

Pakhuiskwartier

Beleidsregel stedenbouwkundig plan

definitief - mei 2022

Centrum kwadraat

Gemeente Enschede

Inhoud

01 Leeswijzer

02 Inleiding

Plangebied
Ambitiedocument
Ontwikkelplan

03 Stedenbouw

De visie toegelicht

04 Ontwikkelkaders

Wat regel we waar

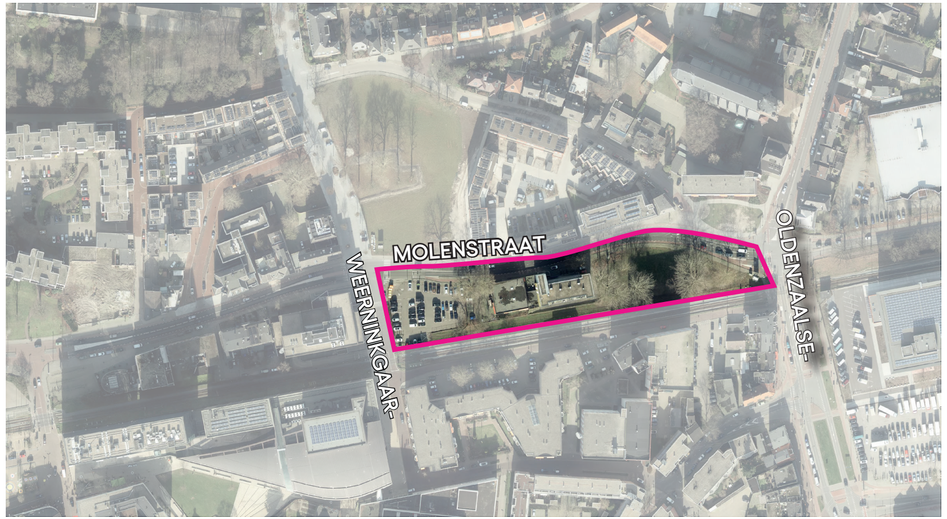
05 Beleidskader

Meer duurzaamheid
Meer leefbaaheid
Meer bereikbaarheid

Leeswijzer

Voor het Pakhuiskwartier is een stedenbouwkundige visie opgesteld door de gemeente Enschede. In een schetsontwerp zijn de programmatische uitgangspunten, de kaders vanuit de omgeving en de ambities van Centrumkwadraat uitgewerkt. In de inleiding gaan we in op deze kaders. Vervolgens beschrijven we de stedenbouwkundige visie en de belangrijkste kwalitatieve aspecten van het ontwerp. Hier geven we ook aan welke kaders in welk instrument opgenomen worden.
Om de nadere planuitwerking te faciliteren gaan we de planologische kaders publiekrechtelijk vaststellen. De belangrijkste stedenbouwkundige kwaliteiten van deze visie hebben we opgenomen in het bestemmingsplan als normen in planregels en in de verbeelding. In het hoofdstuk bestemmingsplankaders beschrijven we welke kaders in het bestemmingsplan staan.
In het bestemmingsplan kunnen we niet alle kwaliteiten borgen zonder de flexibiliteit en ruimte voor de planuitwerking fors te beperken. Tevens zijn er kwaliteiten die je niet zonder meer in een planregel kunt vertalen. Om flexibiliteit en uitwerkingsruimte te geven, hebben we de overige belangrijke kwalitatieve aspecten in een open norm in deze beleidsregel geformuleerd.

In deze beleidsregel staan nadere eisen die we stellen aan het nieuwe stedenbouwkundige plan. Deze nadere eisen beschrijven hoe wij 'meer duurzaamheid', 'meer leefbaarheid' en 'meer bereikbaarheid' willen bereiken. In de beleidsregel staan naast de nadere eisen ook afwijkingsmogelijkheden beschreven voor parkeren.
De beoordeling gebeurt een kwaliteitsteam bestaand uit de stadsbouwmeester en het gemeentelijke ontwerpteam Centrumkwadraat (stedenbouw, landschap, verkeer en water). De beoordeling of het stedenbouwkundig plan voldoet aan de beleidsregel zal tijdens het ontwerpproces gebeuren. Bij de beoordeling van bouwaanvragen voor individuele gebouwen binnen het plangebied geeft het kwaliteitsteam een advies of het ingediende gebouw zich voegt naar dit stedenbouwkundig plan of hiervan afwijkt. Tevens geeft het kwaliteitsteam ten behoeve van omgevingsvergunningsaanvragen op grond van het bestemmingsplan 'Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde' (artikel 5.2.3 onder d) uitleg aan de in hoofdstuk 5 Beleidsregels genoemde nadere eisen.



plangebied Pakhuiskwartier

02 Inleiding

Ambitiedocument

Het college heeft het ambitiedocument in februari 2020 als toekomstperspectief voor toekomstige ontwikkelingen in de spoorzone van Enschede vastgesteld en ter kennisneming van de Raad gebracht.
De ambities voor Centrumkwadraat zijn sindsdien veel meer grootstedelijk en gemengder. Rondom het station zijn we begonnen te werken aan een uniek gebied als een echt verlengstuk van het centrum. Karakteristieke panden, veel ruimte voor groen en een goede verbinding met het station zijn kwaliteiten die je hier straks beleeft. Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor een reductie van de gemiddelde woon-werkafstand en maakt Centrumkwadraat leefbaar.

De hoofdambities vertalen we in deze beleidsregel

Meer duurzaamheid

Een natuurinclusieve en klimaatadaptieve woon- en leefomgeving met een hoge stedelijke dichtheid

Meer leefbaarheid

Een woon- en leefomgeving die zich voegt in historische context en er een nieuwe laag aan toevoegt

Meer bereikbaarheid

Een auto-vrije woon- en leefomgeving met een gerduceerde aanbod aan parkeergelegheid om niet nog meer autoverkeer aan te trekken

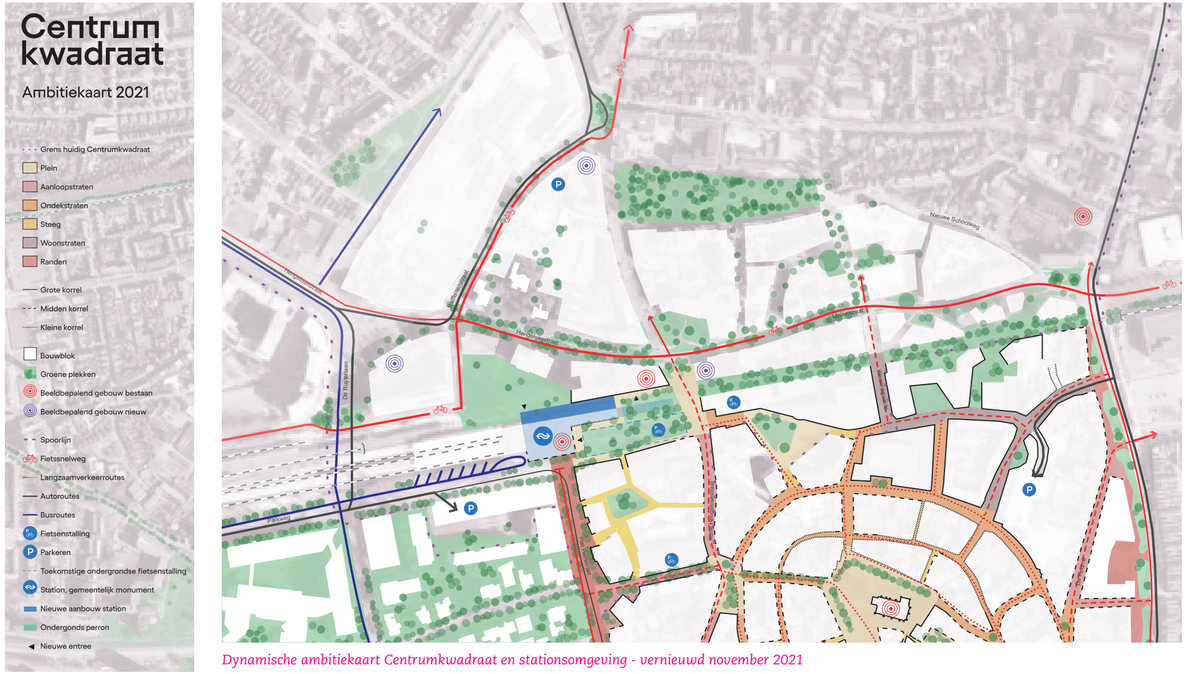
Ontwikkelplan

De gemeente Enschede heeft op een drietal strategische locaties binnen Centrumkwadraat grondpositie. De locaties liggen langs de as Molenstraat- Hengelosestraat en verschillen in omvang en ambitie in relatie tot programma en ruimtelijke invulling. Om het eigendom te kunnen ontwikkelen is een grondexploitatie opgesteld. Bij het vaststellen van de GREX heeft de gemeenteraad in juli 2021 het ontwikkelplan Molenstraat Zuidzijde vastgesteld.
Het streven van de gemeente is om in deze drie gebieden de realisaties van in totaal circa 350 woningen te faciliteren. Met deze ontwikkelingen wordt integraal bijgedragen aan stadsbrede ambities zoals het realiseren van binnenstedelijke woon- werkmilieus, het aantrekken en vasthouden van talent, het terugdringen van het woningtekort en het creëren van een gezonde en klimaatadaptieve stad voor iedereen.

Dit ontwikkelplan dient als kader voor

De Brandweerlocatie
De Bölke locatie
Het Pakhuiskwartier

Voor de Brandweerlocatie zijn de kaders nog onvoldoende ver uitgewerkt om naar een bestemmingsplan te vertalen. Deze locatie gaan we later oppakken.
Voor de Bölke locatie is op het moment dat we het bestemmingsplan opstellen een structuurontwerp opgesteld waarover overeenstemming is tussen de partijen. Dit structuurontwerp wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.
Voor het Pakhuiskwartier is een visie uitgewerkt. Maar er is nog geen marktpartij die een structuurontwerp heeft uitgewerkt. Daarom gaan we een deel van de kaders flexibel bestemmen in deze beleidsregel.



Dynamische ambitiekaart Centrumkwadraat en stationsomgeving - vernieuwd november 2021

03 Stedenbouw

Stedenbouwkundige visie

Historisch gezien is de Molenstraat een zeer gelaagde omgeving met grote verschillen in stedenbouw, openbare ruimte en architectuur. Het is een soort Patchwork-stedenbouw met grote schaalsprongen tussen de bebouwing. Het uitgangspunt binnen Centrumkwadraat is het om de te ontwikkelen gebieden sterker te verankeren met het centrum. De aanknopingspunten voor de visie liggen in de rijke historie van de Molenstraat als belangrijke, historische verbindingsroute tussen de radialen invalswegen Hengelosestraat, Deurningerstraat en Oldenzaalsestraat.
In de textieltijd was de schaal ten noorden van de Molenstraat eerder klein. Ook in de linker helft van het plangebied stond kleinschalige bebouwing. Langs het spoor, en vooral ten zuiden van het spoor was de schaal groter. Het monumentale Pakhuis is nog een aanwezig spoor uit de textieltijd.
Ondanks de sloop en de schaalvergroting in de jaren 70 en 80 heeft het plangebied een tweede belangrijke kwaliteit overeind gehouden. Het terrein was altijd voor een deel onbebouwd. Van blusvijver tot stadsgroen met grote bomen. De afgelopen decennia was dat ook het beeld van het plangebied, één grootschalig flatgebouw met daarom heen onbebouwde ruimte. Aan de spoorwegovergang Weeninkgaarde ligt al vrij lang een parkeerterrein en de oostzijde was een plantsoen met grote populieren.

Het nieuwe stedenbouwkundig plan zal zich aan deze historische kwaliteiten en de identiteit van de plek oriënteren. Het thema is “Pakhuis”. De nieuwe stedenbouwkundige structuur zal een campusachtige opzet krijgen. Alzijdige gebouwen staan in een landschappelijk vormgeven en doorlopende openbare ruimte tussen Molenstraat en spoor. Hierdoor behoudt de locatie zijn landschappelijke karakter en is veel ruimte voor bomen. De meest waardevolle en toekomstbestendige bomen worden ingepast en dragen bij aan het karakter. Voor de landschappelijke beleving is het belangrijk dat de onbebouwde ruimte groter is dan de bebouwde ruimte. En dat de onbebouwde ruimte zo min mogelijk wordt verhard. Het Pakuiskwartier draagt niet alleen bij aan behoud van identiteit maar versterkt nog eens de duurzaamheid en de gebruikskwaliteiten voor bewoners. Het gebied zal auto-vrij worden, ook zonder parkeerplaatsen voor auto’s op maaiveld. De voetganger en fietser staan centraal.
De configuratie, vorm en grootte van de verschillende volumes is gebaseerd op de positie van bestaande waardevolle bomen, de schaal van de omgeving en de maatvoering van de zichtassen in de toekomstige parkruimte.
De richting van de nieuwe bouwvolumes buigt mee met de Molenstraat, knikken en verdraaiingen in gevellijnen begeleiden het zicht op het achterliggende Van Heek pakhuis.
De kleinere schaal is ten noorden van het plangebied aanwezig in verschillende stedelijk compacte vormen. De grotere schaal zit in de oude pakhuisvolumes, veelal samengestelde volumes. Ook de bouwhoogtes spelen in op de aanwezige gelaagdheid. In het gebied varieert de hoogte tussen 14 en 30m. De stedelijkheid wordt door een hoge dichtheid bereikt. Om de leefbaarheid op maaiveld maar ook in de gebouwen te borgen varieert de hoogte, zijn de volumes van beperkte omvang en gaan we met setbacks werken. Setbacks en samengestelde volumes dragen niet alleen bij aan het gevarieerde beleving op ooghoogte maar beperken ook windhinder en schaduwwerking.
De auto krijgt geen ruimte in het openbaar gebied tussen de gebouwen. De Molenstraat is een fietsstraat. Het parkeren vindt plaats onder de gebouwen of is inpandig opgelost.
Op een drietal plekken is de mogelijkheid voor een inrit. Een alternatief voor het parkeren is het realiseren van één grote ondergrondse garage voor het hele complex of het aan elkaar schakelen van garages onder de gebouwen.
Bij een hedendaagse stedelijke leeforngeving hoort een klimaatadaptieve inrichting die niet alleen van het maaiveld gebruik maakt. Het daklandschap zal als gebruiksruimte en voor klimaatdoelstellingen worden ingezet.



Stedenbouwkundige visie Pakhuiskwartier mei

Stedenbouwkundige visie in cijfers

Netto bouwblok (NEN 9300) 6.251 m2
FSI 2,95
GSI 0,59
OSR 13,9%
Groen / onverhard 28%

*
FSI / floor space index = bruto vloeroppervlakte (BVO) / bruto plangebied
BVO: halfondergronds of ondergrondse parkeervoorzieningen worden niet meegenomen in de berekening
GSI / ground space index = som footprint bebouwing / bruto plangebied
OSR / open space ratio = 1 - GSI / FSI

04 Ontwikkelkaders

In het bestemmingsplan

Om de stedenbouwkundige visie te borgen en de kwaliteiten vast te leggen hebben we de volgende criteria als planregels in het bestemmingsplan opgenomen:

Meer Duurzaamheid

- *te handhaven bomen*
- *min 25% onverhard totaal plangebied*
- *55ml waterberging op eigen terrein*

Meer leefbaarheid

- *FSI maximaal 3,1*
- *GSI maximaal 0,62*
- *OSR minimaal 13,5%*
- *bouwhoogte max. 30m*
- *vrije verdiepingshoogte BG 3,5m*
- *Studentenhuisvesting in de twee hoekpanden*

Meer bereikbaarheid

- *parkeren op eigen terrein volgens afwijkingsbesluit Centrumkwadraat van de parkeernota*
- *parkeren onder het gebouw*
- *3 inritten mogelijk op vaste plekken*

In de beleidsregel

In de beleidsregel stellen we nadere eisen aan de stedenbouwkundige kwaliteit.

Meer duurzaamheid

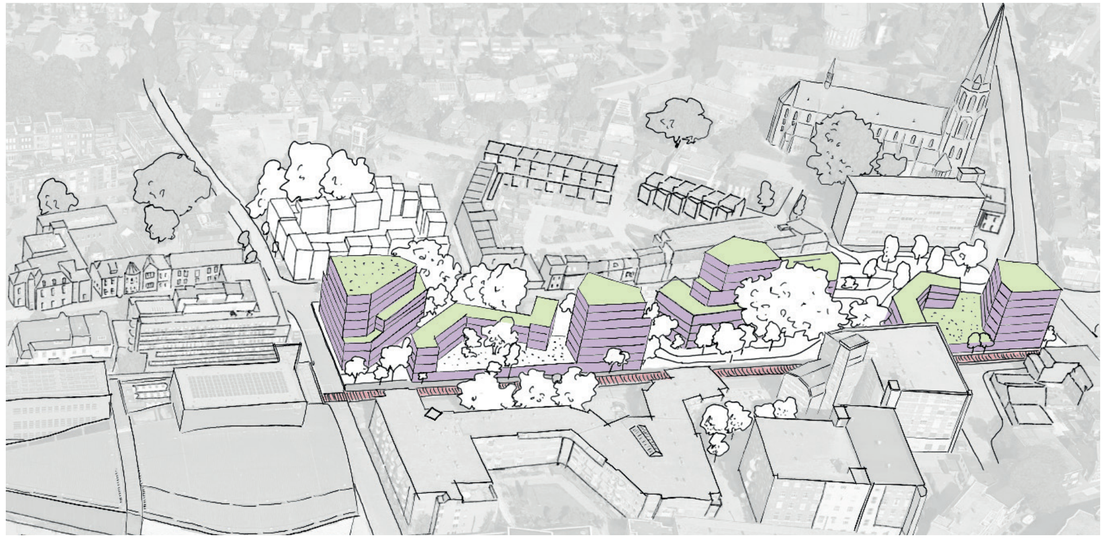
- *campus-opzet met doorlopende groenstructuur tussen alzijdige gebouwen*
- *vrije ruimte voor het planten van zo veel mogelijk bomen in de groenstructuur*
- *groene daken en gevelbegroeiing*
- *balkons en uitkragende geveldelen*

Meer leefbaarheid

- *brede mix aan grondgebonden stadswoningen, appartementen, penthouses, maisonnettes en studentenhuisvesting*
- *zichtlijnen en verbindingen*
- *rooilijnen, bouwvolumes en variatie in hoogte*
- *setbacks om schaduwwerking en windhinder te reduceren*

Meer bereikbaarheid

- *afwijkingsmogelijkheid voor het parkeren op de BG*
- *afwijkingsmogelijkheid voor half verdiept parkeren*
- *afwijkingsmogelijkheid voor parkeren onder het onbebouwde terrein*



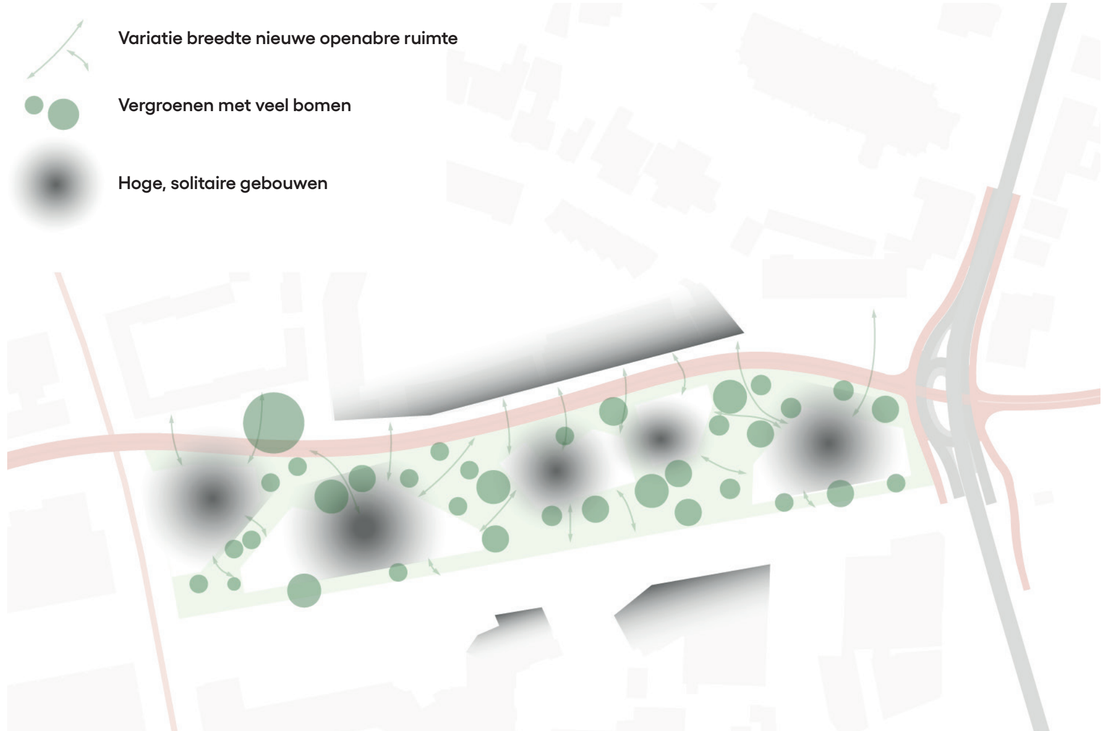
Stedenbouwkundige visie Pakhuiskwartier mei

Meer duurzaamheid - klimaatadaptief en natuurinclusief

Doel is dat bewoners en bezoekers leven en verblijven in een natuurinclusieve, klimaatadaptieve omgeving.
Kortom, het Pakhuiskwartier wordt een prettige toekomstbestendige leef- en verblijfsomgeving. De duurzaamheidsambities van Enschede worden in het Pakhuiskwartier maximaal zichtbaar.
Ontwikkelende en bouwende partijen worden in het Pakhuiskwartier uitgedaagd om bij te dragen aan deze duurzame ambities.
We maken een doorlopend en kwalitatief hoogwaardig landschap waar ruimte is om ook de groenambities vorm te geven. De gebouwen van het Pakhuiskwartier staan in parkachtige omgeving met veel grote bomen.

Nadere eisen

- *De openbare ruimte heeft voldoende maat (breedte) om bomen te (her)planten ten behoeve van een doorlopende boomstructuur en voldoende schaduwwerking tegen hittestress*
- *Uitkragende balkons zijn alleen mogelijk mits deze uitbreiding van het gebouw niet ten kosten gaat van de ruimte om bomen te planten*
- *Groene daken, daktuinen en dakterrassen dragen bij aan de stadsbrede duurzaamheidsambities zoals klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en het tegengaan van hittestress*
- *Gevelbegroeiing maakt onderdeel uit van het totaalconcept, ook als steppingstone voor verplaatsing en verblijf van fauna.*



Meer duurzaamheid

Meer leefbaarheid - Verdichten

Centrumsfeer creëren betekent meer bebouwing toevoegen, voornamelijk centrum stedelijke woon- en werkvormen om de juiste doelgroepen aan te trekken. Een gebied dat van meerwaarde is voor de hele stad. Pakhuiskwartier gaat onderdeel uitmaken van een netwerk van pleintjes en groene openbare ruimte waar moderne architectuur en oude panden elkaar naadloos aanvullen. Of je nou 8 maanden of 88 jaar bent, hier voel je je veilig en thuis.

Uitgangspunt is om binnen Centrumkwadraat het omliggende gebied sterker te verankeren aan het centrum. De rijke historie van Enschede, als onderdeel van de vroeg industriële stad, vormt hierbij een inspiratiebron voor de ontwikkeling van dit gebied. De bebouwing oriënteert zich aan de kleinschalige omgeving en de meanderende vorm van de Molenstraat en het park. Langs het spoor volgt die rooilijn eerder de richting van het spoor. Door variatie in hoogte en volumes ontstaat een samenhangend ensemble met een rijke variatie aan verschillende gebouwen.

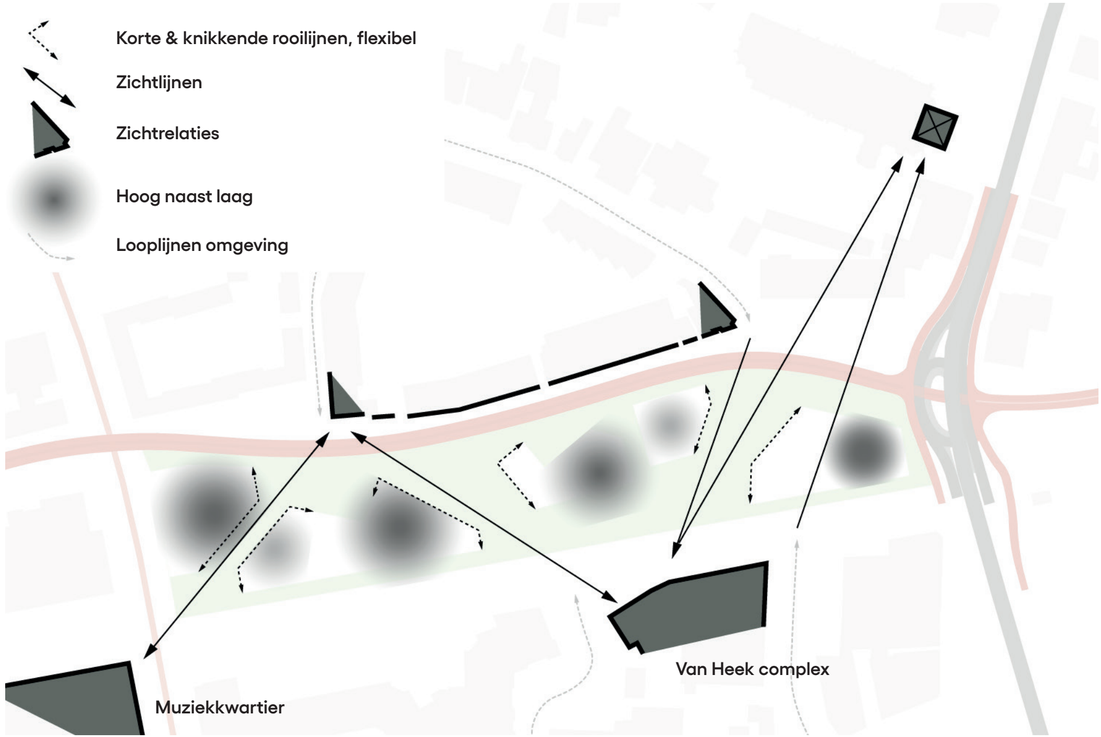
In stedelijke gebieden is het van belang de gevolgen van de bebouwing op de leefomgeving te onderzoeken. Daarom gaan we ook een bezonningsstudie en een windhinderonderzoek verplichten. Doel zijn aangename verblijfsruimtes toe te voegen aan de stad.



Zicht op erfgoed

Nadere eisen

- *Maak tussen de studentenhuisvesting, welke zijn gesitueerd op de hoek Oldenzaalsestraat/ Molenstraat en Wenninkgaarde/ Molenstraat, enkele grondgebonden stadshuizen tussen 130 en 150m2 GBO en een brede mix aan appartementen, penthouses, maisonnettes met een brede range vanaf 70m2 GBO*
- *Rooilijnen met de oriëntatie op de Molenstraat en het park zijn niet evenwijdig, niet te lang (max 35m), en voorzien van knikken*
- *Woningen en andere functies in de begane grondlaag hebben hun voordeur aan het maaiveld*
- *Maak een mix uit solitaire en samengestelde volumes die onderling sterk samenhangend en toch allemaal licht verschillend zijn in vorm en maat*
- *De hoogte varieert tussen 14 en 30 meter zodat naast een hoog (deel)volume altijd een laag (deel)volume volgt met ten minste 4 bouwlagen verschil*
- *Op de beide hoeken begint de bebouwing met een hoog volume*
- *Setbacks of vergelijkbare oplossingen zorgen niet alleen voor een luchtige geleding van hoofdvolumes vanaf 15m hoog. Ze dragen bij aan het voorkomen van windhinder en schaduwwerking. Een bezonnings- en windstudie maakt onderdeel uit van het plan.*



Meer leefbaarheid

Meer bereikbaarheid
Auto-vrij gebied

Uitgangspunt in Centrumkwadraat is om te kiezen voor een zo groen mogelijk vervoermiddel: te voet, op de fiets of met het openbaar vervoer als het kan, met de auto als het moet.
Met de nabijheid van het centrum en het station is het voor de hand liggend dat bewoners en werknemers veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer. Ruime, comfortabele en goed toegankelijke fietsenbergingen zijn dan ook uitgangspunt bij de ontwikkeling van de twee locaties binnen Centrumkwadraat.
Auto parkeren voor bewoners en werknemers vindt inpandig plaats, bezoekers parkeren hun auto in de betaalde voorzieningen in het Centrum.

Afwijken mogelijk mits

- *Halfverdiept parkeren is mogelijk tot een hoogte van max 1m boven maaiveld mits de parkeerrand landschappelijk 'weggewerkt is'*
- *Inpandig parkeren is mogelijk mits geïntegreerd in het volume, zie principe doorsnede*
- *Parkeren onder het gehele bouwblok is mogelijk mits het openbare ruimte doorlopend barrièrevrij toegankelijk blijft en de diepte van de ondergrond boven het parkeren voldoende de dekking heeft zodat de gewenste grote bomen te kunnen planten, minimaal 1m gronddekking*



Principe doorsnedes van parkeeroplossing met daarboven een daktuin



Meer bereikbaarheid

COLOFON
23 mei 2022

M. Götz, stedenbouw
E. Batterink, stedenbouw

Centrumkwadraat.nl

Gemeente Enschede

