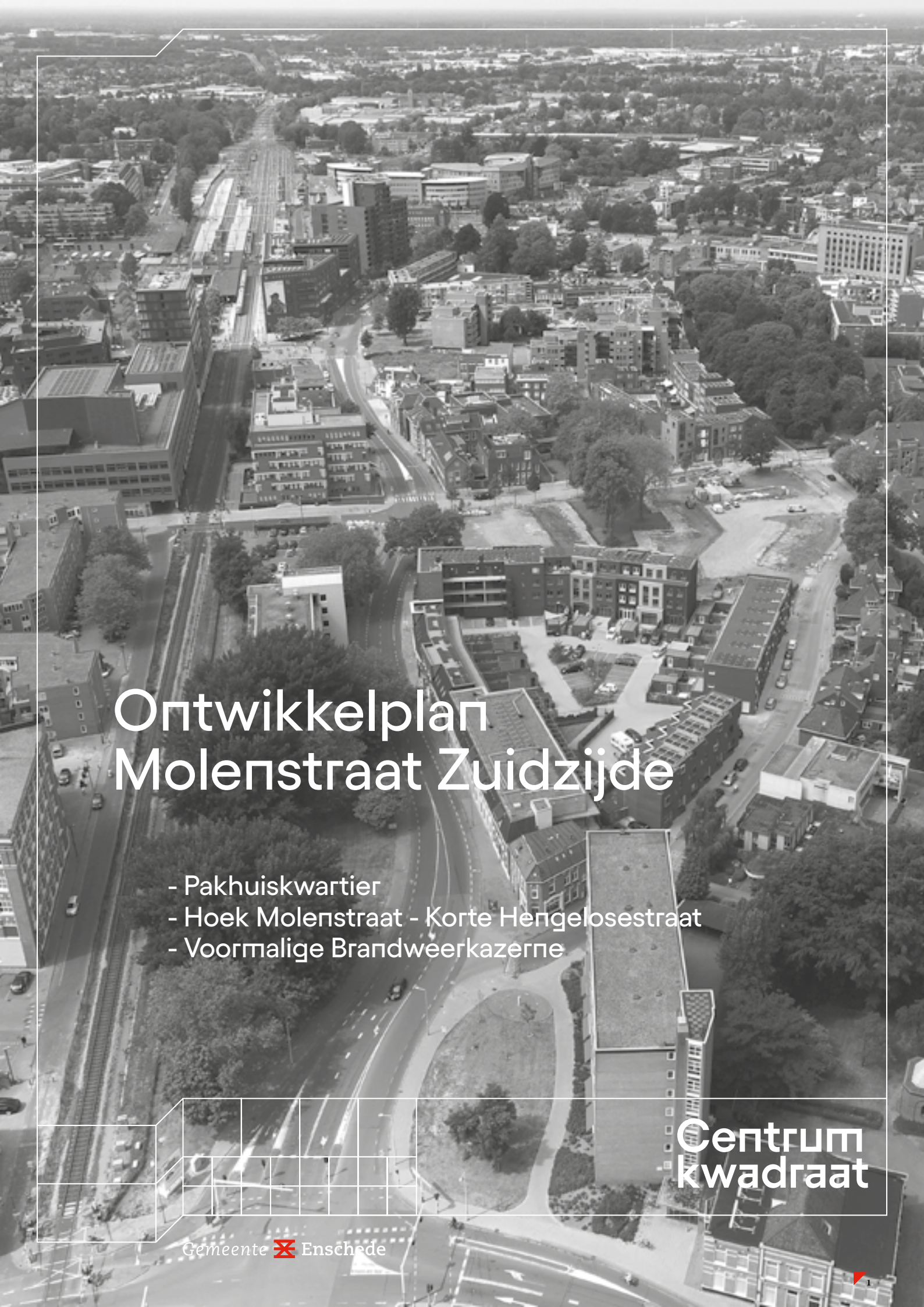




Ontwikkelp Molenstraat Zuidzijde

- Pakhuiskwartier
- Hoek Molenstraat - Korte Hengelsestraat
- Voormalige Brandweerkazerne

Centrum
kwadraat

Inhoud

01	Aanleiding	3
02	De ambities van Centrumkwadraat	4
	De nieuwe Molenstraat: van barrière naar verbinding	
	Verdichten en vergroenen	
	Nieuwe mobiliteit	
	Historie als inspiratie	
03	Ontwikkeldkader	10
	Drie Ontwikkellocaties	
	Pakhuiskwartier	
	Hoek Molenstraat - Korte Hengelsestraat	
	Voormalige Brandweerkazerne	
04	Duurzame gebiedsontwikkeling	18
	Klimaatadaptatie	
	Natuurinclusief bouwen	
	Circulaire economie	

01 Aanleiding

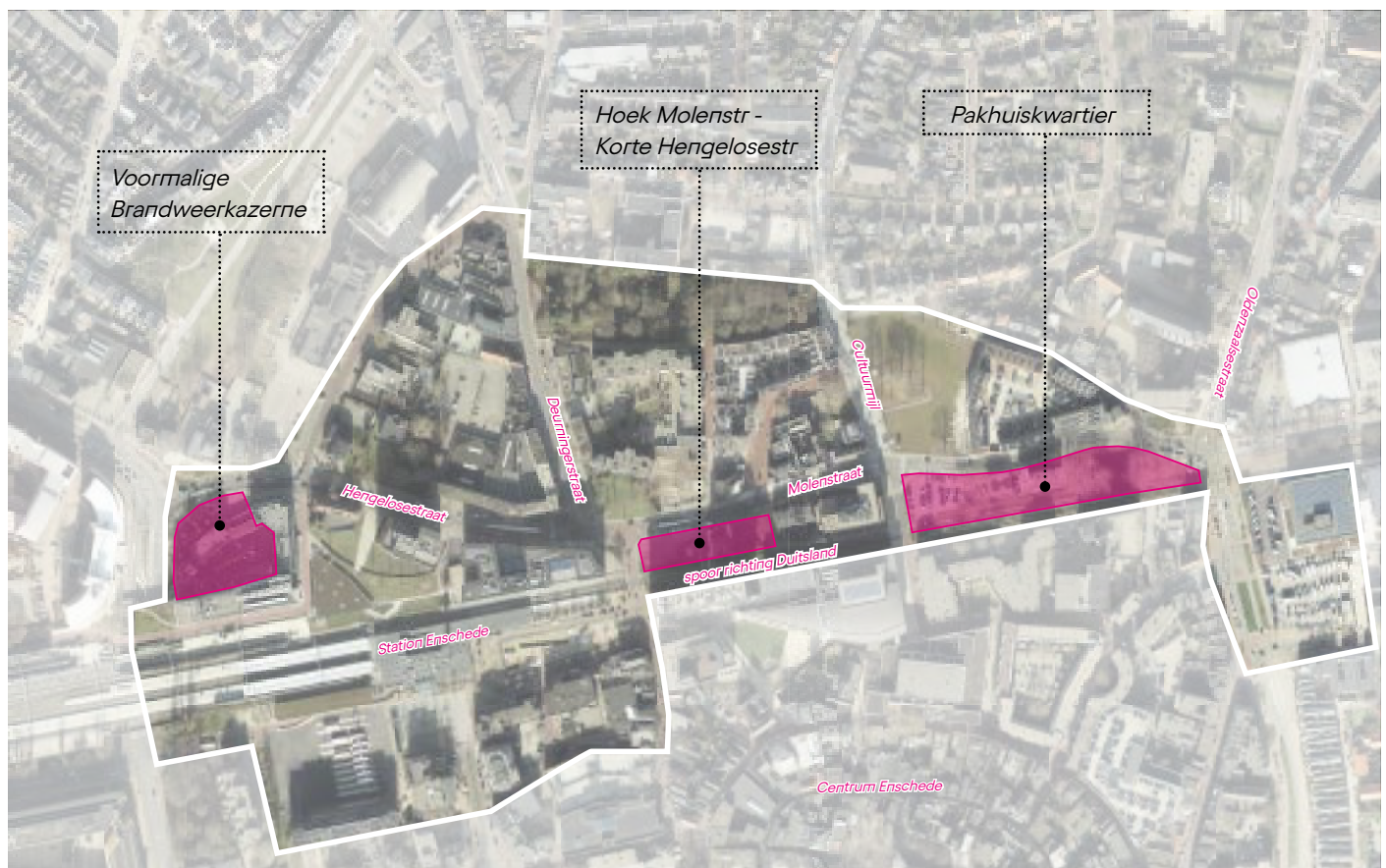
Met de integrale ontwikkeling van Centrumkwadraat wil de gemeente Enschede dit gebied tot een onderscheidend centrumstedelijk woon- en werkgebied transformeren, gebruik makend van de strategische ligging aan de rand van het centrum en op loopafstand van het station. Als basis voor deze ontwikkeling is door B&W / gemeenteraad het ambitedocument Centrumkwadraat begin 2020 ter kennisname vastgesteld.

De gemeente Enschede heeft momenteel positie op een drietal strategische locaties binnen Centrumkwadraat. De locaties liggen langs de as Molenstraat-Hengelosestraat en verschillen in omvang en ambitie in relatie tot programma en ruimtelijke invulling. Het streven van de gemeente is om deze gebieden tot ontwikkeling te brengen waarbij in totaal circa 350 woningen gerealiseerd worden. 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:

- Een nieuw op te stellen en in procedure te brengen planologisch kader
- Een nog op te stellen grondexploitatie
- Uitgifte van kavels/vastgoed
- Uitwerking tot definitief ontwerp per ontwikkellocatie (stedenbouw/openbare ruimte/beeldkwaliteit)

Enschede, mei 2021



Ligging ontwikkellocaties binnen Centrumkwadraat

02 De ambities van Centrumkwadraat

Centrumkwadraat is het knooppunt waar verschillende vervoerstromen van en naar het centrum van Enschede samenkomen en waar tegelijkertijd behoefte is aan een aangenaam woon-, werk- en verblijfsklimaat. Rondom het station wordt de komende jaren gewerkt aan een uniek gebied. Wat nu bestaat uit een bonte verzameling van braakliggende terreinen, parkeerterreinen, leegstaande panden, woningen, winkels en appartementen wordt komend decennium samengesmeed tot 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 forens-afstand en maakt Centrumkwadraat leefbaar.

Bereikbaarheid van het centrum en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is hierbij een belangrijk thema. Bezoekend autoverkeer wordt zo snel mogelijk vanaf de invalswegen naar parkeergarages geleid. Voor langzaam verkeer is het van belang dat een fijnmazig netwerk van straatjes, steegjes, pleintjes en parkjes beschikbaar is dat Centrumkwadraat verbindt met het centrum en omliggende binnenstad. Daarnaast is het creëren van een binnenstadsmilieu in het Centrumkwadraat het uitgangspunt: parkeerplaatsen en langdurig braakliggende terreinen worden getransformeerd tot nieuwe binnenstad. Karakteristieke panden en bomen worden zorgvuldig ingepast in de nieuwe stedenbouwkundige structuur die aansluit op het bestaande stedelijk weefsel.

Centrumkwadraat ontwikkelt zich momenteel tot een dynamische en gewilde topwerklocatie waar naast wonen de werkfunctie dominant is en blijft. Het is een gebied dat bij uitstek in staat is om hoogopgeleid talent aan zich te binden. Niet alleen om te wonen maar juist ook om te werken. De combinatie met hoogstedelijk wonen op een OV-knooppunt en diversiteit aan hoogwaardige voorzieningen is uniek in Twente en met projecten als Centrumkwadraat en Kop Boulevard wordt die positie alleen maar versterkt. Het concentreren van wonen en werken rondom een OV-knooppunt en nabij voorzieningen is duurzaam en aantrekkelijk voor kantoorgebruikers. De snellere en betere verbindingen tussen de innovatiedriehoek (Hengelo-Kennispark-Enschede), tussen Zwolle en Enschede en tussen Enschede en Muster zijn mooie ambities die zullen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stationsomgeving als werk-woonlocatie. Rijk, Provincie en Regio zijn ook bereid hier gezamenlijk in te investeren. (Omgevingsagenda Oost)



Nieuwe stadswoningen

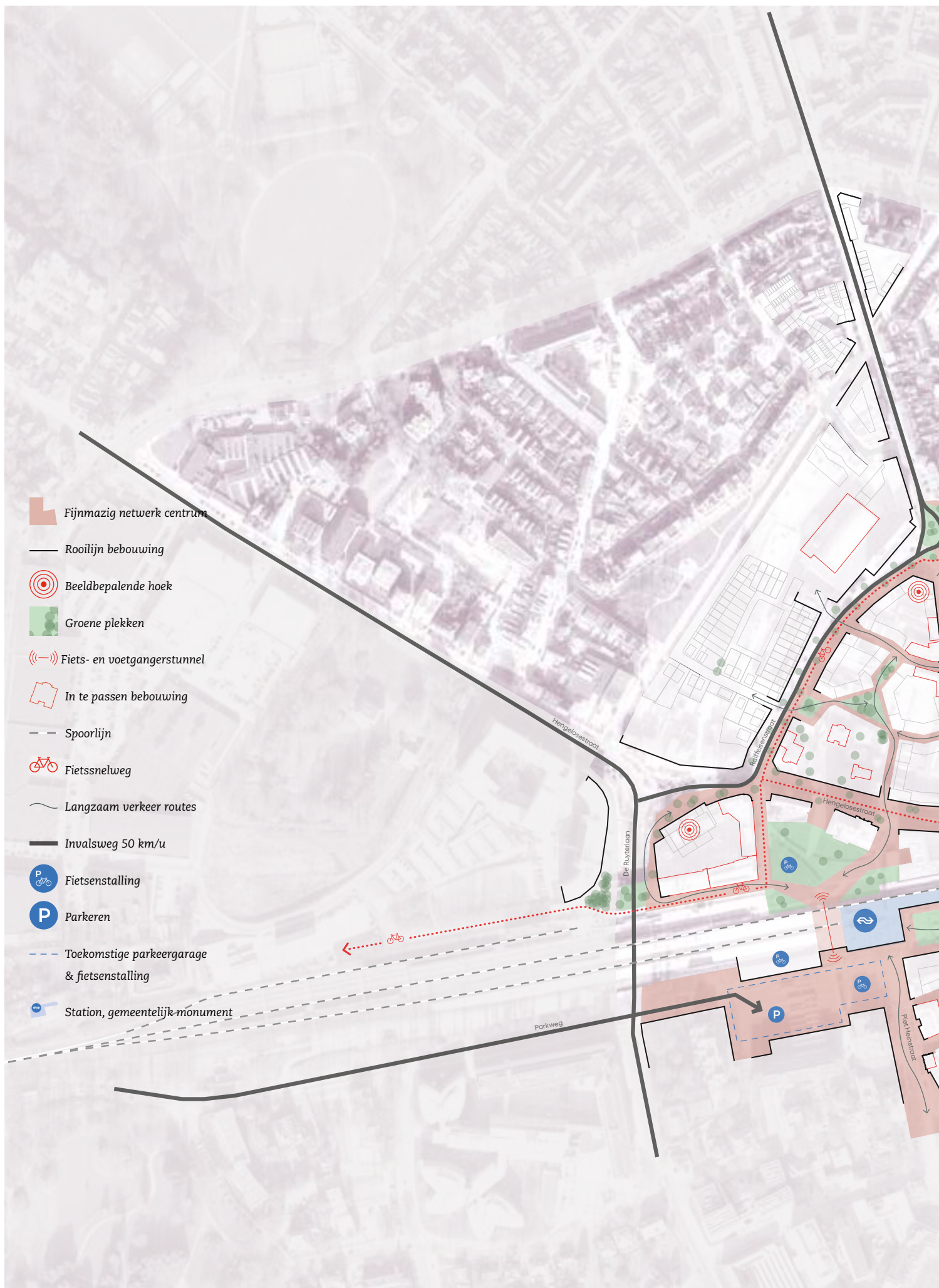


Station als mobiliteitsknooppunt



Stadskantoor maakt deel uit van de vele werkfuncties







De nieuwe Molenstraat: van barrière naar verbinding

Met het vaststellen van de Mobiliteitsvisie is de unieke kans ontstaan om het gehele gebied rondom de Molenstraat te transformeren tot binnenstad waar het prettig wonen en verblijven is. In de visie is vastgesteld dat de Molenstraat goed bereikbaar blijft, maar dat doorgaand auto verkeer wordt geweerd. Hiermee is de kans ontstaan om de Molenstraat te transformeren van drukke doorgaande weg tot een ontspannen fietsstraat (30 km/u) waar de auto te gast is. Deze nieuwe fietsstraat is straks de verbindende schakel tussen de bestaande fietssnelweg F35 en de Oosterstraat die in de nabije toekomst eveneens als fietstraat ingericht gaat worden. De intensiteit van de weg zal behoorlijk afnemen, wat ten goede komt aan de oversteekbaarheid en de verblijfskwaliteit van de aangrenzende openbare ruimte. Met de auto te gast in de Molenstraat ontstaat nu volop ruimte voor de voetganger en fietser. De rijbaan wordt smaller, stoepen worden breder en er wordt veel groen toegevoegd, dat bijdraagt aan de leefbaarheid en de klimaatambities voor Centrumkwadraat. Zo ontstaat door de nieuwe inrichting aan beide zijden van de Molenstraat een aangenaam woon- en werkklimaat dat de weg vrij maakt voor toekomstige ontwikkelingen.



Herinrichting Molenstraat is momenteel in uitvoering



Appartementencomplex de Bruningmeyer aan de Molenstraat in aanbouw



Herinrichtingsplan Molenstraat

Verdichten en vergroenen

Centrumsfeer creëren betekent meer bebouwing toevoegen, voornamelijk centrumstedelijke woon- en werkvormen om de juiste doelgroepen aan te trekken. In Centrumkwadraat wordt zo compact en flexibel mogelijk gebouwd, geen woningen met tuinen maar compacte woonblokken met bekende en nieuwe woningtypologieën. Deze verdichting betekent dat er een grotere druk komt te staan op de openbare ruimte. Om dit op te vangen wordt in Centrumkwadraat zoveel mogelijk vergroend, op zowel openbaar als op particulier terrein. Er wordt gezocht naar meer ruimte voor groene plekken, verbonden met een slim watersysteem: goed voor het vergroten van de biodiversiteit en het tegengaan van hittestress.



Verdichting vindt plaats in combinatie met inpassing van bestaand groen

Nieuwe mobiliteit

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 drie locaties binnen Centrumkwadraat.

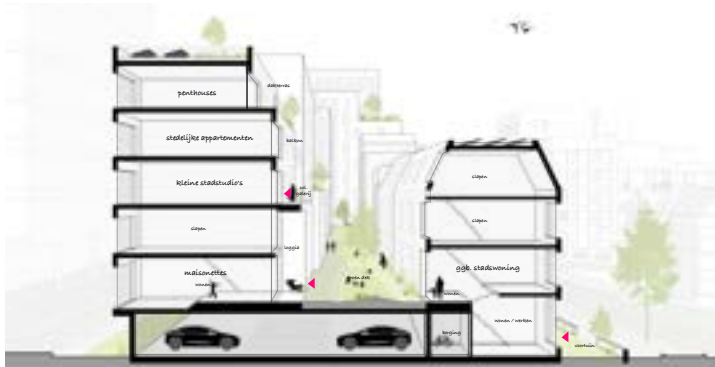
Auto parkeren voor bewoners en werknemers vindt inpandig plaats, bezoekers parkeren hun auto in de betaalde voorzieningen in het Centrum.



Inpandig parkeren biedt meer ruimte aan openbaar groen



Comfortabele fietsenbergingen stimuleert gebruik van de fiets



Principe doorsnedes van parkeeroplossing met daarboven een daktuin



Historie als inspiratie

Uitgangspunt is om binnen Centrumkwadraat het omliggende gebied sterker te verankeren aan het centrum. Mede op basis van de historische opbouw van de omgeving worden de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. De rijke historie van Enschede, als onderdeel van de vroeg industriële stad, vormt hierbij een inspiratiebron voor de toekomstige ontwikkeling van dit gebied. Het cultuurhistorisch verhaal moet er weer zichtbaar worden.

Vanuit die optiek is een uitgebreid cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd voor de gehele as Molenstraat - Hengelosestraat. Uitgangspunt is dat handreikingen en aanbevelingen uit dit onderzoek de verschillende gebiedsontwikkelingen in dit gebied zullen verrijken.



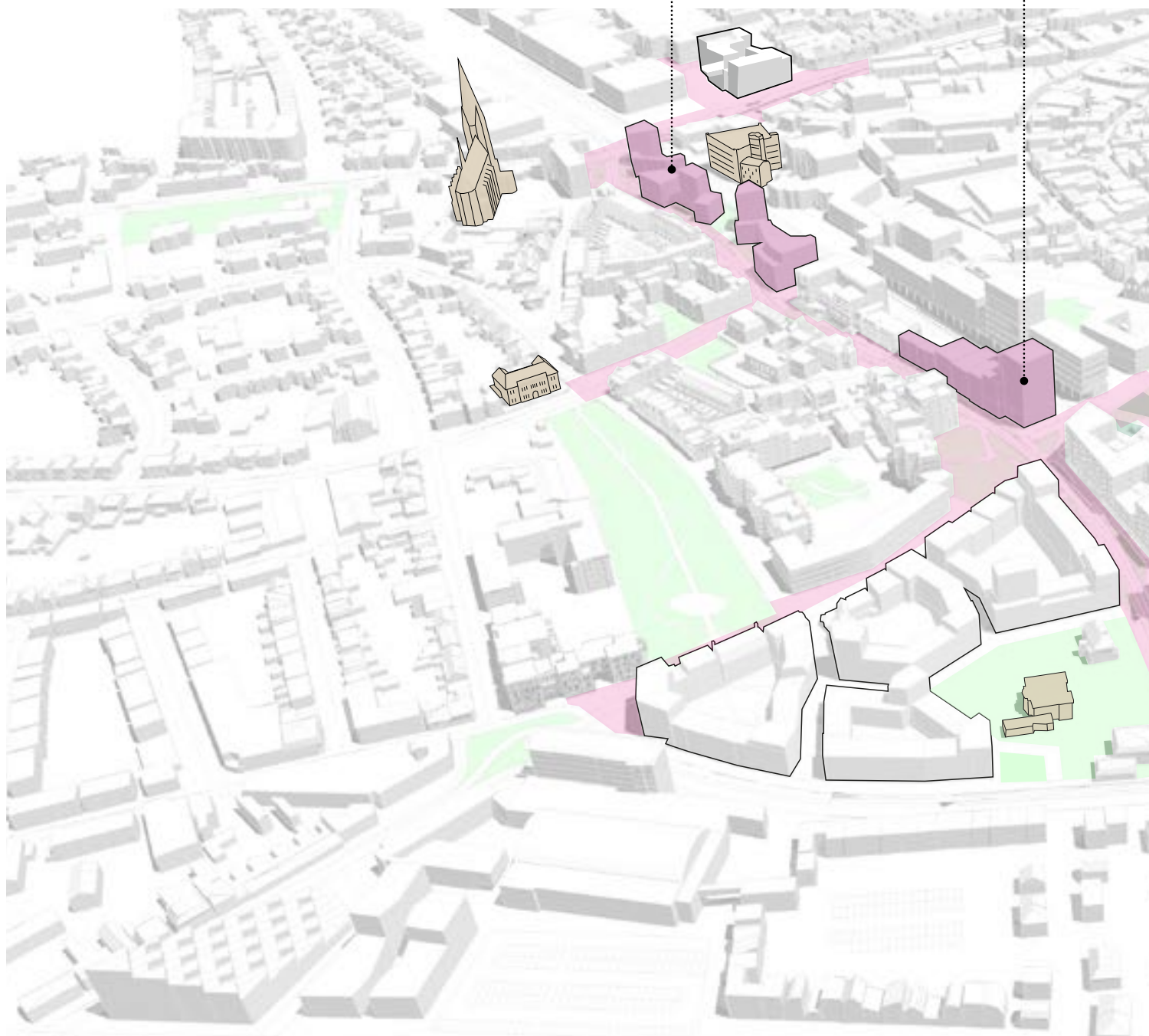
Verspringende roolijnen en een grote rijkdom aan korrelmaat en kapvormen dienen als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen

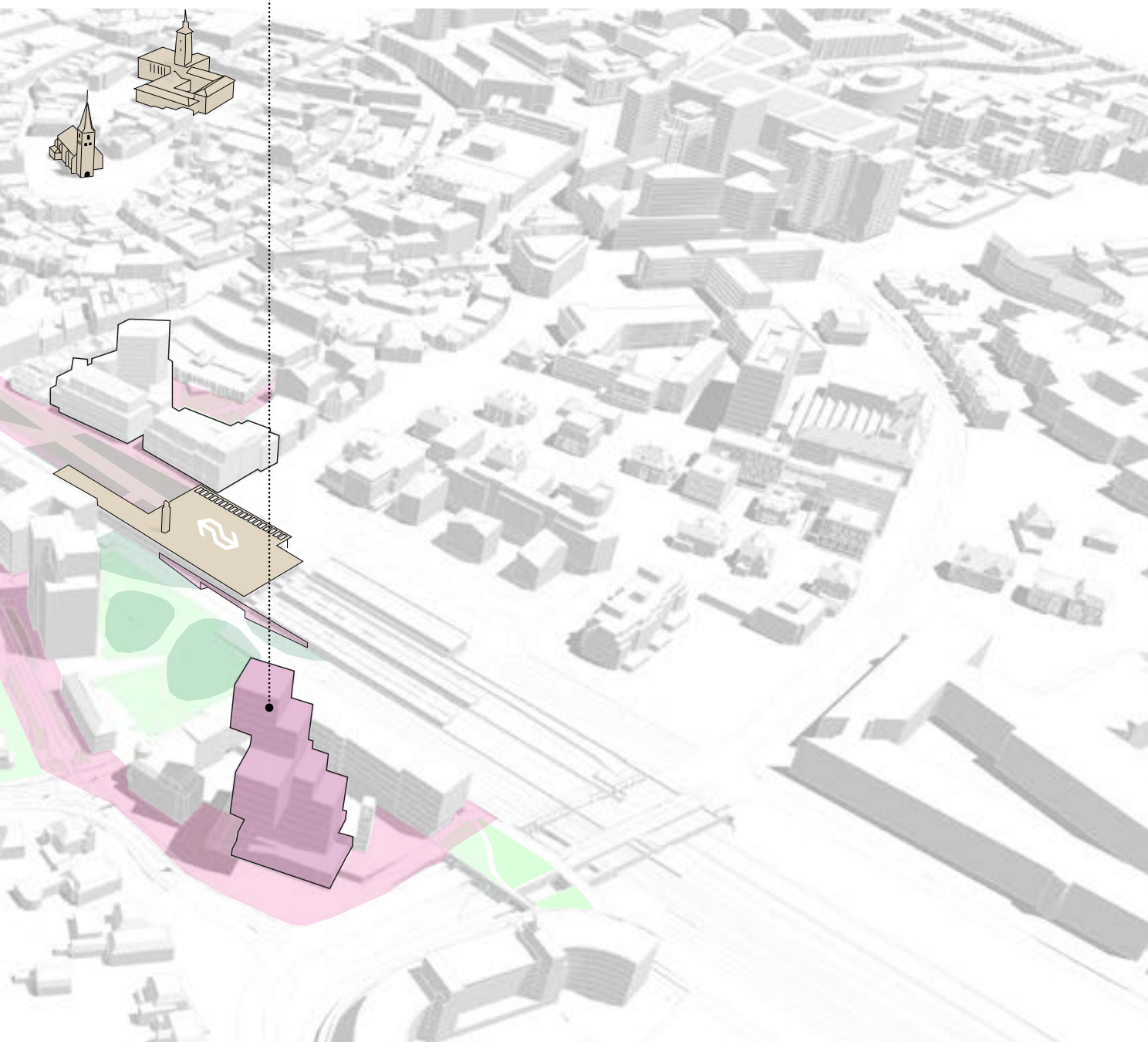


03 Ontwikkelkader

Drie ontwikkellocaties

Ten zuiden van de as Molenstraat - Hengelosestraat bevinden zich drie ontwikkellocaties die (deels) in eigendom zijn van de gemeente Enschede: de zone ten zuiden van het spoor tussen Wenninkgaarde en Oldenzaalsestraat (Pakhuiskwartier), de hoek Molenstraat - Korte Hengelosestraat en de voormalige Brandweerkazerne aan de Hengelosestraat. Voor deze locaties wordt hieronder de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uiteengezet.





Pakhuiskwartier

Het Pakhuiskwartier betreft het deel van de Molenstraat tussen de Oldenzaalsestraat en Wenninkgaarde. De aanwezigheid van een grote parkeerplaats, een gedateerd flatgebouw en veel restgroen met weinig verblijfskwaliteit geven het gebied een verwaarloosde uitstraling. Het Pakhuiskwartier fungeert straks als de verbindende schakel tussen 't Zeggelt en het Centrum. In het gebied dat nu sterk als een barrière wordt ervaren, proef je straks de sfeer van een groen, centrumstedelijk woongebied. In de luwte van het centrum ontstaat hier een nieuwe bebouwingsstructuur, gevormd door kloeki gebouwen die in schaal en maat refereren aan het pakhuis en spinnerij van Van Heek. De straatwand van de Molenstraat wordt hier geaccentueerd door verschillende bouwvolumes met afwisselende hoogtes. Tussen de bebouwing meandert straks een royale en autovrije parkruimte met mooie zichtlijnen op meerdere karakteristieke gebouwen in de omgeving. Auto parkeren voor bewoners vindt inpandig plaats in de begane grond verdieping van de twee grotere bouwblokken. Door het parkeren te positioneren tussen de woningen en het spoor worden de achtergevels van de woningen afgeschermd van het spoorgeruid. Waardevolle bestaande bomen worden in de nieuwe parkruimte ingepast, logische looplijnen nodigen uit tot gebruik van het park.



Pakhuiskwartier: droombeeld uit Ambitiedocument Centrumkwadraat



Bebouwing met verschillende rooilijnen en hoogtes aan een autovrije parkruimte



Bebouwing begeleidt zichtlijnen op karakteristieke gebouwen in de omgeving



Ruimtelijk- programmatische Uitgangspunten

- Toevoegen van een centrumstedelijk woonmilieu voor een brede mix aan doelgroepen
- Mix aan woningtypologiën: grondgebonden, appartementen, penthouses, maisonnettes en studentenwoningen
- Binnen de ontwikkeling wordt op de hoek Molenstraat - Wenninkgaarde in de begane grond verdieping ruimte opgenomen voor commerciële- en werkfuncties
- De ontwikkeling beschikt over groene (gezamenlijke) buitenruimtes in de vorm van daktuinen en dakterrassen die bijdragen aan stadsbrede duurzaamheidsambities zoals klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en het tegengaan van hittestress
- Woningen en andere functies in de begane grondlaag hebben hun voordeur aan het maaiveld
- Bebouwing bestaat uit blokken in het groen variërend in hoogte van 14 meter tot maximaal 28 meter
- Waardevolle bomen worden zoveel mogelijk ingepast en maken onderdeel uit van de nieuwe groenstructuur
- Toevoegen van een royale aaneengesloten groene, klimaatadaptieve, natuurinclusieve en autovrije openbare ruimte tussen Oldenzaalsestraat en Wenninkgaarde
- De vrije begane grond hoogte van de nieuwe bebouwing is minimaal 3,5 meter
- Zichtbaar maken van de rijke historie van het gebied in de openbare ruimte en architectuur van de nieuwe ontwikkeling
- Auto parkeren voor bewoners vindt plaats in twee bouwblokken langs het spoor, uit het zicht en inpandig, conform gemeentelijke parkeernormennota
- Fietsparkeren voor bewoners vindt uit het zicht en inpandig plaats, conform gemeentelijke parkeernormennota
- Ontsluiting van de auto vindt plaats via de Molenstraat en de Wenninkgaarde
- Eis voor hemelwaterberging op eigen terrein is minimaal 20mm/m² verhard oppervlak



Hoek Molenstraat - Korte Hengelosestraat

Deze locatie ligt ingeklemd tussen de Molenstraat en het spoor. Aan de westzijde ligt de korte Hengelosestraat en de Spoorwegovergang en aan de oostzijde sluit het perceel aan op een monumentaal rijtje herenhuizen, daartussen ligt de Kloosterstraat. Behalve het vakwerkhuisje (Molenstraat 12) heeft de bestaande bebouwing weinig ruimtelijke kwaliteit. Op de kruising met de Korte Hengelosestraat bevindt zich een fietsenstalling. Hier ligt de ambitie om een hoogstedelijk samengesteld blok met woon- en werkfuncties en gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren. De locatie is bij uitstek geschikt voor een kwalitatief hoogwaardig kantoorconcept voor 1 of meerdere gebruikers, pal aan het Stationsplein.

De ontwikkeling van deze locatie krijgt vanuit stedenbouwkundige optiek 3 gezichten: panden aan de Molenstraat, parallel daarachter een hogere wand langs het spoor als buffer van het spoorgeluid en aan de westzijde een duidelijke kop als entree naar het centrum. De hoek met de Korte Hengelosestraat is in het ambitiedocument benoemd als beeldbepalend, hier is straks ruimte voor een stevig hoekgebouw als markering van de entree tot het centrum.

Met de herinrichting van de Molenstraat tot fietsstraat en de bouw van het appartementencomplex Bruningmeyer aan de overzijde zal straks met deze ontwikkeling een geheel nieuwe stedenbouwkundige ruimte vormen als volwaardige entree tot het centrum en het Stationsplein.



Hoek Molenstraat - Korte Hengelosestraat: droombeeld uit Ambitiedocument Centrumkwadraat



Zicht vanaf oostzijde Molenstraat



Zicht vanaf Deurningerstraat op hoogte accent



Ruimtelijk- programmatische Uitgangspunten

- Toevoegen van een centrumstedelijk woon- en werkmilieu voor een mix aan doelgroepen
- Rijke mix aan woningtypologieën: grondgebonden, appartementen, penthouses en maisonnettes
- De ontwikkeling beschikt over groene (gezamenlijke) buitenruimtes in de vorm van daktuinen en dakterrassen die bijdragen aan stadsbrede duurzaamheidsambities zoals klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en het tegengaan van hittestress
- Binnen de ontwikkeling wordt op de hoek Molenstraat - Korte Hengelsestraat het hoogteaccent ruimte opgenomen voor commerciële- en werkfuncties
- Woningen en andere functies in de begane grond verdieping hebben hun voordeur aan de Molenstraat
- Bebouwing aan de Molenstraat is aaneengesloten en vertoont een pandsgewijze opbouw die aansluit bij de korrelmaat van de Molenstraat
- De nieuwe bebouwing aan de spoorzijde sluit in schaal en maat aan op de aangrenzende volumes van het Muziekkwartier
- Het hoogte accent op de hoek Korte Hengelsestraat bestaat uit drie in hoogte verspringende volumes en is maximaal 37 meter hoog
- Bebouwing aan de Molenstraat loopt op in hoogte van 14 meter tot maximaal 19 meter in richting van het hoogte accent
- Bebouwing aan de spoorzijde is maximaal 22 meter hoog
- De vrije begane grond hoogte van de nieuwe bebouwing is minimaal 3,5 meter
- De begane grondhoogte van het hoogte accent op de hoek Molenstraat - Korte Hengelsestraat is met minimaal 6 meter royaal (dubbele hoogte), transparant en uitnodigend
- Het pand aan Molenstraat 12 is als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt en dient te worden geïntegreerd in de nieuwe ontwikkeling
- De locatie valt onder hoge beeldregie, de architectuur is hedendaags en van hoge kwaliteit
- Het plan weerspiegelt de grote rijkdom aan bebouwings- en kapvormen die karakteristiek is voor de Molenstraat door middel van een eigentijdse interpretatie en toepassing hiervan
- Auto parkeren voor bewoners vindt inpandig en uit het zicht plaats, conform gemeentelijke parkeernormennota
- Fietsparkeren voor bewoners vindt uit het zicht en inpandig plaats, conform gemeentelijke parkeernormennota
- Ontsluiting van de auto vindt plaats via de Kloosterstraat
- Kloosterstraat is in de nieuwe situatie minimaal 6 meter breed
- Eis voor hemelwaterberging op eigen terrein is minimaal 20mm/m² verhard oppervlak

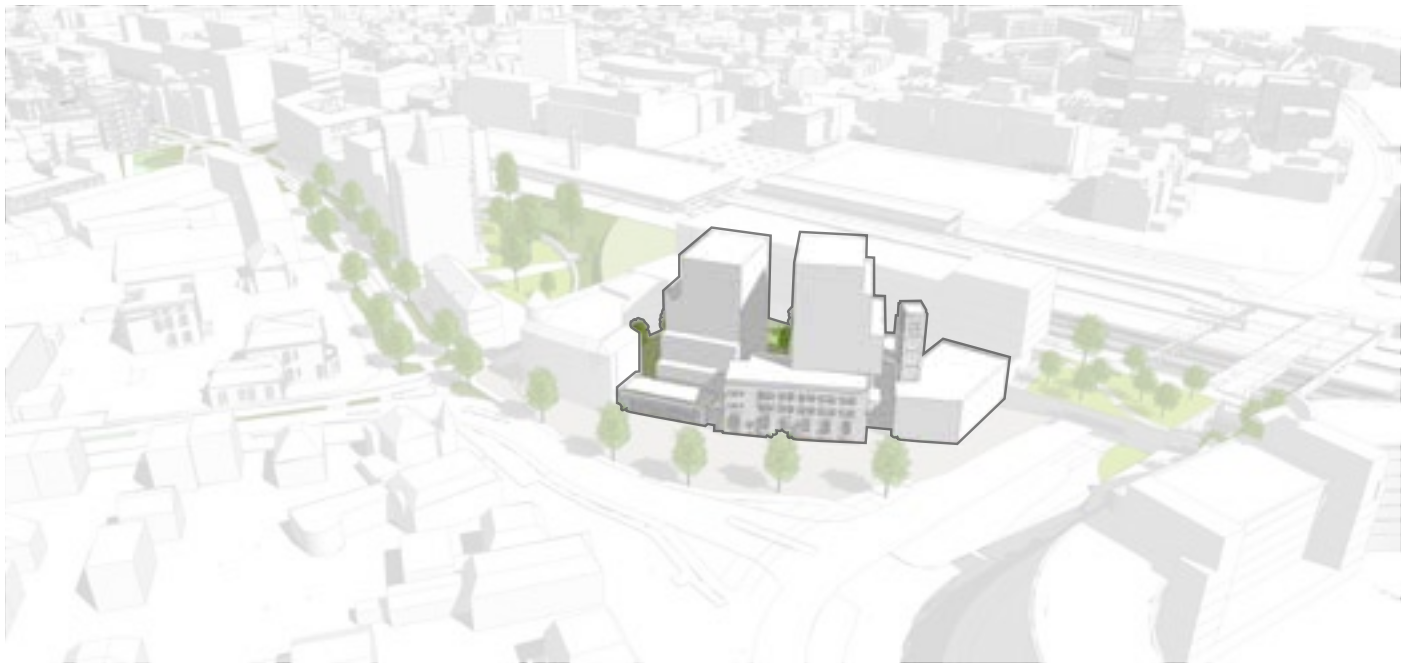


Voormalige brandweerkazerne

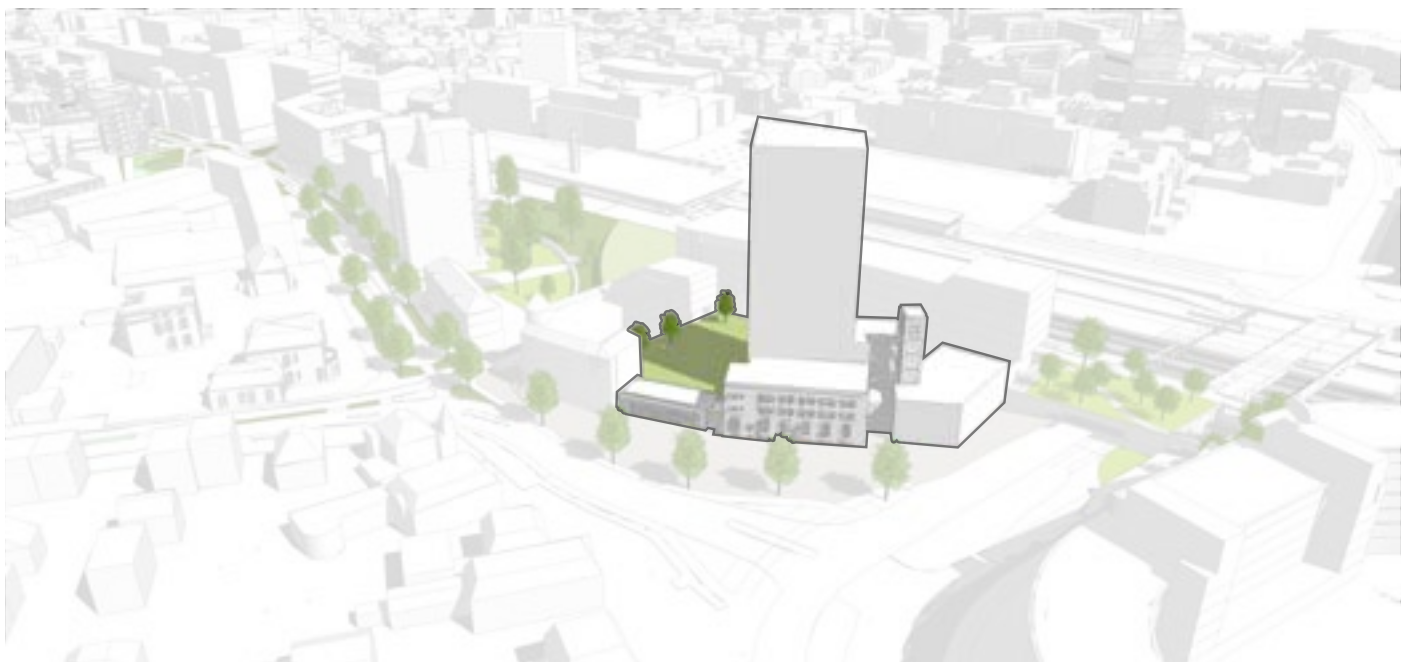
Op deze beeldbepalende locatie markeert straks een iconisch en hoogstedelijk gebouw de overgang naar het centrumgebied. Met de mogelijkheid voor hoogbouw ontstaat aan deze kant van het centrum een nieuw icoon van de stad, dat een 'brug' vormt tussen Universiteit Twente, Kennispark en het centrum. Voor de brandweerkazerne is inmiddels een cultuurhistorische waardestelling opgesteld. Met respect voor de cultuurhistorische bebouwing biedt de nieuwbouw straks ruimte aan een verticale mix van stedelijke functies en een gemengd woonaanbod. Hoogwaardige architectuur en aantrekkelijke groene buitenruimtes maken van dit gebouw een bronpunt van Centrumkwadraat. Nader ontwerpend onderzoek moet uitwijzen hoe de nieuwe volumes en hoogtes zich verhouden tot de te integreren delen van de Brandweerkazerne.



Voormalige Brandweerkazerne: droombeeld uit Ambitiedocument Centrumkwadraat



Nader ontwerpend onderzoek moet uitwijzen hoe de nieuwe bebouwing zich verhoudt tot de omgeving



Ruimtelijk- programmatische Uitgangspunten

- Toevoegen van een hoogstedelijk iconisch woon- werkgebouw voor een mix aan doelgroepen
- Rijke mix aan woningtypologiën: appartementen, penthouses en maisonnettes
- De ontwikkeling beschikt over groene (gezamenlijke) buitenruimtes in de vorm van daktuinen en dakterrassen die bijdragen aan stadsbrede duurzaamheidsambities zoals klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en het tegengaan van hittestress
- Binnen de ontwikkeling wordt ruimte opgenomen voor commerciële en werkfuncties, zowel in de plint als in het hoogte accent
- Bouwhoogte van het hoogte accent is maximaal 70 meter
- Delen van de voormalige brandweerkazerne zijn als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt en dienen te worden geïntegreerd in de nieuwe ontwikkeling, nader ontwerpend onderzoek is hierbij noodzakelijk
- Positionering van het hoogte accent is in de tweede lijn en vertoont sterke samenhang met delen van de te handhaven brandweerkazerne en aangrenzende openbare ruimte
- Aangrenzende openbare ruimte krijgt een hoge verblijfskwaliteit en heeft een uitnodigend karakter
- De begane grond hoogte van de plint grenzend aan de Hengelosestraat is met minimaal 6 meter royaal (dubbele hoogte), transparant en uitnodigend
- De locatie valt onder hoge beeldregie, de architectuur is iconisch en van hoge kwaliteit
- Parkeren voor bewoners vindt binnen het bouwblok, uit het zicht en inpandig plaats, conform gemeentelijke parkeernormennota
- Fietsparkeren voor bewoners vindt uit het zicht en inpandig plaats, conform gemeentelijke parkeernormennota
- Ontsluiting van de auto vindt plaats via de Brandweerstraat
- Eis voor hemelwaterberging op eigen terrein is minimaal 20mm/m² verhard oppervlak



04 Duurzame gebiedsontwikkeling

In Centrumkwadraat wordt een duurzame leefomgeving nagestreefd, waar minder energie wordt verbruikt. De benodigde energie komt zoveel mogelijk uit hernieuwbare schone bronnen. Een ontwikkeling moet in de fases van ontwerp, realisatie en beheer de circulaire economie stimuleren. Doel is dat bewoners en bezoekers leven en verblijven in een natuurinclusieve, klimaatadaptieve omgeving. Kortom, Centrumkwadraat krijgt een prettige leef- en verblijfsomgeving. De duurzaamheidsambities van Enschede worden in Centrumkwadraat maximaal zichtbaar, ontwikkelende en bouwende partijen worden uitgedaagd om hier aan bij te dragen.



Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is in Enschede de norm. Want steden zijn nog kwetsbaarder voor de gevolgen van klimaatverandering dan het landelijk gebied. Zomers worden warmer, we hebben te maken met langere periodes van droogte en met korte hevige regenbuien die onze straten onder water zetten.

Aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte, maar ook van het watersysteem is noodzakelijk om de stad op termijn leefbaar te houden en wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen.

In Centrumkwadraat is straks de leefomgeving hierop aangepast. Dit komt tot uiting in ontwerp en materialisatie van gebouwen en openbare ruimte en het strategisch toepassen van verschillende soorten groen t.b.v. schaduwvorming, verdamping en het vasthouden of infiltreren van water. Vergroening van de openbare ruimte, en de toepassing van groene daken en prive buitenruimtes zijn hierbij uitgangspunt.

Natuurinclusief bouwen

Dit is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren in de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen en de inrichting van de gebouwde omgeving, zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. Maatregelen kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten. Ze leveren ook een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. In het Pakhuiskwartier wordt rekening gehouden met bestaande ecologische kwaliteiten en gebiedskenmerken. Er is ruimte voor stadsnatuur ter bevordering van de biodiversiteit, bijvoorbeeld in de vorm van nestkasten en groene gevels.

Energie

Bij nieuwbouw is gasloos bouwen wettelijk verplicht. Binnen Centrumkwadraat is de beschikking over een warmtenet, waarop zowel bestaande bebouwing als nieuwe ontwikkelingen kunnen worden aangesloten.

Circulaire economie

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp voor de openbare ruimte is de circulaire economie (het sluiten van kringlopen), met behoud van de stedenbouwkundige visie, zoveel mogelijk het uitgangspunt. Onder circulariteit verstaan we het hergebruiken van materialen, het toepassen van herbruikbare materialen en het toepassen van biobased materialen.

Gezondheid

Een groene omgeving heeft een positieve invloed op het welbevinden van mensen. Ook dieren en planten profiteren hiervan en meerdere doelen worden gediend. Door Centrumkwadraat klimaatadaptief en natuurinclusief te ontwikkelen wordt gezondheid een vanzelfsprekend onderdeel van de ontwikkeling.



