

Kadernotitie

Lage Bothof Noord en Zuid

(fase 2 en 4)



Augustus 2014

**Gemeente Enschede
(Stedelijke Ontwikkeling PMBE, Ontwerp en Beleid)**

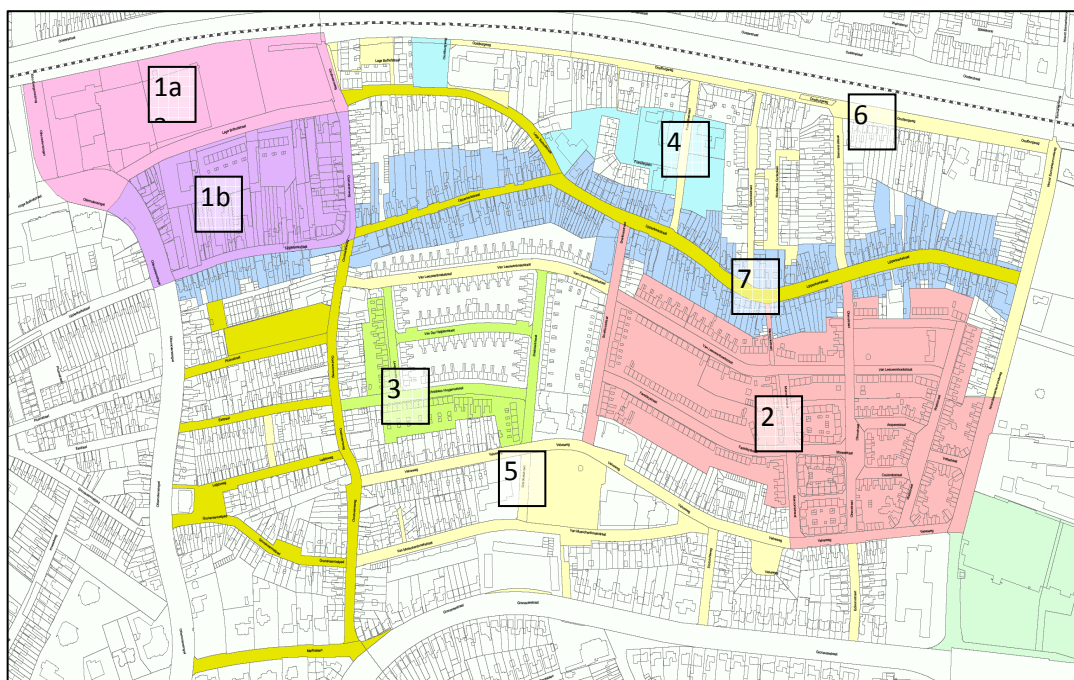
1 Inleiding

1.1 Relatie met Velve-Lindenhof

De revitalisering van de wijk Velve-Lindenhof is in een ver gevorderd stadium. Om de wijk echt af te kunnen maken is herontwikkeling van Lage Bothof noodzakelijk. Ook de inwoners ervaren Lage Bothof als onderdeel van de wijk Velve-Lindenhof.

In het WijkActiePlan Velve-Lindenhof (2007) is binnen de hoofddoelstelling 'Wonen in Velve-Lindenhof' een subdoelstelling voor Lage Bothof opgenomen:

'Transformatie van het gebied Lage Bothof Noord en Zuid van verouderd bedrijfsterrein naar hoogwaardig woon- en winkelgebied.'



- 1a: Lage Bothof noord 3: Leegwaterstraat e.o. 6: openbare ruimte
1b: Lage Bothof zuid 4: kleine inbreidingslocaties 7: part.pandverbetering
2: Groen Velve-Lindenhof 5: Hart van de Wijk

1.2 Herontwikkeling Lage Bothof fase 2 (noord) en fase 4 (zuid)

Na afronding van de eerste fase van Lage Bothof, heeft De Woonplaats in 2013 als eigenaar van de locatie besloten verder te gaan met de planontwikkeling van de andere fasen.

Lage Bothof bestaat uit vier deelgebieden. In deze kadernotitie geeft de Gemeente Enschede randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van de fase 2 (noord) en fase 4 (zuid). Fase 1 is reeds bebouwd. Fase 3 (de kop van Lage Bothof Noord) is geen onderdeel van deze kadernotitie. De Woonplaats onderzoekt de mogelijkheden voor verkoop aan een marktpartij. Tezijntijd worden in goed overleg met de nieuwe eigenaar afspraken gemaakt over de herontwikkeling van dit deelgebied. Deze afspraken zullen aansluiten op de afspraken uit deze kadernotitie, omdat alle deelgebieden van Lage Bothof samen als één geheel beschouwd worden.

2 Woningbouwprogrammering

Elke woning moet raak zijn. Dat is het motto van de Woonvisie. Dit betekent voornamelijk het toekomstbestendiger maken van de Enschedese woningvoorraad door variatie. Mensen moeten een wooncarrière in de wijk kunnen maken.

2.1 Totstandkoming programma

Over het te realiseren woningbouwprogramma voor Lage Bothof hebben Gemeente Enschede en De Woonplaats veelvuldig overleg. Vanaf het moment van aankoop in 2004-2005 is, door de flink gewijzigde marktomstandigheden, het programma stapsgewijs fors verlaagd tot aan de woningbouwprioritering. Om overproductie te voorkomen, liggen de huidige aantallen weer fors lager dan de in de prioritering opgenomen aantallen.

Het gezamenlijk overeengekomen maximale woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

<i>Lage Bothof Noord / fase 2</i>	<i>100 appartementen en 10 beneden- / bovenwoningen, sociale huur / koop</i>
<i>Lage Bothof Zuid / fase 4</i>	<i>47 grondgebonden eengezinswoningen, sociale huur / koop</i>
	<i>20 appartementen, sociale huur</i>

Indien nodig en in goed overleg zijn kleine verschuivingen in het programma mogelijk, mits de genoemde maximale totale woningaantallen niet worden overschreden.
Er ligt een nadrukkelijke relatie tussen het mogelijke programma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

2.2 Inhoudelijke onderbouwing typologieën

Kwalitatieve vraag naar toekomstbestendige appartementen

In Enschede is geen kwantitatieve vraag naar appartementen. Dit komt nadrukkelijk naar voren uit de onderzoeksrapporten en deze lijn is uitgezet in de Woonvisie en de Stedelijke Koers.
Er is wel sprake van een kwalitatieve vraag. Er is behoefte aan toekomstbestendige appartementen met een goede kwaliteit (bijvoorbeeld toegankelijkheid per lift). Dit geldt zowel voor grote als kleinere appartementen. Het merendeel van deze vraag bestaat uit appartementen met een oppervlakte van minimaal 80 m², een huurprijs tegen de liberalisatiegrens en een ligging in en om het centrum van Enschede.
Met de realisatie van appartementen in Lage Bothof wordt aan deze behoefte tegemoet gekomen. Ter compensatie kiest De Woonplaats er voor om met name aan de randen van de stad een aantal appartementen weg te nemen en hiervoor eengezinswoningen terug te bouwen. Dit in het kader van kwalitatieve vervanging / vernieuwing van het oude De Woonplaats bezit met hoge vraaguitval.

Gedifferentieerd woningaanbod

De ontwikkeling van (de verschillende deelgebieden van) Lage Bothof wordt als één geheel gezien. Evenals de ontwikkeling van Lage Bothof binnen de wijk Velve-Lindenhof.
Het is de combinatie van eengezinswoningen, appartementen en de beneden- en bovenwoningen die Lage Bothof tot een mooie ontwikkeling maken met een divers aanbod in de gehele wijk. Het accent op de appartementen in Lage Bothof sluit aan op het geherstructureerde deel van Velve-Lindenhof waarin het accent sterk op eengezinswoningen is gelegd.

2.3 Duurzaamheid

Uitgangspunt voor de nieuwe woningen is 'energieneutraal', zoals ook in de Woonvisie 2025 als streven is vastgelegd. Het uitgangspunt energieneutraal heeft een sterke relatie met de nadere stedenbouwkundige uitwerking (voorkeursorientatie noord/zuid) en het ontwerp van de woningen voor wat betreft isolatie en materiaalkeuzen.

3 Stedebouwkundige uitgangspunten

Om tot een goede ruimtelijke ontwikkeling te komen, wordt de betekenis van het gebied voor de directe omgeving en voor de stad Enschede beschreven.

Lage Bothof Noord, fase 1 ,2 en 3

Enschede heeft zich ontwikkeld van een compacte middeleeuwse stad op het snijpunt van handelsroutes, tot een industriestad halverwege de 20^e eeuw en de kennisstad van nu. Deze ontwikkeling is afleesbaar aan de ruimtelijke structuur van de stad en aan de gebouwen. Het eivormige middeleeuwse stadscentrum, de oude handelsroutes en de begin 20e eeuw aangelegde singel zijn nog altijd duidelijk herkenbaar. De enorme textielcomplexen met hun fabrieksgebouwen en spoorlijnen, ontwikkeld tussen 1860 en 1960 rondom het stadshart, hebben een belangrijke stempel gedrukt op de structuur van de stad. Dit waren en zijn ook nu nog de grootschalige transformatiegebieden in de stad die een wezenlijke bijdrage leveren aan de dynamiek en vitaliteit van de stad.

Het plangebied ten noorden van de Lage Bothofstraat (fase 1, 2 en 3), was onderdeel van de N.V. van Heek & Co. Koninklijke Textiel fabrieken. Op de kop van de locatie (fase 3) bevinden zich nog enkele gebouwen van het fabriekscomplex, nu in gebruik als winkel. Het textielverleden vormt een belangrijke inspiratiebron voor de herstructurering van het gebied. De grote schaal van de fabriekscomplexen en de industriële architectuur zal, aansluitend aan het gerealiseerde fase 1, ook voor de overige fasen Lage Bothof Noord als inspiratiebron gelden.

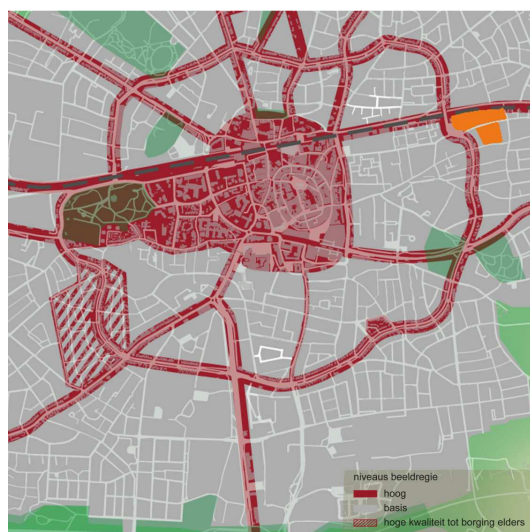
Lage Bothof Zuid, fase 4

Fase 4 ligt tussen de Lage Bothofstraat en de Lipperkerkstraat. De ontwikkelingen in dit deelplan moeten aansluiten op de kleinere schaal van de directe omgeving en de karakteristiek van het typische dorpslint van de Lipperkerkstraat.

3.1 Hoge beeldregie

Om het typische Enschedese stadsbeeld en de ruimtelijke karakteristieken te behouden en te versterken, is een onderscheid gemaakt in zones met een hoge beeldregie en gebieden met een basis beeldregie.

De zones met een hoge beeldregie worden gevormd door de belangrijkste routes, structuurelementen en overige openbare gebieden, die bepalend zijn voor het imago en beeld van de stad (zie kaartje). Dit betekent dat er hoge kwaliteitsambities gelden voor de ontwikkelingen die gelegen zijn in de zones met een hoge beeldregie.



Lage Bothof Noord ligt aan de spoorlijn naar Duitsland en grenst aan de westzijde direct aan de Oliemolensingel. Beide elementen zijn onderdeel van de zones met een hoge beeldregie, waardoor de gehele ontwikkeling van Lage Bothof Noord onder de hoge beeldregie valt.

3.2 Lage Bothof Noord (fase 2)

Identiteit

De identiteit van deze locatie ligt besloten in het verleden, zowel functioneel als ruimtelijk. Het is een bijzondere enclave tussen de spoorzone en de woonbuurt ten zuiden van de Lage Bothofstraat (fase 4). De grootte van het plangebied (3,5 hectare) biedt mogelijkheden om een eigen specifieke identiteit te ontwikkelen. De ontwikkeling zal moeten aansluiten bij de kernkwaliteiten, zoals de industriële uitstraling en het aanwezige groen.

Fasering

Lage Bothof Noord is in drie forse stadsblokken opgedeeld. Fase 1 aan de oostzijde is gerealiseerd. Fase 3 aan de westzijde, de Kop met winkels, wordt in de toekomst verder ontwikkeld. Fase 2, het middendeel is onderwerp van deze kadernotitie.

Samenhang

Het is van belang dat de verschillende deelgebieden (fase 1, 2 en 3) in samenhang ontworpen worden. De ruimtelijke samenhang wordt bereikt door de verschillende fasen op elkaar af te stemmen. Denk hierbij aan rooilijnen en bouwhoogten die geleidelijk verlopen met accent aan de singelkant. Hierbij wordt uitgegaan van een bebouwingsplint als basishoogte over het gehele plangebied, aansluitend op de reeds gerealiseerde fase 1 en een gemeenschappelijke identiteit, met als inspiratie het textielverleden. Lage Bothof Noord is in zekere mate transparant door middel van doorzichten en routes naar de voorzieningen en de groene spoorzone tussen de stadsblokken door.

De spoorlijn is een groene structuurlijn door de stad. Voorkanten van aanliggende bebouwing moeten hierop georiënteerd zijn. Het gebied langs de spoorlijn moet openbaar toegankelijk zijn en worden ingericht als een aangenaam verblijfsgebied.

In fase 2 kunnen zowel grondgebonden stadswoningen met tuinen als gestapelde woningen een plek vinden. De woningen moeten georiënteerd zijn op het openbare gebied zoals de Lage Bothofstraat. Parkeren moet worden ingepast in de openbare ruimte en hoofdzakelijk op eigen terrein worden opgelost.

Referentiebeelden fase 2



3.3 Lage Bothof Zuid (fase 4)

Binnen de ontwikkeling van Lage Bothof Zuid wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwing langs de randen (de Lipperkerkstraat en de Lage Bothofstraat) en bebouwing in het binnengebied. In het binnengebied is er meer vrijheid om een nieuwe plek met een eigen identiteit te laten ontstaan, terwijl langs de omliggende straten de nadruk ligt op het aansluiten bij de bestaande aanliggende bebouwing.

3.3.1 Langs de randen

Algemeen

De nieuwe bebouwing staat met de voordeur aan de straat en schikt zich naar de rooilijn van de belendende panden. De korrelmaat is klein, maximaal vier woningen aaneen en een verdere opdeling door specifieke architectuur. De ruimte tussen de bebouwing is beperkt, waarbij de verhouding tussen bouwmassa en tussenruimte bepalend is. Een kleine buitenruimte aan de voorzijde zorgt voor een zachte overgang van woning naar stoep en straat.

Voor parkeren geldt een mix van parkeren op eigen terrein en parkeren op openbaar toegankelijk gebied.

Lipperkerkstraat

Fase 4 ligt aan de Lipperkerkstraat. Sinds 2006 is hier geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. De gewenste kwaliteit is vastgelegd in een beeldkwaliteitplan (2009). Diverse panden zijn door de Neighbourhood Corporation Enschede (samenwerkingsverband tussen Gemeente Enschede (later Domijn), De Woonplaats en Ons Huis) aangekocht en er is fors geïnvesteerd om particuliere woningverbeteringen mogelijk te maken. Na het opheffen van de NCE heeft De Woonplaats de resterende panden in het plangebied aangekocht. Ondanks dat de NCE niet meer actief is, wordt nog wel aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan vastgehouden, zodat het project Lipperkerkstraat tot een goed einde wordt gebracht. Het is van belang een kwaliteit te realiseren die iets toevoegt aan de wijk en die recht doet aan het historische stedenbouwkundige beeld van deze straat. Het is de ambitie om een mix van goedkopere en duurdere woningen te laten ontstaan.

Randvoorwaarde uit het Beeldkwaliteitplan (2009):

Voor de Lipperkerkstraatzijde geldt dat bebouwing van lage kwaliteit wordt vervangen en dat de gaten in de straatwand worden gedicht met woningen, met respect voor de bestaande korrelmaat en nokhoogte van de aangrenzende bebouwing.

Lage Bothofstraat

De uitgangspunten voor de Lipperkerkstraat zijn ook van toepassing op de Lage Bothofstraat: de leemtes in de bebouwing moeten worden gevuld met grondgebonden woningen of met gestapelde bouw met een hoogte die vergelijkbaar is met de naastgelegen panden.

Referentiebeelden fase 4



3.3.2 Binnengebied

Het binnengebied tussen de Lage Bothofstraat en de Lipperkerkstraat mag zich, qua inrichting en verschijningsvorm, onderscheiden van de randen. Voor de invulling van het binnengebied geldt enige vrijheid, afhankelijk van de wijze van ontwikkelen en participatie.

Er moeten grondgebonden woningen worden gerealiseerd met de voordeur aan de straatzijde. Parkeren dient bij voorkeur uit het zicht op eigen terrein of in compacte parkeergelegenheden worden opgelost. Bezoekersparkeren vindt plaats op openbaar toegankelijk gebied. De woningen grenzen aan een hoogwaardig groen binnengebied, waar de auto te gast is. Het aanwezige bedrijfspand kan een bijzonder element in de woonbuurt vormen met een specifieke functie.

Referentiebeeld binnengebied



4 Algemene verkeerstechnische randvoorwaarden

Voor de herontwikkeling van Lage Bothof worden de volgende verkeerstechnische randvoorwaarden meegegeven.

Ontsluiting algemeen:

- de gebieden dienen ingericht te worden als een 30 km-zone (uit inrichting dient logischerwijs een snelheid van 30 km/uur voort te vloeien);
- geen directe aansluiting op de Oliemolensingel en Oostveenweg. Aansluiting op de Lage Bothofstraat minimaal 30 meter vanaf de aansluiting Lage Bothofstraat op Oliemolensingel;

Binnengebied algemeen:

- profiel voor (rij-)wegen minimaal 4.50 meter (exclusief voetgangersvoorzieningen en parkeren), eventuele afwijkingen worden door de gemeentelijke verkeerskundige getoetst;
- geen opdeling van wegen naar voertuigsoort (dus geen fietsstroken op wegen). Fiets en auto maken gebruik van dezelfde verkeersruimte. Zelfstandige fietspaden mogen wel;
- geen doodlopende wegen langer dan 40 meter;

Detailhandel:

- geen menging woon- en werkverkeer. De route voor het bevoorradingsverkeer en bezoekersverkeer van de winkels en dergelijke, moeten niet via de woonstraten lopen;
- voor bevoorradingsverkeer dient keermogelijkheid aanwezig te zijn. De voorkeur gaat uit naar ontsluiting met een lus;

Fietsers:

- indien zelfstandige, vrijliggende fietspaden worden gerealiseerd dienen deze (ingeval in 2 richtingen te berijden) minimaal 3.50 meter breed zijn;

Voetgangers:

- aanliggende voetgangersvoorzieningen dienen fysiek gescheiden te zijn van de rijbaan (bijvoorbeeld verhoogd uitgevoerd) en een obstakelvrije breedte te hebben van minimaal 1.50 meter;
- vrijliggende voetgangersvoorzieningen dienen een obstakelvrije breedte te hebben van minimaal 2.00 meter;

Parkeren:

- parkeren dient aan de parkeercijfers van het CROW te voldoen en wordt door de gemeentelijke verkeerskundige getoetst;

Afstemming:

- het plan moet aan Stadsdeelbeheer Oost zijn voorgelegd, door hen getoetst en akkoord bevonden zijn;
- het plan moet aan de hulpdiensten zijn voorgelegd, door hen getoetst en akkoord bevonden zijn;
- het plan moet met de vuilophaaldienst zijn afgestemd.

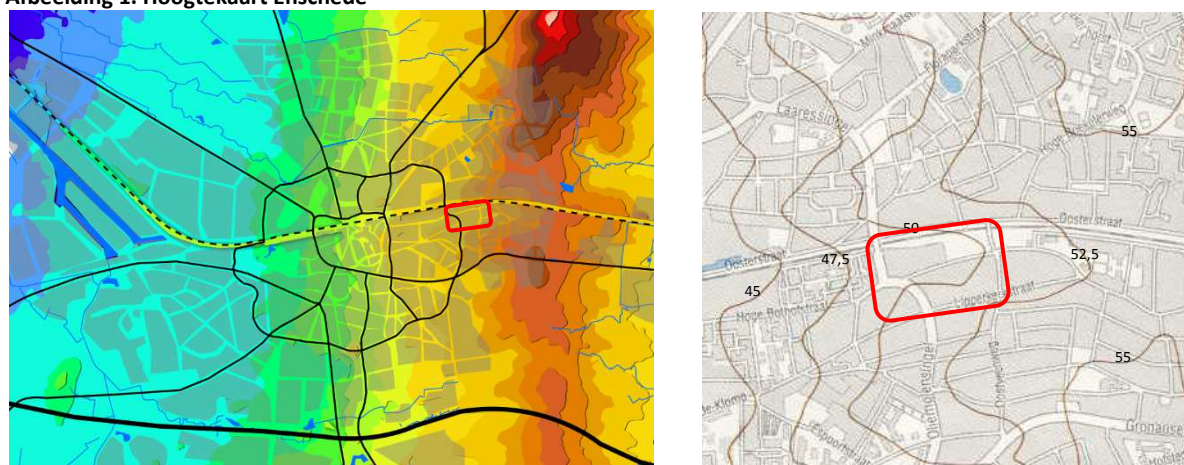
5 Algemene uitgangspunten waterhuishouding

Herstructureringsprojecten, zoals het gebied Lage Bothof, bieden mogelijkheden om bij te dragen aan het oplossen van knelpunten en het bereiken van waterambities uit de Watervisie Enschede.

5.1 Situatie Lage Bothof

De Lage Bothof ligt direct ten westen van de stuwwal, zie afbeelding 1. Water stroomt van oost naar west; zowel grondwater, hemelwater als afvalwater.

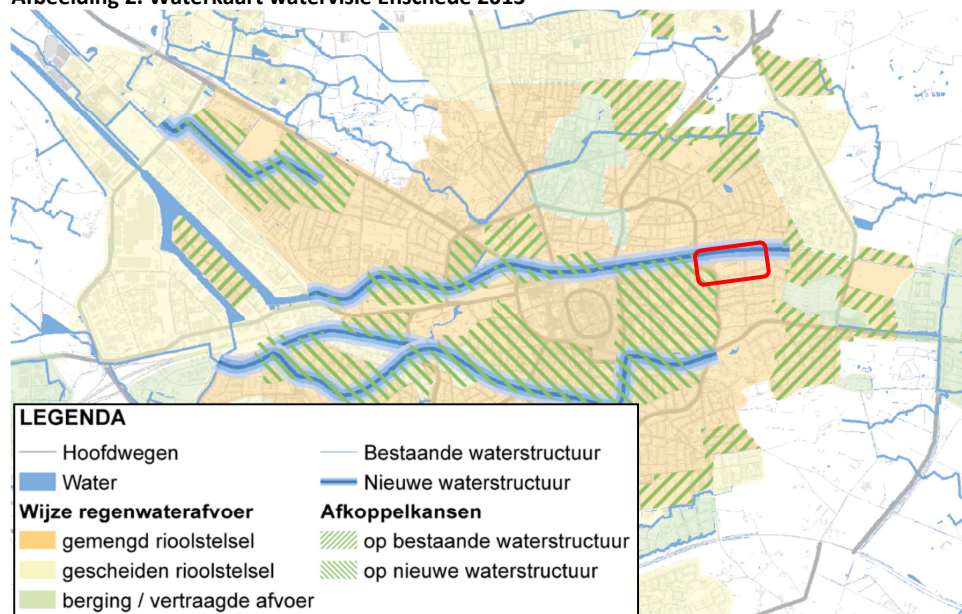
Afbeelding 1. Hoogtekaart Enschede



Hemelwater dat valt op wegen en daken wordt samen met afvalwater via een buis afgevoerd naar de rioolzuiveringsinstallatie. Bij hevige neerslag zorgt het afgevoerde hemelwater voor overlast, onder meer bij de Oldenzaalsestraat.

Vanwege de grote afstand tot oppervlaktewater is het aanbrengen van een apart regenwaterriool niet doelmatig. In de watervisie is gekozen het gemengd riool te handhaven, zie afbeelding 2. De ligging in het plangebied direct naast één van de nieuwe regenwaterstructuren van Enschede biedt kansen om regenwater op een duurzame manier af te voeren.

Afbeelding 2. Waterkaart watervisie Enschede 2013



Grondwater dat op onverhard oppervlak valt infiltreert en komt ten goede aan het grondwater. De Gemeente Enschede heeft in de omgeving van het plangebied een peilbuis (peilbuis 906, nabij Lage Bothofstraat 280) waar tweewekelijks de grondwaterstand wordt opgenomen. Grondwaterstanden variëren tussen de 2 en 4 meter beneden maaiveld.

In de omgeving van het plangebied komt leem in de bodem voor. Leemlagen kunnen ervoor zorgen dat (lokaal) hemelwater niet goed infiltreert.

5.2 Uitgangspunten bij herontwikkeling

- het ontstaan van afvalwater minimaliseren;
- hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het oppervlakte- en grondwatersysteem;
- voor verharde oppervlakken, bijvoorbeeld daken en goten waarmee het hemelwater in aanraking komt, wordt de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen voorkomen;
- het opvangen en afvoeren van hemelwater zoveel mogelijk voorkomen. Dit kan door het toepassen van bijvoorbeeld halfverharding of grasdaken;
- hemelwater gescheiden van afvalwater opvangen, bergen en zichtbaar afvoeren;
- inzetten op hergebruik van hemelwater, bijvoorbeeld door het toepassen van regentonnen. Regenwater kan onder meer gebruikt worden voor besproeiing, autowassen en toiletspoelingen;
- hemelwater bergen en infiltreren. Onderzoek is nodig om de (on)mogelijkheden te bepalen. (Bij onvoldoende infiltratiemogelijkheden kan een vertraagde afvoer naar de sporsloot een optie zijn);
- voor binnenstedelijke herontwikkelingen geldt een bergingseis van 20 mm. Voor extreme neerslagsituaties is een noodoverloop naar gemengde riolering noodzakelijk;
- het vloerpeil van de bebouwing minimaal 0,20 m boven het dichtstbijzijnde wegpeil leggen;
- perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- de maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

