



Stedenbouwkundige visie
Coberco terrein Enschede

IAA
Architecten
Stedenbouw en Landschap

Postbus 729
7500 AS Enschede
053 480 44 44
info@iaa-sl.nl

uitgevoerd door:
Theo de Bruijn
Moniek Otten
Pim Kupers
Robert Zandjans
Rob Harmsen

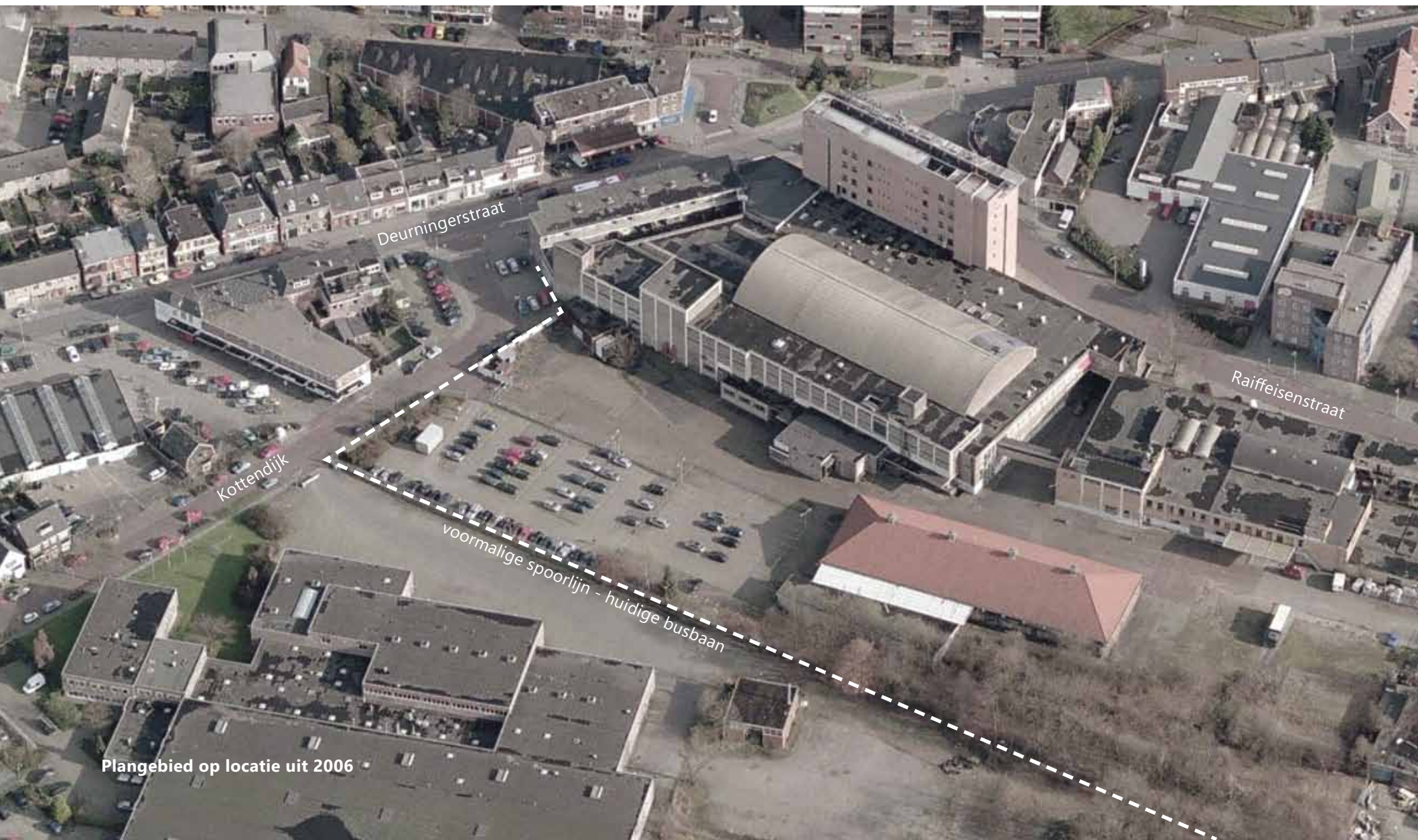
in opdracht van:
Melkhal Enschede BV

in samenwerking met:
Gemeente Enschede

Concept 14 december 2017

2014092AL

Stedenbouwkundige visie
Coberco terrein Enschede



Deurningerstraat

Kottendijk

Raiffeisenstraat

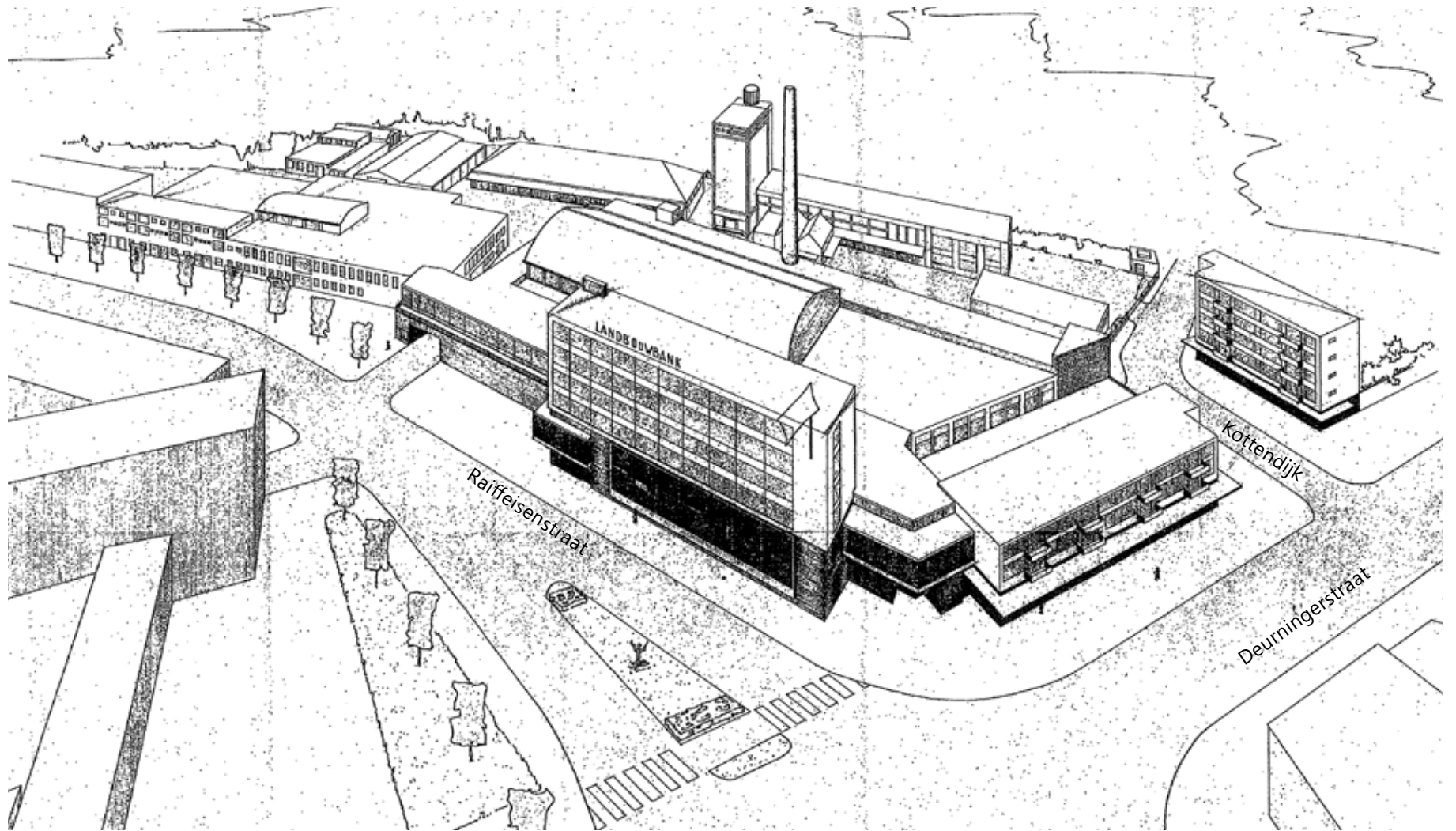
voormalige spoorlijn - huidige busbaan

Plangebied op locatie uit 2006



INHOUDSOPGAVE

	pagina
Inleiding	7
1. Analyse plangebied	8
Historie	
Context	
Infra	
2. Doelstelling en ambitie	16
3. Stedenbouwkundig plan	24
Bebouwing	
Verkeer en parkeren	
Groenstructuur	
Water	
4. Inrichting openbare ruimte	38



Perspectief van architectenbureau Feenstra uit Arnhem dd 1963



INLEIDING

Dit stedenbouwkundige plan betreft de herontwikkeling van het Coberco-terrein, vlakbij het centrum van Enschede met als blikvanger de Melkhal. De intentie is om hier een ontmoetingsplek te maken voor de stad, met een ambachtelijke manier van werken in de hal zelf en een woningbouwprogramma daaromheen dat de omliggende wijken weer met elkaar in verbinding brengt.

In februari 2016 is er tussen de Rabobank en Melkhal Enschede BV daartoe een koop-/ontwikkelovereenkomst gesloten voor het project tot herontwikkeling van het Coberco-terrein (voorheen 'de Melkhal' genaamd). IAA Architecten heeft voor deze herontwikkeling het oorspronkelijke initiatief genomen, de huidige ontwikkelaar en beoogde initiële gebruikers bij elkaar gebracht en het plan in de vooronderzoeksfase getekend. Dit heeft onder andere geresulteerd in een structuurontwerp dat de basis vormde voor de koop-/ontwikkelovereenkomst. Vervolgens is in samenwerking met de gemeente Enschede deze stedenbouwkundige visie ontwikkeld.

Deze stedenbouwkundige visie beschrijft de beoogde, toekomstige stedenbouwkundige situatie voor de nieuwbouw, de openbare ruimte en de Melkhal. Als onderlegger voor het maken van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn voorhanden het ontwikkelde structuurplan/schetsplan en het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan van het naastgelegen Boddenkamp-I gebied. Het structuurplan/schetsplan geeft op hoofdlijnen de indeling, ontsluiting en opzet van het plangebied weer alsmede het beoogde programma. Bij de doorontwikkeling

van het structuurplan tot stedenbouwkundig plan wordt beoogd zoveel mogelijk aan te sluiten bij Boddenkamp-I. Dit geldt in mindere mate voor de Melkhal zelf en haar omgeving. Hier zal een unieke beeldkwaliteit voor worden bepaald.

Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, dit betreft een los document, richt zich voornamelijk op functionele kwaliteiten van het totale gebied. Er worden voorstellen gedaan voor de gewenste stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvorm en structuur. Ook zal er gekeken worden naar de openbare ruimte. De materiële norm, kleur/materiaal, detaillering, waaraan individuele bouwplannen moeten voldoen worden hier vastgelegd. Het belangrijkste doel is de beschrijving van de identiteit en de kwaliteit van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan waarborgt onder meer de eenheid in de inrichting van het gebied in afstemming met de omgeving. Zo kan in het uiteindelijke ontwerp worden gekozen uit de catalogus van materialen (bestrating, groen, lantaarnpalen, fietsenstallingen, zitplekken en andere inrichtingselementen), waarbij het beeldkwaliteitsplan van het naastgelegen Boddenkamp-I gebied als uitgangspunt genomen is.

IAA Architecten, november 2017

1. ANALYSE PLANGEBIED



Plangebied in de huidige situatie. Dit betreft circa 2,8 hectare

.....
Bebouwing te vervallen

Aan de noordwestzijde van het centrum van Enschede ligt het plangebied van het Coberco-terrein. Het plangebied is circa 2,8 hectare en wordt begrensd door de Kottendijk (noord), de busbaan (HOV-lijn; de voormalige spoorlijn aan de westzijde) en de Raiffeisenstraat (oost). De zuidzijde wordt begrensd door de achtertuinen van de panden die aan de Hengelosestraat zijn gesitueerd. Aan de andere kant van de busbaan ligt een nieuw aangelegde 'Bleek' waarin een bestaande bomengroep is opgenomen. Deze parkachtige ruimte behoort tot het - nog in aanbouw zijnde - plan Boddenkamp.

Het meest kenmerkende van het Coberco-terrein is de aanwezigheid van de voormalige melkinrichting met daarin opgenomen de imposante Melkhal (zie voorzijde boekje). De geschiedenis van het historische fabriekscomplex gaat terug tot 1900 en is bekend onder veel verschillende namen waarvan de laatste gekozen is als projectnaam - Coberco.

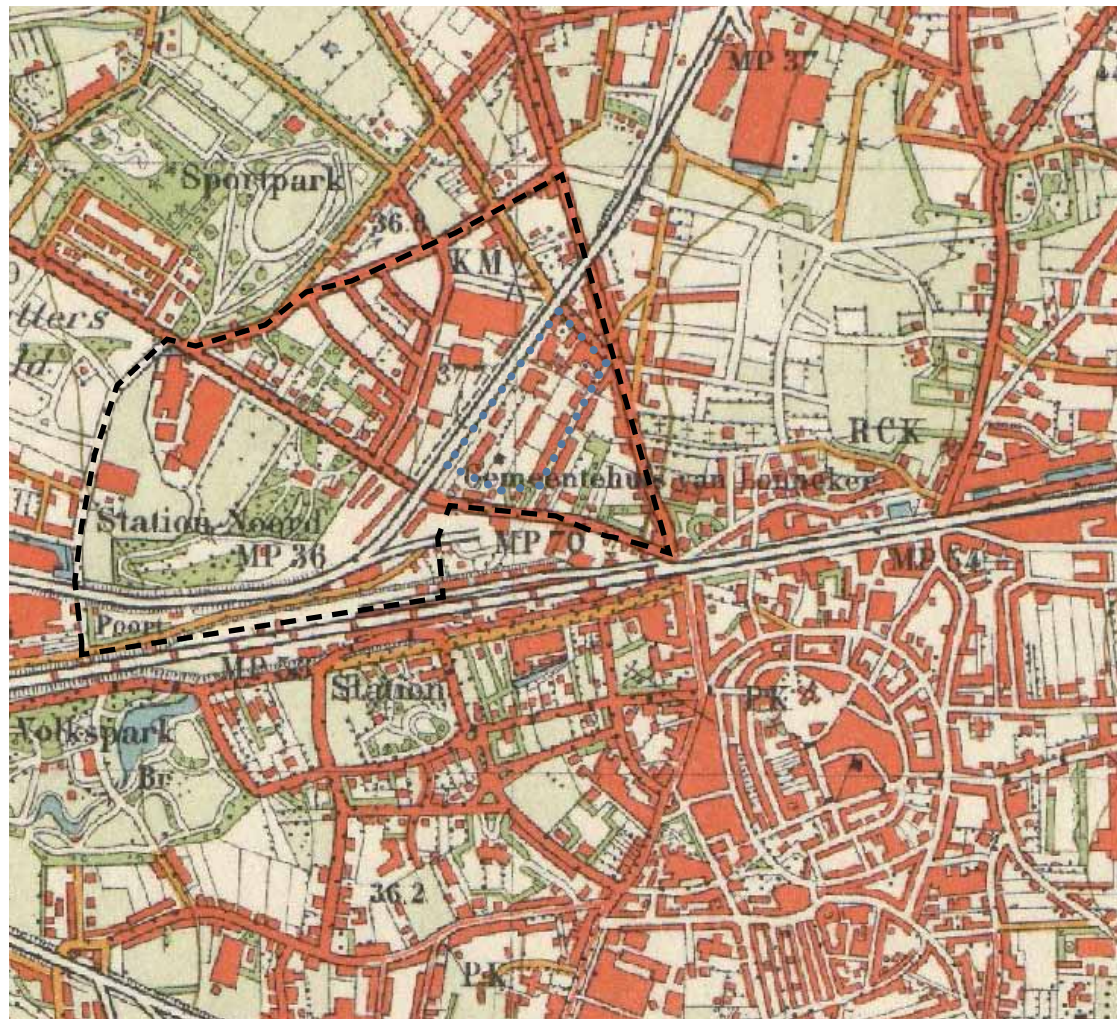
De te handhaven bestaande hal bevat een footprint van ruim 4000 m² en wordt al bijna 20 jaar niet meer gebruikt. De hal is met een luchtbrug verbonden aan de bebouwing langs de Raiffeisenstraat. Deze bebouwing bevat verschillende functies als woningen, de Welkoop en theater Mystiek. Van deze bebouwing wordt uitsluitend het melkontvangstgebouw gehandhaafd.



zicht vanaf de busbaan op de loopbrug



historische foto's:
boven Raiffeisenstraat, onder de boterpakkerij

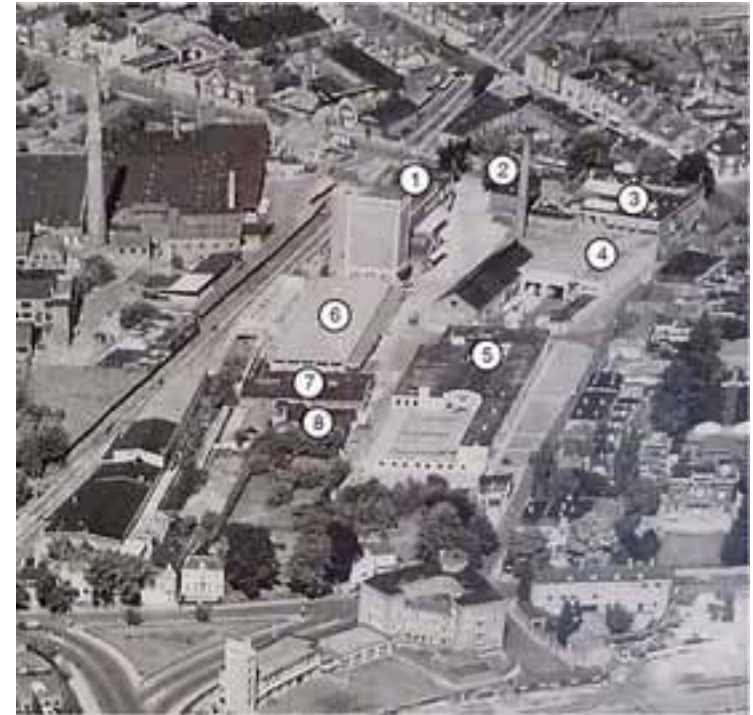


historische kaart 1928 waarin wijk Boddenkamp is gemarkeerd

Historie

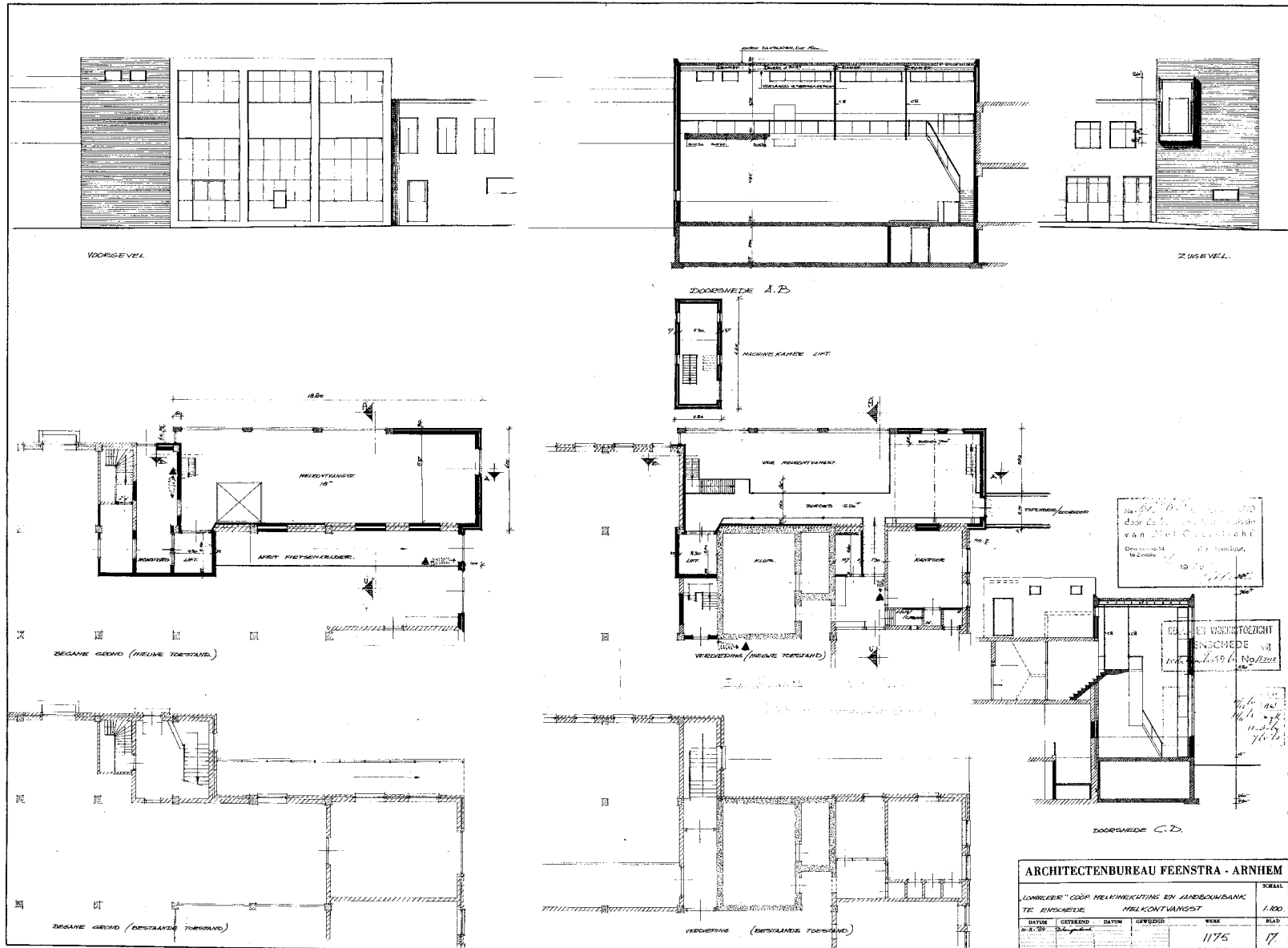
De Melkhal ligt in het stadsdeel Boddenkamp. Voor de industriële revolutie reikte de stad Enschede niet veel verder dan het gebied dat we nu kennen als centrum van Enschede (het Ei). Tijdens de industriële revolutie hebben bedrijven zich met name dicht tegen het centrum van Enschede en in de buurt van het spoor gevestigd. Dwars door de - huidige - wijk Boddenkamp liep de spoorlijn van station Noord naar Lonneker. Direct ten noorden van de Hengelosestraat vestigde zich ruim een eeuw geleden de Lonneker Coöperatieve melkinrichting en de Lonneker Landbouwersbank en Handelsvereniging. In de loop der jaren breidde deze coöperaties, het huidige Coberco-terrein, zich lineair langs deze spoorlijn verder uit en verdichtte en moderniseerde steeds verder. Het Coberco terrein is als het ware de geboortegrond van de Rabobank. Er hebben veel soorten vormen en afmetingen gebouwen op deze plek gestaan. Voor de oorlog was het grootste kenmerk van het terrein dat het een samenhangende verzameling was van verschillende bedrijfsvoeringen, in eigen functionele gebouwen. Deze gebouwen stonden in een soort erf-principe bij elkaar en kenden veel gevarieerde verschijningsvormen in maat en afmeting. Na de oorlog werd het terrein steeds verder als complex uitgebreid. In 1964 is door architectenbureau Feenstra uit Arnhem het plan van het grootste deel van de huidige – resterende – verschijningsvorm gebouwd.

De huidige wijk Boddenkamp vormde tot voor kort ruimtelijk geen helder samenhangend geheel. Het bestond vooral uit grote bedrijfspanden met daartussen enkele kleinere woongebieden en villa Schuttersveld in een landschappelijke setting. Na 2010 heeft zich aan de noordzijde van de Hengelosestraat steeds meer woningbouw ontwikkeld. Na het wegtrekken van grotere industrie uit het centrum, is er diverse keren geprobeerd een goede ontwikkeling op de terreinen van de leegstaande industriële complexen van



Coberco terrein in circa 1960

1. kantoor magazijn en silo
2. magazijnkantoren
3. productiegebouw met wagenloods
4. uitbreiding met koelcel, hal laboratorie, flessenboxen en portiersloge
5. nieuw kantoorgebouw met excursiezaal, kantine, was-en kleedruimte personeel, garage en centraal magazijn
6. kunstmesthal



bouwtekeningen van het later geplaatste - en te handhaven - melkontvangstgebouw

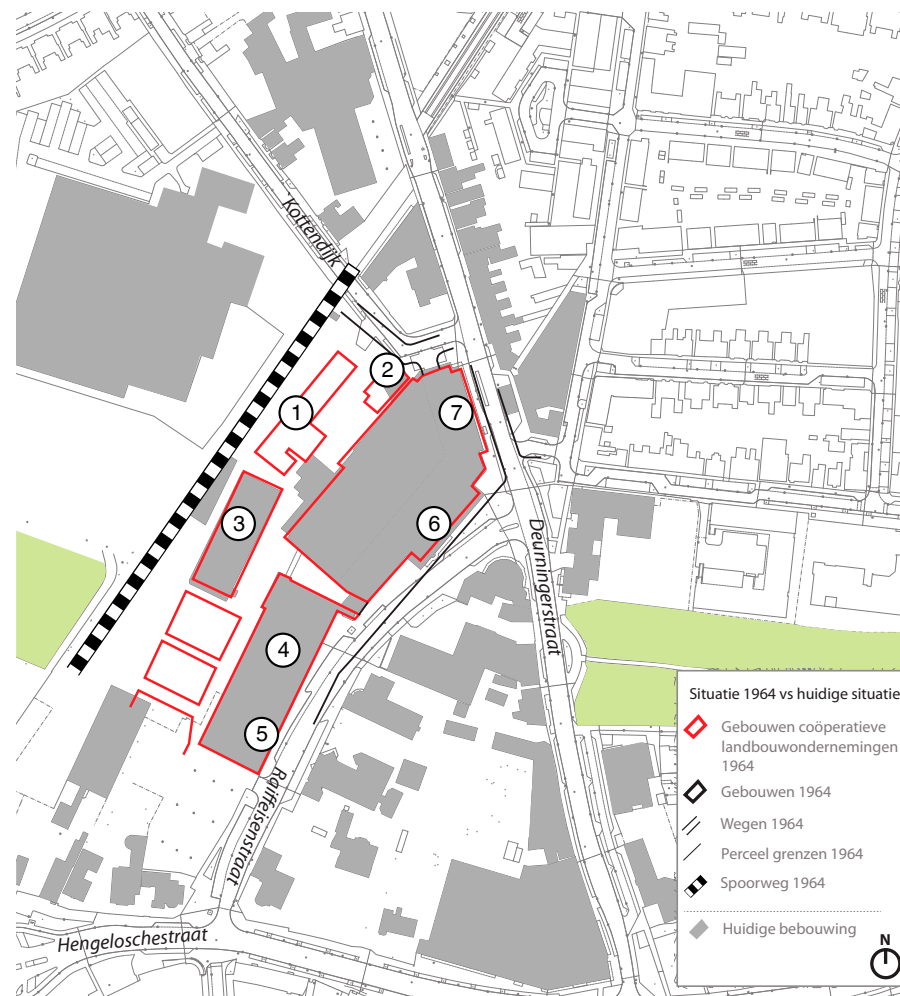
Boddenkamp te realiseren. Na realisatie van de wijk Roombeek heeft plan Boddenkamp zich definitief doorgezet, waarvan momenteel de 4e fase van de kavelverkoop bezig is.

Context

Het Coberco-terrein ligt in de wijk Boddenkamp. Deze wijk wordt globaal begrensd door de spoorlijn, de Boddenkampsingel en de Deurningerstraat. In deze wijk wordt momenteel een groot woningbouwplan uitgevoerd. Plan Boddenkamp bevindt zich aan de noordwestzijde van de busbaan en grenst daarmee in de volle lengte aan het Coberco-terrein. In Boddenkamp is de hoofdstructuur van Roombeek doorgezet tot aan het centrum. In deze hoofdstructuur is de vroegere spoorlijn vervangen voor een busbaan en die een verbindende as is van groene openbare ruimten, de zogenaamde bleken. In plan Boddenkamp is langs de busbaan een vierde groen bleek – weliswaar kleinschaliger – aangelegd waarin een bestaand bosje is opgenomen. De groene wig wordt omringd met zogenoemde 'Statenpanden'; een woontrend van particulier opdrachtgeverschap, waarbij mensen in een aaneengesloten rij met een bouwhoogte van tenminste 3 bouwlagen hun eigen woning kunnen ontwikkelen. De voorgevels zijn hierbij gericht op de groene wig, terwijl de kavels vanuit een parkeerstraat aan de achterzijde voor auto's worden ontsloten. Achter de statenpanden worden particuliere kavels uitgegeven.

De ligging van het Coberco-terrein aan de busbaan, betekent dat de noordwestzijde van het plangebied zich aan de groene wig van plan Boddenkamp bevindt. Dit brengt een hoogwaardige stedelijke kwaliteit met zich mee. Momenteel bevindt zich aan deze zijde van het plangebied geen bebouwing, wel parkeerplaatsen en fundamenten.

Aan de zuidzijde van het plangebied hecht het terrein zich aan





melkontvangstgebouw huidige status

kavels van historische villa's - voormalige woonhuizen gebouwd rond 1900 - die gericht zijn op de Hengelosestraat. Deze zijn momenteel in gebruik als kantoorpanden. Enkele zijn gerenoveerd of deels vervangen en uitgebouwd. De achtertuinen zijn vervangen door parkeerplaatsen.

De noordoostzijde van het plangebied wordt begrenst door de bebouwing zoals deze in 1964 door architectenbureau Feenstra is gerealiseerd. Ter plaatse van de hoogbouw, waar de Rabobank zich lange tijd heeft gevestigd, is door IAA architecten in 1994 een gevelrenovatie verricht, waarmee het zijn huidige verschijningsvorm heeft gekregen. De gebouwen langs de Raiffeisenstraat en de Deurningerstraat zijn momenteel in gebruik en verhullen de achterliggende Melkhal.

Infra

Het plangebied is goed ontsloten. De centrale hoofdassen Hengelosestraat en Deurningerstraat leiden beide naar de locatie. Deze wegen zijn onderling verbonden door de singel en vormen daarmee een heldere driehoek. Het plangebied is uitsluitend toegankelijk vanaf de oostkant van de busbaan vanaf de Raiffeisenstraat en vanaf de Kottendijk.

De Raiffeisenstraat krijgt in de nabije toekomst een nieuw profiel waardoor de Molenstraat ontlast zal worden. Tevens wordt de langzaam-verkeerroute daarbij ingepast om veilige oversteken bij de hoofdassen te creëren. Deze langzaam-verkeerroute leidt onder andere naar de nieuwe overdekte fietsstalling aan de noordzijde van het station die direct toegang zal geven naar het perron. Deze route gaat vanuit de Raiffeisenstraat via de Brandweerstraat naar het station.

Het plangebied ligt op minder dan 5 minuten lopen van het sta-

tion. Deze ontsluiting wordt sterk verbeterd na het realiseren van de noordelijke toegang vanaf de nieuwe overdekte fietsstalling. Binnen 5 minuten lopen kan ook het centrum van de stad worden bereikt. Dit maakt deze locatie aantrekkelijk voor zowel senioren, starters als gezinnen.

De ontwikkeling van plan Boddenkamp heeft het stedenbouwkundige bouwblok tussen de Boddenkampstraat en de huidige busbaan meer dooraderd. De toegevoegde straten zijn zorgvuldig aangehecht aan de bestaande structuur. Daarbij is het concept gehanteerd dat de straten niet als rechte lijnen lopen, maar veelal een lichte knik in zich hebben. De knooppunten van verschillende wegen worden hierbij als aanleiding genomen. Hierbij is er in elke straat zicht op gevels, wordt het totaaloverzicht van een straat belemmerd en wordt (te) hard rijden ontmoedigd.

Het plangebied van het Coberco-terrein bestaat op dit moment uit één stedenbouwkundig bouwblok met een toegang aan de Raiffeisenstraat en in de knik van de Kottendijk. Bij een ontwikkeling van dit gebied zal een vermoedelijke verfijning van deze stedenbouwkundige massa plaatsvinden. Om sluipverkeer tegen te gaan is het nadrukkelijk niet de wens nieuwe verbindingen voor snelverkeer te maken tussen Boddenkamp en het Coberco terrein. Voor langzaam verkeer is deze wens wel aanwezig.

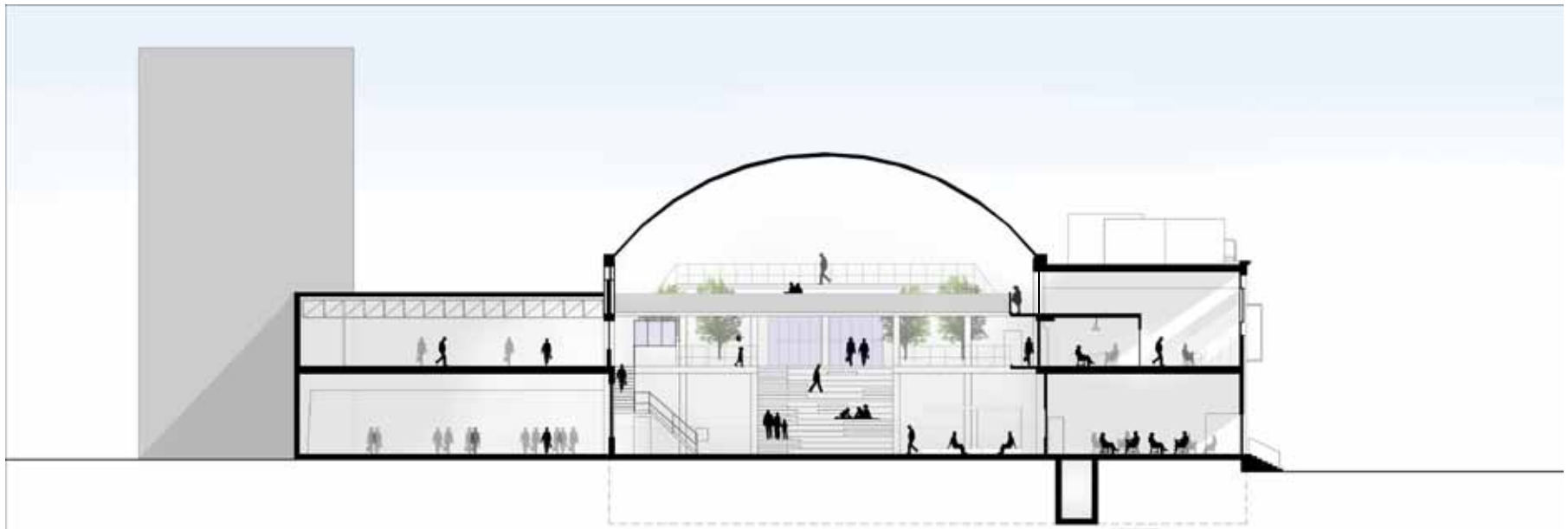
2. DOELSTELLING EN AMBITIE

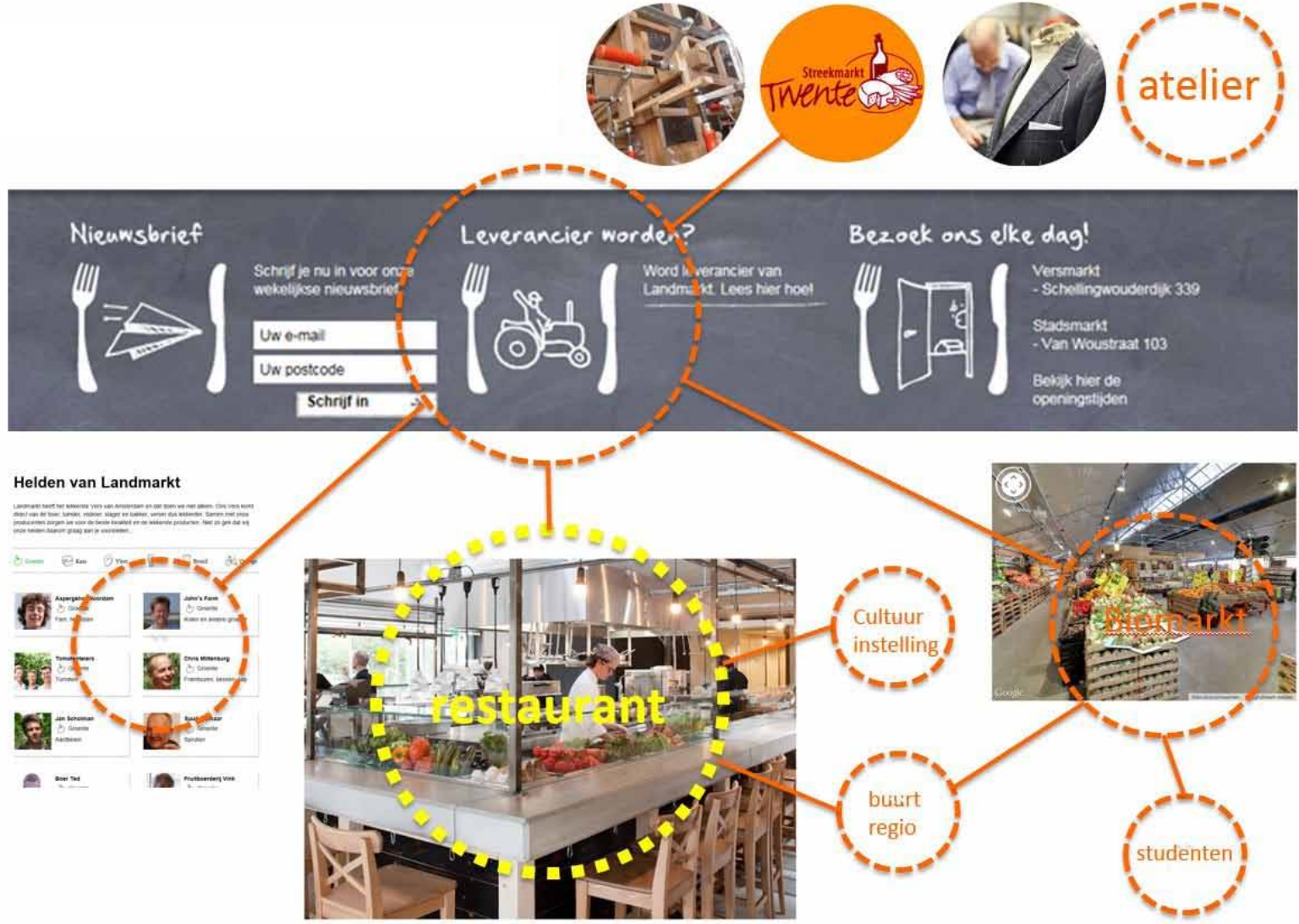
De kern van het plan is het terugbrengen van de sfeer van bedrijvigheid die de Melkhal ooit bracht door middel van een multifunctioneel programma. Daarbij wordt het cultuurhistorische karakter van de hal behouden door hergebruik. Tevens wordt een woningbouwprogramma toegevoegd dat aansluit bij plan Boddenkamp. Zo ontstaat een omgeving die zowel de historie beleefbaar maakt, als ook de toekomst van dit stukje Enschede belichaamt.

Om deze kerndoelstelling te bewerkstelligen - de bestaande Melkhal te herbestemmen - is uitgebreid gezocht naar een passend programma met bijpassende gebruikers. Nadat dit belangrijkste onderdeel medio 2015 vorm heeft gekregen is er nauwkeuriger gekeken naar de overige ontwikkelingen binnen het plangebied

die noodzakelijk zijn voor een gesloten businesscase.

'Typisch Twentse producten' met als onderschrift 'Food' is het basisthema voor alle ontwikkelingen in de Melkhal. Dit kan variëren van brouwerij tot supermarkt, van restaurant tot uitzendkantoor voor horecapersoneel. De doelstelling is zoveel mogelijk ondernemers te verzamelen die elkaar versterken binnen dit thema. De ambitie is dat deze uiteenlopende partijen elkaar versterken in alle opzichten: dat het kantoorpersoneel luncht in het aanwezige restaurant, het bier van de brouwer verkocht wordt in de supermarkt en de bewoners even eenvoudig een spreekkamer in de algemene ontmoetingsruimte huren als de aanwezige kantoren.





Harald Droste: Droste's / Raymond Janssen: Bio-supermarkt

Wat vinden ze bijzonder aan de locatie:

De sfeer van binnen en met name het licht in combinatie met de gebruikte materialen (beton en glas) en de hoogte! Plus het feit dat het centraal gelegen is met voldoende parkeren en dichtbij het station en bus.

Binding met gebied:

Het feit dat we graag het platteland naar de stad wil brengen. De Melkhal is hiervoor de ideale locatie!

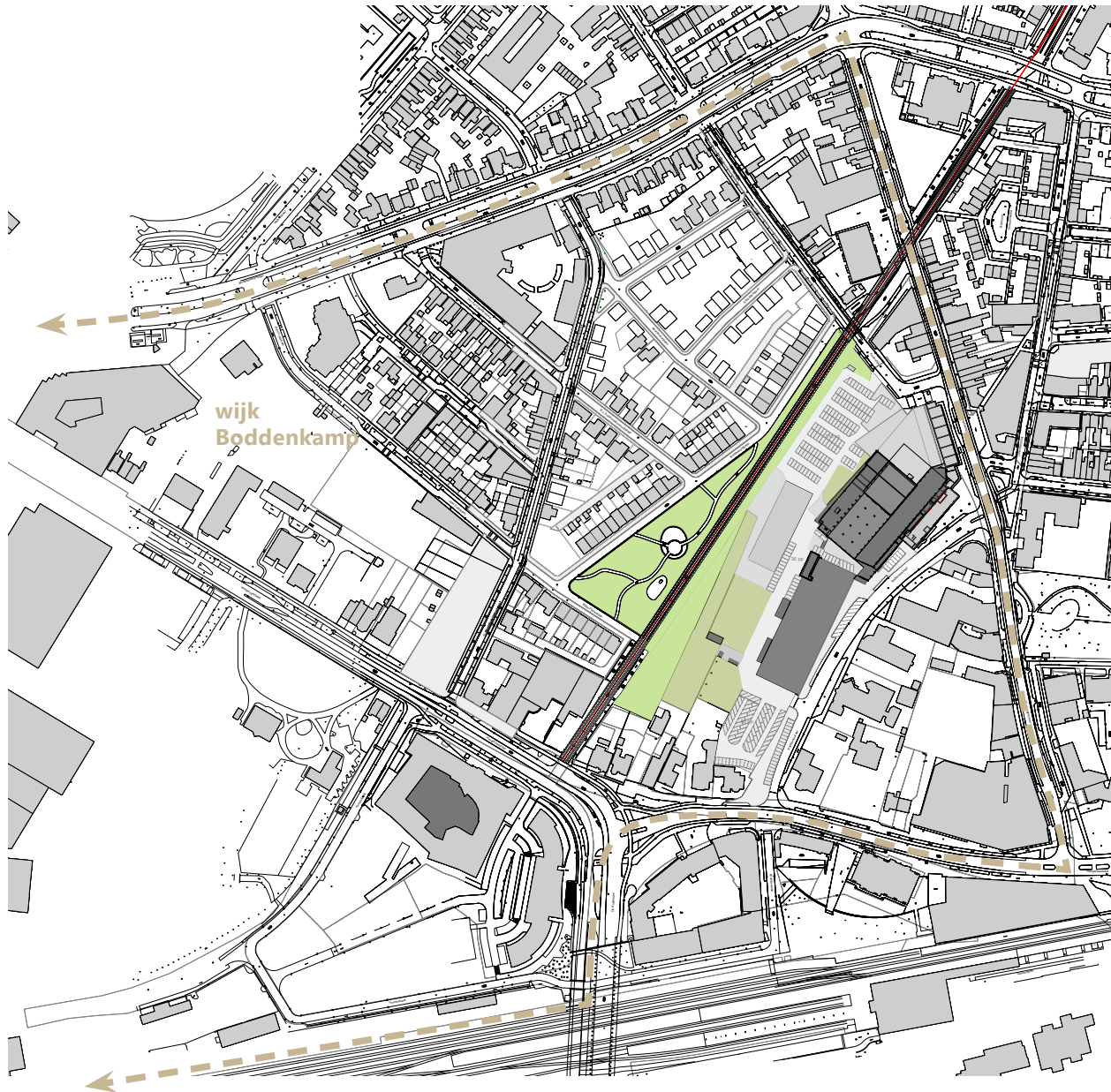


sfeerimpressie onderneming Harald Droste

Wensbeeld:

Een dagelijkse boerenmarkt in combinatie met een stadskantine. Een ontmoetingsplek waar mensen een gezonde maaltijd kunnen kopen tegen een laag bedrag in de vorm van een coöperatie waar leden kunnen profiteren van een voordelige maaltijd mits ze ook af en toe koken.





wijk
Boddenkamp

Ligging binnen de wijk
Boddenkamp



Het Coberco terrein kan worden verdeeld in drie onderdelen:

- herontwikkeling van de melkfabriek
- uitbreiding van de melkfabriek
- nieuwbouw grondgebonden woningen

De volledige ontwikkeling heeft tot doel de historische melkfabriek te handhaven en herontwikkelen. Met name de markante grote hal is hierbij van belang. Het gehele complex dient nieuw leven te worden ingeblazen. Nieuw programma binnen het plangebied moet deze ontwikkeling financieel kunnen dragen. Het programma is afgestemd met de gemeente Enschede en past binnen de stedelijke koers van de gemeente.

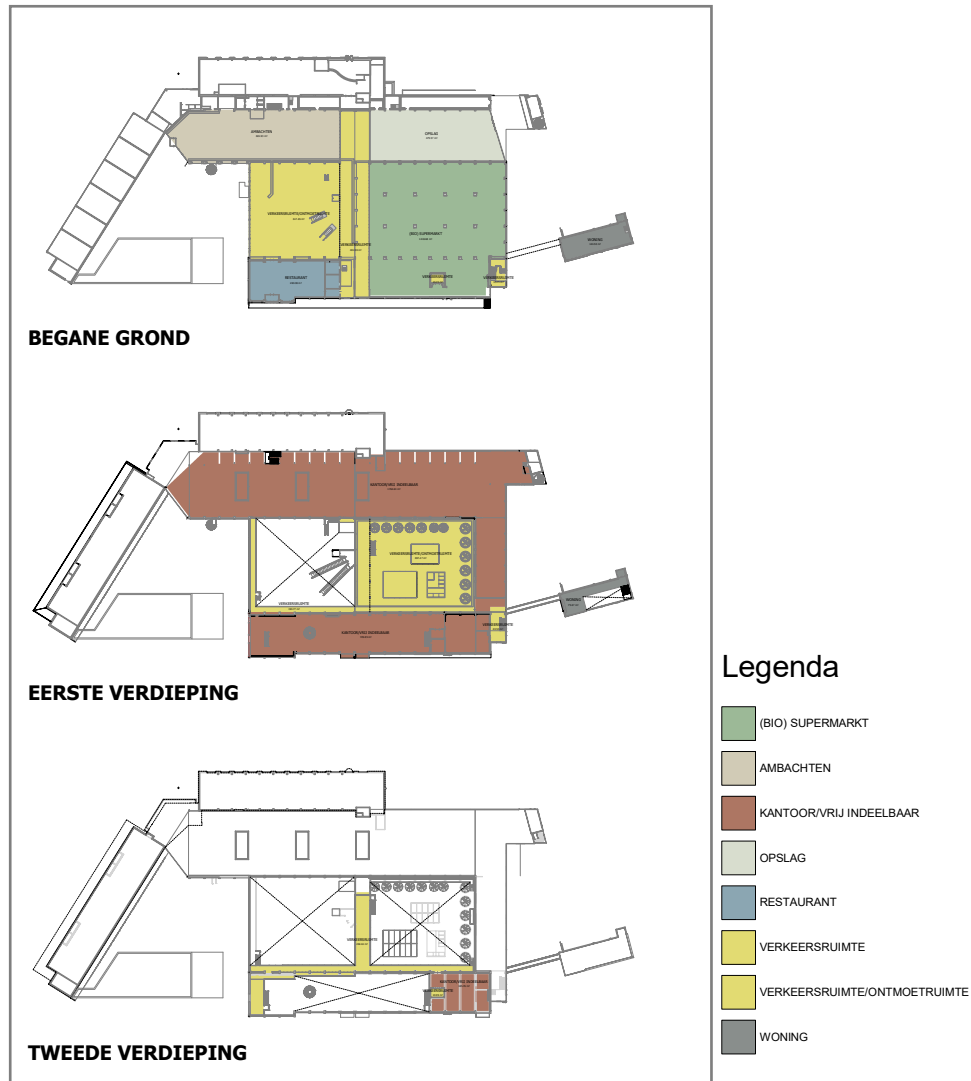
1. herontwikkeling van de Melkfabriek

De bestaande bebouwing langs de Raiffeisenstraat - met een footprint van 3200 m² - komt te vervallen. De te handhaven bebouwing heeft een footprint van circa 4200 m². Dit is inclusief het te handhaven melkontvangsthuisje die met een luchtbrug verbonden zit aan de melkfabriek. De bestaande bebouwing bezit in totaal 7500 m² gebruiksoppervlak verdeeld over 3 verdiepingen, samen met de uitbreiding zorgt dit voor 9.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak. De te programmeren vloeroppervlakte wordt bestemd voor een bio-supermarkt, ambachten, kantoren, restaurant, woningen en opslag. De bijbehorende parkeeropgave zal worden opgelost op het open gebied aan de westzijde van de Melkhal - aangeduid met A - met een overloop naar het gebied aangeduid met B.

2. uitbreiding/nieuwbouw aan de melkfabriek

Door brand is een deel verwoest. Daarmee is er een 'gat' ontstaan richting de Kottendijk (1a). Samen met nieuwbouw langs de Kottendijk vormt deze geplande nieuwbouw ruimte voor circa 4800





m² vloeroppervlak verdeeld over 3/5 bouwlagen, waarin woon-werkprogramma is gesitueerd: de zogenaamde Loftementen¹. De verwachting is dat er minimaal 20 en maximaal 40 woningen met ruimte voor ambachten/atelier gerealiseerd zullen worden. De bijbehorende parkeeropgave zal worden opgelost op het open gebied aan de westzijde van de Melkhal - aangeduid met A.

3. nieuwbouw grondgebonden woningen

Ten zuiden van de bestaande Melkhal wordt circa 9.800 m² grond bestemd voor ongeveer 45-55 grondgebonden woningen. Deze variëren in 60% statenpanden, 8% bijzondere stadswoningen, 20% 2/1-kap eigentijdse woningen en 12% eigentijdse vrijstaande villa's. De bijbehorende parkeeropgave voor de woningen zal grotendeels worden opgelost op eigen terrein en op het binnengebied van ontwikkelzone 3.

¹ De Loftementen zijn loftappartementen die gebruikt kunnen worden als woon-werkplekken waarbij de koper vrij is zelf de invulling ervan te bepalen. Het werkgedeelte mag maximaal 49% bedragen. Ze kenmerken zich door de hoge plafonds met veel lichtinval. Daarnaast bezitten ze een gemeenschappelijke binnentuin in het midden van het complex waar groen en ontmoeten centraal staat.

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De locatie van de Melkhal vormt een cruciale, ontbrekende schakel tussen de populaire wijken Roombeek en Boddenkamp in het noorden en het centrum van de stad. Het complex is groot maar ook, vanuit haar oorspronkelijke functie, naar binnen gekeerd en vormt daarmee een barrière in het huidige stedelijke weefsel. Door de Melkhal letterlijk en figuurlijk open te stellen voor de stad zal de transformatie het introverte karakter omdraaien en daarmee een verbinding leggen tussen het centrum en Enschede Noord. Een stedelijk en aanvullend programma, als ook een subtiële aanhechting van het industriële complex aan de omliggende wijken, zal hiervoor zorgdragen.

Zo wordt de stedenbouwkundige opzet van de in ontwikkeling zijnde wijk Boddenkamp ten dele voortgezet. Maar ook wordt ruimte gegeven om de unieke en niet altijd efficiënte constellatie van het voormalige complex te behouden of zelfs te laten doorschemeren in de opzet van enkele nieuwe projectonderdelen.



Het plangebied moet de sfeer van bedrijvigheid ademen die refereert aan de melkfabriek van vroeger. De nieuw op te richten grondgebonden woningbouw vormt daarbij de verbindende schakel tussen de nieuwe wijk Boddenkamp en de geprojecteerde bedrijvigheid van de voormalige Melkhal.

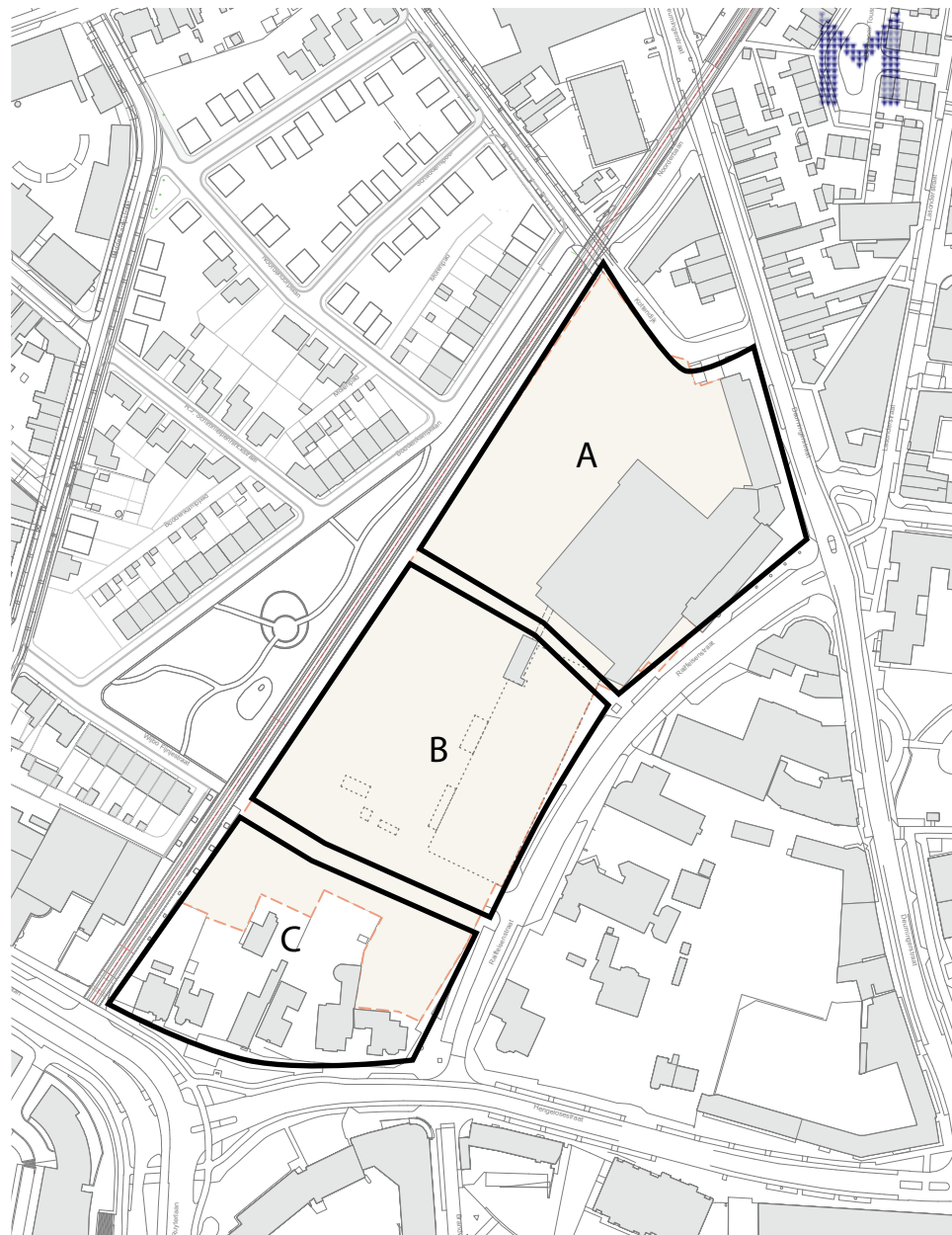
Bebouwing - stedenbouwkundige bouwblokken

Binnen het plangebied worden van de bestaande bebouwing de Melkhal en het melkontvangstgebouw gehandhaafd en de overige bebouwing geamoveerd. De nieuwe bebouwing kan worden onderverdeeld in 3 stedenbouwkundige bouwblokken die lineair gesitueerd zijn langs de voormalige spoorlijn naar Lonneker - nu busbaan:

A. De bestaande Melkhal met aanbouw vormen samen met de Kottendijk, de Noorderbaan en de doortrekking van de Schimmelpenninckstraat richting Raiffeisenstraat een bouwblok.

B. Doortrekking van de Schimmelpenninckstraat richting Raiffeisenstraat vormt samen met de Noorderbaan en het verlengde van de Wybo Fijnjestraat een nieuw bouwblok.

C. Doortrekken van de Wijbo Fijnjestraat richting Raiffeisenstraat vormt samen met de Hengelosestraat en de Noorderbaan een bouwblok. De bestaande bebouwing bestaat uit prominente villa's georiënteerd op de Hengelosestraat



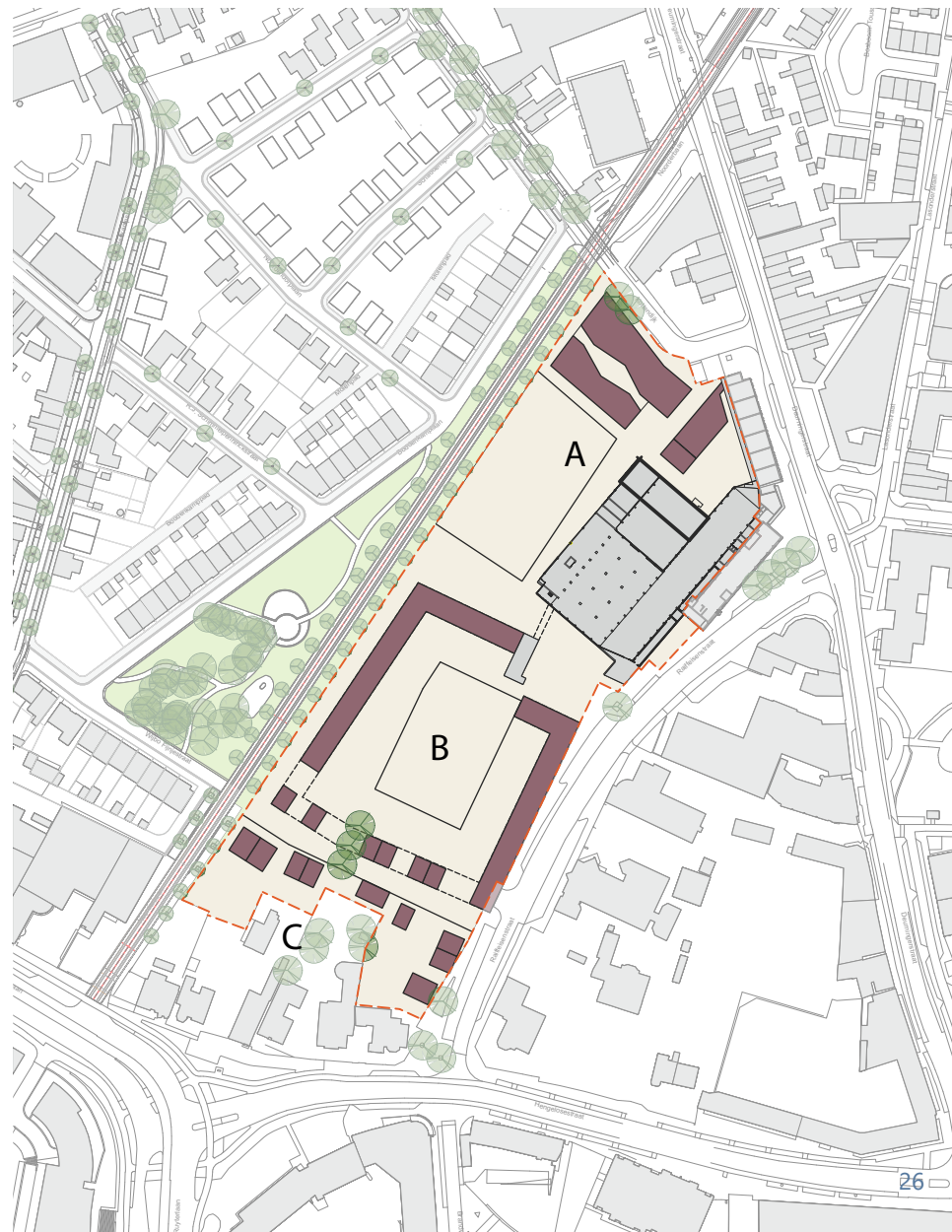
Bebouwing - architectonische bouwblokken

De drie stedenbouwkundige bouwblokken krijgen een eigen karakter en bebouwingstypologie.

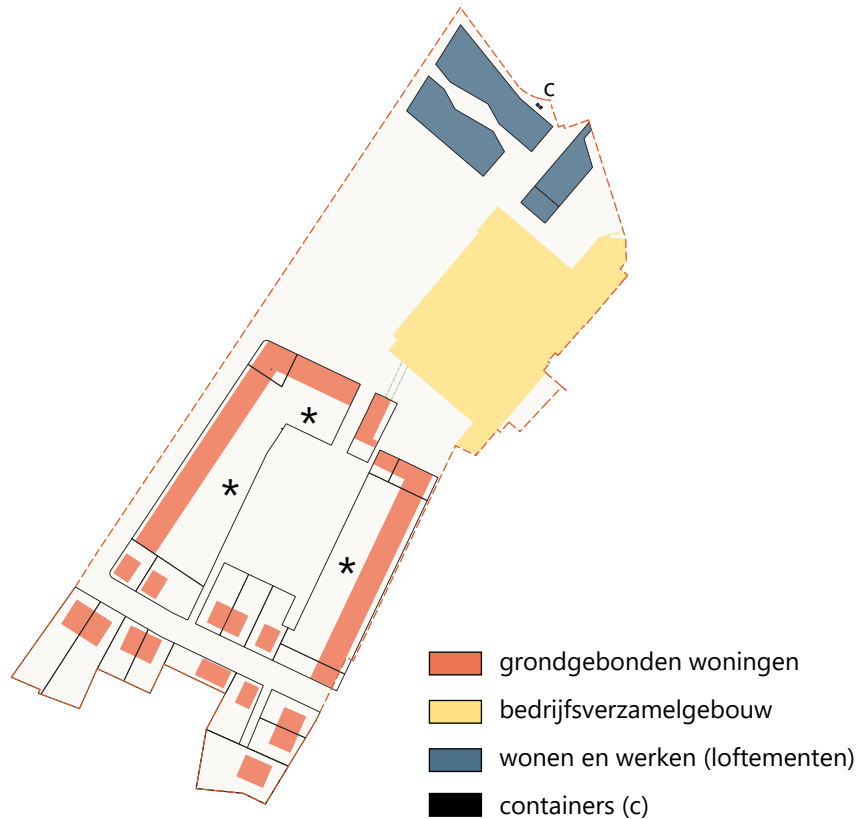
A. Het nieuwe bouwblok bevat een centrale plek grenzend aan de nieuwe voorgevel van de bestaande Melkhal. De noordzijde langs de Kottendijk wordt door één (met patio) of twee gebouwen van de centrale plek gescheiden. Vanaf de Kottendijk wordt door een gebouw in het verlengde van de Melkhal een route richting de centrale plek begeleid. Tevens vormt dit gebouw de zichtwand vanaf de Kottendijk en de omranding van de binnenplaats.

B. Het nieuwe bouwblok bevat verschillende bebouwingstypologieën met in het midden een centrale (parkeer)plek. Aan het verlengde van de Wijbo Fijnjestraat worden - als tegenhanger van de overzijde - vrijstaande en 2/1 kap woningen gerealiseerd. Aan de Raiffeisenstraat wordt gestreefd naar een aaneengesloten gevel in de vorm van rijwoningen. Deze geeft de Raiffeisenstraat een duidelijke en noodzakelijke begeleiding. Langs de Noorderbaan en het voorplein van de Melkhal wordt tevens gestreefd naar een zo gesloten mogelijke gevel.

C. Het karakter van de villa's aan de Hengelsestraat wordt voortgezet langs de Raiffeisenstraat en het verlengde van de Wybe Fijnjestraat. Hierin worden vrijstaande woningen en 2 - of meer - onder 1 kap woningen gesitueerd. De bebouwing richt zich op de straatprofielen. Het verlengde van de Wybe Fijnjestraat heeft een lichte knik ter plaatse van de bestaande bomen.

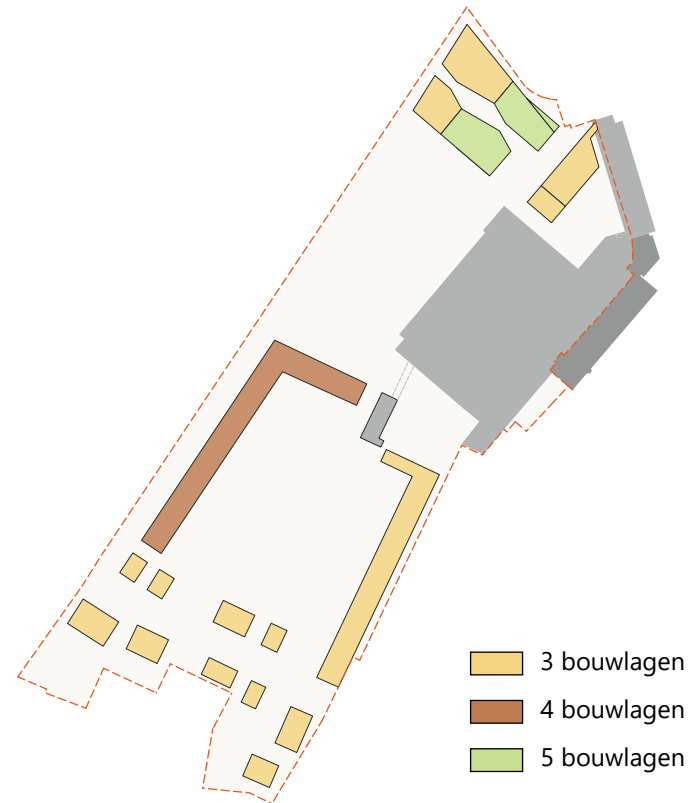






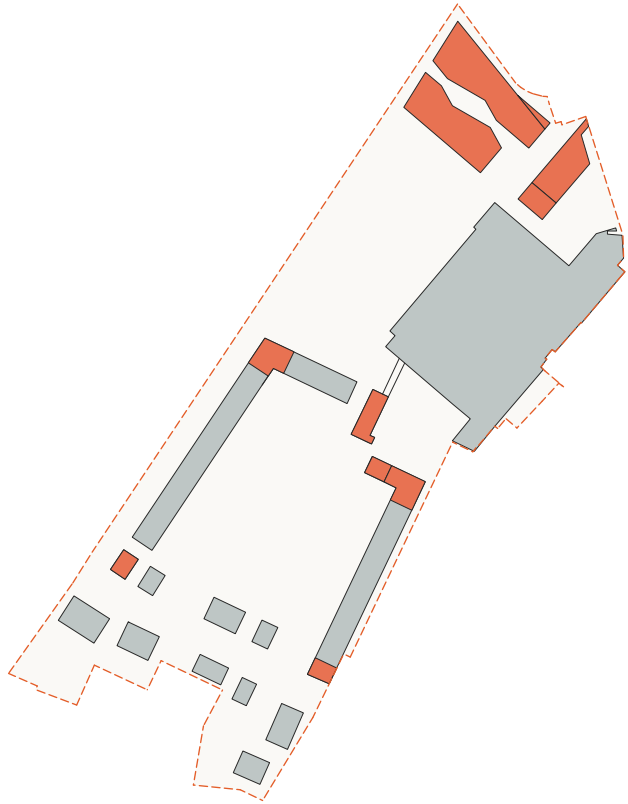
Programma

Binnen het plangebied komen drie verschillende programma's voor. In de bestaande bebouwing komen verschillende soorten bedrijvigheid, in de noordelijke nieuwe gebouwen wordt wonen en werken gecombineerd in de zogenoemde 'loftementen' en in het zuiden worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Enkele kavels zijn daarvoor vastgesteld maar bij de met * aangeduide kavels kan de breedte zelf worden gekozen.



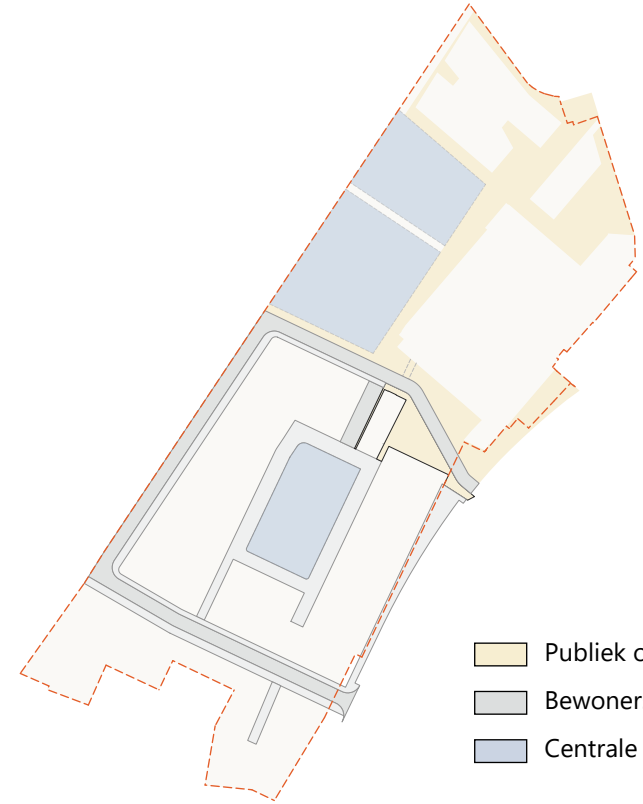
Bouwhoogtes

De noordelijke nieuwbouw sluit aan op plan Boddenkamp en de bestaande bebouwing met 3 bouwlagen en lopen op tot maximaal 5 als accent aan de Kottendijk. De sprong naar 5 lagen bevindt zich minimaal 28 meter vanuit het hart van de busbaan. De grondgebonden woningen mogen gemiddeld 3 bouwlagen bezitten. Dit is inclusief kap. Aansluitend met plan Boddenkamp aan de bleek en richting voorplein van de Melkhal worden 4 bouwlagen toegestaan.



Specials

De bestaande bebouwing en grondgebonden woningen vallen binnen de vastgestelde beeldregie. Daarbij wordt extra aandacht en supervisie gegeven op de bijzondere plekken van het plan waar een hogere beeldregie van kracht is. Hiervoor zijn vaste richtlijnen aangegeven maar is de uitstraling sterk afhankelijk van de gekozen vormgeving. Hiertoe behoren met name het woon-werkgebouw en de hoeken van de grondgebonden woningen.



- Publiek openbaar gebied
- Bewonersgebied
- Centrale parkeerplaatsen

Verharding

Er kunnen twee verschillende openbare ruimten worden gedefinieerd: de publieke, openbare ruimte waar ontmoeten en flaneren belangrijke thema's zijn, en een gebied dat meer gericht is op de bewoners zelf. Deze laatste ruimte kent woonstraten met voortuinen waar trottoir overloopt in straat en spelen op straat mogelijk is. Daarnaast zijn er de functionele centrale parkeerplaatsen.

Verkeer

In de huidige situatie zit binnen het gehele plangebied geen openbare verkeersroute.

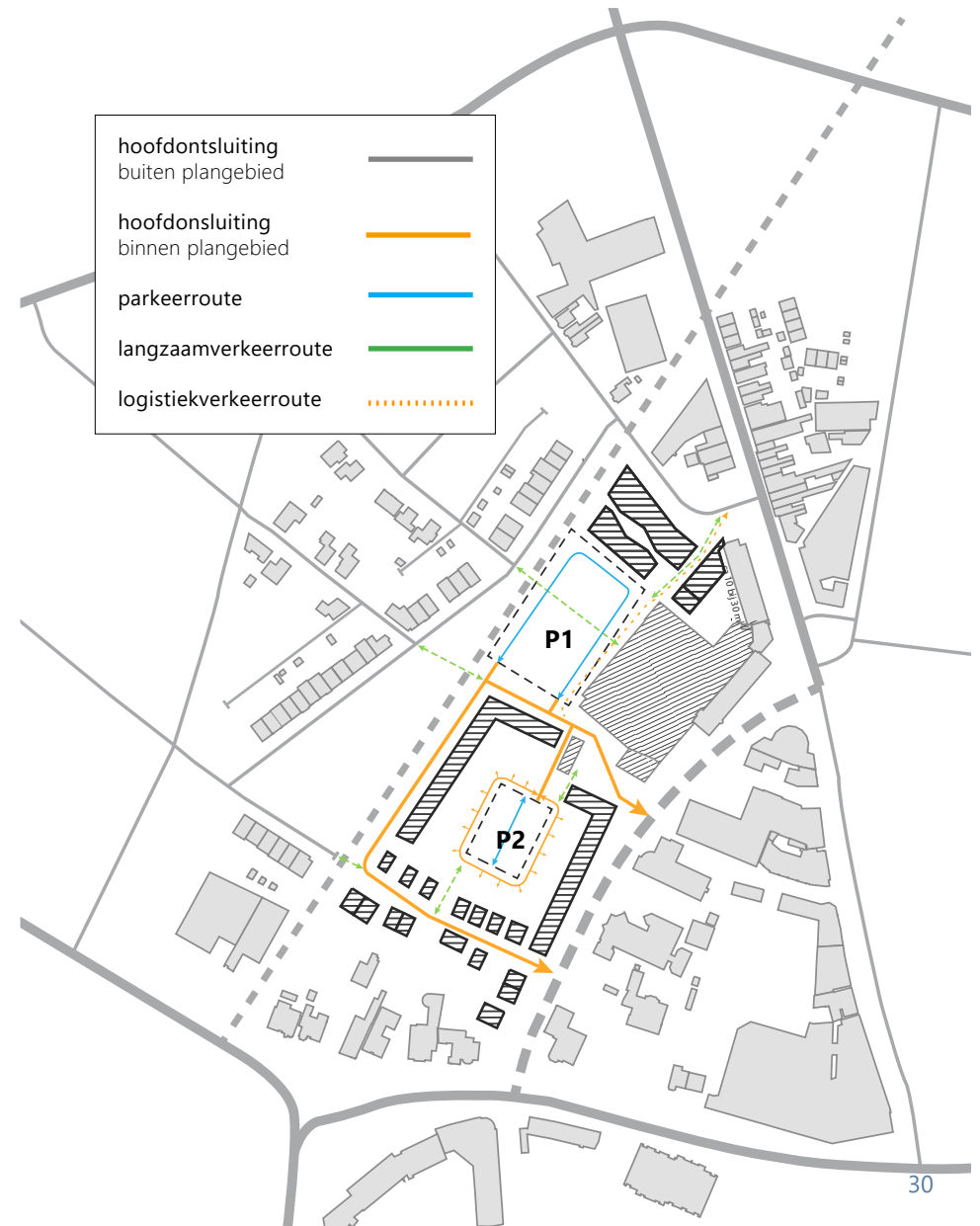
Het profiel van de Raiffeisenstraat wordt op termijn gewijzigd in een geasfalteerde hoofdontsluitingsroute.

De hoofdontsluiting van en naar het Coberco-terrein vindt plaats vanaf de Raiffeisenstraat. Deze tweerichtingsweg vormt een lus rondom bouwblok C en ontsluit de parkeerplaatsen P1 en P2. De hoofdentree bevindt zich tegenover het melkontvangstgebouw, waarmee het hoofdverkeer niet de woonwijk passeert.

Het is ongewenst een autoverbinding te maken tussen Boddenkamp en het Coberco-terrein.

P1 krijgt één of twee op/afritten, afhankelijk van de efficiëntie van de parkeerplaatsindeling. P2 krijgt één op/afrit. Om de parkeerplaats zit een ontsluitingslus die de parkeerontsluiting van het achterterrein van de woningen vormt.

Het is wél gewenst langzaamverkeersverbindingen te maken richting Boddenkamp. Er zijn drie aantakkingen, vanaf de Wybo Fijnjestraat, de Schimmelpenninckstraat en de Noordendorplan. Deze laatste vormt een pad over P1 richting de nieuwe hoofdentree van de Melkhal. Tevens loopt een langzaamverkeersroute vanaf de Kottendijk tussen de langsgevel van de Melkhal en P1. Daarnaast zijn er nog twee langzaamverkeerroutes vanaf P2. Eén langs de bestaande bomen richting het verlengde van de Wybo Fijnjestraat en één naar het voorplein voor het melkontvangsgebouw.



Parkeren

Er is behoefte aan twee soorten parkeren, het parkeren van auto's en het parkeren van fietsen. Hierbij dient te worden voldaan aan het gestelde in de Parkeernormennota 2017 van de gemeente Enschede.

Het **auto parkeren** scheidt zich in drie types:

1. parkeerveld

Er zijn twee parkeervelden die het parkeren bevatten voor de functies binnen de bestaande Melkhal en de nieuwbouw aan de noordzijde van het plangebied. P1 is de hoofdparkeerplaats, bij drukte is P2 de overloop. Beide zijn betaald parkeren. Samen bevatten de parkeervelden circa 210 plaatsen. Deze parkeervelden worden beheerd door Melkhal Enschede BV.

2. parkeren op eigen terrein

De norm van het parkeren is 1,5 parkeerplaats per woning. Het uitgangspunt is dat er minimaal één en indien mogelijk twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden opgelost.

3. parkeren in de openbare ruimte

In het openbaar gebied worden ruim 30 parkeerplaatsen in het straatprofiel opgenomen. Deze parkeerplaatsen zijn betaald parkeren. Deze worden beheerd door de gemeente Enschede.

Het **fietsparkeren** scheidt zich in twee types:

1. parkeerveld

De bezoekers van de melkhal die op de fiets komen hebben de mogelijkheid om fiets te parkeren op aangegeven plekken.

2. fietsparkeren in de openbare ruimte

In het openbaar gebied rond de loftementen zijn fietsparkerzones opgenomen.



Groenstructuur

Langs de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de busbaan waarlangs aan weerszijden bomenrijen staan. Deze busbaan loopt verder westwaarts door in een groene centrale openbare ruimte, waar ook ruimte is voor spelen.

Langs de Kottendijk worden de bomen aan de zuidzijde van de straat - binnen plangebied - doorgezet.

Op de eerste open plek staat een solitaire boom.

Op de twee parkeerplaatsen staan op enkele plekken boomgroepen gecombineerd met abstracte grassen. Deze boomgroepen zijn at random gepositioneerd en vormen geen grid.

In het verlengde van de Wybe Fijnjestraat komt af en toe een boom, niet in een vast stramien. Hierin worden de 3 bestaande bomen opgenomen - deze dienen onderzocht te worden op gezondheid.



Water - architectonische bouwblokken

Op het terrein wordt meer verhard dan de huidige situatie. Dat geeft een wateropgave. Als uitgangspunt wordt hiervoor een buffercapaciteit van 20 mm per m² gehanteerd.

De buffers worden op verschillende wijzen aangebracht om het water zoveel mogelijk binnen het plangebied te houden.

1. waterbuffer in de kelders van de Melkhal. Hiervoor is een reservoir van circa 600 m² waarvan we verwachten dat deze maximaal met 1,5 m gevuld zal worden. Daarmee kan een waterhoeveelheid van 900 m³ worden gebufferd.
2. Er wordt een IT-riolering aangesloten op de leidingen vanuit plan Boddenkamp.
3. Daar waar mogelijk wordt het water direct opgenomen in groene zones waar bomen en planten een plek krijgen
4. De nieuwe bewoners van de grondgebonden woningen zijn zelf verantwoordelijk voor infiltratie van hemelwater op eigen terrein. Hiervoor worden onder andere infiltratiekratten voorgeschreven.

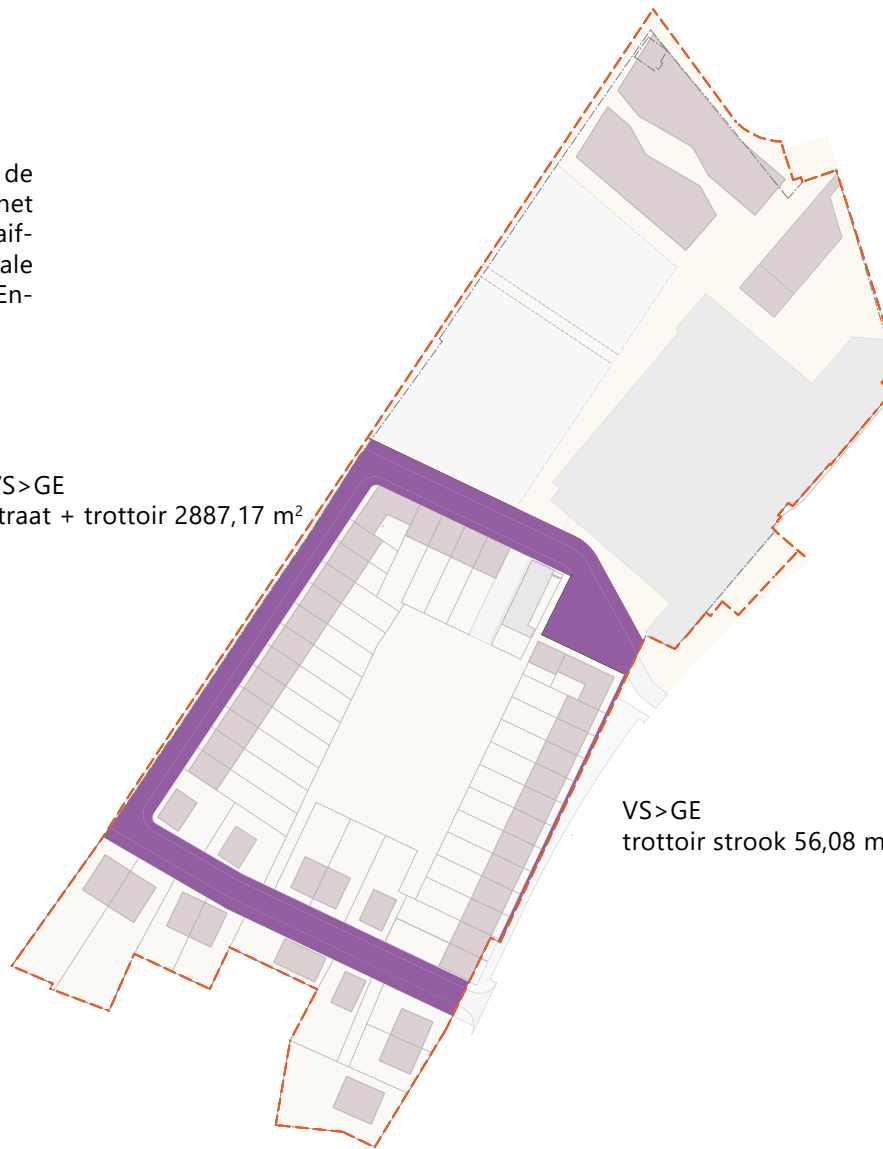


Eigendom verdeling

De nieuw aangelegde straat en trottoir word eigendom van de gemeente. Daarnaast is er besloten om aan de voorzijde van het terrein de strook die nodig is voor het nieuwe profiel van de Raifeisenstraat geheel aan de gemeente over te dragen. De totale oppervlakte wat van Melkhal Enschede BV naar de gemeente Enschede gaat is 2.943,25 m².

VS>GE
straat + trottoir 2887,17 m²

VS>GE
trottoir strook 56,08 m²



Stedenbouwkundige schets

In de stedenbouwkundige schets is een verbeelding weergegeven van een fictieve invulling van het plangebied.

Hierin zijn het aantal woningen in combinatie met het aantal parkeerplaatsen nader te bepalen. bij de Loftementen zit de vrijheid in het aankopen van m² woon- en/of werkruimte. Bij de grondgebonden woningen zit de vrijheid in het aankopen van een gewenste kavelbreedte bij de statenpanden en de invulling van de hoeken.

Een toekomstig uitgewerkt inrichtingsplan zal de definitieve plaats en exacte invulling van het groen gaan bepalen.







4. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De huidige openbare ruimte bezit de rauwheid van een fabrieksterrein. Aan de noordzijde is voor de huidige functie het grootste deel van het open terrein tussen de busbaan en de melkhal (op goedkope wijze) ingericht als parkeerterrein. Goedkope klinkers en witte kalkstrepen bepalen de efficiënte parkeeropgave. De zuidzijde van het terrein ligt braak en is ingenomen door verwilderd groen en enkele solitaire bomen.

De robuuste sfeer is het uitgangspunt voor de herinrichting van het terrein. Dit geldt voor zowel het groen als de bestrating. Om de bestaande atmosfeer vast te houden wordt zoveel mogelijk (her)gebruik gemaakt van aanwezige materialen. Ook van de aanwezige grassoorten, waarvan een nieuw zaaimengsel zal worden gecombineerd met wat kleurrijke bloemen in het voorjaar en bomen die de seizoenen goed weergeven.



Huidige situatie met parkeren tussen de Melkhal en busbaan



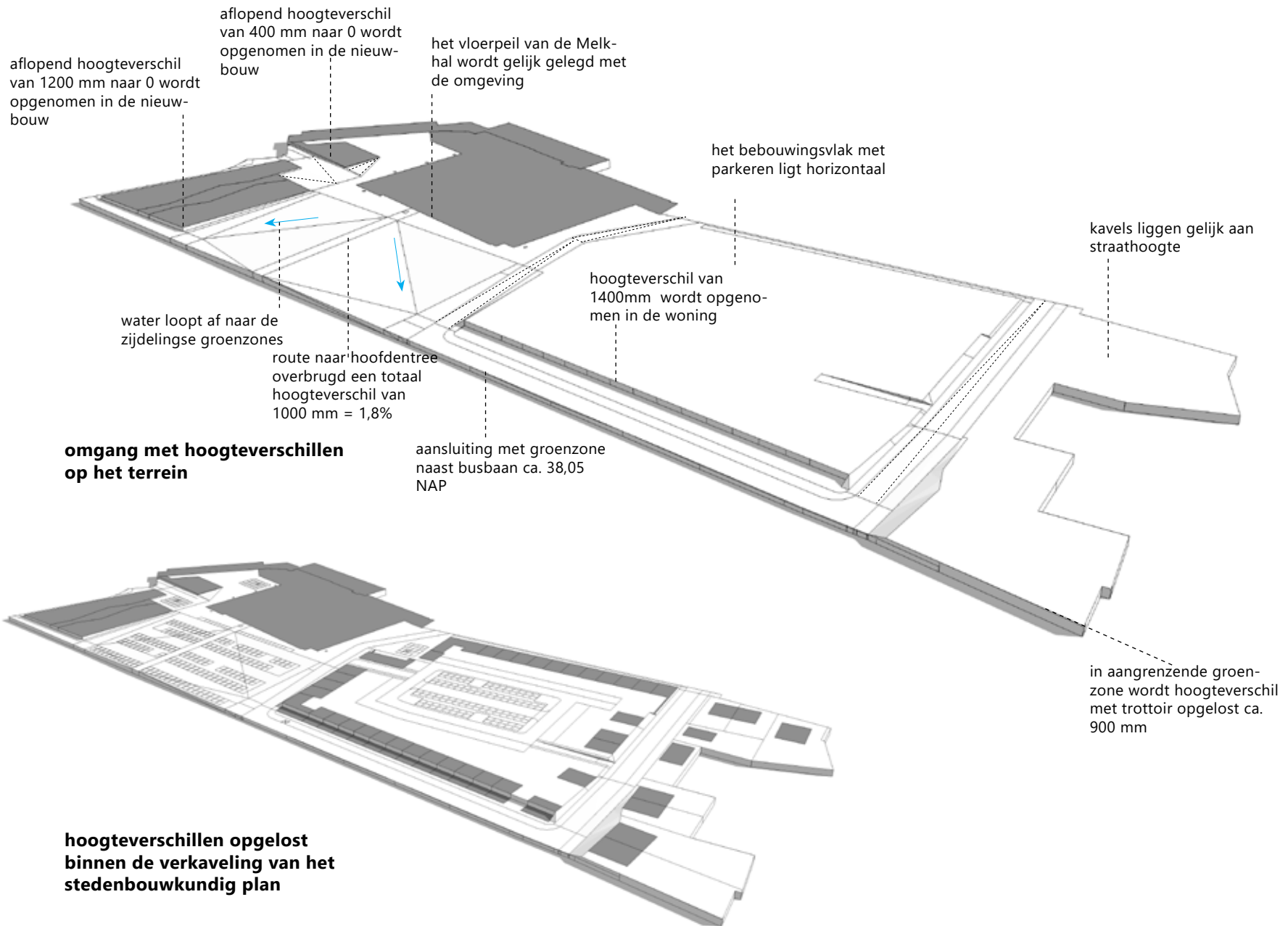
Huidige combinatie van materialen en groen wat als het ware óp de bestrating ligt

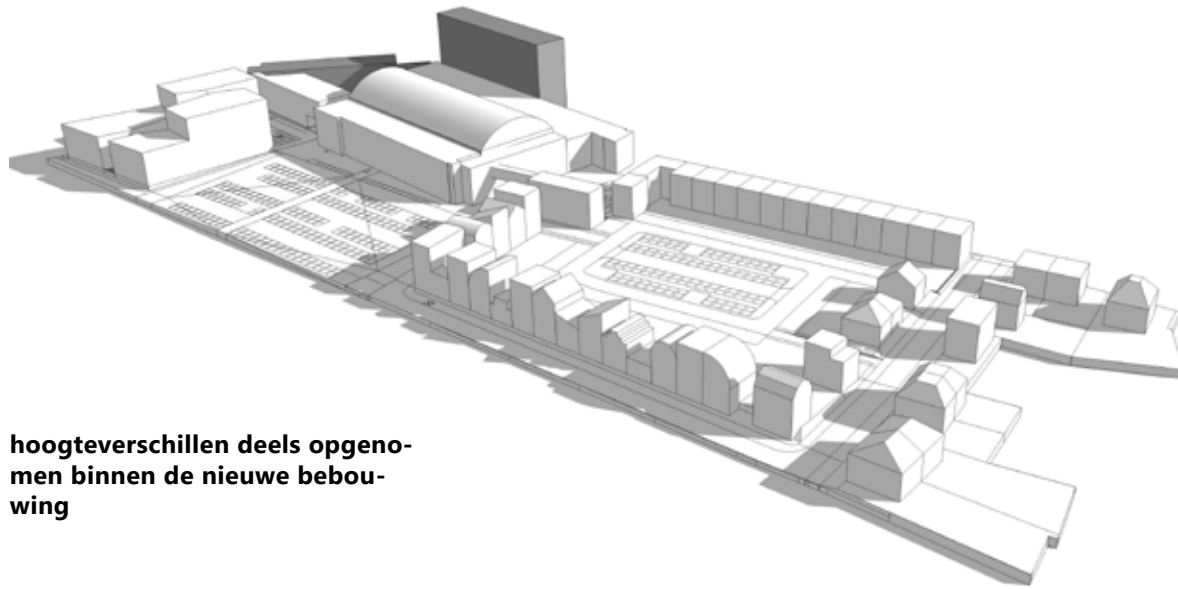


De zaden van de bestaande vegetatie wordt als uitgangspunt genomen voor een nieuw zaaimengsel

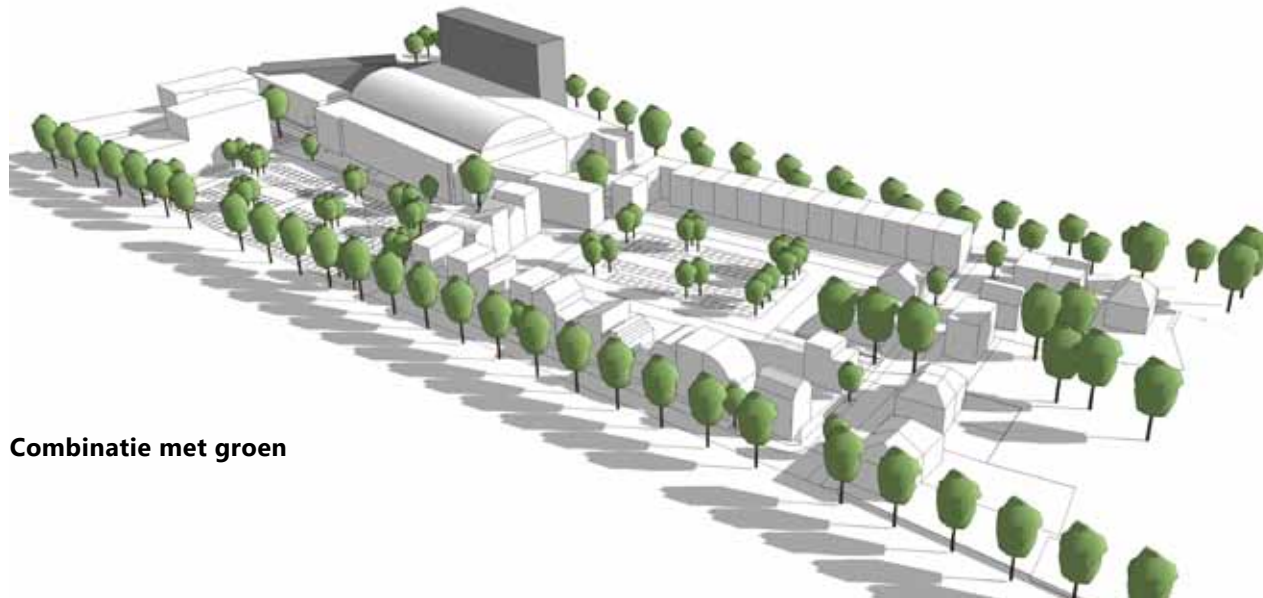


Abstracte grassen geven het aanwezige robuuste karakter in combinatie met de huidige, te herbestemmen, bebouwing





hoogteverschillen deels opgenomen binnen de nieuwe bebouwing



Combinatie met groen



Voorbeeld uitwerking van het inrichtingsplan. Met behoud van de randvoorwaarden zijn andere ontwerpen mogelijk.

- klinkerbestrating keperverband kleur A
- klinkerbestrating halfsteensverband kleur A
- klinkerbestrating groot formaat kleur B
- klinkerbestrating halfsteensverband kleur C
- betonplaten 2 x 2 mtr
- gerecyclede bestrating (van bestaande)
- betontegels 30x30cm
- bijzondere plekken ntb
- gras
- abstracte hoge grassen in patroon
- grindlinten
- boomspiegels
- te kappen bomen
- kleine stadsbomen (bloeiend)
- grote stadsbomen
- lichtmast (Townguide Classic cone met clear bowl)



Klinkerbestrating keperverband in natuurlijke warme tint



Grijze betontegels aansluitend om de omringende bebouwing



Bestrating groot formaat in lichte warme (gele) kleur



Klinkerbestrating halfsteensverband in warm (rode) kleur



Betonplaten 2x2 mtr al parkeeraanduiding omringd door de bovengenoemde klinkerbestrating



Gerecyclede bestrating, gebruiken wat voor handen is uit de bestaande context. Dit kan ook betekenen dat de tegels en bakstenen uit te verwijderen gebouwen gebruikt worden voor bestrating.



Grijze betontegels aansluitend om de omringende bebouwing



Op de bijzondere plekken worden functies met kunst en groen gecombineerd. Daar waar bomen zijn getekend moeten deze worden opgenomen



de zone langs de busbaan is voorzien van gras



De nieuwe groenpercelen worden voorzien van kruidige bloemrijke grassen die in elk jaargetijde veranderen (zie hiernaast highline NY) Piet Oudolf)



grindlinten kunnen het groen laten doorlopen en de parkeerplaatsen toegankelijk maken. Alternatief is de naastliggende type betonplaat



voorjaar



herfst



betonplaat



Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de hoofdbomen (solitair) die een duidelijke grotere omvang hebben dan de straatbomen, de parkeerplaats bomen en de bomen die in de groenzones worden geplant. Voorbeelden voor de solitair: Esdoorn, Plataan, Eik. Straatbomen: Magnolia, Krentenboom, Accacia. Bomen in groenzone: Fluweelboom, Heester, Engelenboom

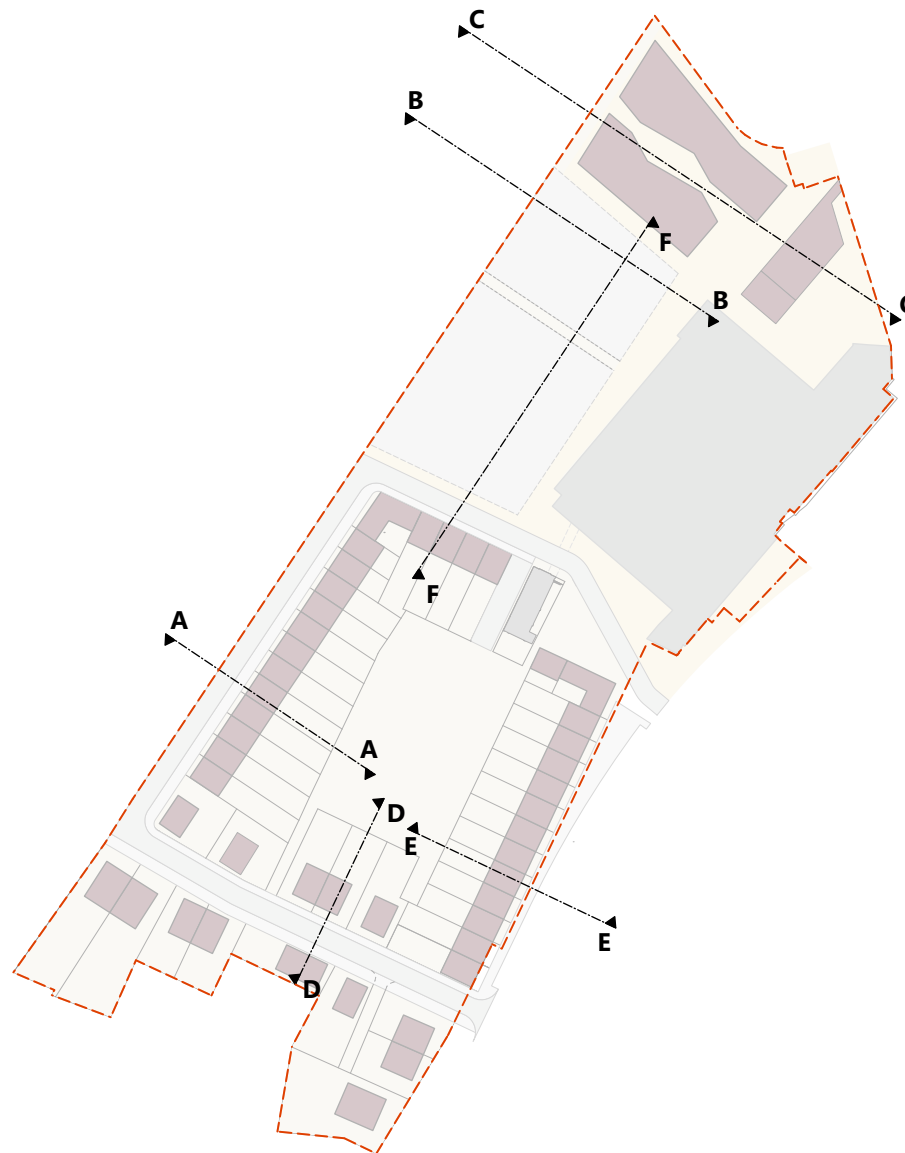


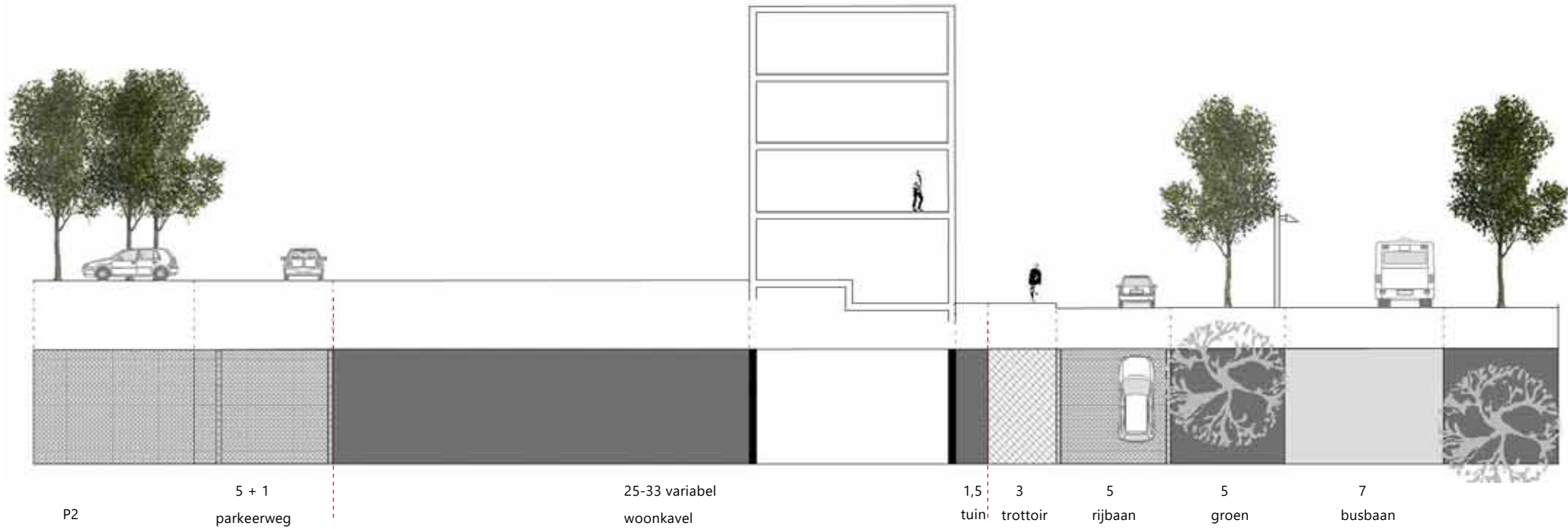


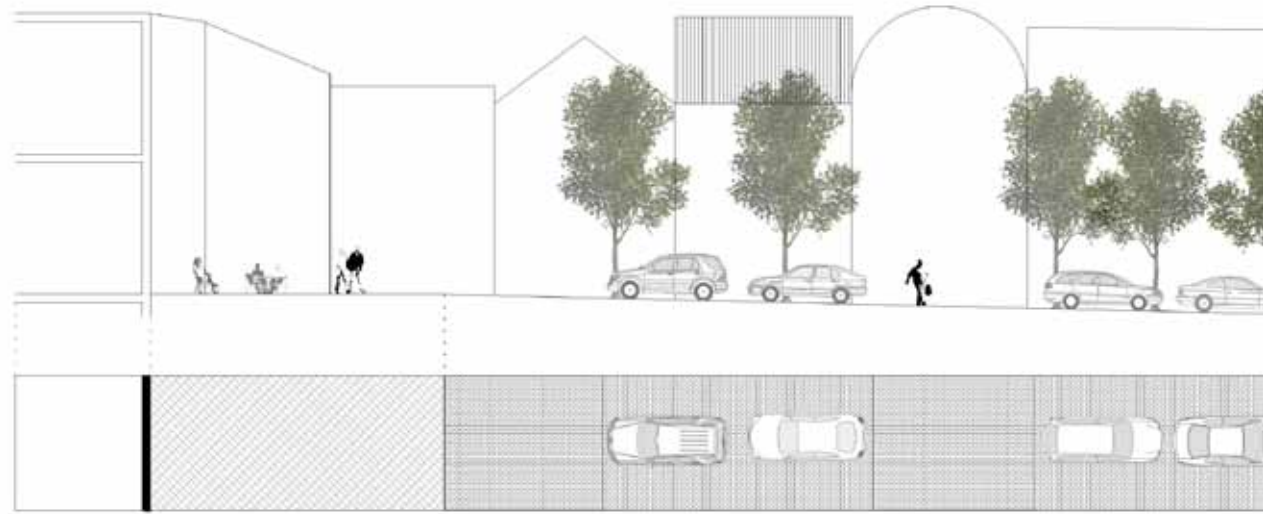
P1 dient ingericht te worden als een open ruimte met een structuur die de logica van de ruimte versterkt. Door afwisseling met groen wordt de ruimte verzacht en genereert dit verschillende 'plekken' binnen de openheid.

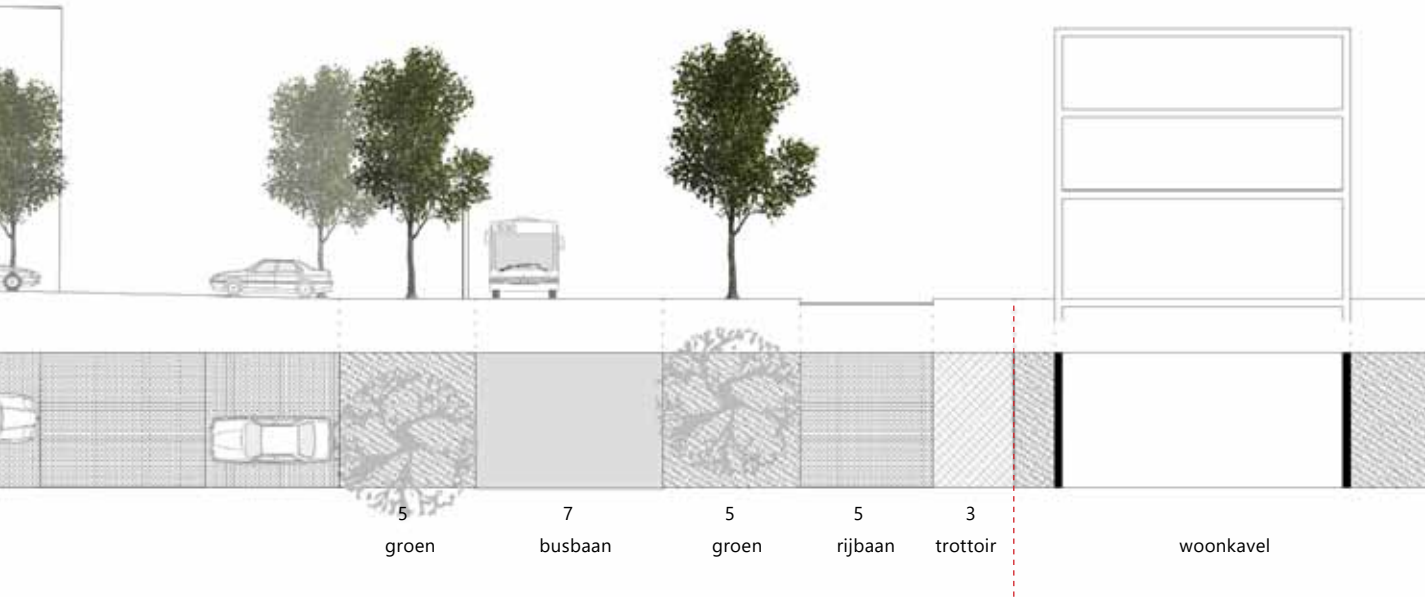
Straatprofielen

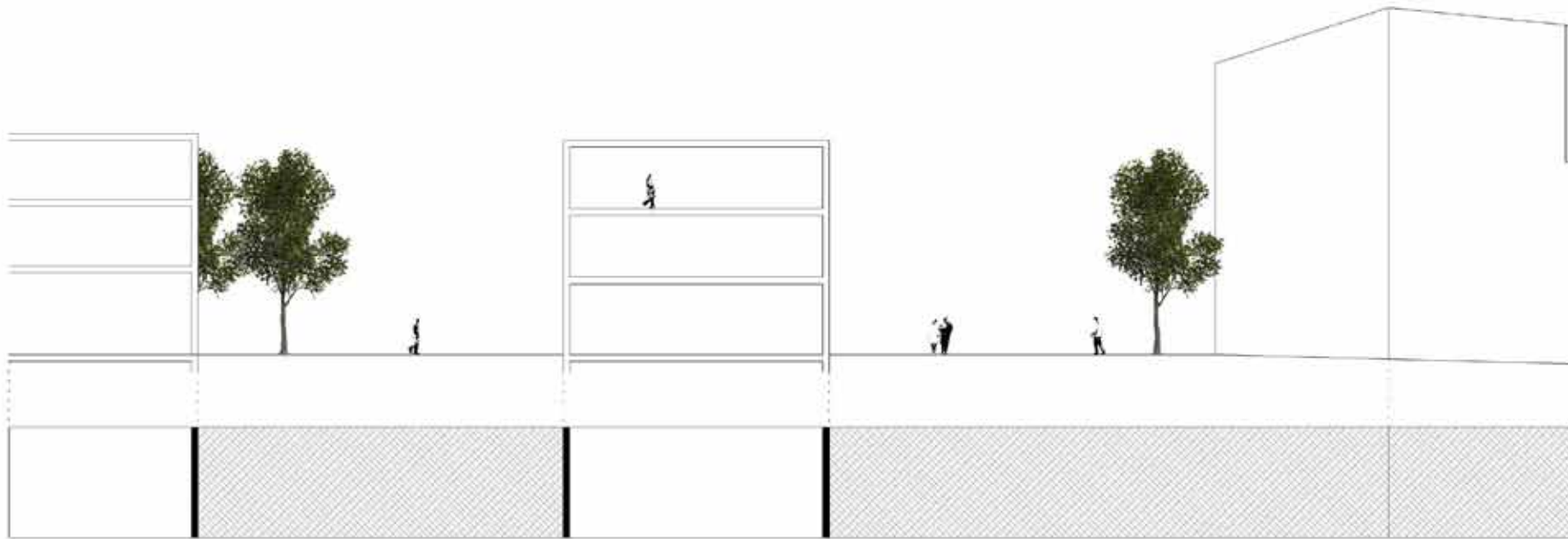
Op de volgende pagina's zijn de uitgangspunten van de straatprofielen weergegeven.



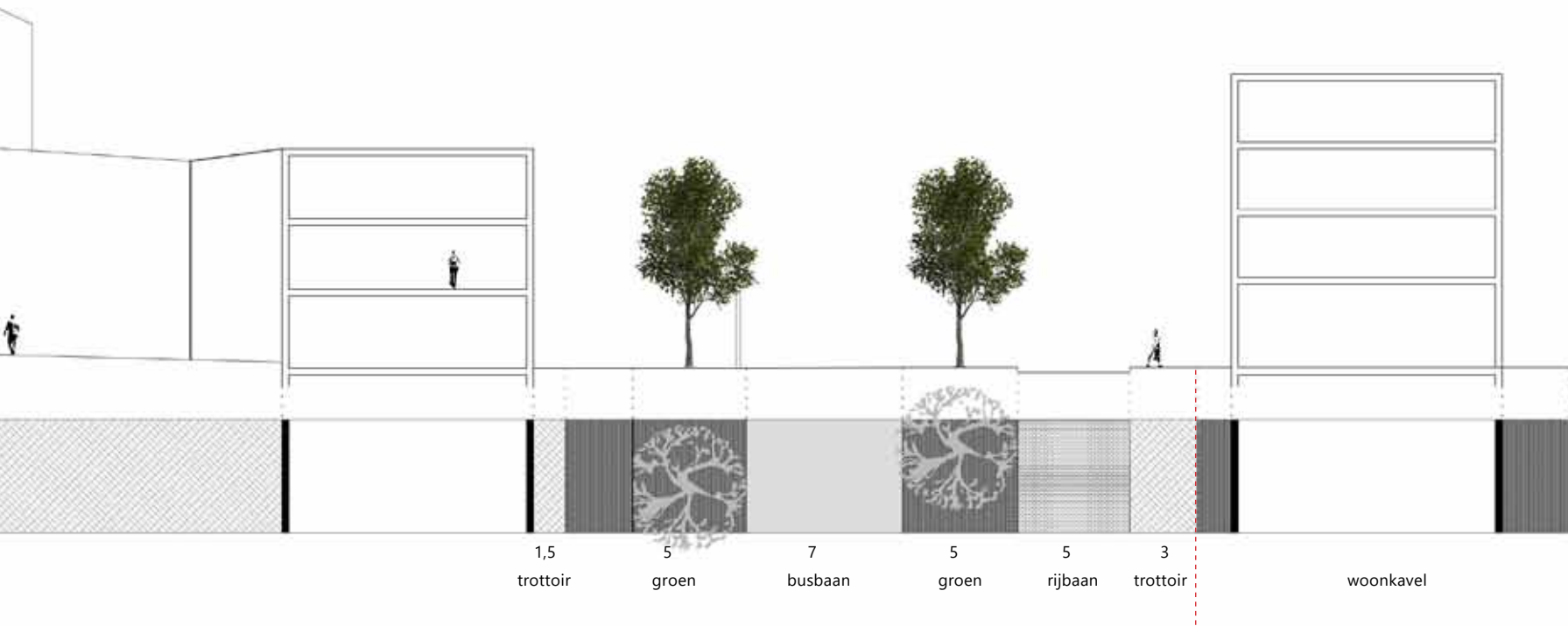


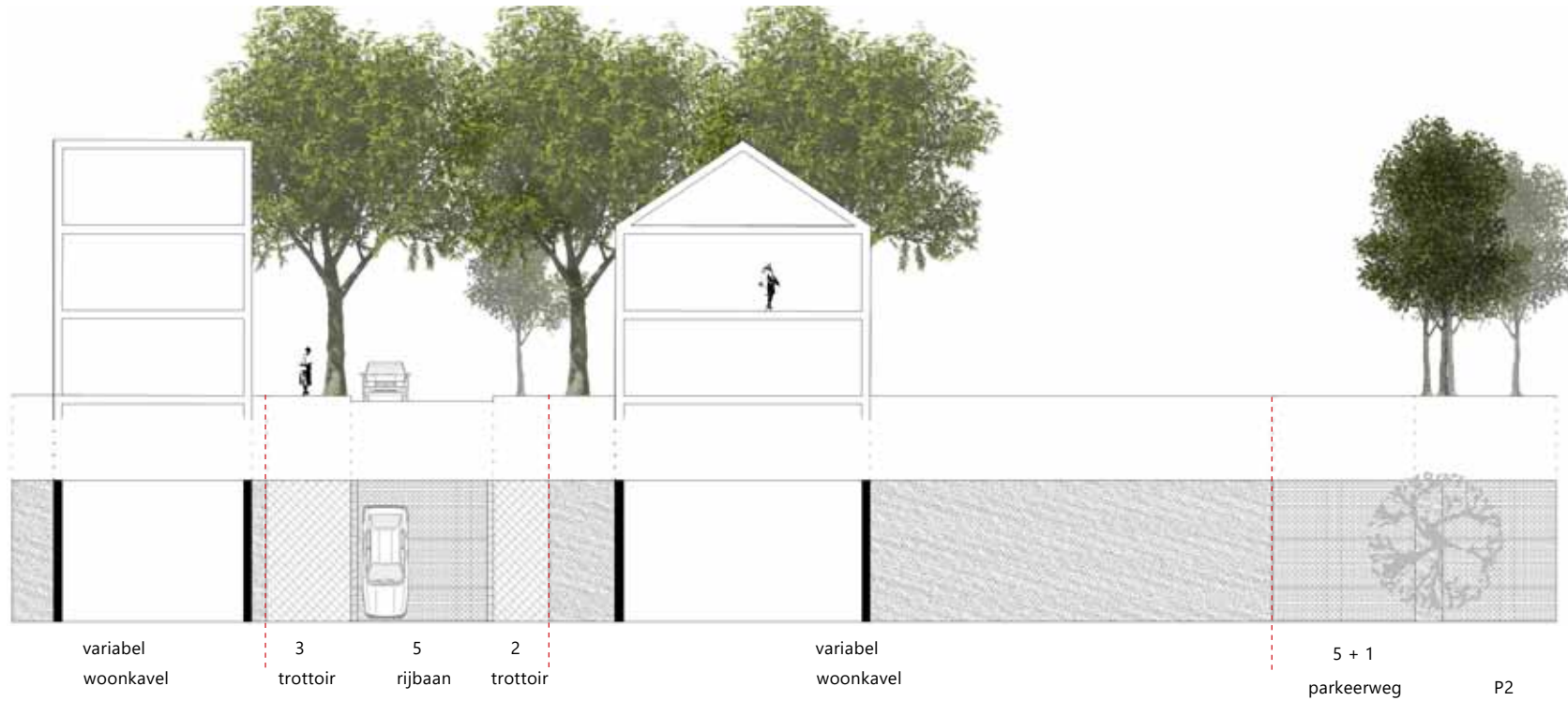




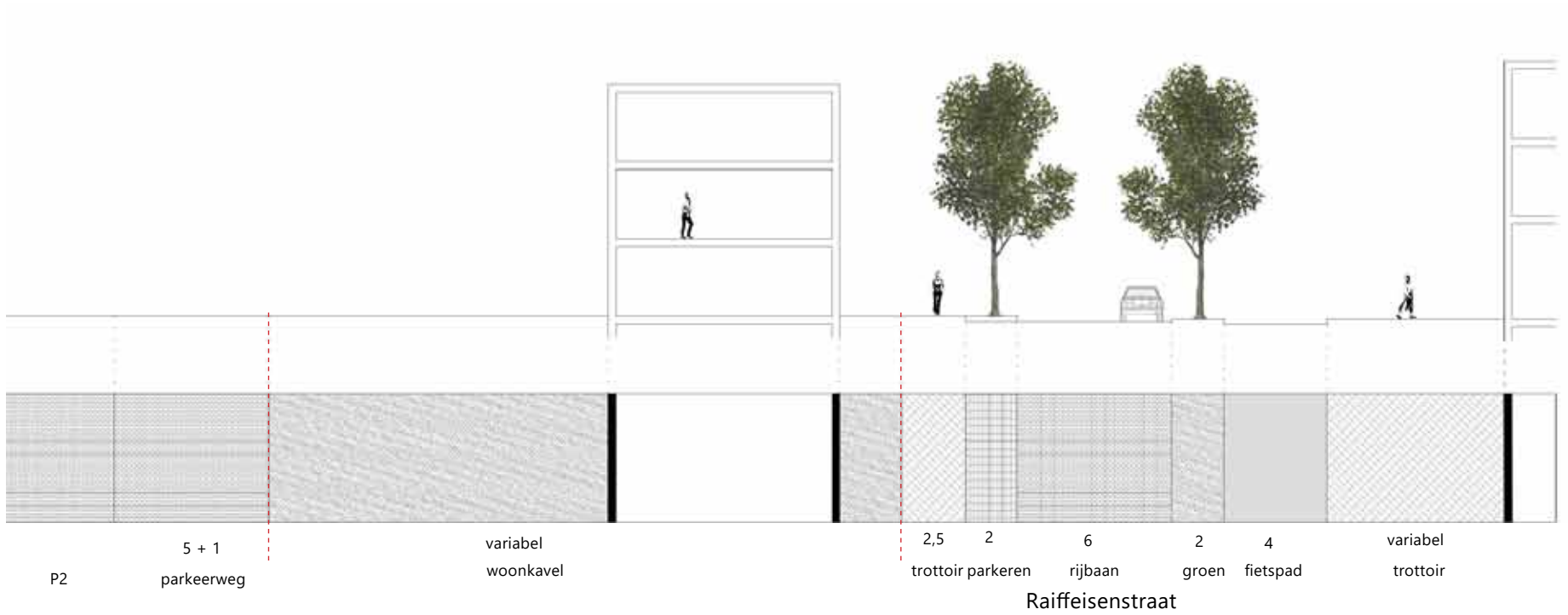


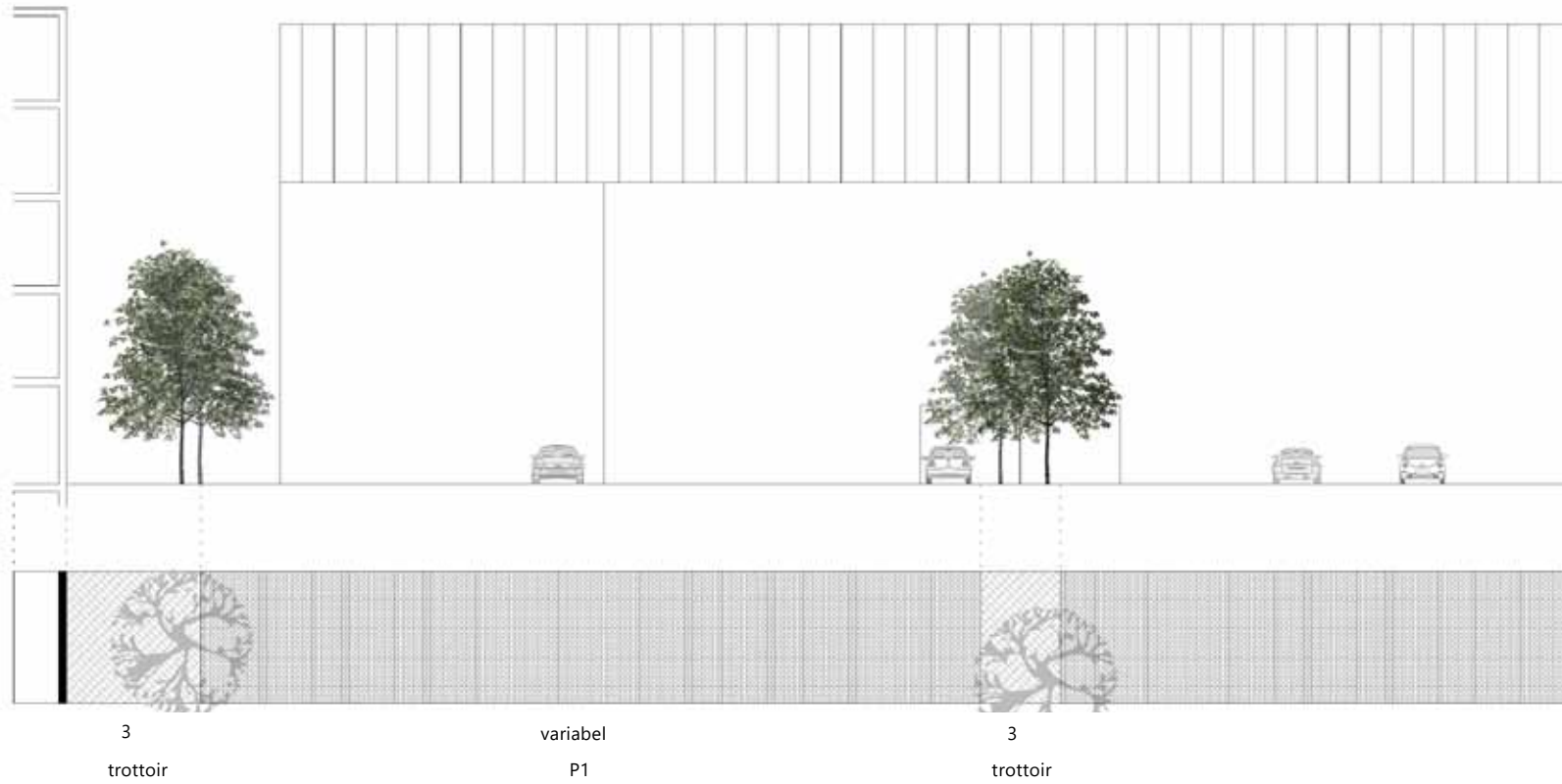
Doorsnede C



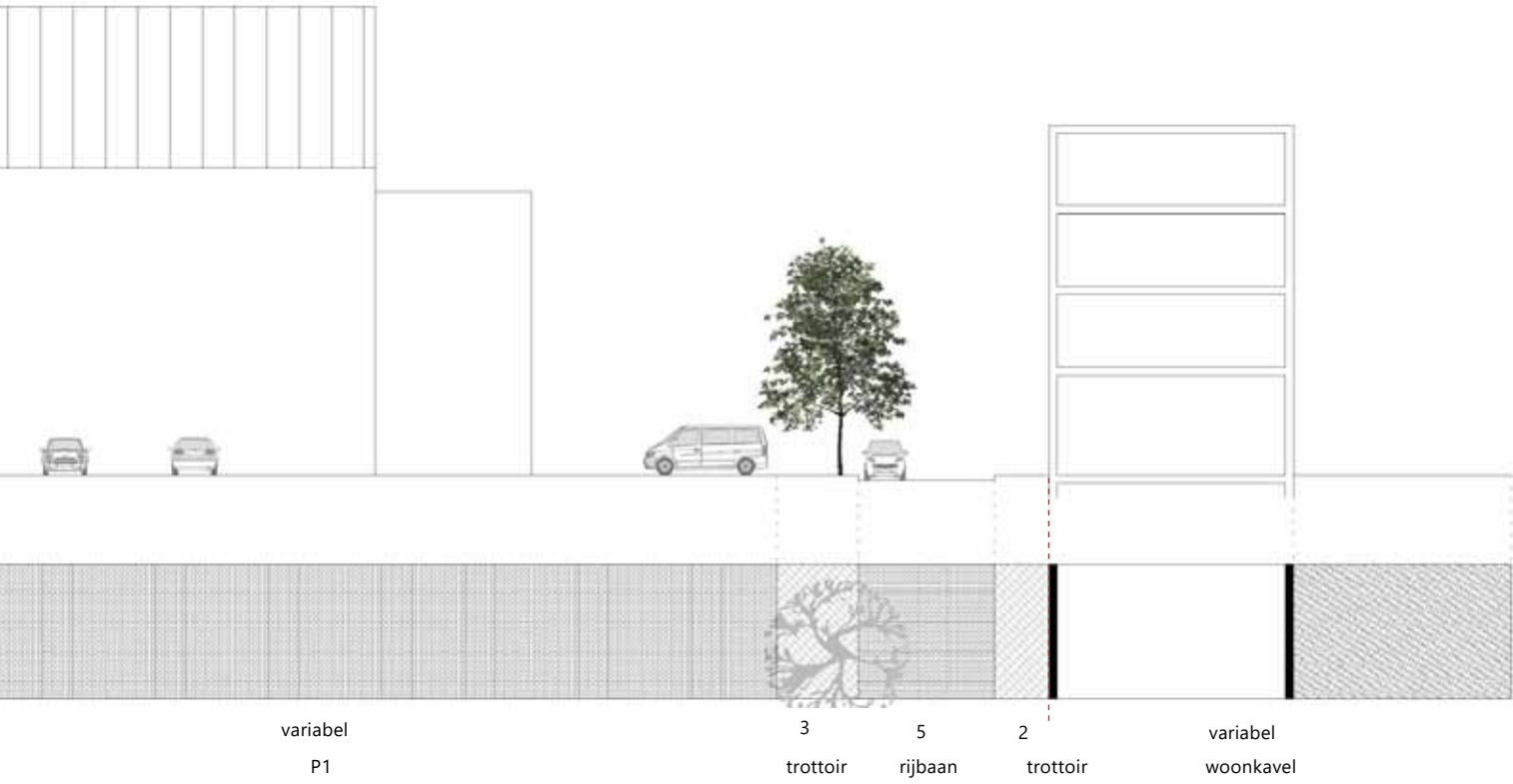


Doorsnede D





Doorsnede F





Impressie





Impressie







6Impressie



Bronvermelding

- historische kaart afkomstig uit topotijdreis.nl
- cultuurhistorische quickscan terrein en gebouwen Enschede - Melkinrichting van Steenhuis en Meurs 2011
- <http://cultureelerfgoedenschede.nl/monumenten/industrielerfgoed/coberco%20melkfabriek.html>
- Welstandsnota Enschede 2 Nieuw Stadshart, 6 Rijke stadsvilla's, 19 Industriële complexen en 22 Nieuwe Stadsassen

IAA
Architecten
Stedenbouw en Landschap

