

MELKHAL

▼ ENSCHEDE

Datum
2018-05-02

Behandeld door
D. Spikker

Ons kenmerk

Project
Melkhal Raiffeisenstraat Enschede

Onderwerp
Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten die zien op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder is geregeld in art. 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van die regeling dient in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Het plan Melkhal Raiffeisenstraat voorziet in totaal in ca. 9.000 m² aan functies als bedrijven, kantoren, horeca, detailhandel, hotelappartementen en vergader- en ontmoetingscentrum. Het huidige bestemmingsplan voorziet ook in dergelijke functies, in totaal ca. 17.500 m². In termen van de ladder voor duurzame verstedelijking betekent dit dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De regeling over de ladder uit het Bro is dan ook niet van toepassing.

Hieronder wordt per functie waarin het project Melkhal voorziet onderbouwd dat sprake is van voldoende behoefte aan die functie.

Wonen

In het plangebied zijn twee woningtypen gepland: maximaal 55 grondgebonden woningen en maximaal 40 woon-werkappartementen. Beide woningtypen worden hieronder apart behandeld.

Voor de actuele woningbehoefte wordt gekeken naar de Woonvisie Enschede 2025. Voor het Enschedese speelveld gelden conform die Woonvisie de volgende thema's:

1. De huisvestingsvraag als gevolg van de bevolkingsontwikkeling en -samenstelling is leidraad voor de woningbouwprognose;
2. De regio (gemeenten en verenigde corporaties) stemt het woningaanbod af op de vraag, Enschede neemt het voortouw;
3. Ontwikkeling van de stad concentreert zich overwegend op de bestaande stad. Centrum, Spoorzone en Stadsweide zijn bij voorkeur de eerste plekken waar gebouwd wordt: er wordt gewerkt aan stedelijke en groene woonmilieus vanuit het hart van de stad naar buiten;
4. De woonwensen van consumenten worden vast onderdeel van gebiedsontwikkelingen;
5. Wooneenheden voor studenten worden bij voorkeur in het '15-minuten-gebied' gerealiseerd;

6. De bestaande woningvoorraad moet verduurzaamd worden: woonconsumenten hebben recht op een gezond binnenklimaat van de woning, comfort en betaalbare woonlasten;
7. Corporaties verkopen alleen woningen die toekomstgeschikt zijn;
8. WMO-kosten beheersbaar houden;
9. Nieuwe allianties wonen-zorg-welzijn vragen om rolwijzigingen partners;
10. Markt en gemeente moeten elkaar vinden om met minder geld de gevraagde kwaliteit te leveren;
11. Middelen bundelen en daar inzetten waar het effect het grootst is.

Een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente Enschede is: "De woningen die nog worden bijgebouwd, moeten 'raak' zijn: alleen woningbouwprojecten die veel keuzeopties bieden en goed getimed zijn hebben slaagkans. Daarbij moet maximaal ingespeeld worden op de (steeds veranderende) behoefte van de woonconsument."

In het plangebied komt een verscheidenheid aan functies en woontypen en is gelegen op korte afstand van het centrum van Enschede. Het plangebied valt onder het gebied spoorzone en komt daardoor in aanmerking om ontwikkeld te worden.

Grondgebonden woningen

In 'Wonen in Enschede; feiten, cijfers en trends' staan de resultaten van onderzoek op het gebied van de woningmarkt voor Enschede. Daaruit blijkt dat de vraag naar grondgebonden woningen, met name in Enschede zeer hoog is. De vergelijkbare kavels in Boddenkamp (aan de andere kant van de busbaan) en Roombeek verkopen goed. Doordat de kavels van tevoren niet geheel vastliggen, kan de koper kiezen voor een bepaalde breedte. Dit sluit aan bij het verwoorde in de Woonvisie betreffende het bieden van keuzeopties aan de koper. Maar biedt ook mogelijkheden bij een veranderde woningmarkt.

Woonwerkhuisvesting in Appartementen

In totaal worden maximaal 40 appartementen gerealiseerd in het bouwdeel op het noordelijk deel gelegen aan de Kottendijk. Deze appartementen worden zo ontwikkeld, dat de bewoners maximale inspraak hebben in de realisatie van hun appartement. Men zou kunnen spreken van gestapeld Particuliere Opdrachtgeverschap. Omdat het een appartementencomplex is, hebben de bewoners natuurlijk minder speelruimte dan bij PO op een eigen kavel. Daarnaast is hier de unieke mogelijkheid om tot 50% van het appartement in te zetten voor zakelijk gebruik. Dit wordt bestemmingplan technisch afgehecht en voorziet hierin uniek in een de behoefte van verregaande flexibilisering van wonen en werken. Door een minimale appartementsgrootte van 75 m² G.B.O. voldoet het project ook aan de richtlijnen van de gemeente Enschede om in de binnenstad niet nog meer 'kleine' appartementen toe te voegen.

Werken

Het plan voorziet in totaal in ca. 9.000 m² aan functies als bedrijven, kantoren, horeca, detailhandel, hotelappartementen en vergader- en ontmoetingscentrum. Het huidige bestemmingsplan voorziet ook in dergelijke functies, in totaal ca. 17.500 m². Er is voldoende behoefte aan de verschillende functies. Daarop wordt hierna ingegaan.

Kantoren

Kantorenbeleid:

Ten opzichte van het bestemmingsplan Boddenkamp - Schuttersveld 2006 wordt in dit bestemmingsplan ca. 850 m² aan kantooroppervlak toegevoegd. Het Cobercoterrein ligt binnen het stationsgebied (begrenzing: loopafstand 10 minuten vanaf het station Enschede). Dit is op basis van de Kantorenvisie Netwerkstad Twente één van de focusgebieden binnen de gemeente waar nog kantoor m² toegevoegd kunnen worden. Tevens is er de afgelopen jaren de nodige m² kantoren geschrappt door herbestemmingen en transformatie.

Naast de inzet op (centrum)stationslocaties en stadsrandlocaties en het terugbrengen van de kantooraanbod op overige locaties, blijft vernieuwing van de voorraad nodig. Zeker in het kader van het nieuwe werken en duurzaamheid worden tegenwoordig andere eisen gesteld aan gebouwen en voorzieningen op locatie. Om de voorraad te vernieuwen en verdere leegstand te voorkomen is het van belang de bestaande voorraad op de prioritaire kantoorlocaties bij voorrang te blijven gebruiken en te vernieuwen.

Toespitsen op Cobercoterrein:

- Cobercoterrein ligt binnen het stationsgebied
- Als bijlage bij de email van 26-07-2018 is een overzicht opgenomen van leegstaande kantoorpanden in het stationsgebied
- Op basis van dit overzicht motiveren dat Melkhal onderscheidend is ten opzichte van de (langdurig) leegstaande panden.

Op basis van het kantorenbeleid kan aan dit initiatief medewerking worden verleend aangezien sprake is van vervangende nieuwbouw en opvullen van reeds beschikbare plancapaciteit.

Kantoorconcept

Het kantoorconcept in de Melkhal is uniek. Allereerst is er in Twente geen duurzame kantooromgeving te vinden in deze uitzonderlijke stedelijke setting, waarbij wonen, werken, recreëren en winkelen wordt gecombineerd. De kantoorgebruiker wordt niet alleen gebruiker van de vierkante meters die hij rechtstreeks huurt, maar ook van de andere functies van de Melkhal. De horeca exploitant zorgt er voor dat de individueel in de hal neergezette units, zoals een kas, een zeecontainer of andere ruimten kunnen worden gereserveerd en wordt voorzien van vergaderbenodigheden, zoals koffie, flipover e.d.. Dit heeft een tweeledig effect: de huurder huurt minimale meters en de meters in de hal worden intensief en optimaal benut.

De lunch vindt voor alle kantoorgebruikers plaats in de grote hal met meegenomen boterhammen, dan wel bij de horecaondernemer tegen sterk gereduceerd huurderstarief. Een vast bedrag per lunch, en je kunt pakken wat je wil. Je brood smeren doe je zelf, maar de soep is natuurlijk al bereid. De lunchitems worden betrokken van de (bio)supermarkt, waarbij de derving van de supermarkt enorm wordt tegengegaan.

Alle zaken die niet strikt individueel hoeven te worden geregeld, en dus niet de kernactiviteit van de huurder raakt, wordt centraal geregeld, zoals ontvangst, receptie- en afspraakafhandeling, telefonie en internet, printservice. Hierdoor ontstaat er een vanzelfsprekende saamhorigheid onder de huurders die natuurlijk nog enorm versterkt wordt door de inspirerende en imposante setting van het 18 meter hoge dak.

Gedurende de dag heeft de kantoorgebruiker via het intraweb zijn dagelijkse boodschappen besteld en afgerekend. Aan het einde van de dag kan de huurder via de supermarkt pand verlaten, waarbij hij of zij de boodschappen voor de avond meeneemt, die al klaar staan bij de pick-up balie.

Mobiliteit

Vanuit de verhuurder wordt er ook een mobiliteitspakket aangedragen, zodat kantoorgebruikers niet of aanzienlijk minder afhankelijk zijn van de auto. Ze krijgen de beschikking over:

- Elektrische fietsen voor de kortere afstanden
- Elektrische scooter voor net even verder weg
- Elektrische (deel)auto's voor de langere afstanden

En er is natuurlijk een bus- en treinstation op loopafstand.

Doelgroep

De doelgroepen voor de kantoorhuurders van de Melkhal zijn:

- De creatieve sector
 - o Architecten
 - o Webdesigers en -bouwers
 - o Stedenbouwkundigen
 - o Softwarebedrijven
 - o Etc.
- De dienstensector

Kleinere kantoorhoudende bedrijven die in een dynamische karakteristieke omgeving met andere bedrijven tot interactie willen komen

- o Administratiekantoor
- o Makelaars
- o Ontwikkelaars
- o Reisbureau
- o Etc.
- Maatschappelijke sector
 - o Geestelijke gezondheid
 - o Zorgdienst
 - o Gemeentelijke of provinciale inloopdiensten

Eigenlijk kan elk kleinschalige of middelgrote kantoorgebruiker die op een duurzame wijze een bijzonder kantoor wil huren in de Melkhal terecht, waarbij een in ruimte zeer flexibele huur is te realiseren.

Ambachten

In de Ontwikkelagenda Netwerkstad Twente wordt gezamenlijk gekeken naar werklocaties. Hieruit blijkt dat de huidige plancapaciteit bij een gelijkblijvende economie voldoet tot 2040. Elke afname van een bedrijfsmatige functie creëert ruimte om elders een bedrijfsmatige functie toe te voegen, wanneer wenselijk. Doordat het plangebied reeds een bedrijfsfunctie heeft, waarbinnen deze functie past, neemt de functie bedrijven niet toe, ergo doordat de m² die gebruikt worden voor bedrijfsmatige invulling minder zijn dan de huidige bestemmingplanmeters zullende de m² Bedrijven afnemen.

Vergader-, ontmoetings- en tentoonstellingsruimte

Doordat binnen het plangebied de coöperatieve gedachte heerst, zijn er voor de gebruikers vergader-, ontmoetings-, en tentoonstellingsruimte beschikbaar. Alle gebruikers kunnen hiervan gebruik maken. Eventueel andere geïnteresseerden kunnen hier ook gebruik van maken. Deze functies zijn ondergeschikt aan de bedrijven die zich in de Melkhal vestigen, vandaar is ook gekozen voor een bedrijfsmatige functie. Daarom geldt hetzelfde als hierboven bij Ambachten gesteld.

Detailhandel

In het plangebied is ruimte voor een (bio)supermarkt. Het beleid voor deze functies is verwoord in de Detailhandelstructuurvisie . De ambities voor de gemeente Enschede zijn:

1. een compleet en attractief aanbod voor inwoners uit Enschede en voor bezoekers uit de omgeving;
2. een gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit en innovatie;
3. een ontwikkelingsgerichte visie, die marktpartijen stimuleert om te investeren;
4. een visie gericht op intensief en duurzaam ruimtegebruik.

Supermarkt

In het plangebied is een (bio)supermarktmarkt van ongeveer 1.500 m² gepland. Voor deze (bio)supermarkt ligt de nadruk van de herontwikkeling op biologische en ambachtelijke producten. In de huidige consumentenmarkt is hiernaar een groeiende vraag. Enerzijds zijn steeds meer mensen bereid iets meer te betalen als daartegenover een beter en milieuvriendelijker product tegenover staat. Anderzijds wordt het aanbod van biologische en streekgebonden producten voortdurend groter en zakken daarmee ook de prijzen. In Twente bestaan al langere tijd meerdere initiatieven om voor dergelijke producten vaste informatie- en (commerciële) verkooppunten te creëren.

Hiermee is de (bio)supermarkt een aanvulling en versterking van het supermarkt aanbod in Enschede. Binnen de detailhandelsstructuurvisie is toevoeging van 1.700 m² supermarkt mogelijk. Door de unieke formule, de toegevoegde waarde van de (bio)supermarkt en de mogelijkheid voor toevoeging van een supermarkt is realisatie van een supermarkt in het plangebied in principe mogelijk. Tevens biedt het huidige in het gebied aanwezige metrage detailhandel van 1.500 m² de mogelijkheid om de (bio)supermarkt hier te laten landen.

MELKHAL

▼ ENSCHEDE

Indien onverhoopt niet wordt gekozen voor een invulling met een (bio)supermarkt zal met de huurdersvereniging gekeken worden welke detailhandelsfunctie past op de locatie en een versterking vormt voor de overige huurders en het algehele concept.

Horeca

In het plangebied zijn enkele horecafuncties gepland in de vorm van een restaurant en een brewpub. Deze functies passen binnen de coöperatieve gedachte, waarbij alle bedrijven samenwerken. De bedrijven hebben allen geen kantine en maken gebruik van de service van het restaurant.

Stadsherberg

Als onderdeel van de horeca-meters wordt er een stadsherberg toegevoegd in het gebied. Met 800 m² heeft het een ondergeschikte en aanvullende functie, waarbij voor de eet- en verblijfsfaciliteit gebruik wordt gemaakt van het restaurant.

Restaurant

Voor horeca geldt de Horecavisie Enschede 2005-2015. Deze visie is door de huidige economische crisis achterhaald. Het geplande restaurant maakt gebruik van de (bio)supermarkt en levert aan de gebruikers van de Kooperatie. Het restaurant concept is een aanvulling op de aanwezige horeca in Enschede. De huidige bestemmingsplanmeters Horeca overstijgen de gevraagde bestemmingsplanmeters en het aantal bestemmingsplan m². Horeca zullen derhalve met deze invulling afnemen.

Conclusie

Hiermee voldoet het project aan de ladder van duurzame verstedelijking.

D. Spikker