

concept

Pakhuiskwartier

Beeldkwaliteit

december 2021



Inhoud

01 Leeswijzer

02 Inleiding

Plangebied
Ambitiedocument
Ontwikkelpplan

03 Context

Unieke centrumlocatie

Intermezzo

Historie

04 Stedenbouw

Visie
Planregels

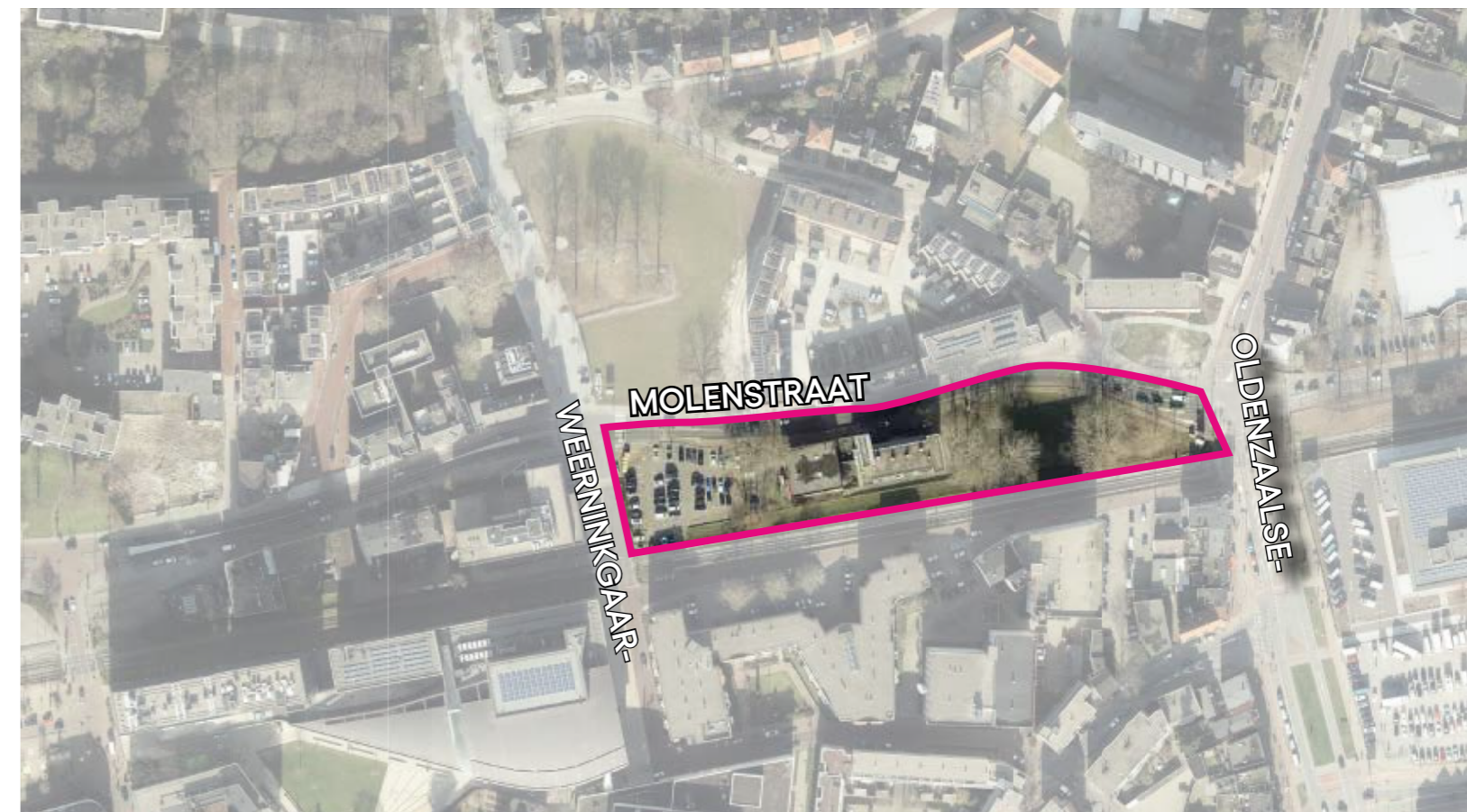
05 Beeldkwaliteit

Algemeen centrum
Thema Pakhuis

Leeswijzer

Voor het Pakhuiskwartier is een stedenbouwkundige visie opgesteld door de gemeente Enschede. In een schetsontwerp zijn de programmatische uitgangspunten, de kaders vanuit de omgeving en de ambities van Centrumkwadraat uitgewerkt. De belangrijkste stedenbouwkundige kwaliteiten van deze visie hebben we opgenomen in het bestemmingsplan als normen in planregels en in de verbeelding. In het bestemmingsplan kunnen we niet alle kwaliteiten borgen zonder de flexibiliteit en ruimte voor de planuitwerking te beperken. In een beleidsregel staan nadere eisen die we stellen aan het nieuwe stedenbouwkundige plan. De inleiding en het hoofdstuk stedenbouw geven een overzicht van de ambities, de visie en de kaders.

Aanvullend op de planregels en beleidskaders stellen wij ook de kaders voor de beeldkwaliteit op. De naamgeving van dit deelgebied is ook het leidende principe voor de architectuur: Pakhuis. Omdat de architectuur op een eigentijds manier gebaseerd is op de historische context geven voorafgaand aan de beeldkwaliteitseisen in een korte intermezzo een cultuurhistorische beschrijving.



plangebied Pakhuiskwartier

02 Inleiding

Ambitiedocument

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

De hoofdambities vertalen we in deze beleidsregel

Meer duurzaamheid

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

Meer leefbaarheid

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

Meer bereikbaarheid

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

Ontwikkelplan

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

Dit ontwikkelplan dient als kader voor

De Brandweerlocatie
De Bólke locatie
Het Pakhuiskwartier

Voor de Brandweerlocatie zijn de kaders nog onvoldoende ver uitgewerkt om naar een bestemmingsplan te vertalen. Deze locatie gaan we later oppakken. Voor de Bólke locatie is op het moment dat we het bestemmingsplan opstellen een structuurontwerp opgesteld waarover overeenstemming is tussen de partijen. Een aanpassing van de welstandsnota is hier niet noodzakelijk. Voor het Pakhuiskwartier is een visie opgesteld die we in dit beeldkwaliteitsplan hebben opgenomen als leidraad en toestingskader voor de uitwerking.



Dynamische ambitiekaart Centrumkwadraat en stationsomgeving - vernieuwd november 2021

03 Context

Unieke centrumlocatie

Het plangebied ligt op een unieke locatie op 5 minuten loopafstand van station en het bruisende centrum van Enschede. De Molenstraat, de Oldenzaalsestraat, het spoor naar Duitsland en de Wenninkgaarde begrenzen de locatie.

De 2 uiterste hoeken van het plangebied grenzen aan een hoofdinvalsweg (Oldenzaalsestraat) en aan een hoofdfietsroute (Cultuurmijl), maar liggen er al jarenlang onbebouwd bij. Hier ligt nu de kans om deze beeldbepalende plekken te markeren met bebouwing. Hier staat het plangebied via de Cultuurmijl (Willem Brakmanstraat) in directe verbinding met de culturele voorzieningen in Roombeek en alle voorzieningen van het centrum. En aan de Oldenzaalsestraat ligt de verbinding met een nieuwe creatieve broodplaats, de Twentsche Foodhal en de Performance Factory waar eveneens nieuwe woningen voor jonge stedelingen worden gebouwd.

Ten noordwesten van het plangebied zijn in 't Zeggelt inmiddels ca 125 nieuwe stadswoningen opgeleverd (stand december 2021) en zijn verdere zelfbouwwoningen momenteel in aanbouw, dan wel al bebouwd. Hiermee wordt de transformatie tot binnenstad duidelijk zichtbaar, nieuwe straatjes en pleintjes sluiten aan op het bestaande weefsel van het Centrum.

Op weg naar het stationsplein loopt je langs de nieuw ingerichte Molenstraat. De Molenstraat is veranderd van doorgaande routeroute voor auto's naar een fietsstraat met brede stoepen en meer groen. Bij de spoorovergang wordt de locatie Bólke nieuw bebouwd. De hoogstedelijke invulling markeert de entree naar de binnenstad via de Korte Hengelosestraat en is tevens de verbinding richting de Hogeschool en de stadscampus aan de westflank van de binnenstad.

In deze omgeving staat nog veel meer te gebeuren. Dat voormalige brandweer gaan we herontwikkelen voor een stedelijke mix van werken en wonen met voorzieningen. De Driehoek Noord zal in meerdere fases gaan transformeren en bijdragen aan de stedelijke ambities van Enschede.

Enschede heeft grote ambities rondom het stationsgebied om de verbindingen met (Eu)regio en in de stad te versterken. We onderzoeken of het lukt het spoor onder de grond te krijgen.



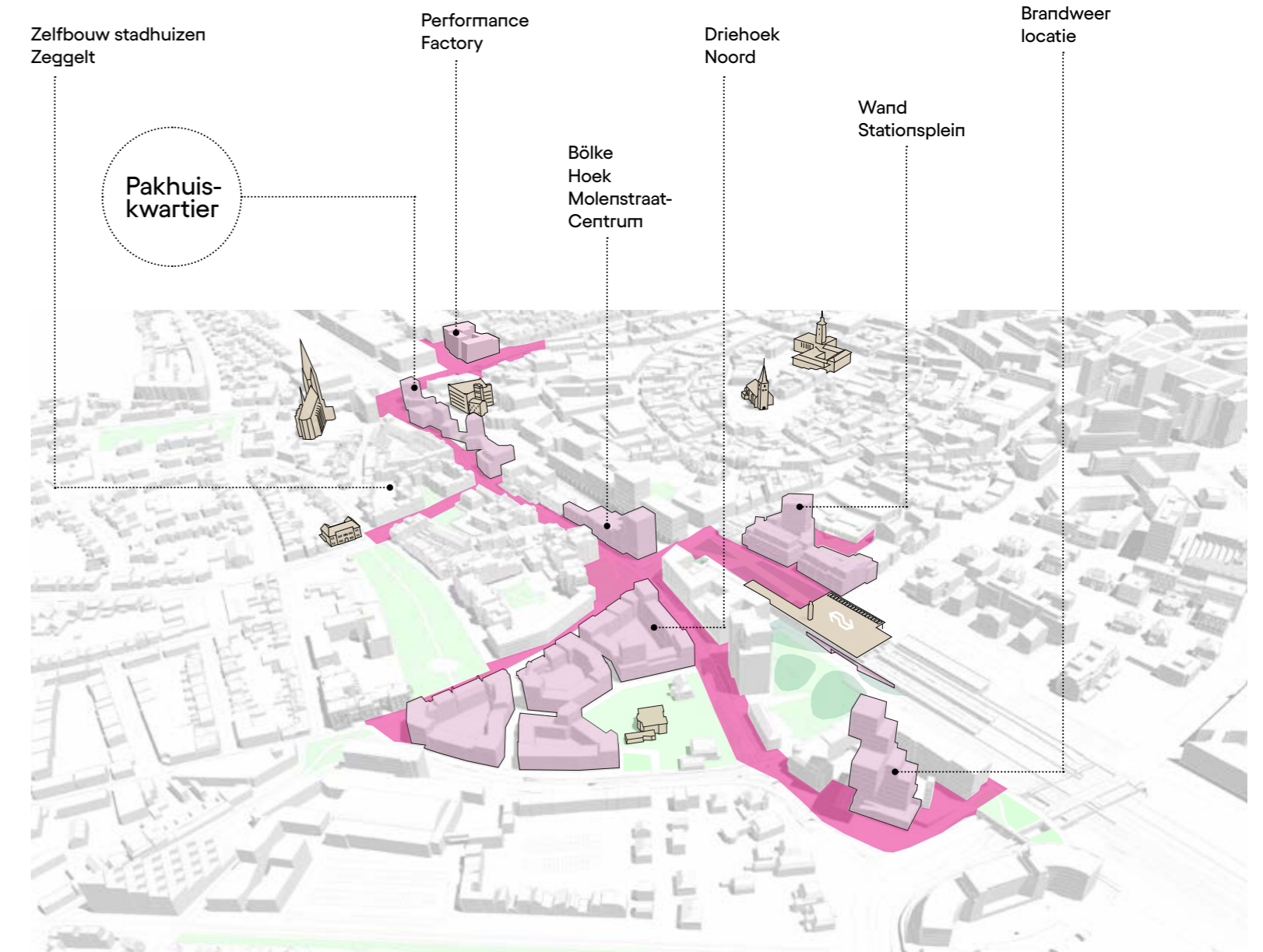
Stadhuizen Zeggelt



Nieuwe Molenstraat in aanleg zomer 2021



Het spoor eronder



Zes majeure gebiedsontwikkelingen binnen Centrumkwadraat

Intermezzo historie

Ontwikkeling

Het Pakhuiskwartier kent van oudsher een gedifferentieerd gebruik: wonen, industrie, blusvijver, moestuinen en een begraafplaats. De ontwikkeling van de Molenstraat tot industriegebied had een grote impact op dit perceel.

De bebouwing concentreerde zich van oudsher aan de westkant van het deelgebied, de oostkant bleef grotendeels onbebouwd, met water en groen. De oorspronkelijke, lage bebouwing was voornamelijk gericht op de weg met daartussen enkele hoogteaccenten.

Tegenover de hoek van de Willem Brakmanstraat stond de textielfabriek van Menko & Zonen. Hiernaast stond een rijtje aaneengeschakelde huizen. Ten oosten van dit rijtje vormde de koeltoren van Van Heek & Co met een hoogte van 20 meter een accent naast een grote blusvijver.

Langs het perceel van de blusvijver bevond zich tot 1947 de Joodse begraafplaats. Op het uiterst oostelijke stukje van het plangebied stond een woning met ommuurde moestuin die de hoek met de Oldenzaalsestraat markeerde.

Met de stadsvernieuwing in de jaren zeventig zijn de woonpanden en de industriegebouwen gesloopt. In plaats daarvan verrees hier begin jaren zeventig een wooncomplex

van 7 verdiepingen. Dit is de laatste ontwikkeling in het gebied die nog te relateren is aan de textielindustrie. Dit complex introduceerde een nieuwe schaal en vormgeving in het gebied, maar is ook opmerkelijk vanwege de bijzondere functie. Het gebouw bood ruimte aan woningen voor gastarbeiders met daarnaast een vleugel van twee bouwlagen met vier cafés voor Spanjaarden, Italianen, Turken en Marokkanen, een spreekkamer voor maatschappelijk werk, een bibliotheek-vergaderzaal en kantoor voor het beheer. Halverwege de jaren tachtig – na de definitieve teloorgang van de textielindustrie – werd het pand verbouwd en geschikt gemaakt voor studentenhuisvesting. Onlangs is de belendende vleugel gesloopt.

De blusvijver bleef nog in gebruik tot halverwege de jaren tachtig. Tegenwoordig ligt hier een plantsoentje met enkele bomen. Op de locatie van de fabriek van Menko aan de westzijde van het trefcentrum bevindt zich momenteel een parkeerplaats. De openheid op de plek van de voormalige blusvijver gaf mooie zichtlijnen op het voormalige Van Heekcomplex aan de overkant van het spoor.

Pakhuis en spinnerij Van Heek

De stoomspinnerij aan de Parallelweg werd in 1879 gebouwd naar ontwerp van de Enschedese fabrieksarchitect G. Beltman en in 1897 kwam een uitbreiding tot stand naar ontwerp van de Engelse architect Sidney Stott. Het fabrieksterrein van Van Heek is het enige industriële erfgoed rondom de Molenstraat dat de tand des tijds (deels) heeft doorstaan en kreeg in de jaren zeventig een nieuw leven als appartementencomplex. Enschede is een van de eerste gemeenten die aan de slag ging met het herbestemmen van industrieel erfgoed. Herbesteding van het complex van Van Heek & Co is hiervan een fraai voorbeeld.

Koeltoren

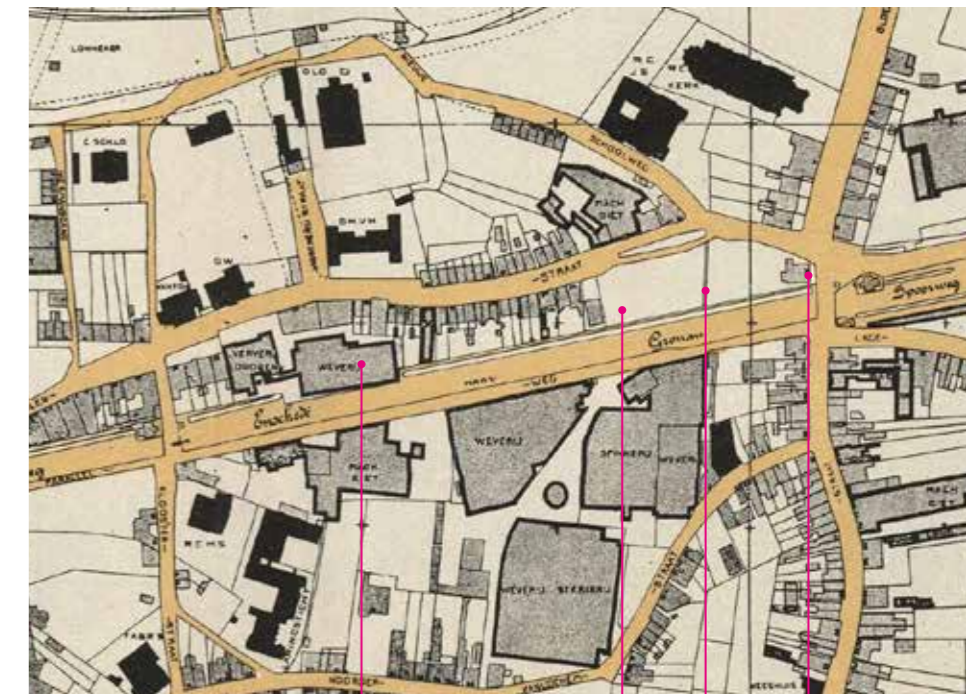
Naast het spoor en ten westen van de blusvijver stond de koeltoren behorende bij het complex van Van Heek & Co. Condensatiewater werd hier vanaf de fabriek met een stoompomp op een hoogte van 6 meter in de koeltoren gestuwd. Uit een reservoir werd het warme water over plankjes geleid, waardoor het water afkoelde. Uiteindelijk kwam het water in het reservoir op de begane grond van de koeltoren. Door het afkoelen van het water ontstond er waterdamp dat via de top van de koeltoren werd afgevoerd.



Blusvijver met koeltoren



Hoekpand met ommuurde tuin aan kruisinf Molenstraat-Oldenzaalsestraat



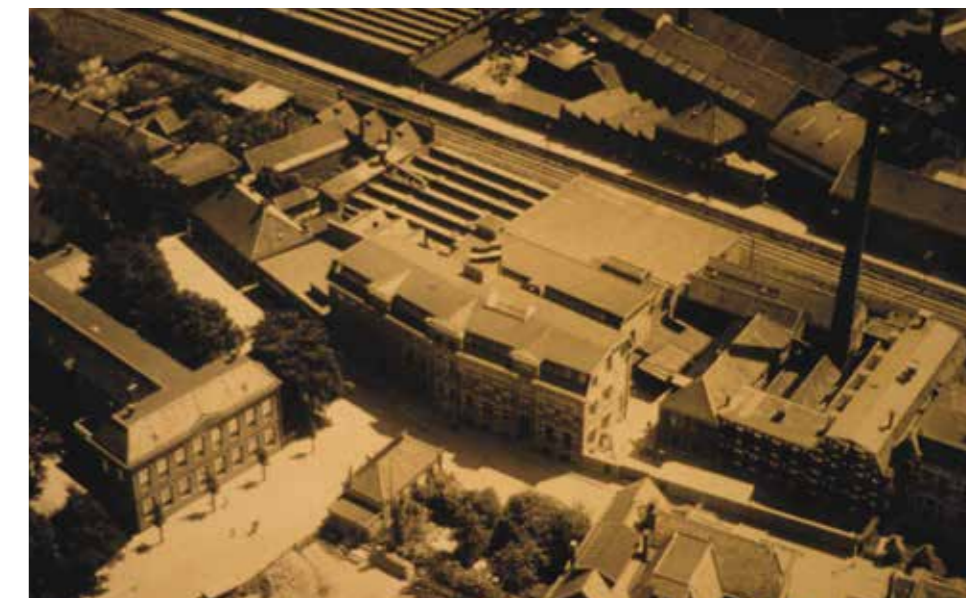
Molenstraat 1927

Textielfabriek Menko & Zonen

Koeltoren

Blusvijver

Hoekpand Oldenzaalsestraat



Textielfabriek Menko & Zonen

04 Stedenbouw

Stedenbouwkundige visie

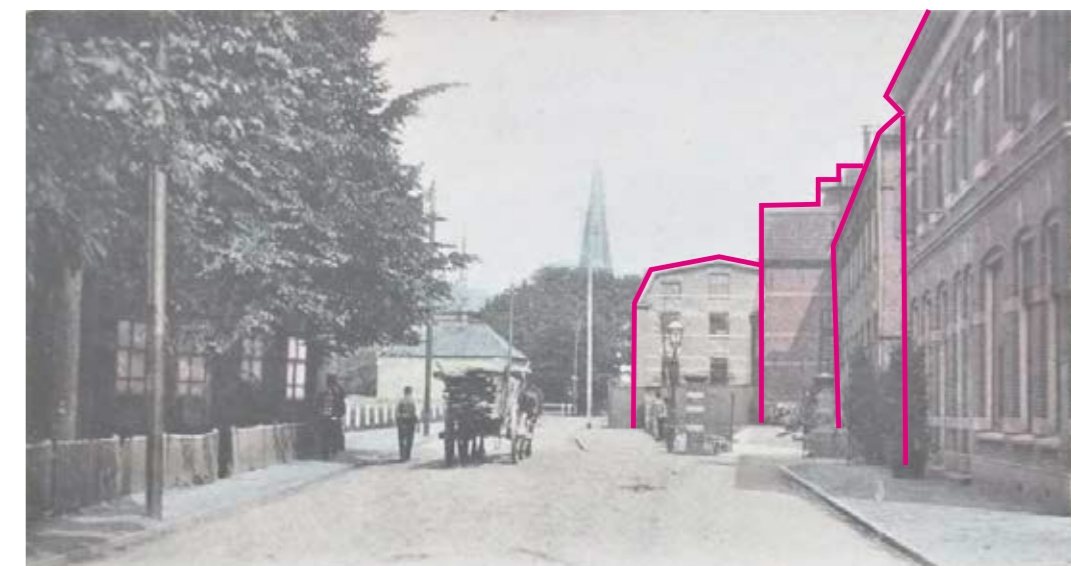
Historisch gezien is de Molenstraat een zeer gelaagde omgeving met grote verschillen in stedenbouw, openbare ruimte en architectuur. Het is een soort Patchwork-stedenbouw met grote schaal sprongen tussen de bebouwing. Het uitgangspunt binnen Centrumkwadraat is het om de te ontwikkelen gebieden sterker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

Het nieuwe stedenbouwkundig plan zal zich aan deze historische kwaliteiten en de identiteit van de plek oriënteren. Het thema is "Pakhuis". De nieuwe stedenbouwkundige structuur zal een campusachtige opzet krijgen. Alzijdige gebouwen staan in een landschappelijk vormgeven en doorlopende openbare ruimte tussen Molenstraat en spoor. Hierdoor behoudt de locatie zijn landschappelijke karakter en is veel ruimte voor bomen. De meest waardevolle en toekomstbestendige bomen worden ingepast en dragen bij aan het karakter. Voor de landschappelijke beleving is het belangrijk dat de onbebouwde ruimte groter is dan de bebouwde ruimte. En dat de onbebouwde ruimte zo min mogelijk wordt verhard. Het Pakuiskwartier draagt niet alleen bij aan behoud van identiteit maar versterkt nog eens de duurzaamheid en de gebruikskwaliteiten voor bewoners. Het gebied zal auto-vrij worden, ook zonder parkeerplaatsen voor auto's op maaiveld. De voetganger en fietser staan centraal. De configuratie, vorm en grootte van de verschillende volumes is gebaseerd op de positie van bestaande waardevolle bomen, de schaal van de omgeving en de maatvoering van de zichtassen in de toekomstige parkruimte. De richting van de nieuwe bouwvolumes buigt mee met de Molenstraat, knikken en verdraaiingen in gevellijnen begeleiden het

zicht op het achterliggende Van Heek pakhuis. De kleinere schaal is ten noorden van het plangebied aanwezig in verschillende stedelijk compacte vormen. De grotere schaal zit in de oude pakhuisvolumes, veelal samengestelde volumes. Ook de bouwhoogtes spelen in op de aanwezige gelaagdheid. In het gebied varieert de hoogte tussen 14 en 30m. De stedelijkheid wordt door een hoge dichtheid bereikt. Om de leefbaarheid op maaiveld maar ook in de gebouwen te borgen varieert de hoogte, zijn de volumes van beperkte omvang en gaan we met setbacks werken. Setbacks en samengestelde volumes dragen niet alleen bij aan het gevarieerde beleving op ooghoogte maar beperken ook windhinder en schaduwwerking. De auto krijgt geen ruimte in het openbaar gebied tussen de gebouwen. De Molenstraat is een fietsstraat. Het parkeren vindt plaats onder de gebouwen of is inpandig opgelost. Op een drietal plekken is de mogelijkheid voor een inrit. Een alternatief voor het parkeren is het realiseren van één grote ondergrondse garage voor het hele complex of het aan elkaar schakelen van garages onder de gebouwen. Bij een hedendaagse stedelijke leefomgeving hoort een klimaatadaptieve inrichting die niet alleen van het maaiveld gebruik maakt. Het daklandschap zal als gebruikruimte en voor klimaatdoelstellingen worden ingezet.



Pakhuis en spinnerij Van Heek: verschil in opbouw volumes, bouwhoogtes en een knik in de gevellijn



Verspringingen in rooilijnen legden accent op hoeken en zijgevels en zorgden voor een afwisselend en interessante straatbeeld



Stedenbouwkundige visie Pakuiskwartier mei 2021

Planregels

De stedenbouwkundige visie hebben wij vertaald naar planregels in het bestemmingsplan en kaders in een beleidsregel. De regels en kaders hebben we gekoppeld aan de hoofddoelstellingen van Centrumkwadraat en zijn als volgt samengevat:

Meer Duurzaamheid

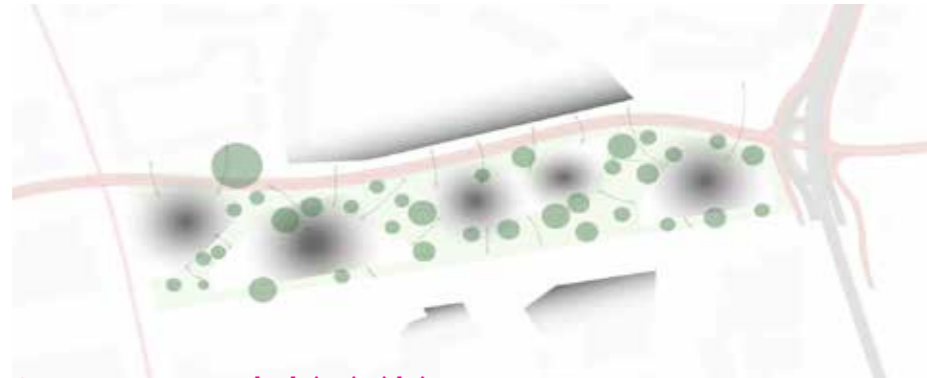
- te handhaven bomen
- min 25% onverhard totaal plangebied
- 55ml waterberging op eigen terrein
- campus-opzet met doorlopende groenstructuur tussen alzijdige gebouwen
- vrije ruimte voor het planten van zo veel mogelijk bomen in de groenstructuur
- groene daken en gevelbegroeiing
- balkons en uitkragende geveldelen

Meer leefbaarheid

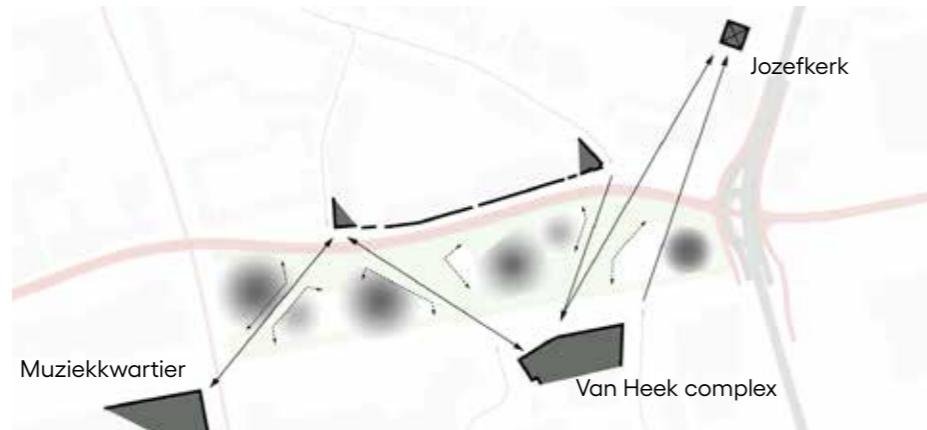
- FSI maximaal 3,1
- GSI maximaal 0,62
- OSR minimaal 13,5%
- bouwhoogte max. 30m
- vrije verdiepingshoogte BG 3,5m
- Studentenhuisvesting in de twee hoekpanden
- brede mix aan grondgebonden stadswoningen, appartementen, penthouses, maisonnettes en studentenhuisvesting
- zichtlijnen en verbindingen
- rooijlijnen, bouwvolumes en variatie in hoogte
- setbacks om schaduwwerking en windhinder te reduceren

Meer bereikbaarheid

- *parkeren op eigen terrein volgens afwijkingsbesluit CK van de parkeernota*
- *parkeren onder het gebouw*
- *3 inritten mogelijk op vaste plekken*
- *afwijkingsmogelijkheid voor het parkeren op de BG*
- *afwijkingsmogelijkheid voor half verdiept parkeren*
- *afwijkingsmogelijkheid voor parkeren onder het onbebouwde terrein, minimaal 1m gronddekking*



Campus opzet met parkachtige inrichting



Zichtlijnen & knikkende rooijlijnen & hoogtes



Rijksmonument Van Heek complex als beelbepalend element in Pakhuiskwartier



Aangename groene ruimtes tussen gebouwen vormen interessante zichtassen



Losse volumes in de ruimte die verspringen in hoogte en richting refereren in schaal en maat aan het Van Heek pakhuis



Groene ruimtes tussen de gebouwen met veel bomen, ruimte om te spelen en te verblijven

05 Beeldkwaliteit

Beeldregie

De beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing in het Pakhuiskwartier kan op veel verschillende manieren worden vormgegeven. De kwaliteiten zijn daarom als richtlijnen geformuleerd waaraan in “redelijkheid” wordt getoetst. In Enschede geldt een hoge beeldregie voor de gebieden en bebouwing die van belang zijn voor de ruimtelijke identiteit en de beleving van de stad. In het Pakhuiskwartier betekent dat voor alle bebouwing een zeer hoge architectonische kwaliteit van de bebouwing wordt gevraagd, die gericht is op versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Enschede. De stadsbouwmeester toetst alle ontwerpen ‘in de geest van de beoogde identiteit’ aan het doel van welstandszorg, de opgestelde criteria zijn daarbij richtlijnen voor het gesprek. De indiener wordt verzocht helder positie te kiezen ten aanzien van het architectonisch concept, passend binnen de gestelde criteria voor beeldkwaliteit. In geval van intensieve planbegeleiding kan ruimte worden geboden aan uitzondering en verbetering. Beschreven criteria mogen innoverende initiatieven en geniale uitzonderingen nooit in de weg staan. Zodoende ontstaat een gebiedsontwikkeling die gericht is op een duurzame architectonische kwaliteit.

Algemene beeldkwaliteit

Met Centrumkwadraat wordt de beleving van de grootstedelijkheid en hoge dichtheden die passen bij centrumschil verder ontwikkeld. De beleving van de ruimte is afgestemd op het tempo van voetgangers en fietser, de menselijke maat en beleving op ooghoogte.

Ooghoogte

In de beleving van de voetganger gebeurt veel in Centrumkwadraat. In de gebouwen zitten veel deuren en grote ramen, er wordt zichtbaar gebouwd en gewerkt achter de verschillende gevels. De gevels hebben een verticale geleiding. Door veel verschillende en afwisselende details is er veel te beleven op ooghoogte en is de ruimte interessant voor bewoners, passanten en bezoekers van de stad.

Actieve plinten

Het blikcontact tussen buiten en binnen, en vica versa, is een belangrijke kwaliteit. Actieve plinten met verschillende functies dragen in het bijzonder bij aan de urbane beleving. In het Pakhuiskwartier is alleen de gevel langs de Weeninkgraade, tegenover de Noordmolen, een actieve plint.

Overgang openbaar - privé

De overgang tussen de begane grond van de woongebouwen en de openbare ruimte is vloeiend / zacht maar wel vrij subtiel zichtbaar.

Inritten en garagedeuren

In het geval van ondergrondse of inpandige parkeergarages zijn de inritten en deuren hoogwaardig vormgegeven en evenaren de kwaliteit van de woongevel.

Begroening

Groen verhoogt de leefbaarheid en de belevingswaarde van ruimte. Daken, gevels, balkons worden gebruikt om variatie van de beleving te vergroten en dragen bij aan het menselijk maat.



Veel variatie op ooghoogte vanuit een hoofdloutroute



Ook aan een meer woonzijde veel variatie met groene accenten



Een actieve plint met een kleine overgangszone waardoor met een daarop afgestemde inrichting



Zachte overgang, natuurinclusief ingericht en biedt ook nog eens de mogelijkheid om te zitten en om te ontmoeten



Garagedeuren of inritten zijn hoogwaardig vormgegeven



Groene gevels dragen niet alleen bij aan de biodiversiteit, zij verhogen ook de belevingswaarde van de leefomgeving

Thema Pakhuis

De historische context van grootschalige pakhuizen en fabrieksgebouwen langs het spoor is de inspiratie voor het nieuwe gebied. Door de schaal, de maat en de architectuurkenmerken van het textiele verleden aan de ander zijde van het spoor te realiseren gaan we het centrumgebied voortzetten.

Bij de pakhuiscategorie horen kenmerken die in de nieuwbouw terugkomen.

Samengestelde volumes

De samengestelde vorm van de gebouwen refereert aan de aaneenschakeling van historische bebouwing aan de Molenstraat. De volumes zijn geen simpel blokken. Ze zijn samengesteld uit deelvolumes, hebben setbacks. Verspringingen in rooilijnen en bouwhoogte versterken dit karakter eveneens. De gelaagdheid die hierdoor ontstaat past bij de menselijke maat in een centrumstedelijke omgeving.

Bouwmassa

De gebouwen zijn hoger dan breed of hebben een meer vierkante basisvorm. De bouwvolumes vormen een samenhangende compositie vormen met naastgelegen bouwvolumes.

Hoeken

In het Pakhuiskwartier bevindt zich veel bebouwing waarvan de hoeken aan de openbare ruimte grenzen. Dit plan kent geen zij- en achterkanten, behalve de bebouwing direct grenzend aan het spoor. Zowel de hoek aan de Wenninkgaarde als de hoek aan de Oldenzaalsestraat wordt beschouwd als de markering van de entree tot het centrum. Hier geldt dat een stedenbouwkundige verbijzondering mogelijk is.

Gevelopbouw

Bij pakhuizen hoort een gevel die meer gesloten is dan open. Aan Molenstraat en de Weeninkgaarde is de gevel het meest open in verhouding, aan de spoorzijde kan de gevel iets meer gesloten zijn. Gridarchitectuur met een hoog aandeel open gevel (50%) zijn in dit deelgebied van Centrumkwadraat ongewenst.

Details

De pakhuizen en fabrieken langs het spoor vertonen een hoge kwaliteit door veel details en ornamentiek.

Materiaal en kleur

In het nieuwe Pakhuiskwartier overheerst een rode baksteen in verschillende vormen en kleurnuances. Egale kleurstelling



Pakhuissfeer als thema voor de leefomgeving, verschillende volumes vormen één ensemble



Ook afwijkende vormen verrijken het Pakhuiskwartier die wel in schaal, maat en gevelverdeling samenhangen



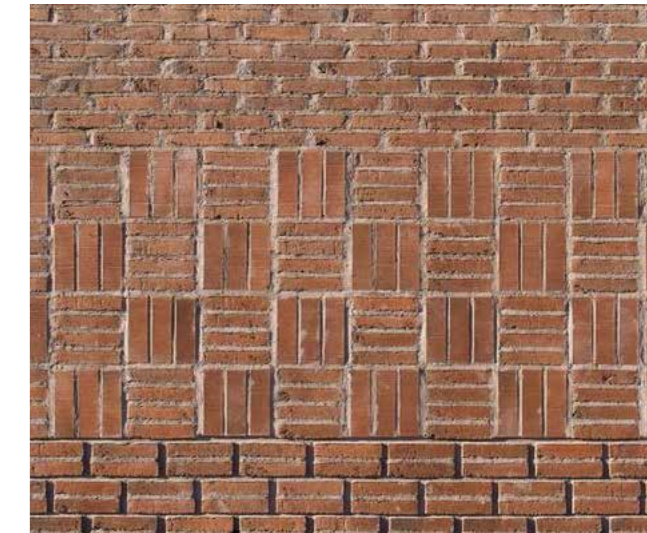
Verticale geleding met goede verhouding gesloten en open geveldelen



Diepte in de gevel en kleurnuances zorgen voor een levendige en interessante gevel



Details verrijken het architectuurbeeld, accentueren lagen, kozijnen in pakhuiscijl



Rode baksteen of materiaal dat past bij het thema Pakhuis in grote variatie metselwerk met details toegepast

COLOFON
10 december 2021

M. Götz, stedenbouw
E. Batterink, stedenbouw

Centrumkwadraat.nl

Gemeente  Enschede

