



**Beeldkwaliteitsplan**  
**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

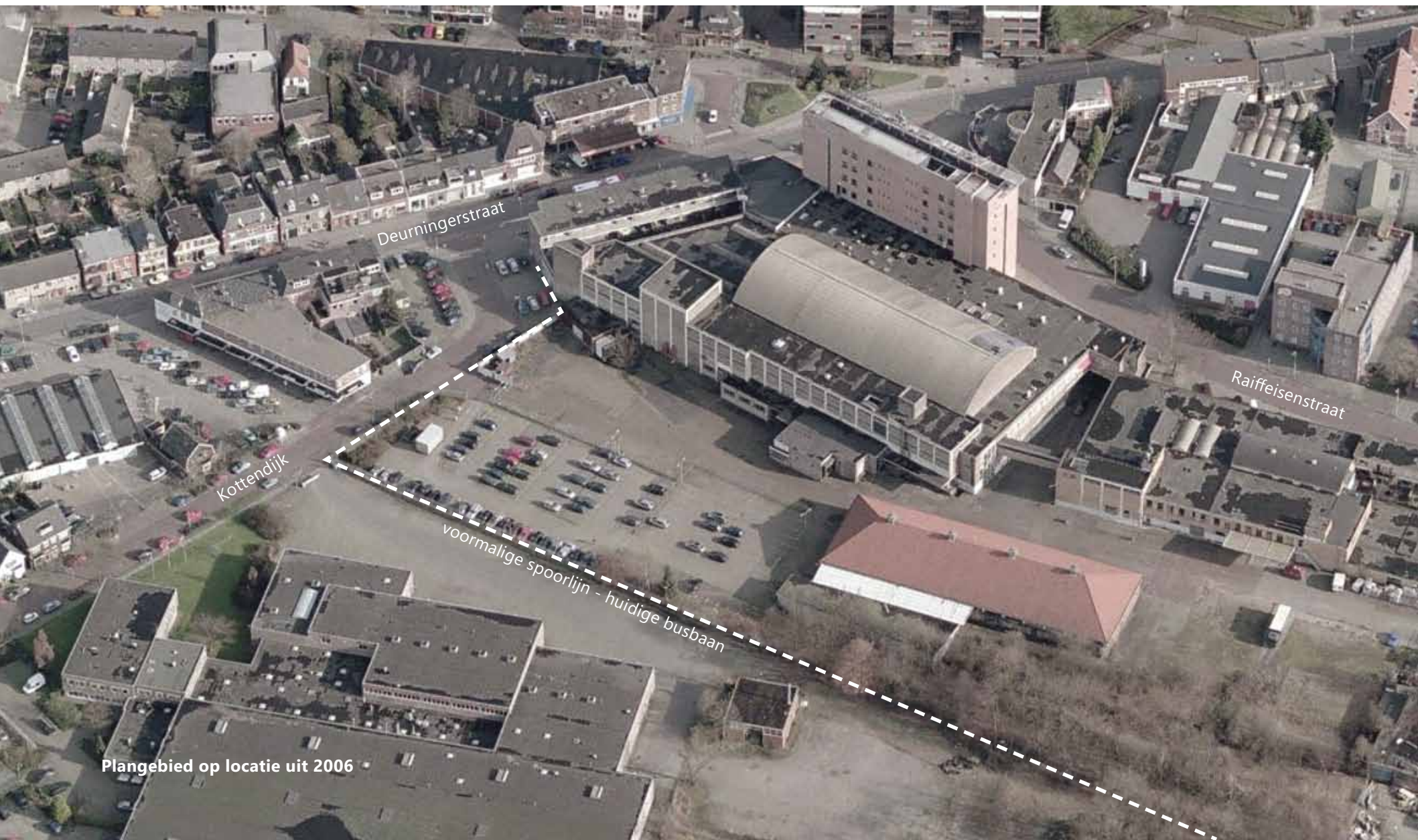
*in opdracht van:*  
Melkhal Enschede BV

*in samenwerking met:*  
Gemeente Enschede

Concept 14 december 2017

2014092AL

**Beeldkwaliteitsplan**  
Coberco-terrein Enschede



Deurningerstraat

Kottendijk

Raiffeisenstraat

voormalige spoorlijn - huidige busbaan

Plangebied op locatie uit 2006



# INHOUDSOPGAVE

	pagina
<b>Inleiding</b>	7
<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	8
<b>1. Stadsvilla's</b>	12
<b>2. Statenpanden</b>	18
<b>3. Woon- en werkateliers</b>	32
<b>4. Industrieel complex</b>	38





# INLEIDING

In februari 2016 is er tussen de Rabobank en Melkhal Enschede BV een koop-/ontwikkelovereenkomst gesloten voor het project tot herontwikkeling van het Coberco-terrein (voorheen 'de Melkhal' genaamd). 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.

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 de stedenbouwkundige visie ontwikkeld. Hierin is het stedenbouwkundige plan opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan bouwt hierop voort.

De 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 voorliggende beeldkwaliteitsplan 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, oktober 2017

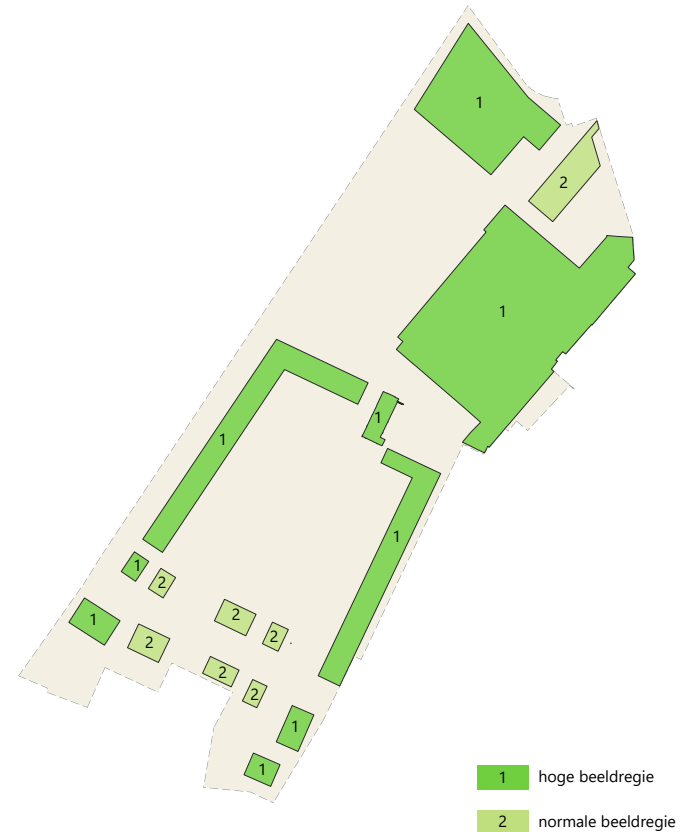
# BEELDKWALITEITPLAN

Om de gewenste kwaliteit voor nieuwbouw en herbestemming te halen is een aantal regels en randvoorwaarden opgesteld.

Het plangebied is in te delen in hoge en normale beeldregie zodat de belangrijkste stadsgezichten de benodigde aandacht krijgen. De rooilijnen van de nieuwbouwwoningen zijn vastgelegd of flexibel binnen een marge. Het aantal wooncontingenten is bepaald per architectonisch bouwblok, waarmee flexibiliteit voor verschillende woonvormen wordt bereikt.

Globaal genomen komen vier verschillende beeldregie typologieën voor binnen het plangebied : Stadsvilla's, Statenpanden, Woon- en werkateliers en Industrieel complex. Voor elke categorie zijn algemene randvoorwaarden gemaakt. Voor enkele plekken binnen de voorgenoemde thema's, de specials van pagina 29 in de stedenbouwkundige visie, zijn aangepaste regels toegevoegd.

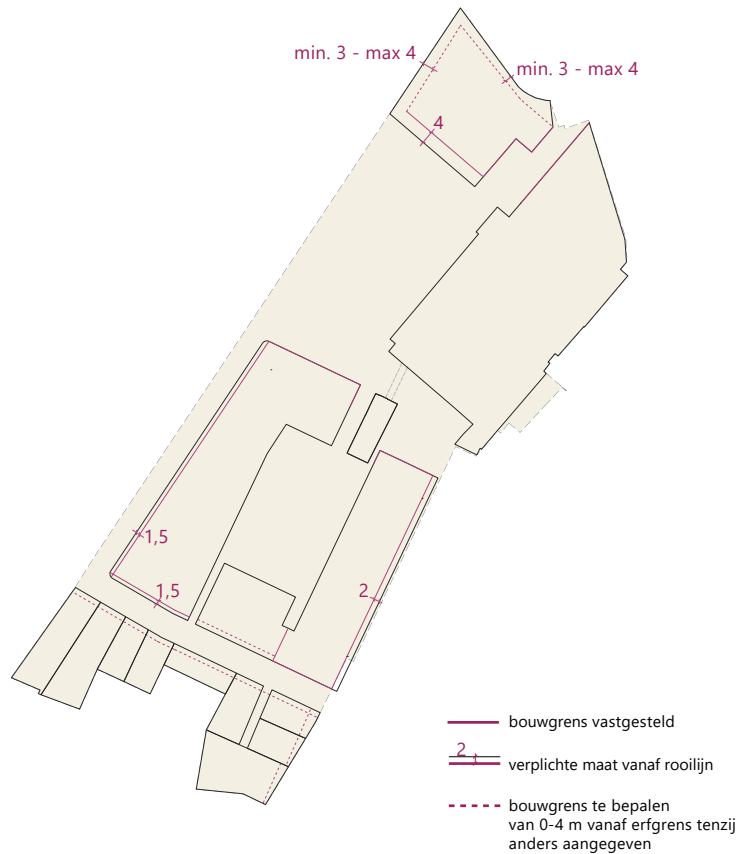
Daarnaast zijn er uitgangspunten voor onder andere het kleur- en materiaalgebruik, de erfgrenzen tussen eigendom en openbare ruimte, de parkeervoorwaarden en de omgang met regenwater.



## Beeldregie

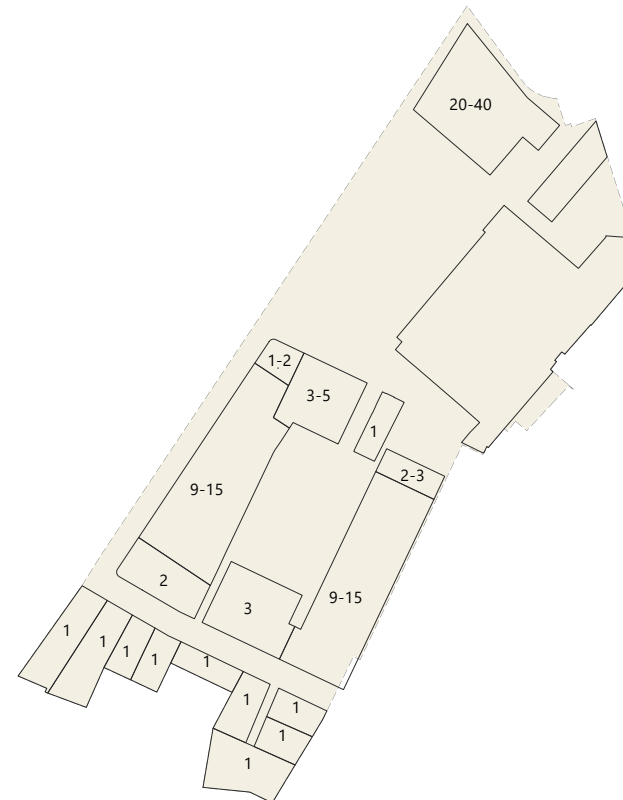
Er zijn twee soorten beeldregie, hoog en normaal. Hoge beeldregie wordt toegepast bij bebouwing die op een belangrijke zichtlocatie staat. Voor bebouwing in deze zone moet in de ontwerpfase gesproken worden met/advies ingewonnen worden bij de stadsbouwmeester. Tijdens de bouwaanvraag wordt extra aandacht besteed aan toepassing van de criteria en het vooraf gegeven advies. De overige bebouwing wordt via de normale welstandsprocedure getoetst.





### Roilijnen

Voor de nieuwbouw zijn er vanaf de rooilijn drie mogelijkheden: bouwen op de rooilijn, bouwen op een vastgestelde maat vanaf de rooilijn of bouwen binnen een minimale / maximale maat vanaf de rooilijn.



### Bebouwingsaantallen

Er zijn vaste kavels en kavelstroken die mogen worden opgedeeld in een minimaal/maximaal aantal kavels/wooneenheden. Bij de hoekoplossingen zijn appartementen denkbaar en de loftementen betreffen appartementen.



1. Stadsvilla's



2. Statenpanden



3. Woon- en werkateliers



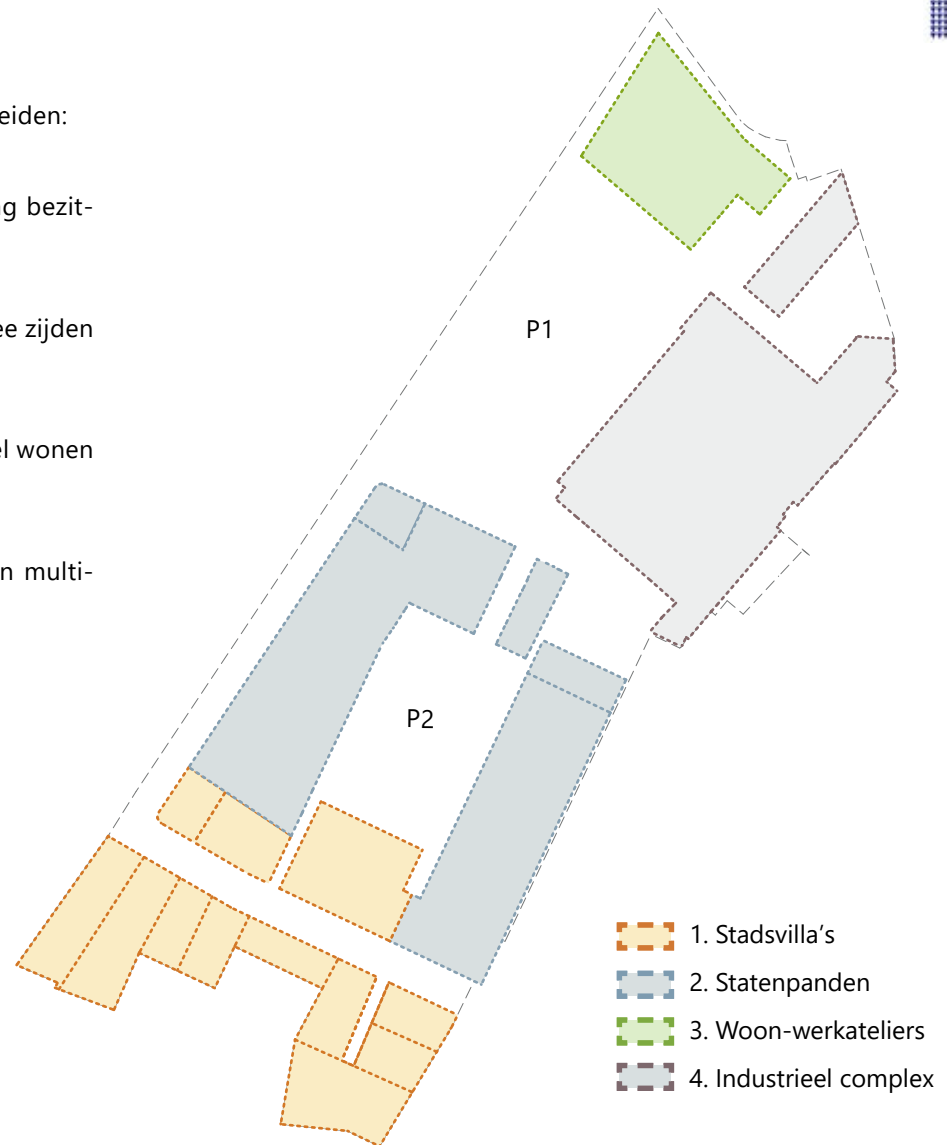
4. Industrieel complex

## Categorieën beeldregie

Binnen het plangebied kunnen 4 categorieën worden onderscheiden:

1. Stadsvilla's  
Losse villa's of 2/1-kap woningen die samen een villa uitstraling bezitten.
2. Statenpanden  
Statige woningen die (met uitzondering van de hoeken) aan twee zijden aan elkaar verbonden zijn.
3. Woon- en werkateliers  
Loftementen; in een lichte open structuur kunnen m<sup>2</sup> voor zowel wonen als werkruimte worden gekocht.
4. Industrieel complex  
Het bestaande industriële complex wordt herbestemd naar een multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw.

P1 = parkeerplaats 1  
P2 = parkeerplaats 2



## Materialen en details

De historie van de Melkfabriek heeft vele verschijningsvormen gekend met veel soorten volumes, architectuur, materialen en details.

Als gevelmateriaal is baksteen altijd leidend geweest, vaak in combinatie met (constructieve) ornamenten van stuc-werk en/of beton.

Het bakstenen metselwerk is uitgevoerd in natuurlijke kleuren (zie kleuren-range).

Kapvormen, op- en aanbouwen, raamvormen en composities zijn zeer gevarieerd toegepast. Hierbij is de keus vaak gebaseerd op functionele uitgangspunten.

De zelfde conceptuele benadering is het uitgangspunt bij nieuwe bebouwing.



kleurenrange metselwerk



tegeldetails



constructie zichtbaar in gevel



# 1. Stadsvilla's

Aansluitend aan de rijke stadsvilla's aan de Hengelosestraat tot de hoek Hengelosestraat – Raiffeisenstraat worden er in deze zone nieuwe eigentijdse rijke villa's opgericht. Het verlengde van de Wibo Fijnjestraat krijgt hiermee een allure van forse woningen op ruime kavels met ruimte voor groen op het kavel.

Villa's bezitten een gevarieerde bijzondere architectuur; veel oog voor detail; trots naar de straat maar ook zijgevels goed mee-ontworpen; vrijstaand of geschakeld; samen vormen de villa's een harmonisch geheel; hoog ambitieniveau; kleureigen materialen van hoge kwaliteit; hoge verdiepingen;

Langs de noord- en zuidzijde van het verlengde van de Wibo Fijnjestraat en het stukje langs de Raiffeisenstraat mogen nieuwe stadsvilla's worden gebouwd. Deze mogen vrijstaand of als 2/1-kap woning worden uitgevoerd.

Daarbij zijn drie specials benoemd:

- aangeduid met \* vormt het schakelpunt tussen de categorieën villa en statenpand.
- aangeduid met # waarvan het kavel anders mag worden ingedeeld in verband met de kaveldiepte.
- aangeduid met γ waar het kavel aan de achterzijde (vanaf P2) is ontsloten voor één of meer parkeerplaatsen op eigen terrein.



## Randvoorwaarden Stadsvilla's:

### kavel

- kavels van 230 - 570 m<sup>2</sup>
- de bouwlijn ligt van 1 - 4 m van de rooilijn
- vrijstaande of 2/1-kap woning
- hoofdbebouwing 3,5 meter van zijdelingse perceelsgrens; bij een 2/1-kap staat deze éénzijdig op de erfgrens; bij # mag de woning éénzijdig 1 meter van de erfgrens
- rooilijnen en erfscheidingen uitsluitend met beplanting uitvoeren
- bijgebouwen staan ≥ 6 meter uit rooilijn; bij # wordt het bijgebouw opgenomen in de hoofdbebouwing en vervalt daarmee deze regel
- woningen met γ moeten 2 parkeerplaatsen op eigen terrein ontsloten vanaf P2 (zie pagina 28), de overige woningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein

### volume

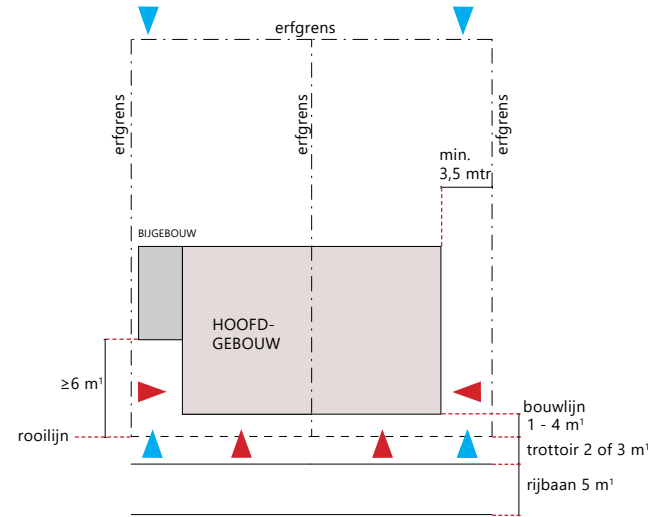
- twee bouwlagen met of zonder kap of terugspringende 3e bouwlaag vanaf min 3 meter uit de voorgevel;
- het volume van het hoofdgebouw, bij 2/1-kap worden de twee hoofdgebouwen samen bedoeld, heeft een expressieve vorm die als één geheel wordt ervaren

### gevel

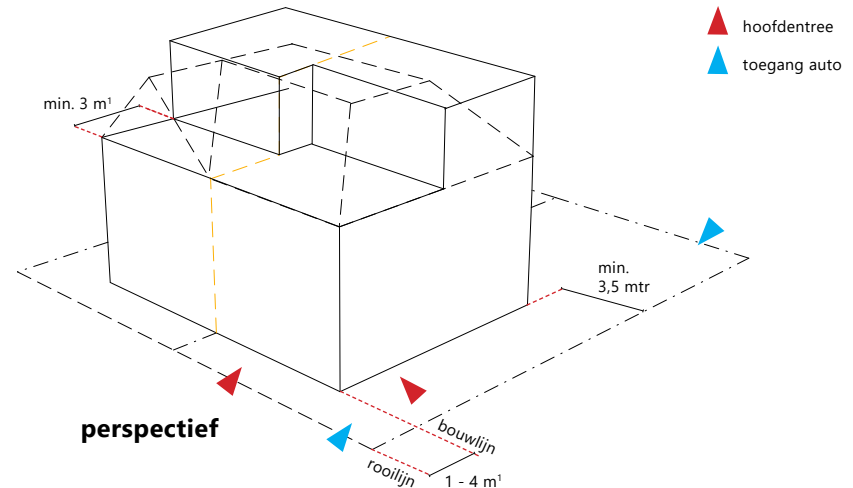
- de vrijstaande of 2/1-kap woning is nooit symmetrisch
- bij voorkeur wordt de villa voorzien van verbijzonderingen als erkers, loggia's, serres of expressieve raampartijen
- aan-, uit- of opbouwen moeten in de architectuurstijl worden opgenomen
- voor- en zijgevel zijn gelijkwaardig ontworpen in de architectuurstijl

### dak

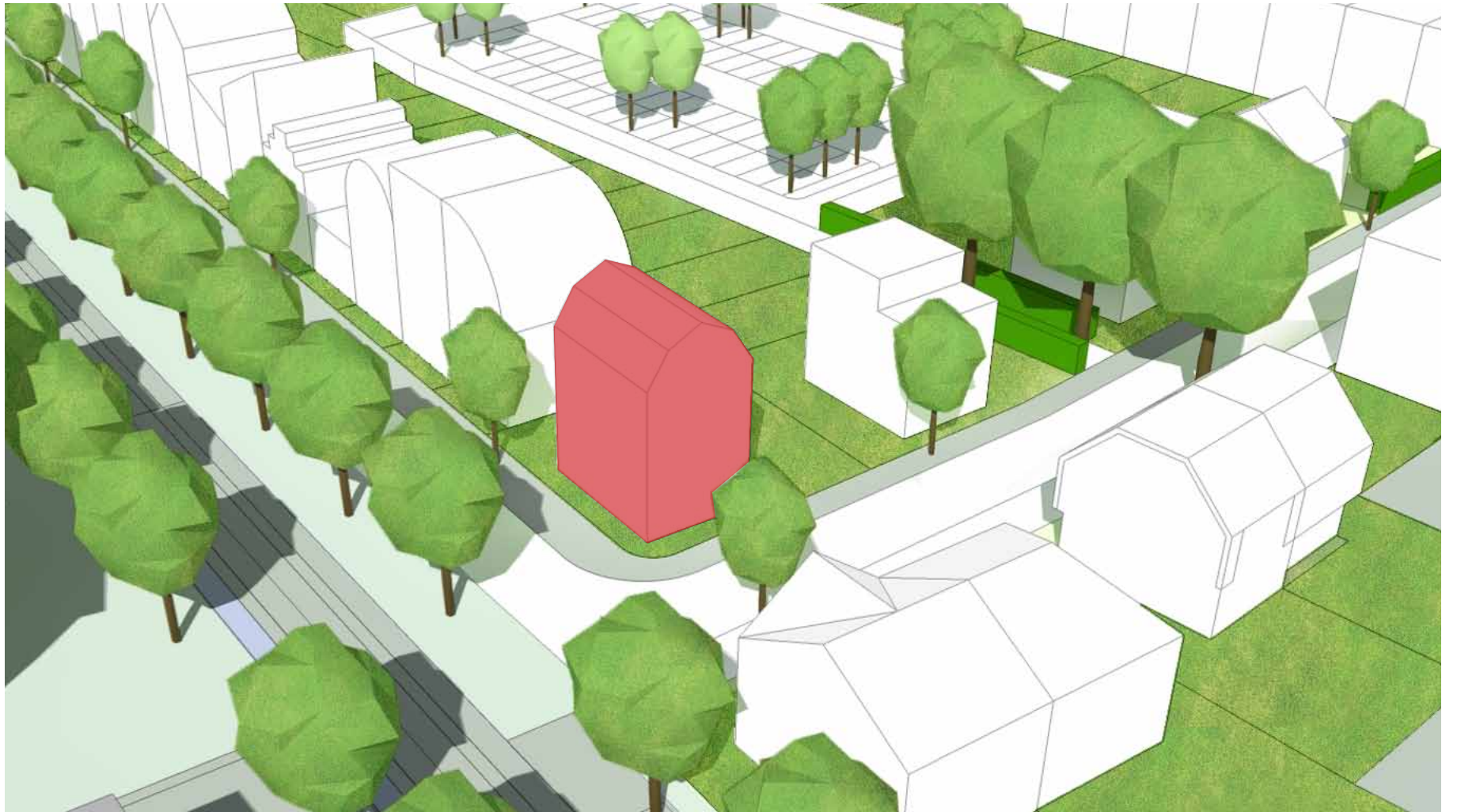
- expressieve (samengestelde) vorm of goed ontworpen dakrand
- bij 2/1-kap woningen gaat de voorkeur uit naar een asymmetrische vorm



**bovenaanzicht**



**perspectief**





## Randvoorwaarde special Stadsvilla hoek:

### kavel

- kavel van minimaal 230 m<sup>2</sup>
- vrijstaande woning
- het hoofdgebouw moet 1,5 meter binnen rooilijn A liggen (gelijk aan de voorgevellijn langs de Noorderbaan)
- het hoofdgebouw moet 1,5 meter binnen rooilijn B liggen parallel of vanaf het snijpunt met de erfgrens loodrecht op rooilijn A
- hoofdbebouwing 3,5 meter van de erfgrens
- gebouwde erfscheidingen 1,5 meter van rooilijn A mee ontworpen met de hoofdbouw
- rooilijn B en de erfscheidingen uitsluitend met beplanting uitvoeren
- bijgebouwen  $\geq 6$  meter uit rooilijn B
- minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein

### volume

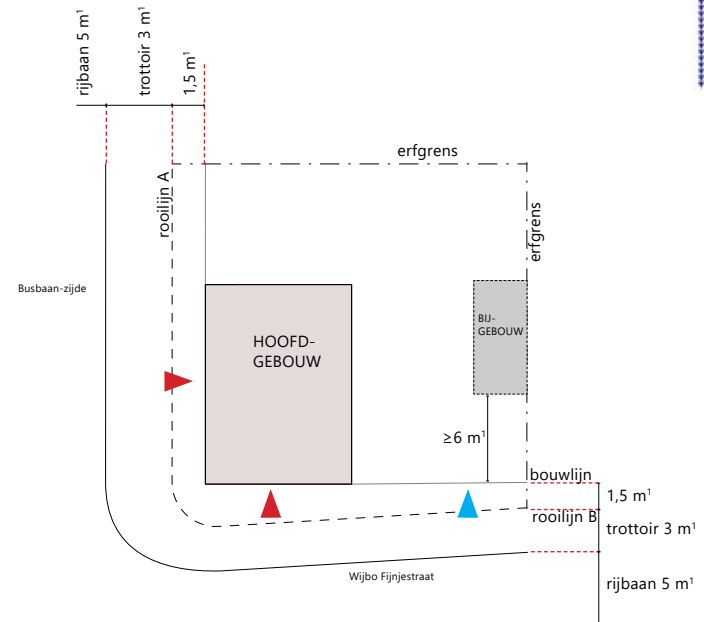
- minimaal drie bouwlagen met of zonder kap
- het gebouw moet vanaf rooilijn A gezien een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel zijn opgedeeld in deze verhouding.

### gevel

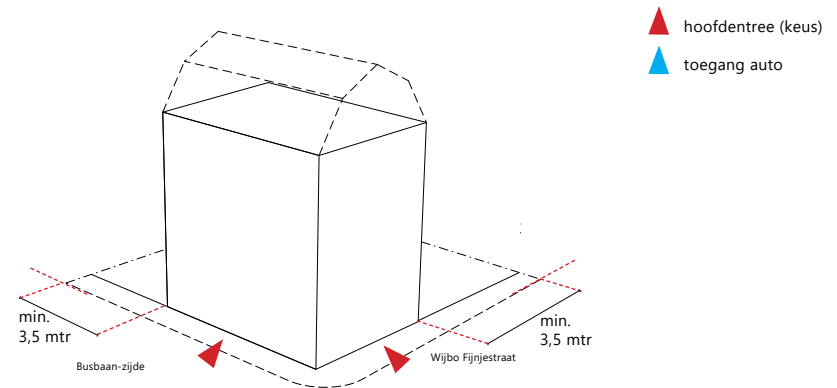
- de vrijstaande of 2/1-kap woning is nooit symmetrisch
- bij voorkeur verbijzonderingen als erkers, loggia's, serres of expressieve raampartijen
- aan-, uit- of opbouwen moeten in de architectuurstijl worden opgenomen
- het gebouw bevat twee voorgevels, richting busbaan en Wijbo Fijnestraat
- voor- en zijgevel zijn gelijkwaardig ontworpen in de architectuurstijl

### dak

- expressieve (samengestelde) vorm of goed ontworpen dakrand dak op- of aanbouwen moeten mee-ontworpen worden



**bovenaanzicht**



**perspectief**

## Materialen en details: Stadsvilla's

Als gevelmateriaal moeten de stadsvilla's grotendeels uit natuurlijk gekleurde bakstenen bestaan. Hierdoor sluiten de stadsvilla's aan op de materialen die in de loop der tijd rondom de melkfabriek te vinden zijn. Zowel exterieur als in het interieur van de melkhal bevinden zich verschillende materialen. Hierin zijn tegels ook veel voorkomend als detaillering. Het is denkbaar deze in de gevel tot uiting te laten komen. De materialisering van de kappen kan zowel in pan, bitumen of als riet bestaan.

De stadsvilla's moeten in volume en wijze van manifesteren een architectonische relatie aangaan met de bestaande stadsvilla's aan de Hengelosestraat. Alle denkbare materialen zijn mogelijk mits ze op een mooie wijze verouderen.



aangrenzende panden, Hengelosestraat

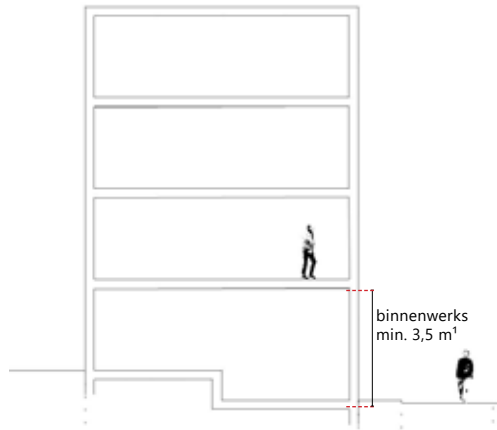




## 2. Statenpanden

In Enschede zijn een aantal lange lijnen in het stedelijk weefsel aanwezig met een historische oorsprong. De as waarlangs een deel van de Statenpanden zich manifesteert is de voormalige spoorlijn naar Lonneker. Tegenwoordig vormt deze as de busbaan van het centrum richting het noordelijk deel van de stad. Langs de as liggen nog enkele herbestemde bestaande historische gebouwen. De nieuwe bebouwing kenmerkt zich als gevarieerde moderne architectuur, waarvan elk pand als eigen eenheid herkenbaar is. De bebouwing is hoger dan breed en bevatten gemiddeld 3 bouwlagen. De materialen zijn van goede kwaliteit met ingetogen materiaaleigen kleuren. De kwaliteit van de bebouwing is hoog.

Deze categorie wordt de hoek om gezet zodat ze ook de (parkeer-)pleinwand begrenzen tot het te handhaven industrieel erfgoed van de voormalig melkfabriek.



Let op:  
in deze Statenpanden zit een hoogteverschil in het terrein die opgenomen kan worden in de woning. De voorgevel ligt circa 1 meter lager dan de achtergevel.

doorsnede Statenpanden langs de busbaan



## Randvoorwaarden Statenpanden A busbaan:

### kavel

- de kavelbreedte is maximaal 9 meter
- de bouwlijn ligt 1,5 m<sup>1</sup> van de rooilijn aan de busbaan-zijde
- de bouwlijn ligt op de rooilijn aan de melkhal-zijde
- de kavel maximaal 65% bebouwen
- bij een kavel breder dan 5,5 meter 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, anders minimaal 1 parkeerplaats. Parkeerplaatsen zijn uitsluitend bereikbaar via achterzijde (vanaf P2)

### volume

- minimaal 1, maximaal 4 bouwlagen
- het gebouw moet een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel opgedeeld zijn in deze verhouding

### gevel

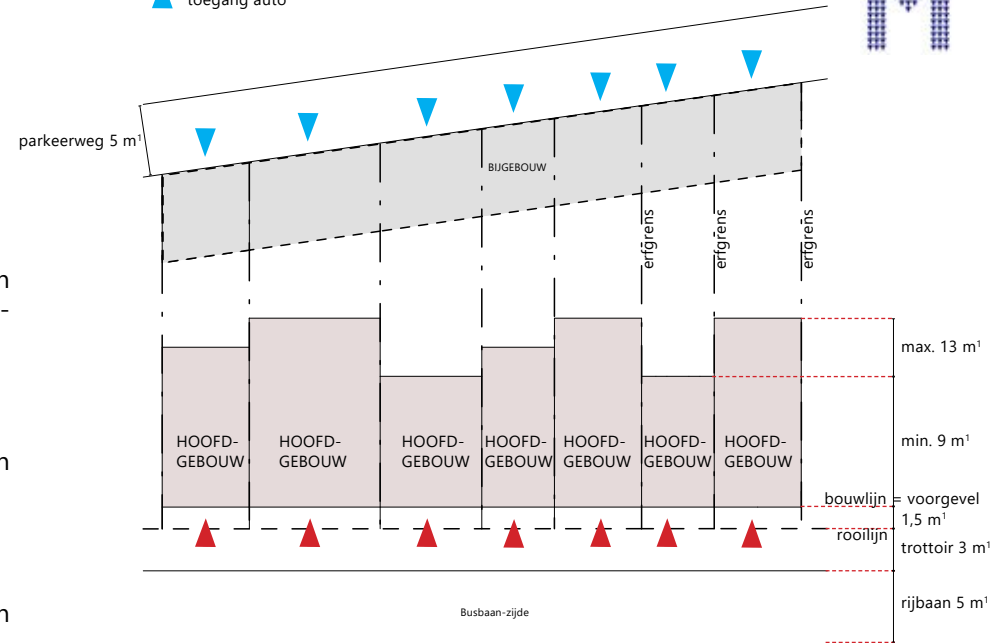
- hoofdentree zit in de voorgevel
- gevels zijn pandsgewijs ontworpen met een maximale breedte van 9 meter
- de voorgevels staan op de bouwlijn en omvatten de volledige kavelbreedte
- aan de voorgevelzijde op de begane grond heeft de woning een vrije hoogte van minmaal 3,5 meter binnenwerks
- alle woningen zijn uniek, twee dezelfde mogen niet voorkomen
- verbijzonderingen in de vorm van uitbouwen of loggia's zijn vanaf de eerste bouwlaag mogelijk (dus niet t.p.v. de begane grond maar vanaf de 1e verdieping) met maximale uitkraging van 75 cm
- zijgevels van hoekpanden moeten meeontworpen worden in de gekozen architectuurstijl
- de achtergevel heeft een relatie met de voorgevel

### dak

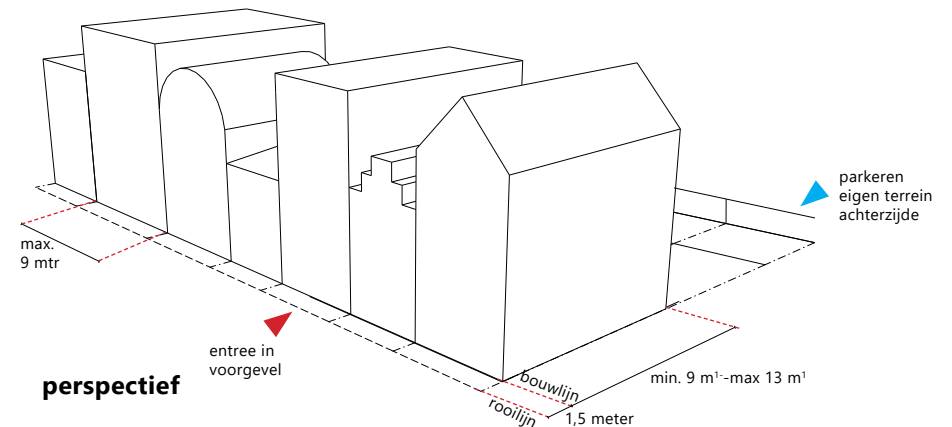
- alle kapvormen zijn mogelijk
- overstekken, balkons of andere beëindigingen zijn zorgvuldig mee-ontworpen en mogen maximaal 75 cm buiten de voorgevel steken.

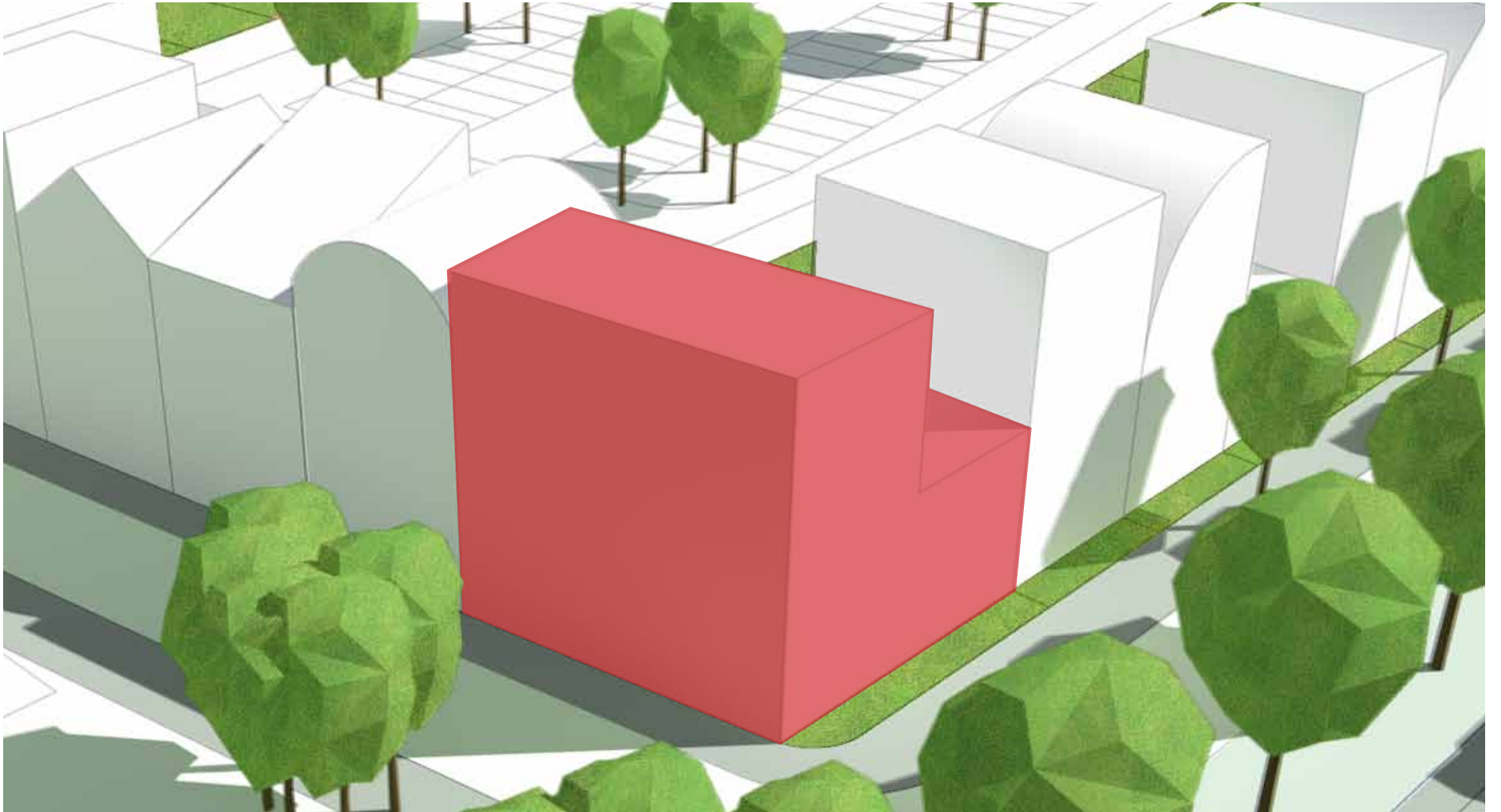
- ▲ hoofdentree
- ▲ toegang auto

M



### bovenaanzicht





## Randvoorwaarden special Statenpand hoek busbaan:

### kavel

- opdeling in maximaal twee kavels/woningen mogelijk
- de bouwlijn ligt op rooilijn A
- de bouwlijn ligt 1,5 m<sup>1</sup> van de rooilijn B
- de kavel maximaal 70% bebouwen
- parkeren in de woning of de openbare ruimte

### volume

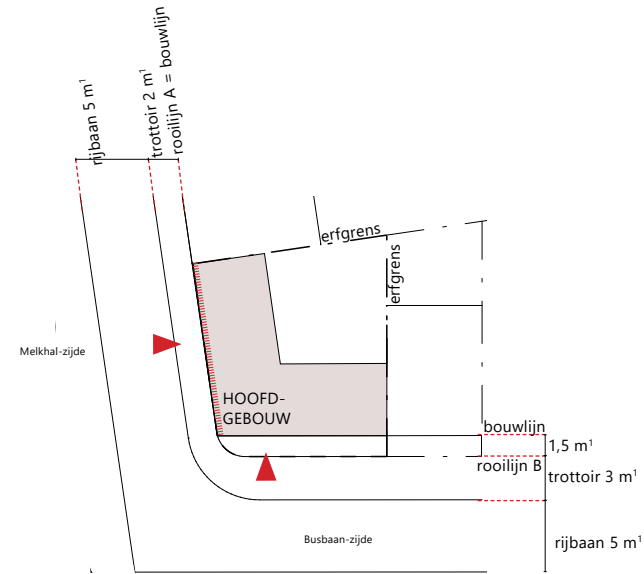
- minimaal 3, maximaal 4 bouwlagen (zonder kap)
- het gebouw moet een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel zijn opgedeeld in deze verhouding

### gevel

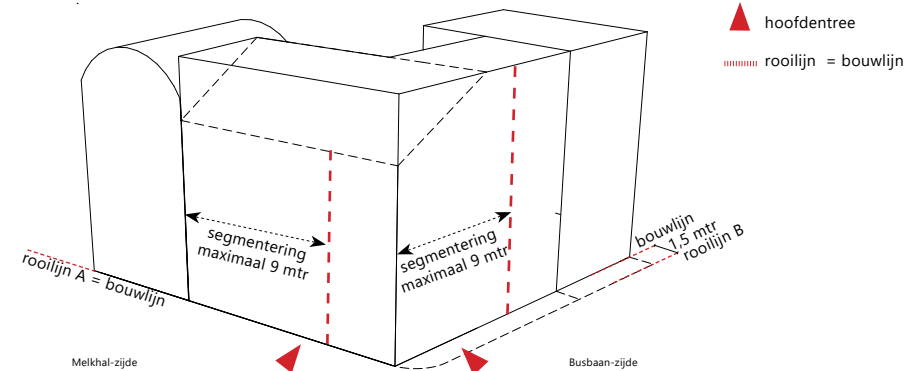
- het hoekpand bevat twee voorgevels, richting busbaan en richting melkhal
- de twee voorgevels omvatten de volledige kavelbreedte en staan in dezelfde bouwlijn als de statenpanden
- bij de twee voorgevels op de begane grond heeft de woning een vrije hoogte van minimaal 3,5 meter binnenwerks
- hoofdentree zit in één van de - of in beide - voorgevels
- gevels zijn pandsgewijs ontworpen met een segmentering van maximaal 9 meter
- verbijzonderingen in de vorm van uitbouwen of loggia's zijn vanaf de eerste bouwlaag mogelijk (dus niet t.p.v. de begane grond maar vanaf de 1e verdieping) met een maximale uitkraging van 75 cm
- de achtergevel heeft een relatie met de voorgevel

### dak

- alle kapvormen zijn mogelijk
- overstekken, balkons of andere beëindigingen zijn zorgvuldig meentworpen en mogen maximaal 75 cm buiten de voorgevel steken

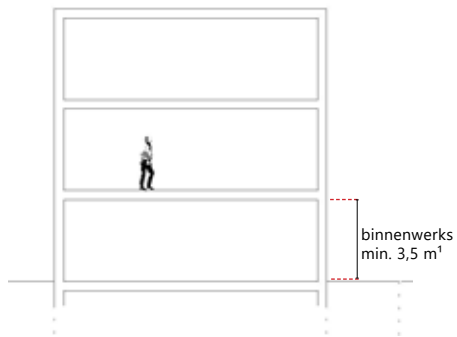


### bovenaanzicht



### perspectief

Langs de Raiffeisenstraat wordt een afgeleide van deze categorie gerealiseerd. De grootste afwijkingen zijn de maximale bouwhoogte en kapvorm.



doorsnede Statenpanden langs de Raiffeisenstraat



- ▲ hoofdentree
- ▲ toegang auto



## Randvoorwaarden Statenspand B Raiffeisenstraat:

### kavel

- de kavelbreedte vanaf Raiffeisenstraat is maximaal 7 meter
- de bouwlijn ligt 2 m<sup>1</sup> van de rooilijn
- de kavel maximaal 65% bebouwen
- bij een kavel breder dan 5,5 meter 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, anders minimaal 1 parkeerplaats. Parkeerplaatsen zijn uitsluitend bereikbaar via achterzijde (vanaf P2)

### volume

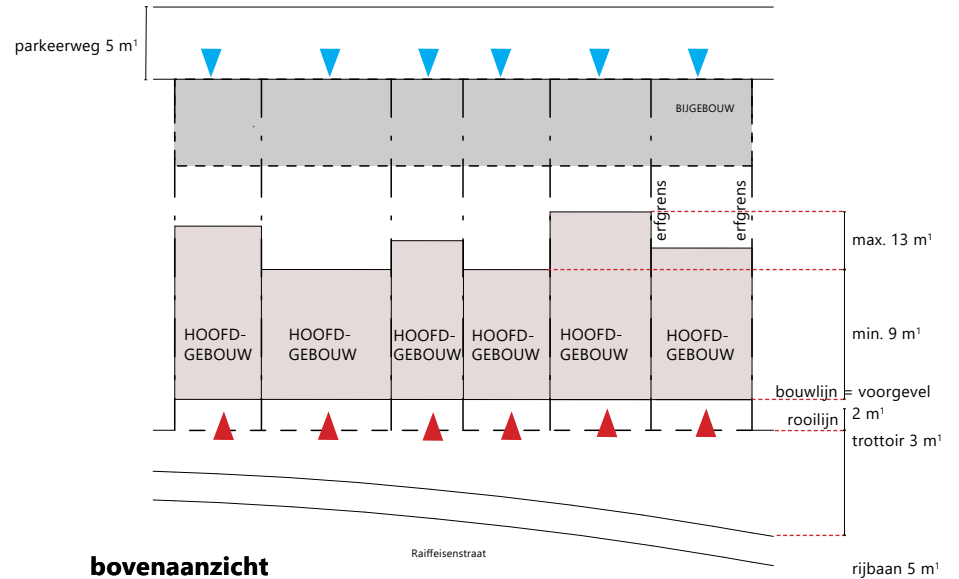
- aan de straatzijde een minimale bouwhoogte van 9 meter en maximaal 11 meter
- het gebouw moet een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel zijn opgedeeld in deze verhouding

### gevel

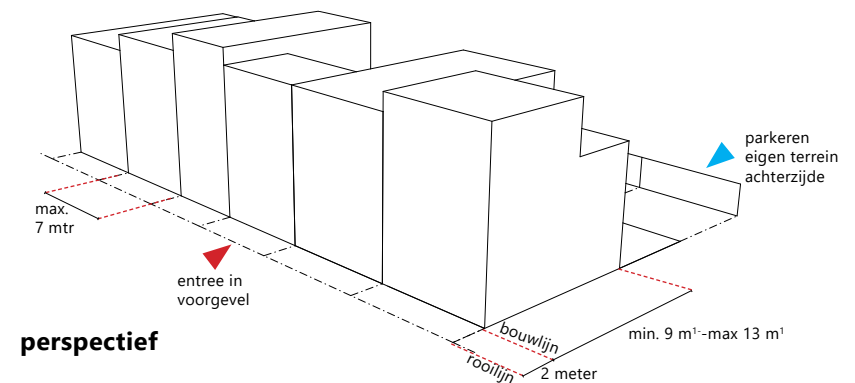
- hoofdentree zit in de voorgevel
- gevels zijn pandsgewijs ontworpen met een maximale breedte van 7 meter
- de voorgevels omvatten de volledige kavelbreedte en staan op dezelfde bouwlijn
- aan de voorgevelzijde heeft de woning een minimaal vrije hoogte van minimaal 3,5 meter binnenwerks
- verbijzonderingen in de vorm van uitbouwen of loggia's zijn vanaf de eerste verdieping mogelijk (dus niet tpv de begane grond maar vanaf de 1e verdieping) met maximale uitkraging van 75 cm
- de zij-/achtergevel heeft een relatie met de voorgevel
- de hoekwoning bevat twee voorgevels

### dak

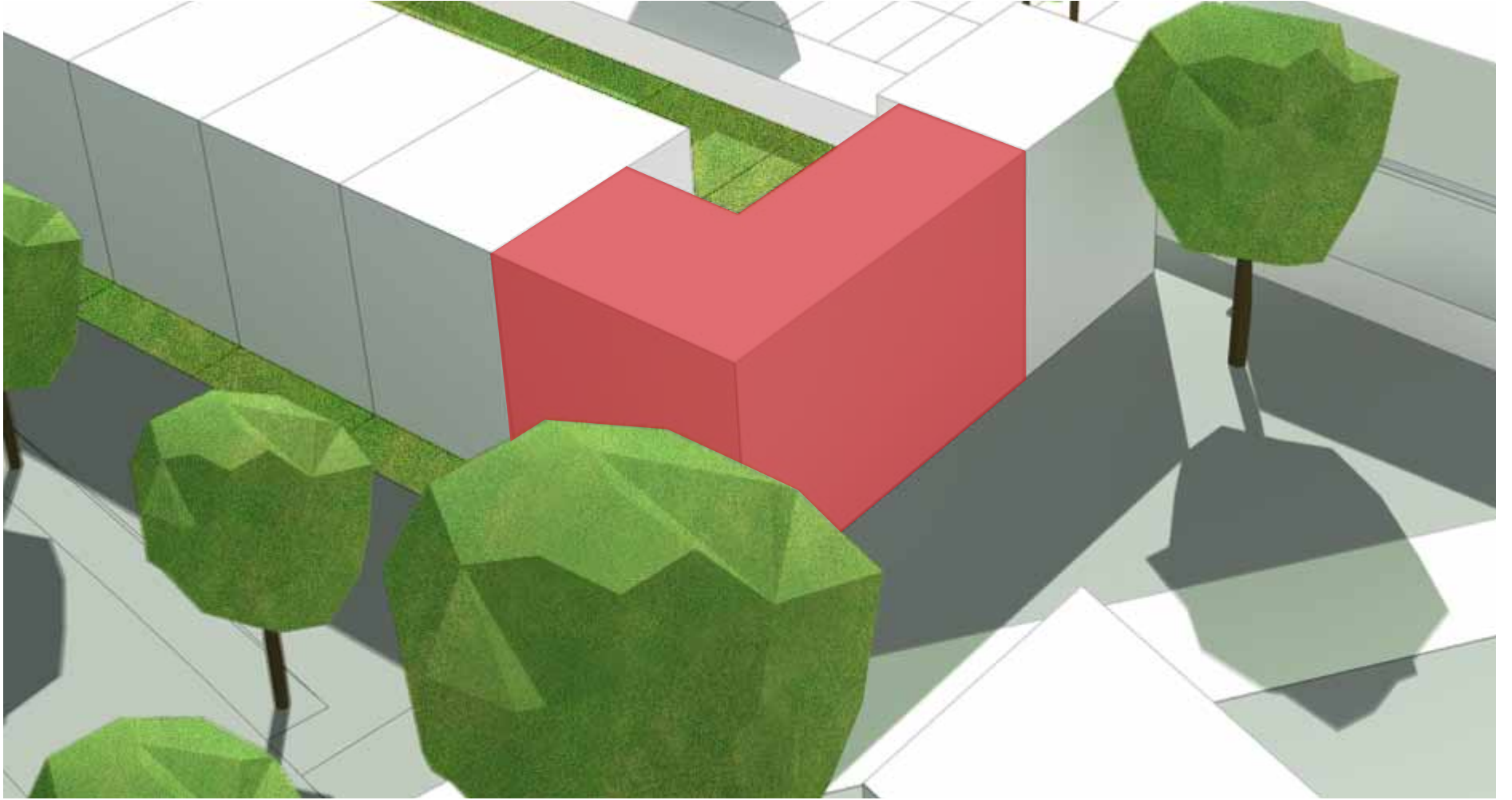
- plat dak
- overstekken, balkons of andere beëindigingen zijn zorgvuldig mee-ontworpen en mogen maximaal 75 cm buiten de voorgevel steken.



**bovenaanzicht**



**perspectief**



## Randvoorwaarden special Statenspand hoek Raiffeisenstraat:

### kavel

- de kavelbreedte vanaf Raiffeisenstraat is maximaal 13 meter
- opdeling in maximaal drie woningen/kavels
- de bouwlijn ligt 2 m<sup>1</sup> van de rooilijn A
- de bouwlijn ligt op rooilijn B
- de kavel maximaal 75% bebouwen
- parkeren in de openbare ruimte

### volume

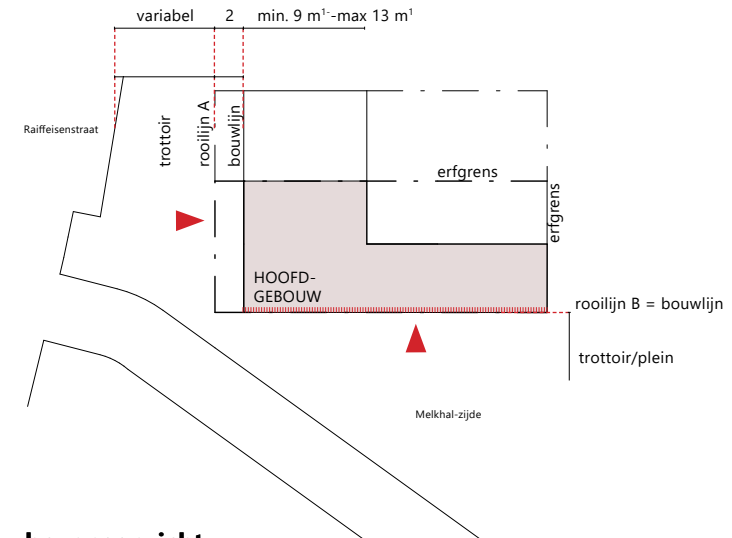
- aan de Raiffeisenstraat een minimale bouwhoogte van 9 meter en maximaal 11 meter
- aan de Melkhalzijde minimaal 2 bouwlagen
- het gebouw moet een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel zijn opgedeeld in deze verhouding

### gevel

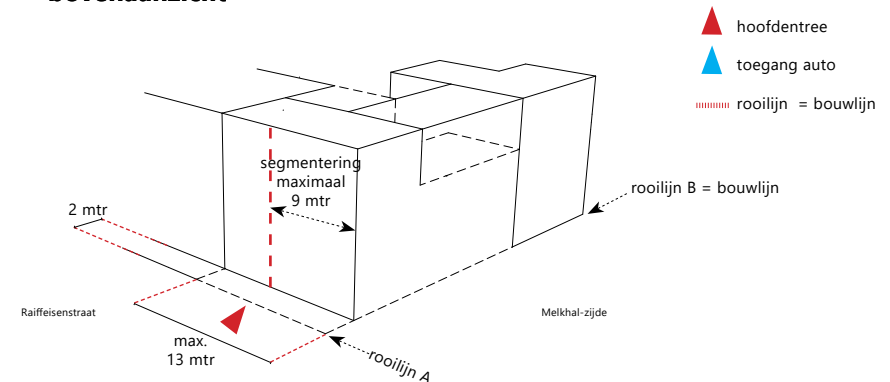
- hoofdentree zit in de voorgevel
- gevels zijn ontworpen met een maximale segmentering van 9 meter
- de voorgevels omvatten de volledige kavelbreedte en staan op dezelfde bouwlijn
- aan de voorgevelzijde heeft de woning een vrije hoogte van minimaal 3,5 meter binnenwerks
- verbijzonderingen in de vorm van uitbouwen of loggia's zijn vanaf de eerste verdieping mogelijk (dus niet t.p.v. de begane grond maar vanaf de 1e verdieping) met maximale uitkraging van 75 cm
- de achtergevel heeft een relatie met de voorgevel
- de hoekwoning bevat twee voorgevels

### dak

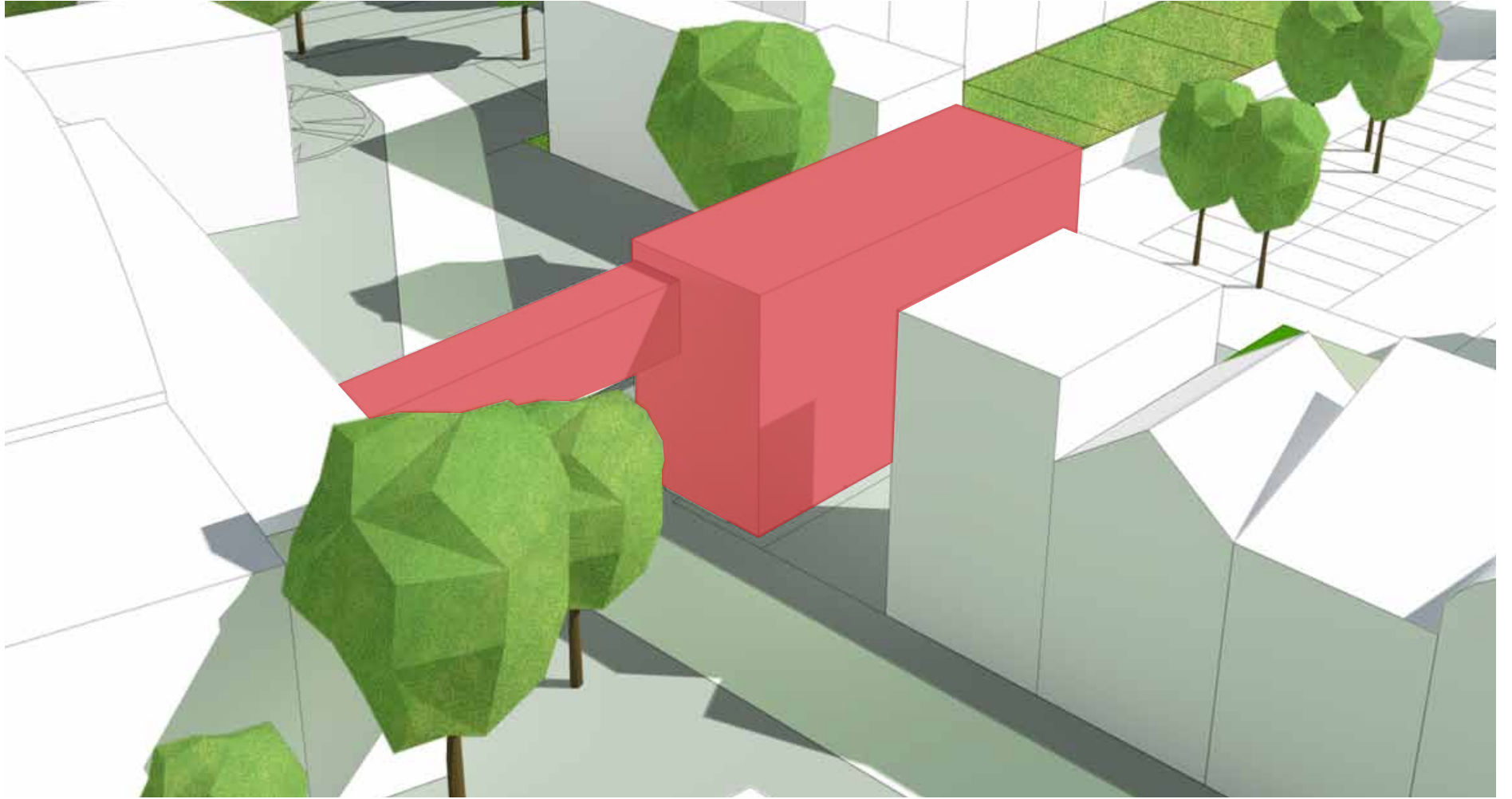
- plat dak
- overstekken, balkons of andere beëindigingen zijn zorgvuldig meentworpen en mogen maximaal 75 cm buiten de voorgevel steken.



**bovenaanzicht**



**perspectief**



## Randvoorwaarden Melkontvangsthuis:

complex

- de stedenbouwkundige en architectonische samenhang van het complex moet bewaard blijven
- het Melkontvangsthuisje moet samen met de Melkhal een compositie vormen, en in stijl, materiaal en/of kleur op elkaar aansluiten en een eenheid vormen

bestaande gebouw

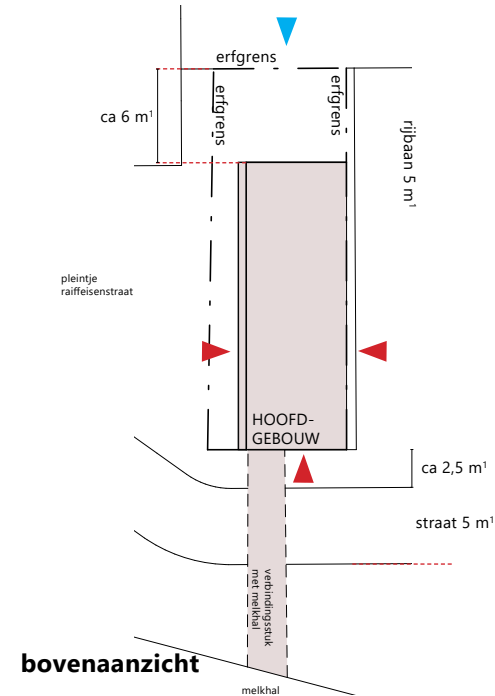
- het bestaande gebouw moet worden gehandhaafd
- aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en andere uitbreidingen moeten zorgvuldig worden vormgegeven en inspelen op de architectuur en het materiaal- en kleurgebruik van de overige bestaande gebouwen
- het volume van de aan-, uit- en opbouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw
- de architectuur van aanpassingen moeten passen bij het industriële karakter van het complex en de architectonische samenhang ondersteunen

kleur- en materiaal

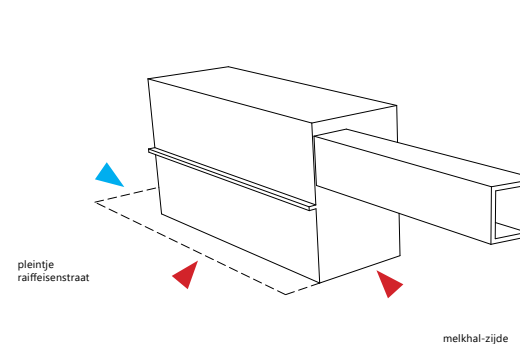
- aan-, uit- en opbouwen moeten qua materiaalkeuze, kleur en detaillering identiek zijn aan het hoofdgebouwe of moeten duidelijk contrasteren met het hoofdgebouw zodanig dat de architectonische samenhang van het complex bewaard blijft

overig

- de situering van de hoofdentree mag zelf bepaald worden
- de erfscheiding moet van hoge esthetische kwaliteit zijn en aansluiten op de manifestering van het gebouw in zijn omgeving
- minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein



**bovenaanzicht**



**perspectief**

- ▲ mogelijkheid hoofdentree
- ▲ mogelijkheid toegang auto

## Erfgrens rondom parkeerplaats 2





De achtererfgrens wordt eenduidig uitgevoerd. Bij de verkoop ontvangt de bewoner een tekening en (besteks)beschrijving van de te plaatsen constructie over de gehele kavelbreedte. Deze kan benut worden als basis voor de volgende elementen:

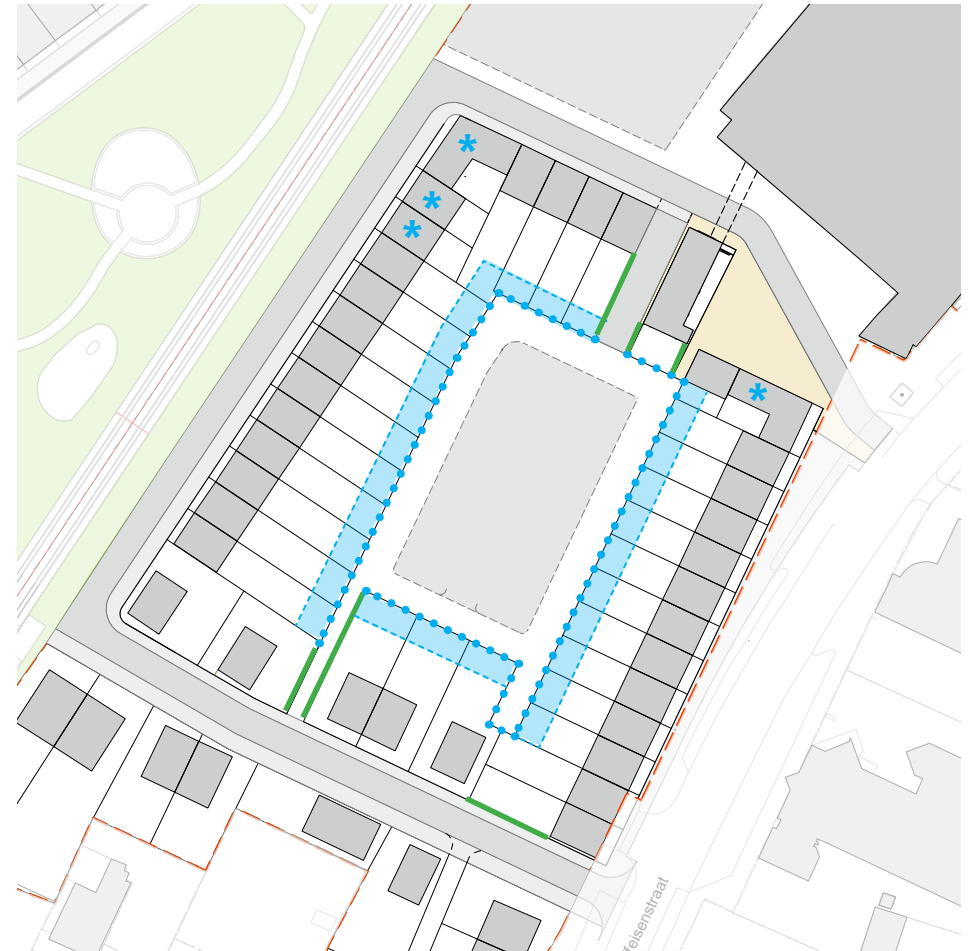
- pergola
- één of meerdere parkeerplaatsen (afhankelijk van de verplichting)
- carport of garage
- schuur
- hekwerk met begroeing
- gebouwde erfscheiding altijd voorzien van begroeing

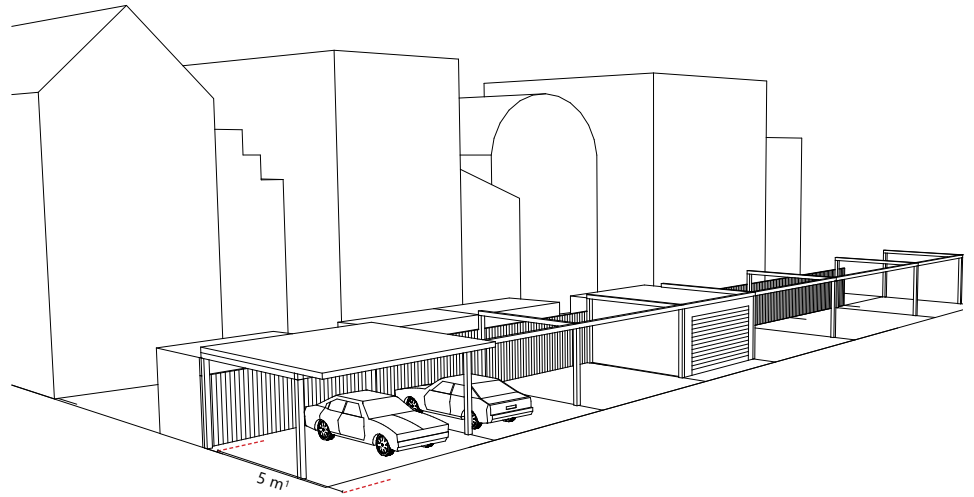
Hiervoor wordt een kavelzone van 5 meter aan de tuinzijde van de aangemerkte kavels vrijgehouden. De gebouwde erfscheiding moet een groen karakter krijgen.

Een carport is mogelijk over de gehele kavelbreedte. Er mag bij voldoende kavelbreedte uitsluitend één enkele garage worden gebouwd.

Enkele plekken moeten worden voorzien van een haag. Zij begeleiden een weg of fiets/voetpad en begrenzen het privateigendom van een kavel.

-  Haag als erfgrens
-  parkeren in achtertuin
-  zone 5 meter vrijhouden voor parkeren
-  parkeren op binnenterrein





## Materialen en details: Statenpanden

Om een zo divers mogelijk gevelbeeld te krijgen en gezien de historische context waar de nieuwe statenpanden zich bevinden, is er veel mogelijk op het gebied van gevelmaterialen. Denk hierbij aan materialen zoals baksteen, tegelwerk, beton en stucwerk.

De accentuering van de constructie kan worden geuit door middel van het gekozen materiaal. Hierbij sluit het goed aan op functionele uitgangspunten van de melkhal. Alle denkbare materialen zijn mogelijk mits ze op een mooie wijze verouderen.





## Overgang privé naar openbaar

Om de woning op een eigen wijze aan te laten sluiten op de openbare ruimte is er een strook van 1,5 respectievelijk 2 meter die door de bewoner wordt ingericht. Deze wordt mee ontworpen met de woning en hoort bij de vergunningsaanvraag.

Deze ruimte kan zowel groen zijn als worden ingericht als stoepje. Er wordt géén gebouwde erfscheiding toegepast in de vorm van een hek. Het markeren van eigendom kan in de vorm van afwijkende bestrating, plantenvakken/bakken, bankjes of potten. Tevens kunnen kavelhoeken met paaltjes met een hoogte van maximaal 40 cm worden worden gemarkeerd.



### 3. woon- en werkateliers

Naast het historische stadshart werkt Enschede aan het nieuwe stadshart. Deze moet Enschede op de kaart zetten als voorzieningencentrum voor de hele regio. Het stadshart vormt een halve ring om de westzijde van het oude centrum en bevat grote functies als het ziekenhuis, Holland Casino, de bibliotheek, het Muziekwartier. De ontwikkeling van de Melkhal en zijn omgeving zijn onderdeel van het nieuwe stadshart.

De ontwikkeling ervan kenmerkt zich door een hoge architectonische kwaliteit; modern en ambitieus. Maar ook als functies die een grote parkeervraag met bijbehorende voorzieningen met zich meebrengen: brede wegen, grote parkeervlakken. Grootstedelijk en kleinschalig komen in het nieuwe stadshart bij elkaar, evenals historisch en modern. Deze thema's vragen als ontwerputgangspunt extra aandacht en een heldere benadering.

Tussen de busbaan en de voormalige melkfabriek komt langs de Kottendijk een nieuwe ontwikkeling waarin woon- en werkeunits worden opgenomen. Deze ontwikkeling bestaat/kan bestaan uit meerdere losse gebouwen en vormt de schakel tussen de woonstraat Kottendijk en het cultuurhistorische erfgoed van de Melkfabriek. De compositie levert meerdere kleinschalige openbare en privé buitenplaatsen op met stedelijke inrichting. Het (parkeer) plein wat zich ten zuiden van het bouwblok bevindt moet een industrieel stedelijk karakter krijgen. Het inpassen van groen is hierbij een belangrijke en zorgvuldige opgave.



## Randvoorwaarden Loftementen:

### kavel

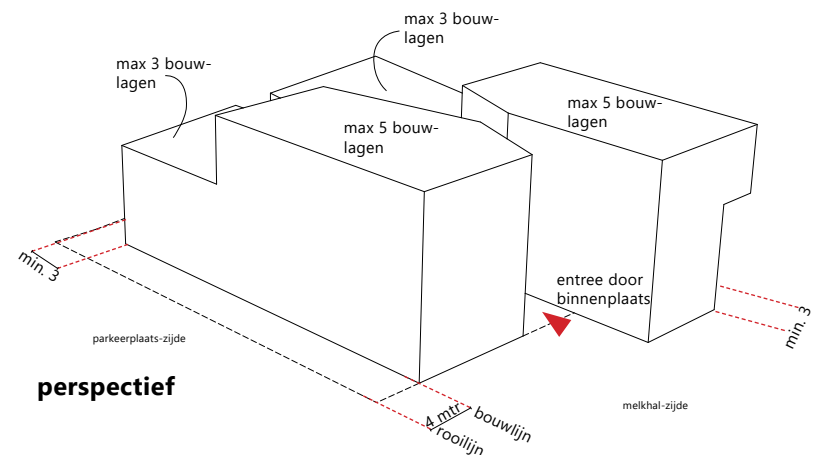
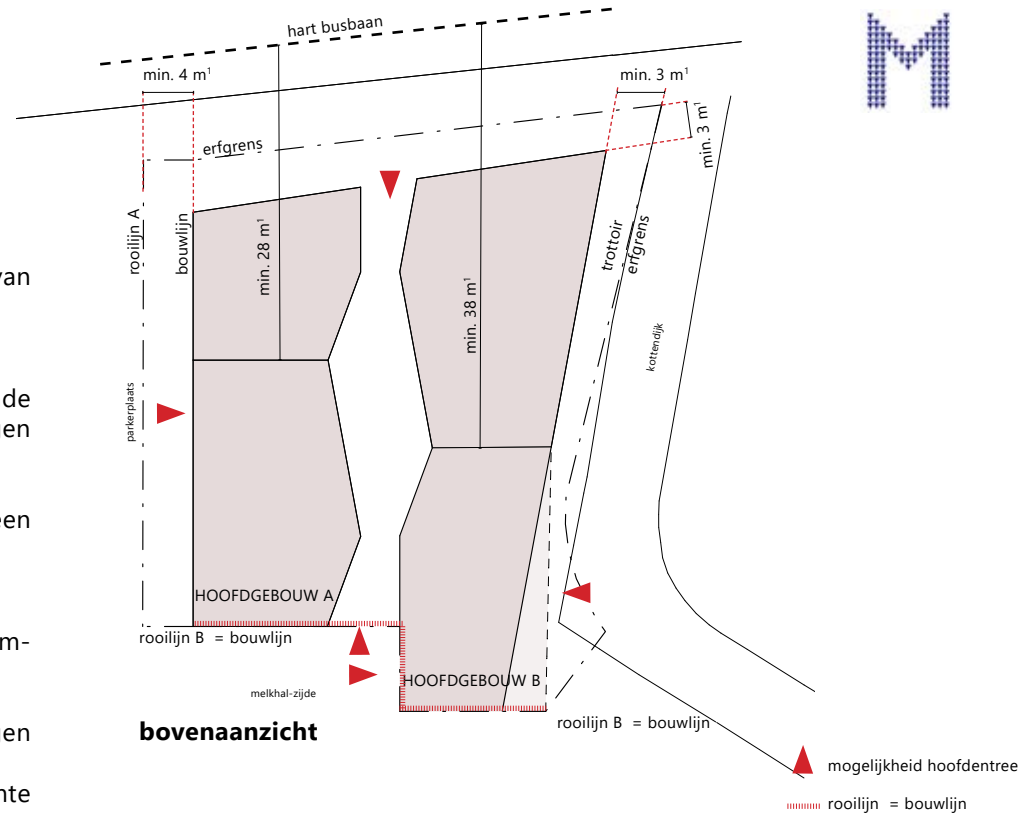
- hoofdgebouw staat minimaal 4 meter van rooilijn A
- hoofdgebouw staat op rooilijn B
- hoofdgebouw laat ten minste 3 meter trottoir over aan de zijde van de Kottendijk

### volume

- het gebouw bestaat uit twee hoofdvolumes met verschillende hoogten, maximaal 3 lagen aan de busbaan en maximaal 5 lagen vanaf minimaal 28 meter vanuit het hart van de busbaan
- gezamenlijk vormen de hoofdvolumes een alzijdig gebouw
- het bouwvolume moet zo in de omgeving geplaatst worden dat een aangename ruimte rondom het volume ontstaat

### verschijningsvorm

- de algehele verschijningsvorm moet een hoge architectonische ambitie en allure uitstralen
- het complex moet een grootstedelijke uitstraling hebben
- alle zijden die gericht zijn op openbare ruimten moeten bijdragen aan de levendigheid van deze ruimte
- de entree moet zich duidelijk presenteren naar de openbare ruimte
- erfscheidingen en hekwerken langs het gebouw aan de openbare ruimte moeten worden meeontworpen
- eventuele aan-, op- of bijbouwen moeten worden meeontworpen en passen binnen de gekozen architectuurstijl
- eventuele rolluiken moeten worden meeontworpen en moeten minimaal 80% transparant zijn
- de kleuren en materialen moeten een evenwichtige relatie met de bestaande Melkhal vormen



## Materialen en details: Loftementen

Het loftementen-complex is een robuust ogend geheel. Waar bij de materialen die gekozen worden daarbij aansluiten. Denk hierbij aan baksteen, beton en stucwerk. Tussen de constructie bevinden zich raampartijen. Deze zijn geplaatst in een grid en met zorg voor detail.

Ook hierbij geldt dat de constructie zichtbaar is in de gevel. De constructie sluit aan op het soort materiaal dat er gebruikt wordt. Alle denkbare materialen zijn mogelijk mits ze op een mooie wijze verouderen.

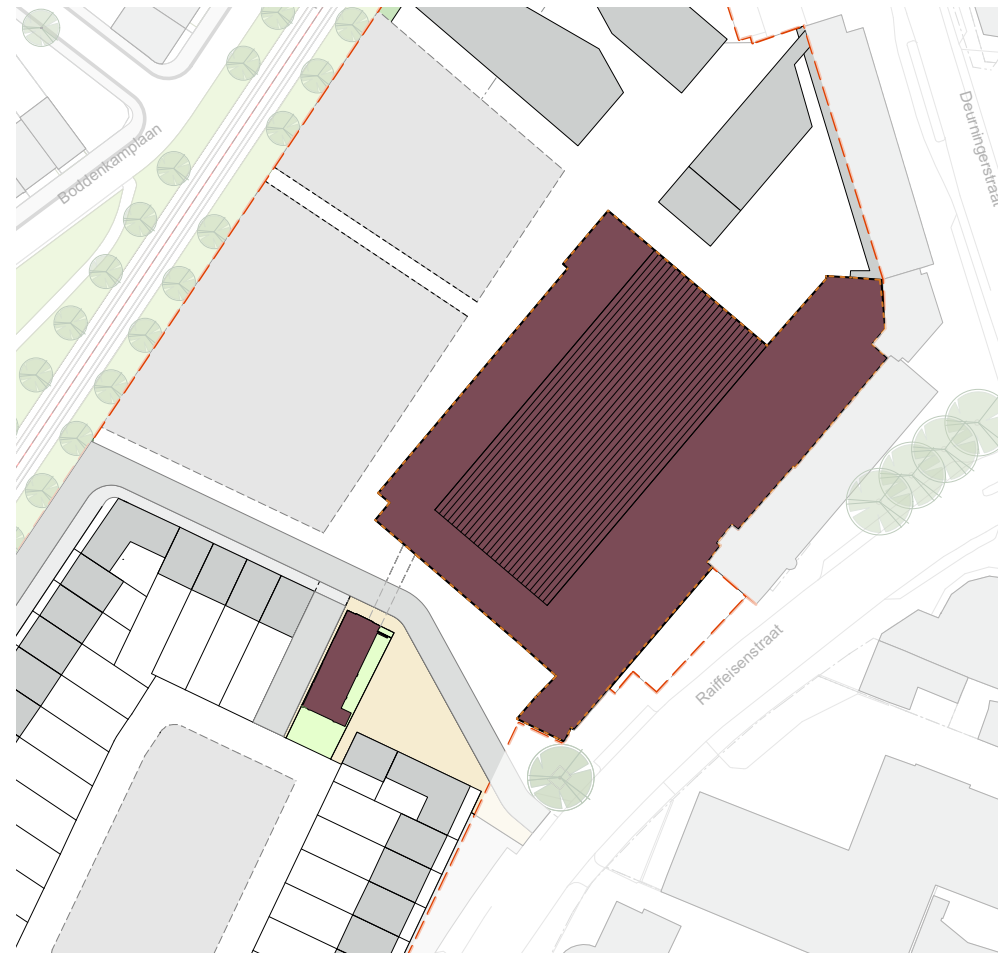


M

## 4. Industrieel complex

Enschede heeft een rijke historie qua industriële ontwikkeling. Daarbij zijn in en rondom het stadhart van Enschede veel grote industriële gebouwen ontstaan en veelvuldig ook weer verwijderd. Het terrein van de voormalige Melkfabriek heeft vanaf 1900 veel gezichten, bouwwerken, eigenaren en functies gehad. Het huidige resterende gebouw dateert grotendeels uit 1964 en bestaat grofweg uit twee delen. Woningen met kantoren langs de Raiffeisenstraat en het fabriekscomplex in het binnengebied. Tot het fabriekscomplex behoort ook de grote melkhal met tunneldak.

De woningen en kantoren komen te vervallen en het volledige fabriekscomplex wordt getransformeerd tot multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw. Daarbij wordt het bestaande complex zoveel mogelijk behouden. Er wordt aangegeeld wat technisch noodzakelijk is en op kleine schaal worden elementen toegevoegd om de nieuwe functie te optimaliseren.



## Randvoorwaarden Melkhal:

complex

- de stedenbouwkundige en architectonische samenhang van het complex moet bewaard blijven
- de Melkhal moet samen met het Melkontvangsthuisje en de werk-ateliers een compositie vormen en in stijl, materiaal en/of kleur op elkaar aansluiten en een eenheid vormen

bestaande gebouw

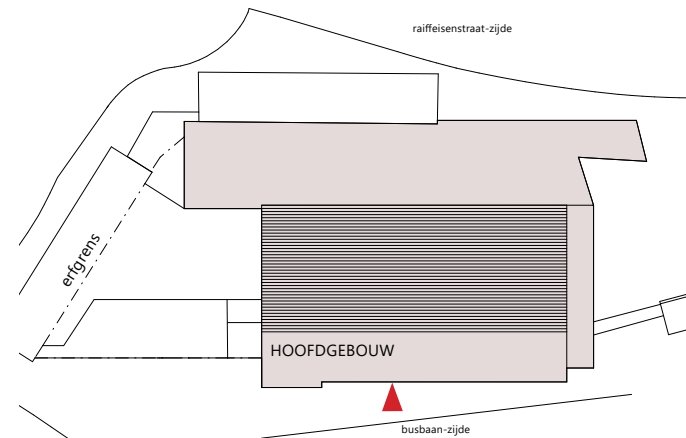
- het bestaande gebouw moet worden gehandhaafd
- aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en andere uitbreidingen moeten zorgvuldig worden vormgegeven en inspelen op de architectuur en het materiaal- en kleurgebruik van de overige bestaande gebouwen
- het volume van de aan-, uit- en opbouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw
- de architectuur van aanpassingen moeten passen bij het industriële karakter van het complex en de architectonische samenhang ondersteunen

kleur- en materiaal

- aan-, uit- en opbouwen moeten qua materiaalkeuze, kleur en detailering identiek zijn aan het hoofdgebouw of moeten duidelijk contrasteren met het hoofdgebouw zodanig dat de architectonische samenhang van het complex bewaard blijft

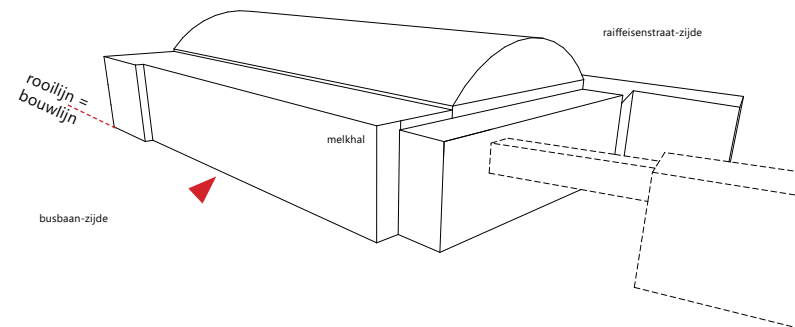
overig

- de situering van de hoofdentree is vastgesteld in het midden van de gevel die zicht heeft op de busbaan
- de erfscheiding moet van hoge esthetische kwaliteit zijn en aansluiten op de manifestering van het gebouw in zijn omgeving



**bovenaanzicht**

hoofdentree



**perspectief**

### **Materialen en details: Industrieel complex**

Bij de verandering en nieuwe op- en aanbouwen van de melkhal moet er gekozen moeten worden voor een aansluitend of een contrasterend materiaal. Bij aansluitend wordt er gekozen om om te gaan met het complex zoals met dat vroeger ook deed. Een gelijkwaardige steen wordt gebruikt voor opvulling en er worden nieuwe doorbrekingen gemaakt waar deze functioneel nodig zijn. Als er wordt gekozen duidelijk een verschil te maken tussen wat er bestaand is en wat er nieuw is toegevoegd, kan er worden gekozen voor een contrasterend materiaal dat de wijzigingen markeert. Dit zorgt uiteindelijk voor expressievere gevels. Het zichtbaar maken van de constructie geeft eerlijkheid over het gebouw, Alle denkbare materialen zijn mogelijk mits ze op een mooie wijze verouderen.







## Werkateliers

In het verlengde van de entreegevel van de bestaande Melkhal stond oorspronkelijk bebouwing die tegen het trappenhuis van het bestaande woongebouw aan de Deurningerstraat was gebouwd (zie foto pag 4-5). Door brand is deze vleugel vervallen. Aansluitend op de functies in de Melkhal wordt er opnieuw een deel van deze vleugel gemaakt. Deze wordt zorgvuldig aangesloten op het noordelijk gelegen woongebouw, rekening houdend- en in goed overleg met de galerijen en de bewoners van de aanwezige appartementen. De nieuwe vleugel is geen aangebouwd verlengde van de Melkhal, waardoor een doorgang naar de open plaats aan de noordzijde van de Melkhal ontstaat. De doorgang is minimaal 7 meter. Zodoende krijgt ook de ontstane binnenplaats potentie om gebruikt te worden door de ambachten en is de toegankelijkheid van grote vervoersmiddelen mogelijk. Het gebouw en de binnenplaats moeten een functioneel en industrieel karakter krijgen waarbij groen slechts accenten vormt. Een eventuele luchtbrug kan deze twee delen wel met elkaar verbinden.



## Randvoorwaarden Werkateliers:

### kavel

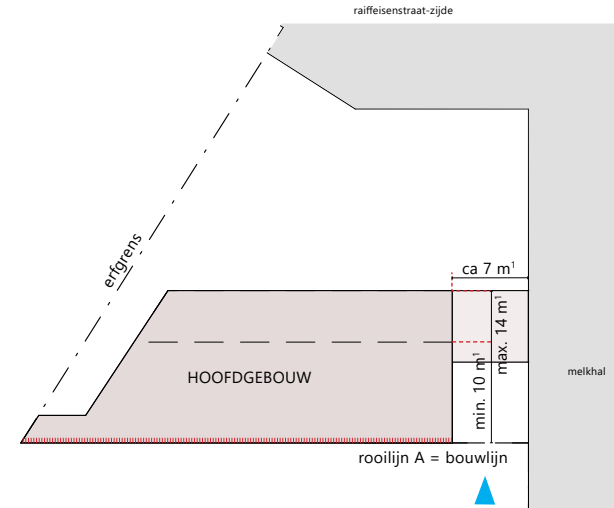
- de voorgevel van het hoofgebouw ligt op rooilijn A
- de diepte van het hoofgebouw ligt tussen de 10 en 14 meter
- de aansluiting op de erfgrens houdt rekening met de daglichttoetreding van het woongebouw aan de Deurningerstraat
- De afstand van het hoofgebouw tot de melkhal is circa 7 meter

### volume

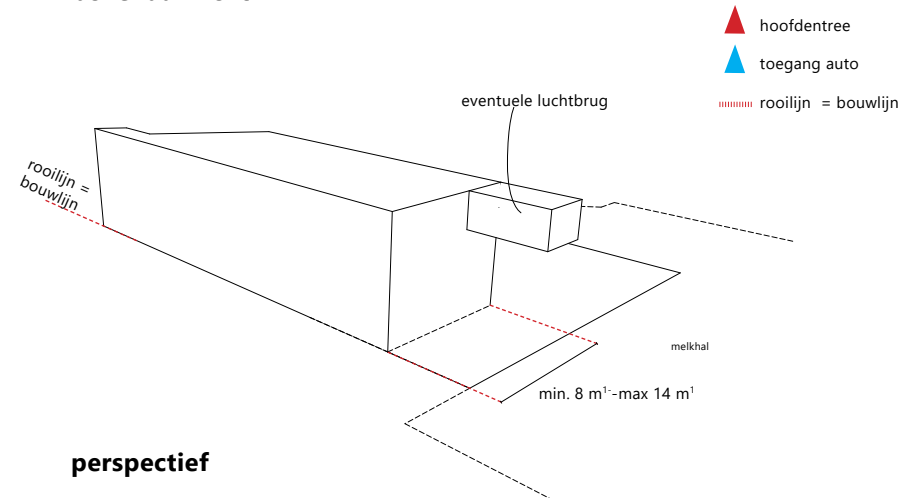
- het hoofgebouw betreft 1 volume
- het volume bezit maximaal 3 bouwlagen

### verschijningsvorm

- de algehele verschijningsvorm moet een architectonische ambitie en allure uitstralen
- het complex moet een grootstedelijke uitstraling hebben
- alle zijden die gericht zijn op openbare ruimten moeten bijdragen aan de levendigheid van deze ruimte
- het gebouw is ontsloten vanaf de melkhal waarin zich de hoofdentree bevindt, overige toegangen secundair
- het hoofgebouw is op de eerste of tweede verdieping verbonden met de melkhal
- eventuele erfscheidingen en hekwerken langs het gebouw aan de openbare ruimte moeten worden meeontworpen
- eventuele aan-, op- of bijbouwen moeten worden meeontworpen en passen binnen de gekozen architectuurstijl
- eventuele rolluiken moeten worden meeontworpen en moeten minimaal 80% transparant zijn
- de kleuren en materialen moeten een evenwichtige relatie met de bestaande Melkhal vormen



### bovenaanzicht



### perspectief

## Materialen en details: Werkateliers

Doordat de werkateliers het visuele verlengde van het bestaande industriële complex zijn, moet de architectuurstijl hierop worden aangesloten. Historisch heeft de Melkfabriek veel verschijningsvormen gekend met veel soorten volumes, architectuur, materialen en details.

Als gevelmateriaal is baksteen altijd leidend geweest. Vaak in combinatie met (constructieve) ornamenten van stuc-werk en/of beton. De nieuwe werkateliers moeten met dezelfde conceptuele uitgangspunten opgericht worden.

Het metselwerk is uitgevoerd in natuurlijke kleuren.

Kapvormen, op- en aanbouwen, raamvormen en composities mogen in een eigen variant worden toegepast.





## **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



# **AANVULLING BKP COBERCO TERREIN**

d.d. 16 januari 2019

### Uitgangspunt Statenpand B Raiffeisenstraat:

De Raiffeisenstraat wordt momenteel begrensd door gevels die historisch gezien bestaan uit kenmerkende Wederopbouwarchitectuur. Handhaving van dit deel van het complex is vanwege herordening en functiewijziging niet mogelijk. Om de sfeer in de straat en gepaarde kenmerkende karaktereigenschappen van de bebouwing te handhaven krijgt de nieuwe gevel een nieuwe invulling die geïnspireerd wordt op dit oorspronkelijke bouwwerk.

### Analyse huidige bebouwing

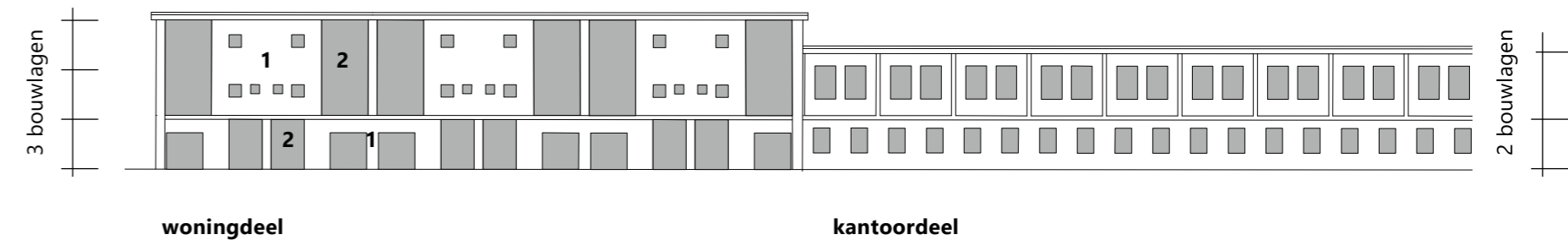
Het gehele gebouw bestaat uit twee architectonisch van elkaar verschillende bouwdelen. Links het woningdeel in drie bouwlagen en rechts het kantorendeel in twee bouwlagen. De structuur van de gevelopbouw, de detaillering en het kleur- en materiaal ge-

bruik vormen de uitgangspunten bij het ontwerp van de nieuwe gevels.

Beide bouwdelen worden aan de bovenzijde afgerond met een doorlopende horizontale betonband (dakrand). Daarnaast zijn beide opgebouwd uit een gele metselbaksteen en bezitten frisse witte kozijnen.

Het woningdeel bezit een horizontale band tussen begane grond en de verdiepingen. Boven en onder deze band zit een afwisseling van gesloten (1) en open (2). Gesloten metselwerk met (kleine) gaten en snedes tot de horizontale banden. Deze laatste bevat een pui-vullingen over één of twee lagen.

Het kantorendeel in twee bouwlagen bezit een gevelverdeling middels betonkaders. Op begane grond zitten kleine ramen en op de verdieping grotere. Deze zijn als gaten in het metselwerk uitgevoerd.





## Ontwerpwijze Statenpanden B Raiffeisenstraat:

Langs de Raiffeisenstraat wordt een afgeleide van de voormalig wederopbouwarchitectuur nagestreefd. Om hier een nieuwe woning te ontwikkelen moet de volgende werkwijze worden gehanteerd:

1. Maak een keus uit het conceptuele idioom van één van de oorspronkelijke gevels.

- Idioom A voormalig woongevel**
- basismateriaal geel metselwerk
  - witte kozijnen
  - horizontale betonnen dakrand dik 300 mm
  - gesloten gevelvlak met kleine gaten
  - open gevelvlak tussen betonbanden met (paneel)vulling
  - doorlopende betonband dik 300 mm na eerste bouwlaag

- Idioom B voormalig kantoorgevel**
- basismateriaal geel metselwerk
  - witte kozijnen
  - horizontale betonnen dakrand
  - gesloten gevelvlak met gaten
  - doorlopende betonband dik 300 mm na eerste bouwlaag
  - verticale betonband(en) dik 300 mm op de segmentverdeling van de verdieping

2. Ontwerp de nieuwe woongevel met de ingrediënten van het gekozen oorspronkelijk idioom A of B.
3. De betonnen betonband na de 1e bouwlaag en dakrand zijn verplichte items met de oorspronkelijke dikte van 300 mm.
4. Bij de welstandstoets moeten het gekozen idioom en de gebruikte ingrediënten worden toegelicht en zal worden getoetst op de uitwerking van het concept.
5. In uitzonderlijke gevallen kan er gebruik worden gemaakt van de uitzonderingsregel. \*



\* De stadsbouwmeester kan in zijn welstandsadvies afwijken van het beeldkwaliteitplan als de koper c.q architect met een ontwerp (aanvraag omgevingsvergunning) komt dat op onderdelen afwijkt van het beeldkwaliteitplan, maar kwalitatief een verrijking is van het Coberco terrein Dit is ter beoordeling aan de Stadsbouwmeester.

## Randvoorwaarden Statenpand B Raiffeisenstraat:

kavel

- de kavelbreedte vanaf Raiffeisenstraat is maximaal 7 meter
- de bouwlijn ligt 2 m<sup>1</sup> van de rooilijn
- de kavel maximaal 65% bebouwen
- bij een kavel breder dan 5,5 meter 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, anders minimaal 1 parkeerplaats. Parkeerplaatsen zijn uitsluitend bereikbaar via achterzijde (vanaf P2)

volume

- aan de straatzijde een minimale bouwhoogte van 6,5 meter en maximaal 11 meter
- het gebouw moet een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel zijn opgedeeld in deze verhouding

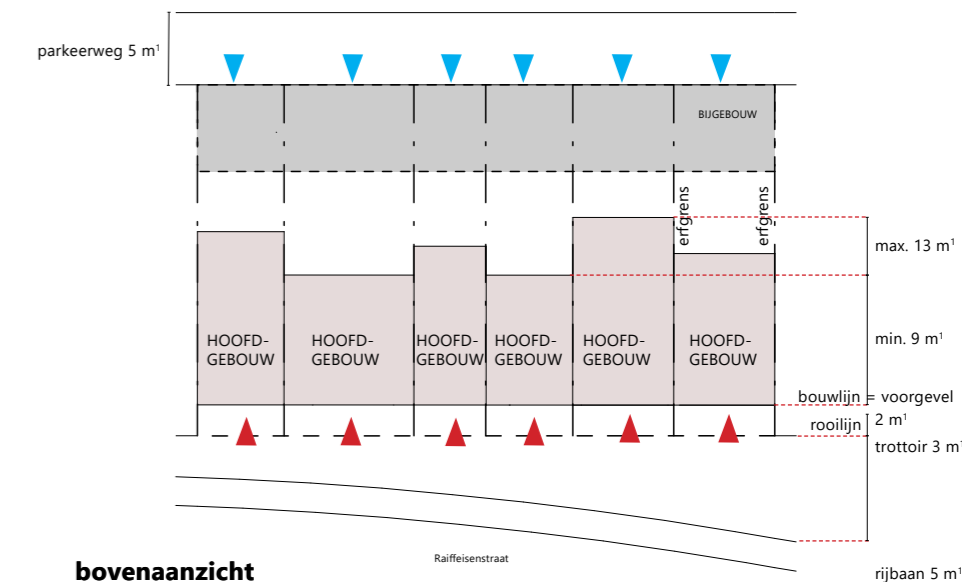
gevel

- hoofdentree zit in de voorgevel
- gevels zijn pandsgewijs ontworpen met een maximale breedte van 7 meter
- de voorgevels omvatten de volledige kavelbreedte en staan op dezelfde bouwlijn
- aan de voorgevelzijde heeft de woning een minimaal vrije hoogte van minimaal 3,5 meter binnenwerks
- zorgvuldig ontworpen horizontale betonband na de 1e verdieping dik 300 mm
- het gekozen idioom moet duidelijk herkenbaar zijn in de architectuur van de voorgevel
- verbijzonderingen in de vorm van uitbouwen of loggia's zijn niet gewenst tenzij het gevel-idiom versterkt wordt
- de zij-/achtergevel heeft een relatie met de voorgevel
- de hoekwoning bevat twee voorgevels

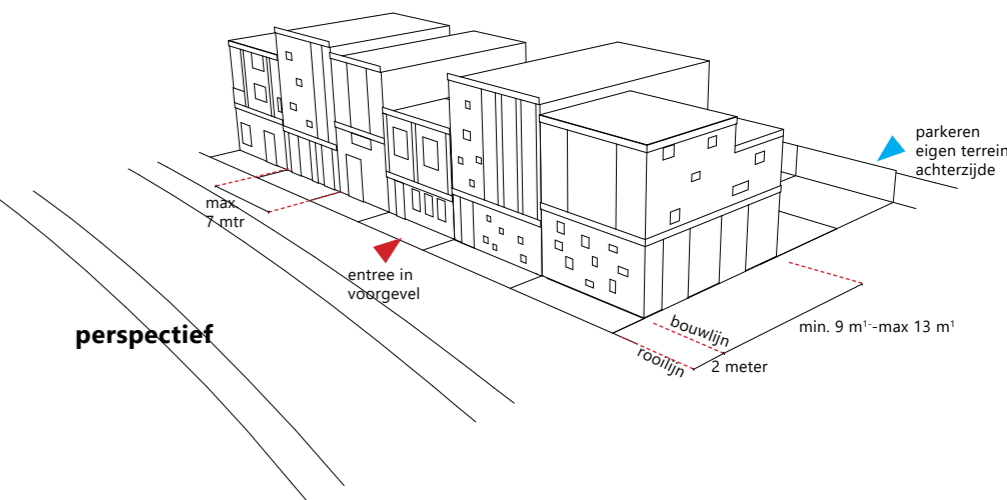
dak

- plat dak
- zorgvuldig ontworpen dakrand met betonband dik 300 mm
- Afwatering naar de tuinzijde (geen HWA's in de voorgevel)

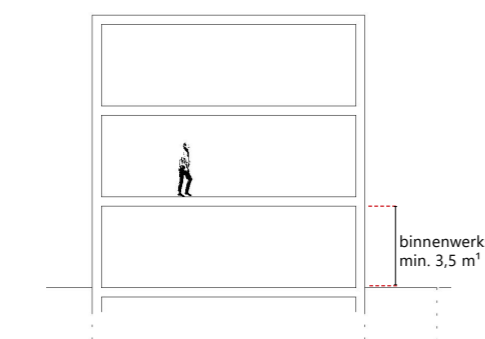
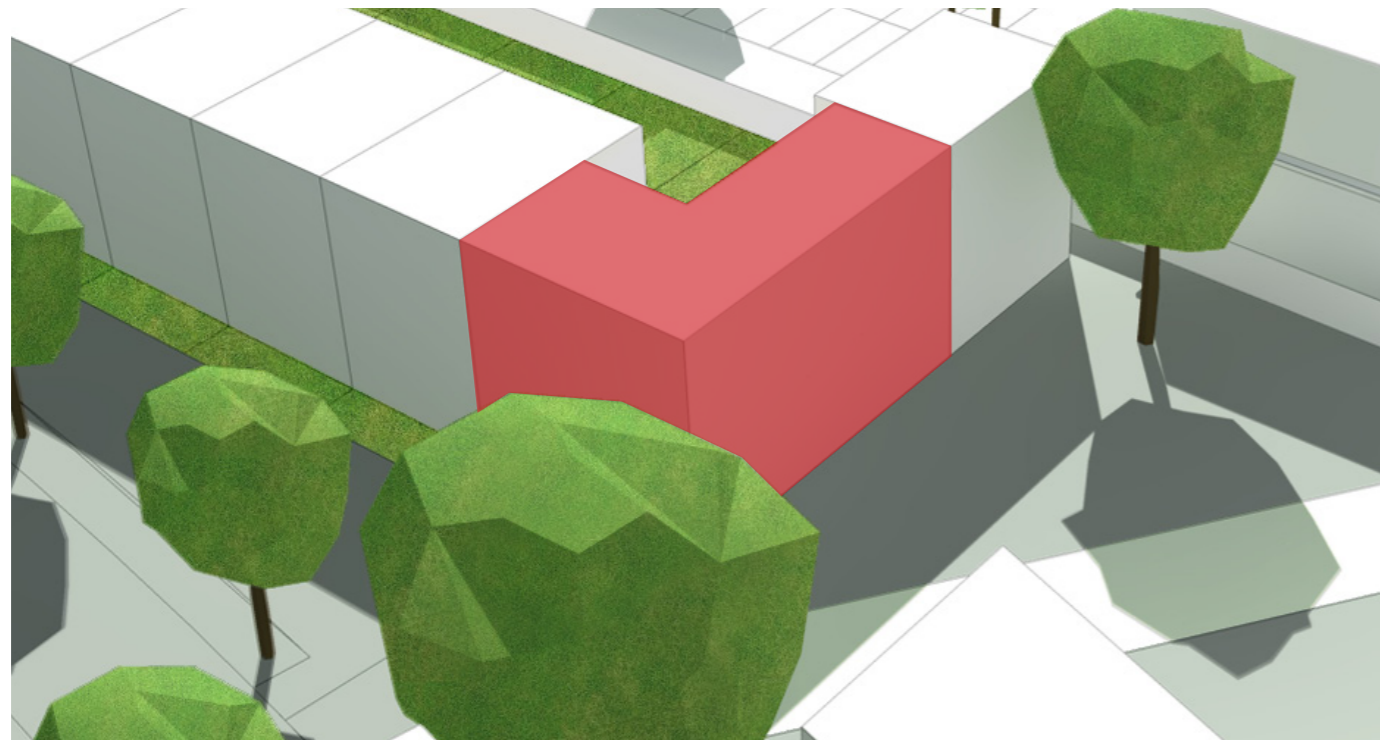
- ▲ hoofdentree
- ▲ toegang auto



bovenaanzicht



perspectief



doorsnede Statenpanden langs de Raiffeisenstraat

### Randvoorwaarden special Statenpand hoek Raiffeisenstraat:

#### kavel

- de kavelbreedte vanaf Raiffeisenstraat is maximaal 13 meter
- opdeling in maximaal drie woningen/kavels
- de bouwlijn ligt 2 m<sup>1</sup> van de rooilijn A
- de bouwlijn ligt op rooilijn B
- de kavel maximaal 75% bebouwen
- parkeren in de openbare ruimte

#### volume

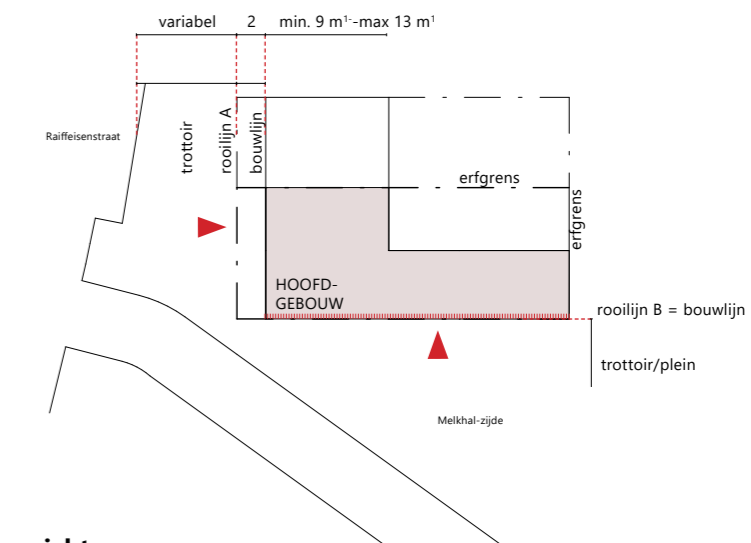
- aan de Raiffeisenstraat een minimale bouwhoogte van 6,5 meter en maximaal 11 meter
- aan de Melkhalzijde minimaal 2 bouwlagen
- het gebouw moet een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel zijn opgedeeld in deze verhouding

#### gevel

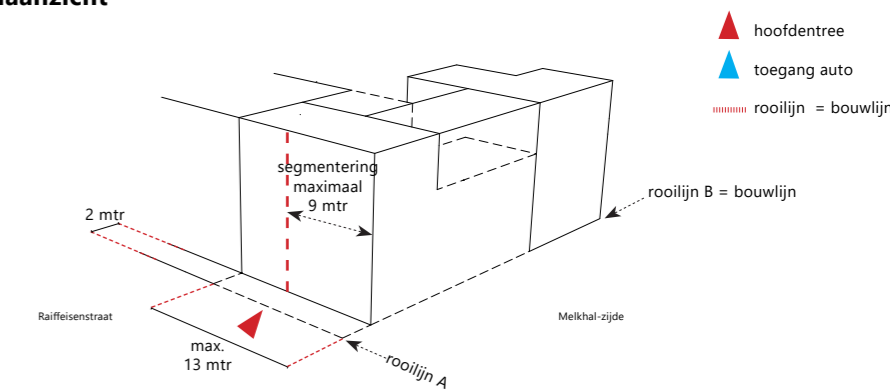
- hoofdentree zit in de voorgevel
- gevels zijn ontworpen met een maximale segmentering van 9 meter
- de voorgevels omvatten de volledige kavelbreedte en staan op dezelfde bouwlijn
- aan de voorgevelzijde heeft de woning een vrije hoogte van minimaal 3,5 meter binnenwerks
- zorgvuldig ontworpen horizontale betonband na de 1e verdieping dik 300 mm
- het gekozen idioom moet duidelijk herkenbaar zijn in de architectuur van de voorgevel
- verbijzonderingen in de vorm van uitbouwen of loggia's zijn niet gewenst tenzij het gevel-idiom versterkt wordt
- de achtergevel heeft een relatie met de voorgevel
- de hoekwoning bevat twee voorgevels

#### dak

- plat dak
- zorgvuldig ontworpen dakrand met betonband
- Afwatering naar de tuinzijde (geen HWA's in de voorgevel)



bovenaanzicht



perspectief