





POLO.
ARCHITECTS

URBANISM / ARCHITECTURE / INTERIOR DESIGN

0 / SAMENVATTING	p 3
1 / FUNCTIONEEL PROGRAMMA	p 5
2 / STEDENBOUWKUNDIG PLAN MET BEELDKWALITEIT	p 12
3 / VERKEER- EN PARKEERPLAN	p 48
4 / DUURZAAMHEID	p 60
5 / UITVOERINGSPROGRAMMA EN PLANNING	p 70
6 / FINANCIËLE HAALBAARHEID (GROND)EXPLOITATIE	p 75
7 / WIJZE VAN SAMENWERKEN TUSSEN PARTIJEN	p 83

0 SAMENVATTING



. Schematische voorstelling van het plangebied Kop Boulevard tussen de stadsvloer en de stadscampus

Een nieuwe wijk aan het Koningsplein:
Enschede versterken met de ontwikkeling van de Kop van de Boulevard

Binnenstedelijke herontwikkeling

De kop van de Boulevard is de werktitel voor een gebied met een oppervlakte van ruim drie hectare aan de westkant van het centrum van Enschede. Het is momenteel geen mooi gebied en al helemaal geen visitekaartje voor een belangrijke entree van de binnenstad. Het is benut als braakliggend terrein met maaiveld-parkeren, grotendeels leegstaande kantoorgebouwen, en veel asfalt en stromen verkeer dwars erdoor. De integrale gebiedsontwikkeling is een geweldige uitdaging en vormt één van de laatste grote binnenstedelijke ontwikkellocaties van Enschede. Het is van belang om dit deel van het centrum te ontwikkelen en de westkant van het centrum "af te maken". De naastgelegen nieuwbouw van het ziekenhuis Medisch Centrum Twente en het Koningsplein zijn al klaar. De komende 6 jaar is het gebied te ontwikkelen tot een nieuwe wijk aan het Koningsplein. Samen met de transformatie van het Ariënsplein zal de gehele zuidwestelijke flank van het centrum een ingrijpende vernieuwing laten zien.

Woonwens; de binnenstad trekt

Enschede ontwikkelt zich als vernieuwende en innovatieve stad, waar wonen, werken en recreëren dicht bij elkaar mogelijk zijn. Met hoogwaardige voorzieningen op het gebied van zorg, cultuur en onderwijs en een goed bereikbaar centrum met een compact winkelgebied, en gezellige horeca. Steeds meer mensen willen wonen in het stedelijk weefsel van een binnenstad met voorzieningen onder handbereik en levendigheid. Het is een uitdaging voor Enschede om in te spelen op deze woonwensen en zo het vestigingsklimaat van Enschede in de Euregio te versterken. De stad is hierdoor aantrekkelijk voor de vestiging van bedrijven en de daar werkzame medewerkers. Het plan speelt hierop in en is daarom van groot belang voor de toekomst van de stad. Dat is de reden dat de gemeente Enschede met LIFE samen heeft gewerkt aan deze plannen en beide partijen samen willen investeren in de gebiedsontwikkeling.

Woonvariatie; appartementen voor jong en oud

LIFE en de gemeente Enschede hebben in de afgelopen twee jaar samen dit plan gemaakt om een antwoord te geven op de behoefte aan stedelijk wonen. Als we het realiseren dan komen er voor verschillende doelgroepen in het centrum van de stad zo'n 520 woningen beschikbaar. Het zijn appartementen die qua omvang verschillen;

variërend in de bandbreedte van 60 tot en met 150 m². Met een hoogwaardig en gemêleerd woningaanbod spelen we in op woonwensen van verschillende doelgroepen; starters, gezinnen, tweeverdieners, jonge digitalen, ouderen, vitale gepensioneerden en ouderen boven 75 jaar. Deze hebben met elkaar gemeen dat ze gaan voor het duurzaam wonen in de binnenstad. De woningen zijn zowel huur als koop en in uiteenlopende prijsklassen van sociaal, middelduur en hoog. De kop van de Boulevard transformeren we zo tot een plek met een hogere belevingswaarde en tegelijkertijd een wijkgevoel. Het gebied krijgt een betere verbinding met de omliggende gebieden, aan de ene kant de echte binnenstad en aan de andere kant de omgeving van de stadscampus.

Stedenbouw en architectuur van kwaliteit; gebouwen als edelstenen in een kroon

Het gebied ondergaat een radicale transformatie die zorgt voor versterking stadskern, functionele vernieuwing, hoogwaardige architectuur en ruimtelijke kwaliteit. De te bouwen woningen bevinden zich in een achttal gebouwen, samengesteld tot 5 bouwblokgebouwen, die allemaal ten opzichte van elkaar speels gaan verschillen in hoogte en textuur. Het ritme van de gebouwen gaat van 3 verdiepingen naar maximaal 19 verdiepingen en de vormtaal is kristallijn. De gebouwen zijn als edelstenen in een kroon; een beeld dat past bij de plek gelegen aan het Koningsplein. In het midden tussen de gebouwen is een plein voorzien dat een functie heeft als “stadskamer” met in de plint levendigheid van een restaurant en maatschappelijke voorzieningen. Deze stadskamer is hoogwaardig ingericht; een fijn en veilig verblijfsgebied met ruimte voor spelen en relaxen in een groene atmosfeer. Kop Boulevard zien we als een plek waar de Enschedeër trots op kan zijn; stedelijke kwaliteit en duurzaam. Je hebt eigenlijk geen auto nodig, zo dicht bij het openbaar vervoer en alle voorzieningen. Het gehele gebied wordt autoluw; er is geen doorgaand verkeer voorzien en de route van de bus loopt via de randen van het gebied. Op deze routes is de bus te gast; de wegen zijn omzoomd met linten van bomen.

Herstructurering van de (verkeers-) infrastructuur

De gewenste bebouwing van het gebied is aanleiding voor een forse herstructurering van de infrastructuur. Een afbraak van de hellingbaan naar de parkeergarage in de Zuidmolen is nodig om het gebied meer kwaliteit te geven. Evenals de sloop van de kantoorpanden van de gemeente (SLO-pand) en de ING bank. Voorzien is de ingang van de Van Heekgarage te verplaatsen richting de Ripperdastraat zodat er meer wandelgebied ontstaat. Onder de grond in

het verlengde van de west-ingang komt een rotonde zodat de ingang van de Van Heekgarage ook bruikbaar is voor een van de drie in het plan te bouwen parkeergarages. Een daarvan ligt onder de grond, terwijl de andere twee parkeergebouwen zijn opgenomen in de ruimte tussen de woongebouwen. De toegangen voor die garages bevinden zich respectievelijk in de Nijverheidsstraat en de Koningsstraat. Kabels en leidingen komen aan de randen van het gebied te liggen en de verkeersafwikkeling kan met veel minder beslag op de openbare ruimte. De gemeente investeert in de verkeersinfrastructuur; het aanpassen en deels opnieuw aanleggen van de wegen en kruisingen in het plangebied.

Duurzaamheid krijgt heel concreet invulling

De moderne gebiedsontwikkeling geeft de kans duurzaamheidsambities van de stad waar te maken. Deze krijgt uiteraard invulling op het terrein van energie en circulaire economie, maar ook op het terrein van biodiversiteit, klimaatadaptie, mobiliteit en sociale duurzaamheid. Concrete afspraken die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen LIFE en de gemeente. Voor het waarmaken zijn soms ook andere partijen nodig, zoals energiebedrijven, het waterschap, exploitanten van mobiliteitsmiddelen maar vooral de beoogde bewoners zelf. In de programma's van eisen van de woningen krijgt de ambitie invulling. Aan het invullen van de duurzaamheidsambitie hangt soms een wat hoger prijskaartje, maar de woningen voldoen wel aan de nieuwste wettelijke eisen en zijn daardoor waardevoller en zuinig. De markt zal ten dele bepalen hoe ver we de gegeven ambities kunnen waarmaken. Maar harde afspraken zijn onder andere gemaakt op het punt van EPC (naar 0), aardgasloos bouwen, hergebruik materialen, waterretentie, mogelijk maken elektrisch rijden en realisatie van sociale duurzaamheid.

Gebiedsontwikkeling door initiatief van LIFE in samenwerking met partners

Uitgangspunt is dat LIFE de locaties in het gebied verwerft die nodig zijn voor de realisatie van de gebouwen. De gemeente bezit/verwerft de gebieden die nodig zijn voor openbare ruimte en verkeersinfrastructuur. De huidige eigenaren van grond, gebouwen en openbaar gebied zijn in de zomer van 2016 geïnformeerd over de stedenbouwkundige visie die aan de basis ligt van dit plan. Zij zijn benaderd voor verkoop van hun bezit aan de initiatiefnemer LIFE. LIFE heeft ook contact gezocht met mogelijk geïnteresseerde eindafnemers van de huurwoningen; de fondsen van Patrizia en Amvest en woningbouwcorporatie Domijn. LIFE is enthousiast over

de mogelijke samenwerking met deze partners. We gaan graag samen met hen met de realisatie van dit plan aan de slag als de uitgangspunten door de gemeente Enschede zijn goedgekeurd.

Planning en kwaliteitsbewaking

De ontwikkeling start met het verleggen van kabels en leidingen en projecten voor her-aanleg van verkeersinfrastructuur waardoor ruimte voor de woningen ontstaat. De planning is de bouwblokken in vier fasen te realiseren. De bouw van de woningen start in 2019 tegelijk aan de zuidkant en de noordkant van het gebied. De bebouwing van de beide flanken is na elkaar; de oostelijke flank start in 2020 en de westelijke als laatste in 2021. Als alles voorspoedig verloopt is in 2024 alles gereed. De fasering biedt de mogelijkheid het kantoor van ING te verplaatsen en geeft de mogelijkheid de woningen en het parkeren in fasen op de markt te brengen. Voor het verlenen van vergunningen moet een herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden en stelt de gemeente een beeldkwaliteitsplan vast dat wordt opgemaakt in samenwerking tussen de gemeente, LIFE en POLO Architects. Deze stukken zijn gebaseerd op dit ontwikkelingsplan en dit planologisch kader zal vanaf september 2018 de inspraak ingaan. Als er geen bezwaren komen is de bouwtitel te verlenen in het tweede kwartaal van 2019. Voor het bewaken van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is een “kwaliteitskamer” ingericht. De keuze van architecten zal gedeeltelijk via een wedstrijd verlopen. Zowel gerenommeerde als nieuwe jonge architecten krijgen de kans hun ideeën voor de gebouwen in Kop Boulevard waar te maken.

Financiële haalbaarheid; een sluitende grondexploitatie

De investeringen van publieke en private partijen in de Kop van de Boulevard bedragen uiteindelijk meer dan 115 miljoen Euro. De private partijen hebben daarin het grootste aandeel en nemen het risico voor de woningen geheel op zich. De gemeente heeft ongeveer 15 miljoen beschikbaar voor infrastructurele ingrepen en de openbare ruimte (binnen en buiten het plangebied) De gemeente neemt het onderhoud van de openbare ruimte op zich, waarbij een deel van het gebied het onderhoudsniveau “hoog” heeft. Voor de onderbouwing van de financiële haalbaarheid van de plannen hebben gemeente en LIFE een grondexploitatie opgesteld. Dit is een vertrouwelijk document dat door beide partijen is vastgesteld en geldt als onderbouwing voor het plan en het opstellen van het bestemmingsplan. De calculaties van alle onderdelen zijn onderbouwd met marktonderzoek en deelramingen

van de projecten. Partijen hebben afgesproken dat als meetmoment voor kosten en opbrengsten in de grondexploitatie wordt uitgegaan van prijspeil 2018. Zowel de kostenkant als de opbrengstenkant kan de komende jaren wijzigen. Partijen hebben afgesproken de risico's in de verschillende deelprojecten op te vangen binnen de eigen verantwoordelijkheden.

Organisatie van de samenwerking en de juridische uitwerking van de afspraken

Dit ontwikkelingsplan is de basis voor de samenwerking van betrokken partijen. Gemeente en LIFE hebben afspraken gemaakt over de projectorganisatie nodig voor de uitvoering. Deze bestaat uit een Stuurgroep, een Opdrachtgeversoverleg, Projectgroepen en de zogenaamde kwaliteitskamer. De Projectorganisatie staat onder leiding van de Stuurgroep, bestaande uit 2 vertegenwoordigers namens de Gemeente en 2 vertegenwoordigers namens LIFE en eventueel hun adviseurs. De Stuurgroep heeft als taak de uitvoering van de plannen waar te maken, vastgelegd met de samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van de Kop van de Boulevard. In die overeenkomst zijn de werkafspraken voor de gang van zaken in de projectorganisatie uitgewerkt. Belangrijk onderdeel van die organisatie is het opdrachtgeversoverleg. Daar ligt de dagelijkse leiding. In de afgelopen periode is met de samenwerking al ervaring opgedaan en er is een groot wederzijds vertrouwen in de uitgewerkte opzet. Continuïteit van betrokken personen is een belangrijke basis voor het vasthouden van de kennis van de gemaakte afspraken.

Er is veel energie om te gaan werken aan deze bijzondere nieuwe wijk aan het Koningsplein!

1 FUNCTIONEEL PROGRAMMA

1a / DOELGROEPEN p 6

1b/ AFNEMERS p 11

starters / promovendi



tweeverdieners



vitale gepensioneerden



ouderen (75+)



moderne gezinnen



jonge digitalen



goed gesitueerden

Goed stadsleven: veelzijdige mix van bewoners

Kop Boulevard biedt een samenhangend woonmilieu waarbij een levenslange wooncarrière mogelijk is. Door een gevarieerd ontwerp van woongebouwen en woonomgeving zijn het eerder gebundelde woningen dan anonieme appartementencomplexen.

Zowel sociale huur, vrije sector huur midden en hoog als koopwoningen midden en hoog zullen in de het project vertegenwoordigd zijn.

De doelgroepen die in aanmerking komen voor sociale huur zijn starters, promovendi, moderne gezinnen, jonge digitalen en ouderen.

Voor de vrije markt huurwoningen(midden) zullen de doelgroepen starters, promovendi, moderne gezinnen, vitale gepensioneerden, jonge digitalen en ouderen gebruik kunnen maken van deze appartementen.

Voor de vrije markt huurwoningen(hoog) denken we aan moderne gezinnen, vitale gepensioneerden, tweeverdieners en goed gesitueerden.

De koopwoningen (midden) zullen meestal worden aangeboden aan moderne gezinnen, vitale gepensioneerden en ouderen.

De koopwoningen (hoog) tenslotte zullen door moderne gezinnen, vitale gepensioneerden, tweeverdieners en goed gesitueerden worden aangekocht.

Het openbaar vervoer, zowel bus als trein is onder handbereik. Op basis van deze ligging en de doelgroepen van het project zal het autobezit hier laag zijn. Dit is vertaald in een parkeernorm van gemiddeld 0.7 auto/woning. Het parkeren is voorzien in en onder de gebouwen.

We lichten de doelgroepen afzonderlijk toe. De beschrijvingen zijn een samenvatting en variant op de beschrijvingen van deze doelgroepen die makelaars hanteren.

1a / DOELGROEPEN



DOELGROEP **starters / promovendi**

Door ontwikkelingen bij UT, Saxion, Kennispark en de Stadscampus Connect-U komen er steeds meer hoger opgeleiden en alumni uit binnen- en buitenland naar Enschede. Deze groep is nu vaak te vinden in oudere complexen in wijken bij particuliere verhuurders. Voor deze groep willen we kwalitatief goede huisvesting bieden op een plek die beter bij hun leefstijl past. Deze compacte appartementen zullen soms ook gemeubileerd zijn. De groep heeft behoefte aan aanvullende diensten en de dynamiek en voorzieningen van de stad. Jonge hoog opgeleiden willen bovendien graag in universiteitssteden wonen. Deze groep heeft meestal geen auto. Het is een trendy groep, die in een prikkelende omgeving wil wonen met voorzieningen passend bij hun leefstijl. Ze wonen dicht bij het openbaar vervoer.

Aanbod:

- **huurwoningen : 60 m²**
- **sociale huur + vrije sector huur midden**
- **geen auto**



DOELGROEP **moderne gezinnen**

Deze groep zal vaak doorstromen vanuit de starterssituatie. Gezinnen wonen nu meestal niet in de binnenstad, terwijl hier wel veel voorzieningen zijn waar ze gebruik van maken. Bij een deel van de gezinnen is er wel de wens in de binnenstad te wonen, maar de woonomgeving maakt het vaak onaantrekkelijk voor ze. Veiligheid staat hierbij centraal; je wilt dat je kinderen kunnen spelen terwijl jij en de omgeving er goed toezicht op kunnen houden. Qua prijs moet er een goede balans zijn want gezinnen zitten vaak in een fase met veel kosten. Afhankelijk van het inkomen is er een passend aanbod in uiteenlopende prijsklassen nodig.

Aanbod:

- **zowel huur- als koopwoningen:**
- **95-100 m²**
- **sociale huur + vrije sector huur midden**
- **+ vrije sector huur hoog / koop midden**
- **+ koop hoog**
- **1 auto als de gezinssituatie daarom vraagt**

1a / DOELGROEPEN



DOELGROEP *vitale gepensioneerden*

Dit is een belangrijke groep voor Enschede. Ze hebben een werkend bestaan achter zich gelaten en hebben voldoende middelen gespaard om van hun vrije tijd te genieten en te wonen in een fijne woning. Ze willen gebruik maken van de diensten in de stad. Ze zoeken een zeer comfortabele omgeving en woning. Op dit moment is het aanbod voor deze doelgroep in Enschede te beperkt. De dynamiek van de stad vinden ze interessant, al is het maar om naar te kijken. Deze doelgroep verkoopt waarschijnlijk een grondgebonden woning, maar wil niet in comfort of ruimte teveel achteruit gaan; de kleinkinderen moeten kunnen komen logeren.

Aanbod:

- zowel huur- als koopwoningen :

70 - 80 - 90 m²

- vrije sector huur midden + vrije sector huur hoog / koop midden + koop hoog

- 1 auto als ze er komen wonen, later misschien zonder auto



DOELGROEP *tweeverdieners*

Deze koppels hebben een duidelijk hoger budget. Beide werken en hebben daarom meer te besteden aan hun woning. In hun vrije tijd hebben ze behoefte aan luxe. Ze willen op deze plek wonen vanwege het genot van de stad. Ze gaan vaker uit eten en genieten van het stedelijke aanbod aan restaurants, kunst- en cultuurvoorzieningen, winkels, sport en horeca. Deze groep bestaat uit geschoolde mensen en deze verdienen samen goed. Soms zijn de kinderen reeds op zichzelf.

Aanbod:

- zowel huur- als koopwoningen :

90 - 150 m²

- vrije sector huur hoog / koop hoog

- in ieder geval 1, soms 2 auto's

1a / DOELGROEPEN



DOELGROEP goed gesitueerden

Deze hoogste sociale klasse is vermogend. Zij zijn vaak hoog geschoold en zij willen een exclusieve penthouse met een hoog afwerkingsniveau en veel ruimte. Het gaat om een beperkt aantal woningen binnen het project. Deze groep heeft vaak hard gewerkt en wil daar nu de vruchten van plukken. Hoog wooncomfort en genieten van een actief luxeleven hoort bij hun levensstijl. De stedelijke omgeving draagt hiertoe bij met zijn goede restaurants, betere winkels en kunst en cultuur op hoog niveau. Meerdere auto's vereisen een eigen parkeerplaats.

Aanbod:

- **zowel huur- als koopwoningen :**
115 - ... m²
- **vrije sector huur hoog / koop hoog**
- **eigen parkeerplaats, 1-2 auto's**



DOELGROEP jonge digitalen

Deze jonge digitalen variëren sterk in leeftijd maar zijn meestal jonger dan 30 jaar. Ze zijn bezig met hun carrière of eigen beginnend bedrijf en vaak combineren ze werken met hun studies. Ze hebben beperkt autobezit en hechten veel belang aan snel internet en gemak van voorzieningen en openbaar vervoer. Deze groep heeft vaak nog geen full time baan en zit daardoor beneden een modaal inkomen. Ze bezoeken regelmatig de kroeg of bioscoop. Winkelcentra en onderwijsinstellingen hebben ze graag in de buurt.

Aanbod:

- **huurwoningen : 65 - 75 m²**
- **sociale huur + vrije sector huur midden**
- **beperkt autobezit**

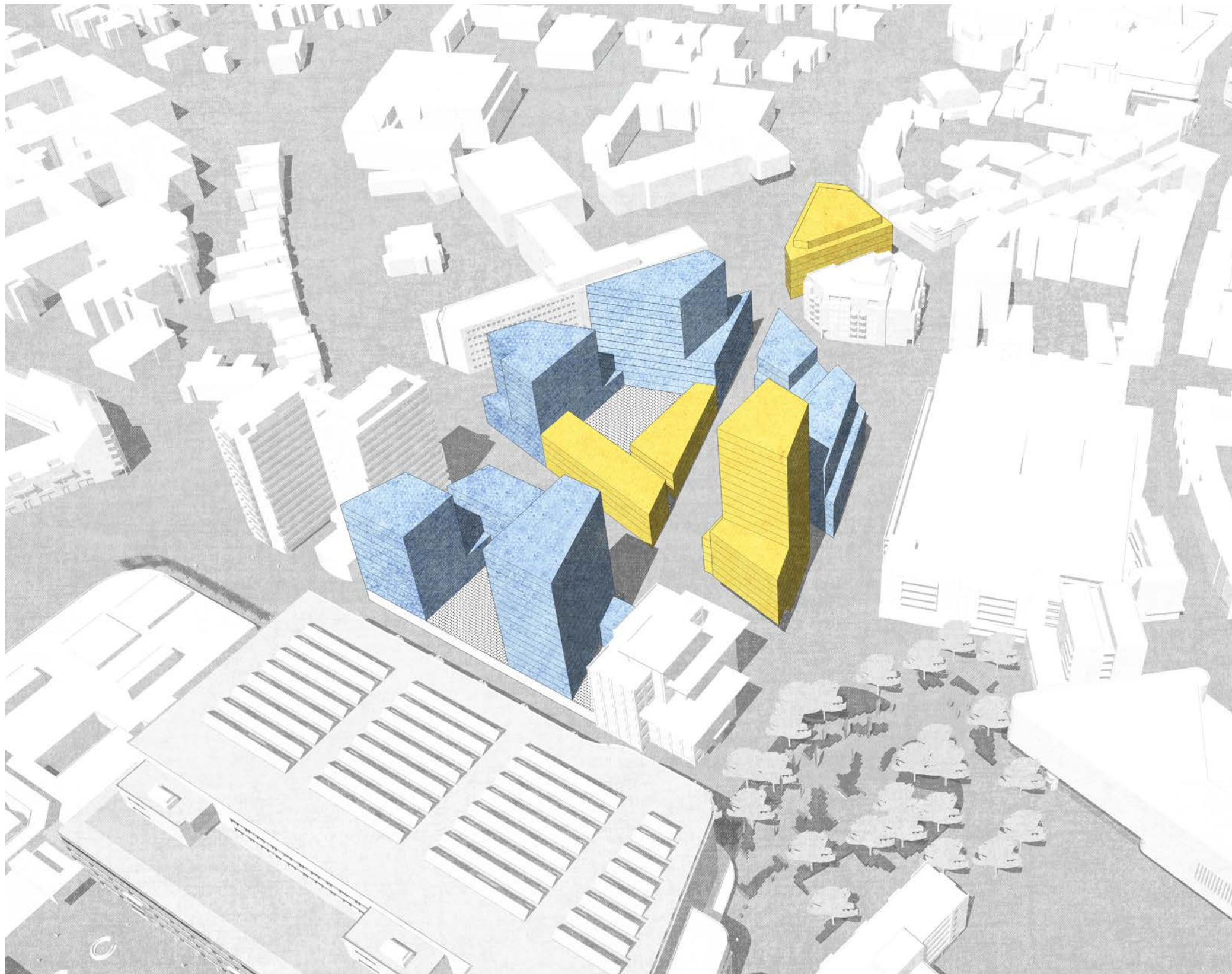


DOELGROEP *ouderen* (75+)

Deze groep heeft vaak zorg of verzorging nodig gezien hun hogere leeftijd. De ouderen anticiperen daarop voor de toekomst. De (zorg)diensten worden vaak aan huis gebracht. Hun dagbesteding bestaat veelal uit televisiekijken, boodschappen doen, een borrel of kop koffie drinken en een wandeling maken. Het stadscentrum heeft steeds wat te beleven en is daardoor geliefd bij deze doelgroep. Ze hebben beperkt autobezit. Een tweede slaapkamer is welkom voor de kleinkinderen die op bezoek willen komen.

Aanbod:

- koopwoningen : 80 m²**
- sociale huur + huur midden / koop midden**
- beperkt autobezit**



Individuele kopers, fondsen en een wooncorporatie als afnemers

LIFE is de ontwikkelaar van het vastgoed in deze gebiedsontwikkeling. De afnemers voor vrije sector huurwoningen zijn beleggers. Voor sociale huurwoningen zal een woningcorporatie de afnemer zijn en voor de koopwoningen individuele kopers. De verschillende afnemers worden evenwichtig verdeeld over Kop Boulevard. Zo ontstaat er een gezonde sociale mix van doelgroepen en huur- en koopwoningen en kan er in de eerste fases van de ontwikkeling reeds voor elke afnemer ontwikkeld worden. We beschouwen dit mengen als een kwalitatief uitgangspunt waar zorgvuldig wordt omgesprongen met leeftijden en inkomensgroepen.

De tekening geeft een mogelijke verdeling van de afnemers over de gebouwen weer. Deze kan aangepast worden als de markt daartoe aanleiding geeft en de eindafnemers daarover met LIFE definitieve afspraken maken.

ONTWIKKELING VASTGOED: LIFE

- BELEGGERS (huur) / CORPORATIE
(sociale) huur)
- INDIVIDUELE KOPERS (koop)

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN MET BEELDKWALITEIT

2a / VISIE p 13

2b / STEDENBOUWKUNDIG PLAN p 15

2c / BOUWHOOGTES p 16

2d / RANDVOORWAARDEN p 17

2e / SFEERBEELDEN p 19

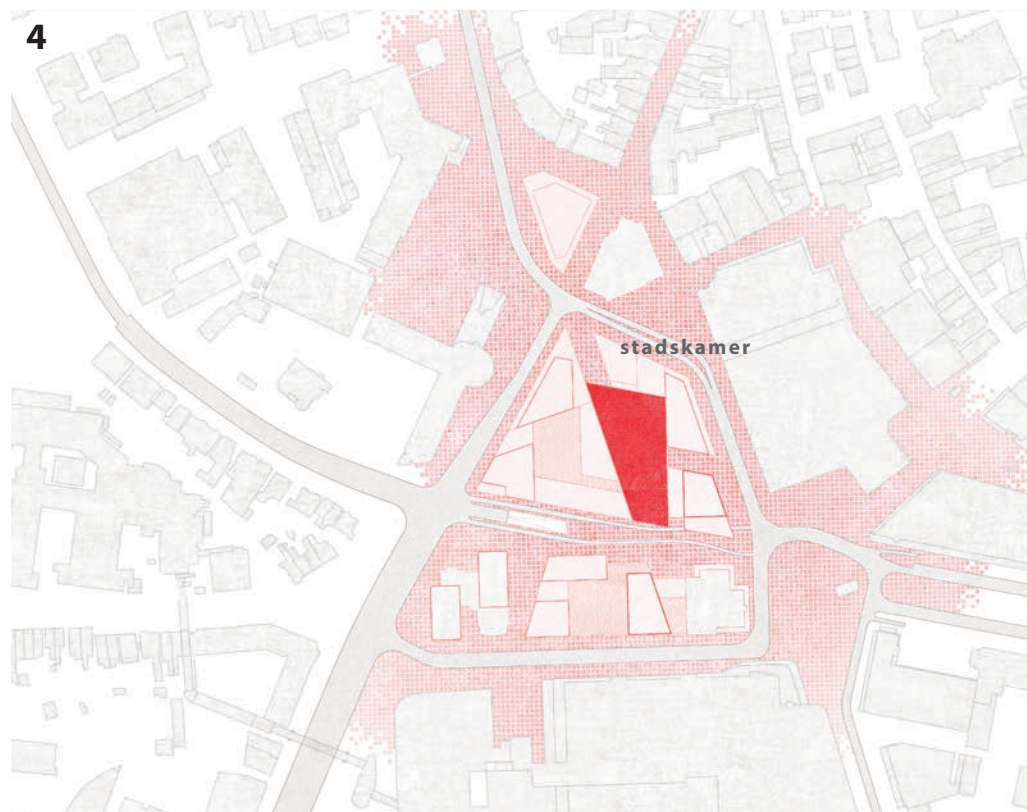
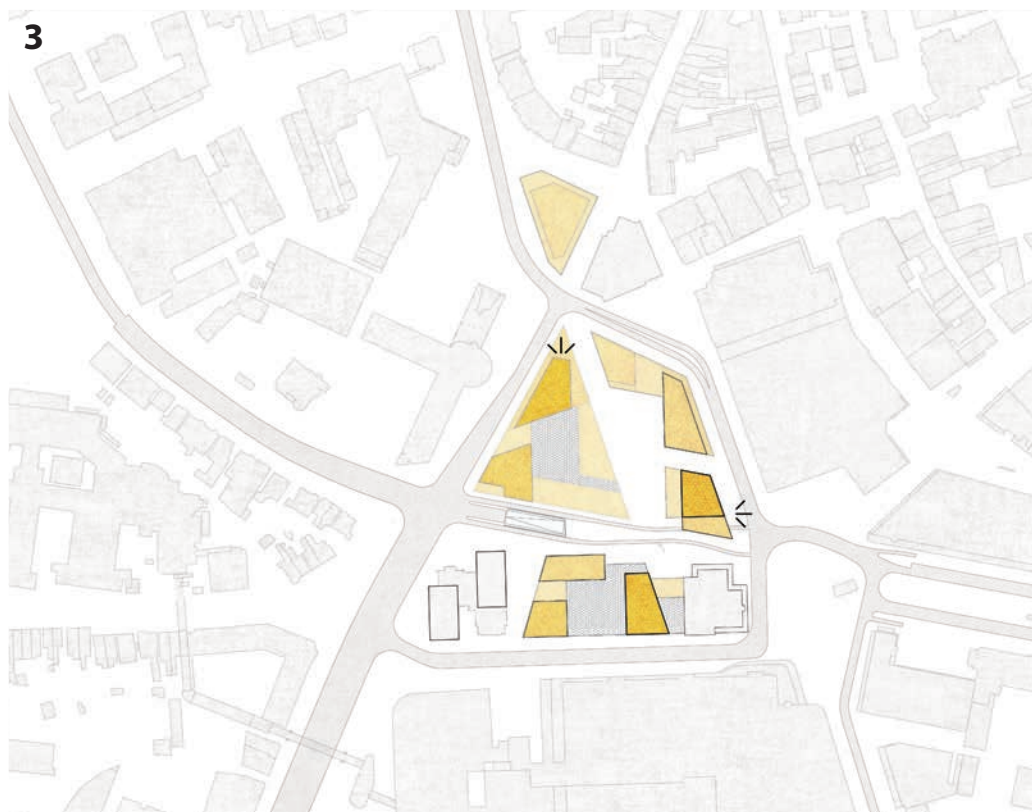
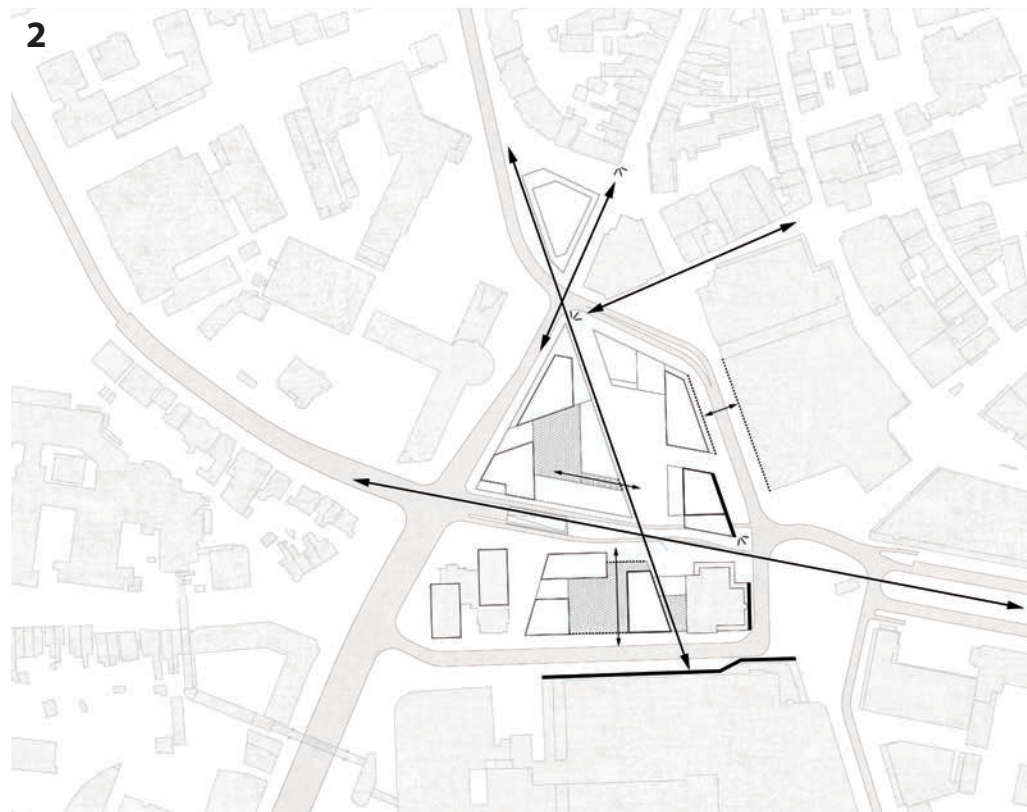
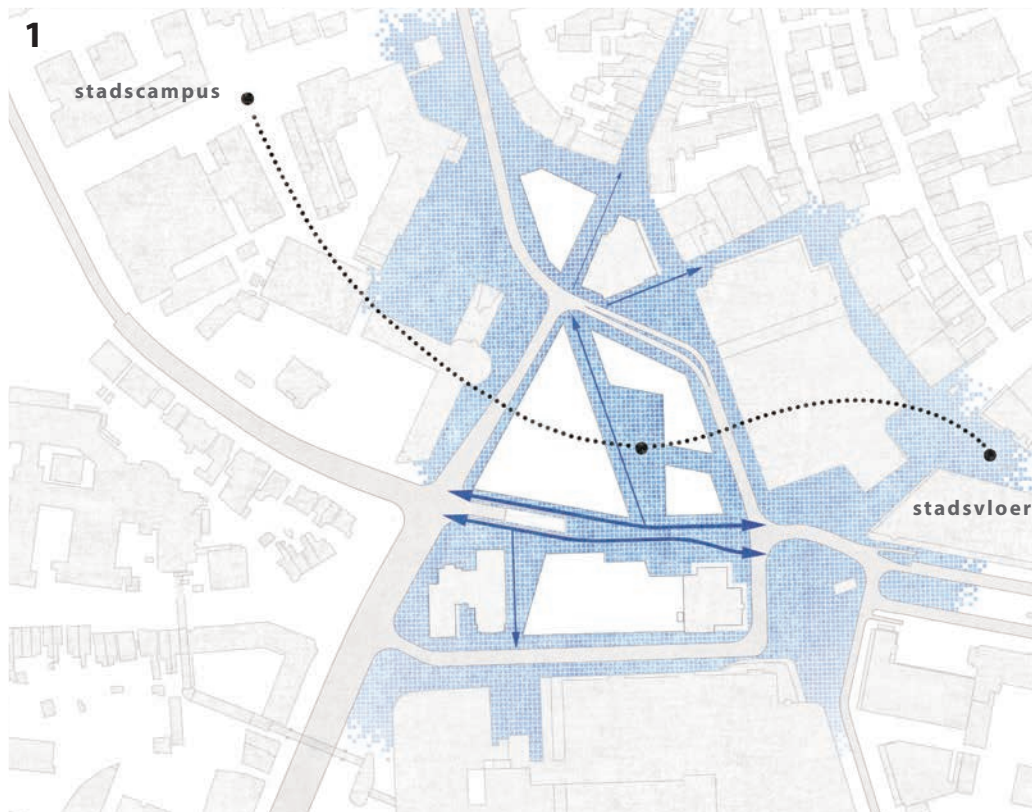
2f / ROOILIJNEN p 24

2g / PROGRAMMA p 25

2h / BEELDKWALITEIT GEBOUWEN p 31

2i / BEELDKWALITEIT PRIVATE BUITENRUIMTE p 36

2j / BEELDKWALITEIT GEMEENSCHAPPELIJKE EN PUBLIEKE BUITENRUIMTE p 41



De uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie

- 1** Een verbindend plangebied: samenhangend, autoluw en doorwaadbaar
- 2** Stedenbouwkundige inpassing, zicht- en looplijnen in relatie met het omliggende stedelijk weefsel
- 3** Bouwblokgebouwen met stevige hoogteaccenten die gemeenschappelijke groene tuinen omsluiten
- 4** De groene stadskamer als een intiem en levendig hart voor de buurt

(deze principes zullen verder toegelicht worden in de volgende sheets)

VANDAAG

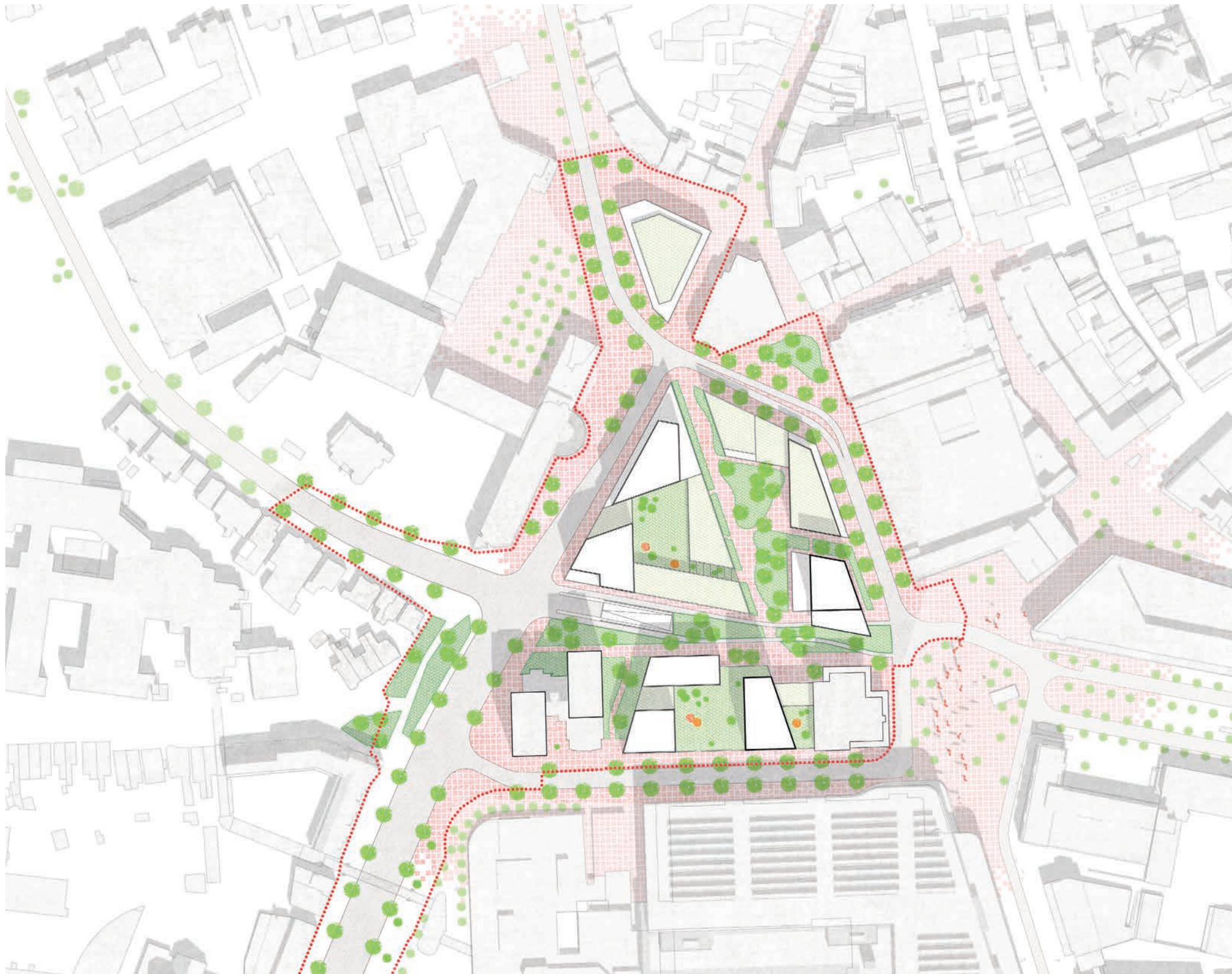


. MORGEN

***Naar een kwaliteitsvolle openbare ruimte in het plangebied***

Kop Boulevard wordt een prettig en leefbaar stedelijk centrumgebied. De huidige situatie kenmerkt zich echter vooral door een spaghetti aan infrastructuur voor de verschillende verkeersdeelnemers, onbestemde ruimtes en de opgang naar de Zuidmolengarage. Een groot deel van de nog aanwezige bebouwing staat leeg en is aan het eind van zijn levensduur.

Om de geformuleerde uitgangspunten voor Kop Boulevard werkelijkheid te laten worden moet over plangrenzen heen gekeken worden. Er zijn radicale ingrepen nodig om het gebied te transformeren. De infrastructurele puzzel is op een nieuwe manier gelegd. Dat begint niet bij de locatie Kop Boulevard, maar bij de structuren van de stad.



Een gedurfd, gebalanceerd en gedragen stedenbouwkundig plan

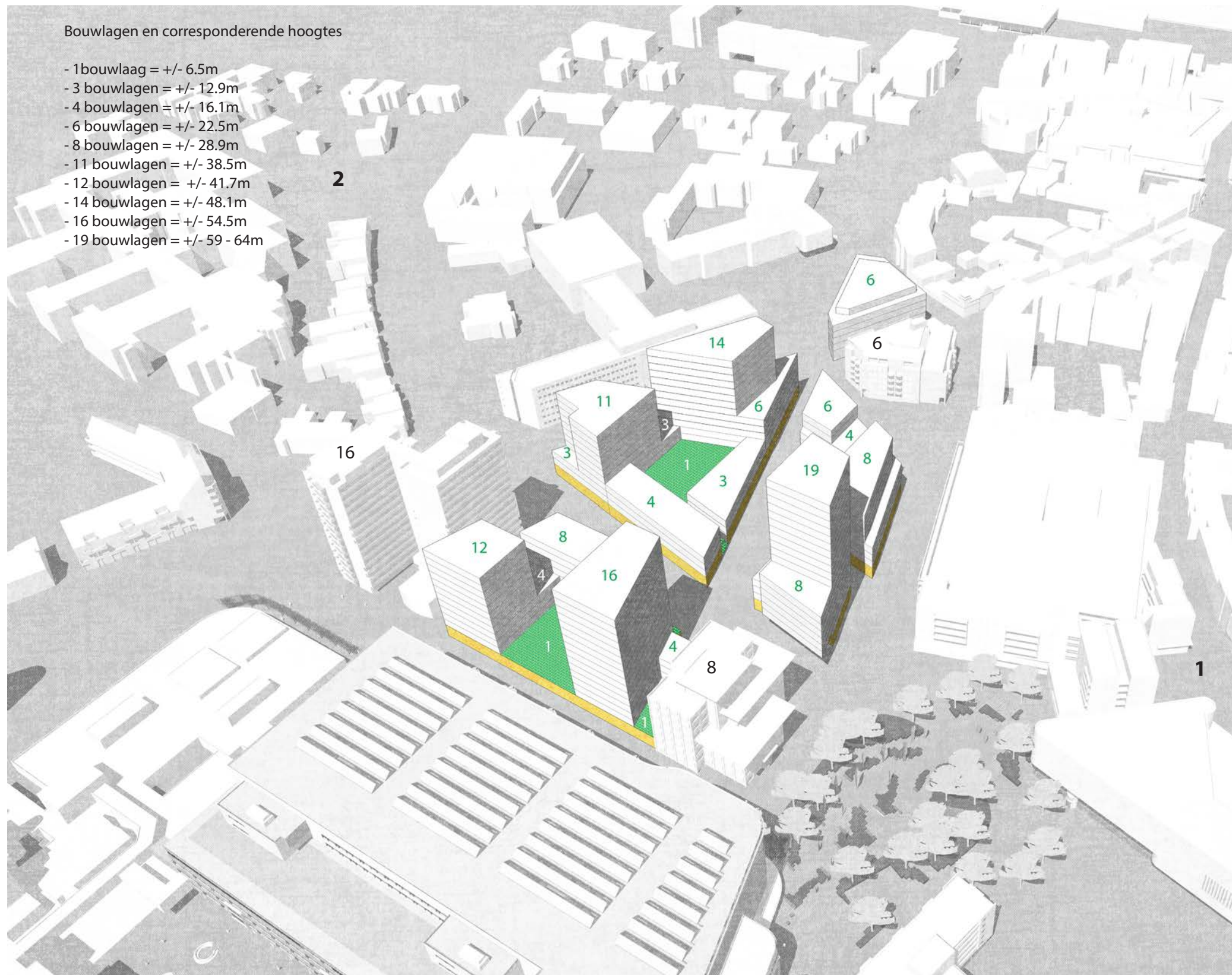
De vier uitgangspunten resulteren in een stedenbouwkundig plan dat een sterk draagvlak heeft en DURFT ambitieus te zijn.

Er wordt hoog ingezet op een verbinding van de Kop Boulevard met de binnenstad en de stadscampus. De publieke ruimte vloeit in elkaar over en doorsteken tussen de gebouwen zijn strategisch gepositioneerd.

Het plan bevat een belangrijke oost-west doorsteek voor fietsers en voetgangers die zich elegant nestelt in de lijn van de Boulevard 1945 langs het casino, en aansluiting vindt op de Ripperdastraat.

Centraal in het plan bevindt zich de stadskamer, het intieme hart van de buurt waar via een hoge intensiteit aan groen en een levendige inrichting van de dubbelhoge plint (begane grond) een aangename publieke belevingswaarde ontstaat. Naast het publieke hart wordt er ook ingezet op gemeenschappelijke tuinen in het plan waar in meer intieme sfeer genoten kan worden van groen en contact met medebewoners. De exacte hoeveelheid en plaats van bomen in het gebied zal in een later stadium in inrichtingsplannen worden bepaald.

De vorm van de gebouwen weerspiegelt de driehoekige vorm van het plangebied op verschillende plaatsen en verwijst ook naar de veelheid aan scherpe hoeken die de binnenstad in het verleden kende voor de stadsbrand. Deze atypische vormen geven enerzijds een eigen uitzonderlijke identiteit aan het plangebied - die bezoekers van ver buiten Enschede kan aantrekken - en anderzijds generen ze intern ook aparte typologieën die de aantrekkingskracht naar nieuwe bewoners toe verhoogd.



Een verbindend plangebied met een dichtheid in balans met de stadsvloer en stadscampus

Het project creëert een nieuwe wijk met een hoge woondichtheid die bijdraagt aan de gewenste verdichting van de binnenstad.

Opeenplek die vandaag bekend staat als een onbehaaglijke lege ruimte waar infrastructuur de boventoon voert, zal een levendige nieuwe wijk ontstaan die de verbinding vormt tussen de stadsvloer van het centrum van Enschede (1) in het oosten en de stadscampus (2) in het westen. Ook de relatie tussen ziekenhuis en station verbetert.

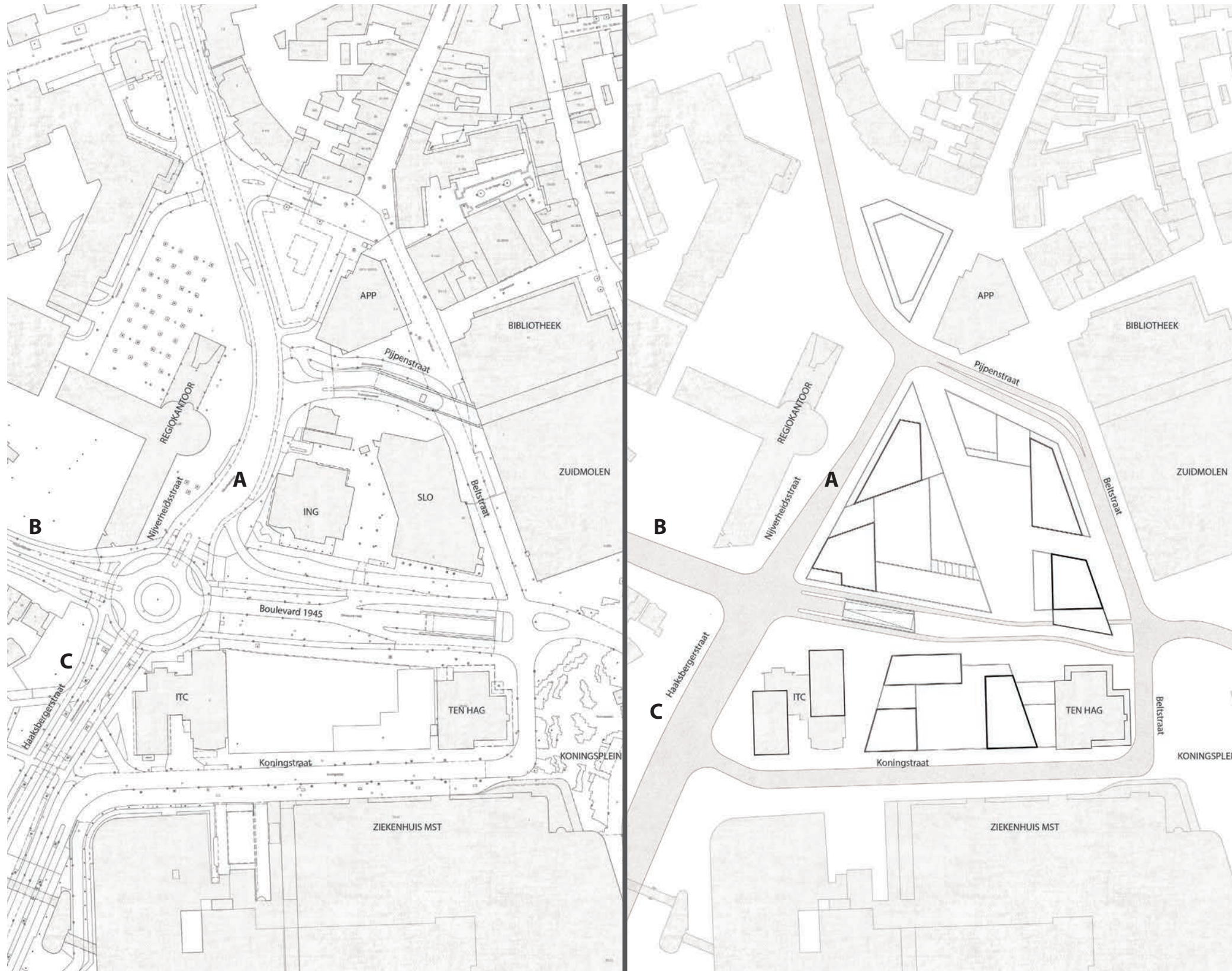
Als alternatief voor de binnenstedelijke stadswoningen zullen speelse en gevarieerde bouwblokgebouwen met een eigenzinnige tussenschaal en enkele stevige hoogteaccenten ongedwongen integreren in de omgeving.

Hun tussenschaal sluit aan bij de grotere korrel van de stadscampus (2) en kan ook moeiteloos de bestaande gebouwen in het plangebied opnemen in een stedelijke compositie. Zo kunnen deze later op een kwalitatieve manier vervangen of vernieuwd worden.

De link met de binnenstad (1) manifesteert zich sterk in de publieke ruimte door aan te sluiten op de materialisatie van het stadserf en het toevoegen van een nieuw plein, de stadskamer. Door de aanzienlijke grootte van deze stadskamer wordt er sterk ingezet op de integratie van groen, als knipoog naar de stadscampus en als nieuwe kwaliteit die in het centrum moeilijker te vinden is.

Belangrijk in deze visie is ook het samensmelten van het vandaag gefragmenteerde plangebied tot een plek met een eigen unieke identiteit die verbindt op twee niveaus: door aansluiting en integratie van bestaande structuren, maar ook door de creatie van een nieuwe publieke ruimte die de plek meer betekenis geeft, waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en daarmee iets terug geeft aan de stad. Belangrijk hierbij is de realisatie van een levendige en genereuze plint van minimaal 4.5 meter vrije hoogte waarin naast entrees voor de woningen ook nieuwe voorzieningen een plek krijgen.

(NB: de cijfers op het beeld geven indicatief het aantal lagen van de gebouwen weer)



Naar een verbeterde ontsluiting

A Verbeteren openbare ruimte Nijverheidsstraat tot aan Station;

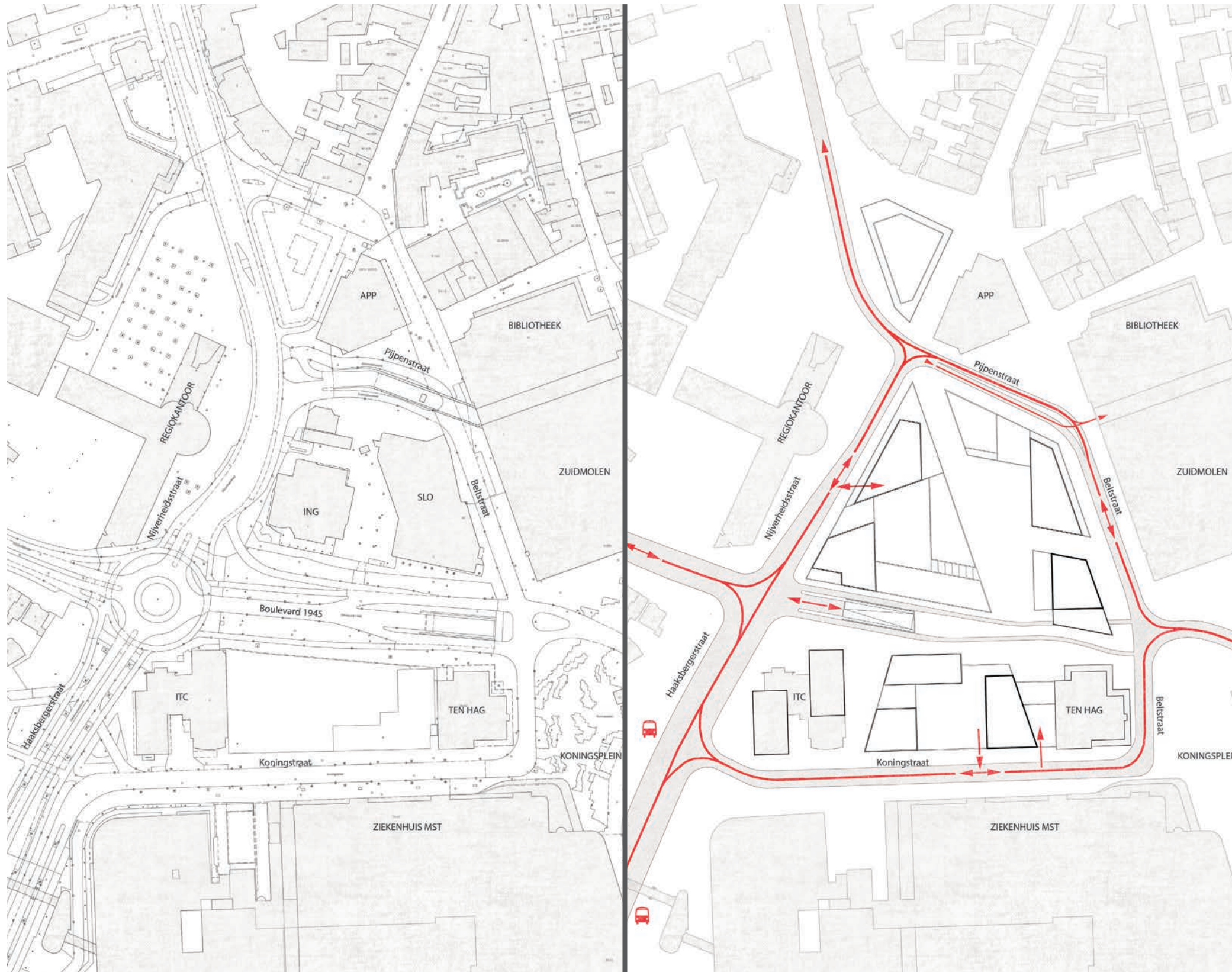
De verbinding tussen het station en het nieuwe gebied van de Kop Boulevard is een belangrijke schakel voor bezoekers en inwoners van de stad. De Nijverheidsstraat krijgt door de vernieuwingen rondom Kop Boulevard een andere functie met minder auto's en wordt aantrekkelijker voor langzaam verkeer.

B Verbeteren openbare ruimte Ripperdastraat / Verbindingszone Stadscampus;

Met de transformatie van de locatie Ariënsplein wordt de stadscampus in Enschede versterkt. Dit gebied biedt kansen om een aantrekkelijk en meer economisch bruisend gebied in Enschede te worden. Het profiel van de Ripperdastraat wordt aangepast. Het blijft een hoofdontsluitingsroute. Om de oversteekbaarheid van deze route ter hoogte van Ariënsplein en Saxion te verbeteren wordt het profiel daar smaller.

C Herprofilering Haaksbergerstraat tot aan Zuiderval;

De Haaksbergerstraat is en blijft één van de belangrijkste toeritten naar het centrum. Auto's, bussen en langzaam verkeer moeten hier op een prettige en veilige manier gebruik kunnen maken van de weg. In het meest ideale geval krijgt de busbaan een plek in het midden van de Haaksbergerstraat om op deze manier toekomstbestendig te worden. Dit vergt echter ook grote investeringen aan de rotonde met de Zuiderval. Nader onderzoek en uitwerking, ook in relatie tot mobiliteit is noodzakelijk en is ook afhankelijk van het totaal beschikbare investeringsbudget.



Naar een efficiënte infrastructuur in het plangebied

Bussen rijden via de Haaksbergerstraat/Nijverheidsstraat. Voor de halte Van Heekplein wordt dan de Belstraat gebruikt, voor de halte station vervolgt de bus de route via de Nijverheidsstraat. De Koningstraat is dan geen onderdeel meer van de busroute, maar wordt gebruikt door bestemmingsverkeer.

De inrit naar de Van Heekgarage wordt dichter bij de Haaksbergerstraat gelegd. De bezoekers aan de stad die in de Van Heekgarage willen parkeren, duiken dus al eerder onder de grond. Via deze route wordt ook de parkeergarage ontsloten die nodig is voor de nieuwe bewoners van Kop Boulevard. Door het gebied rijden met de auto kan straks niet meer.

De rotonde Haaksbergerstraat/Ripperdastraat wordt vervangen door een kruispunt. Ruimtelijk zorgt deze ingreep voor een enorme verbetering. Het kruispunt neemt minder ruimte in op de plek tegenover het regiokantoor. Daardoor vormt bebouwing hier in de toekomst een logische begeleiding van de openbare ruimte en is dat een blikvanger voor de entree naar de binnenstad.

De inrit van de Zuidmolengarage wordt verbeterd. De huidige opgang met brug over de Belstraat heen wordt afgebroken. De opgang naar de parkeergarage wordt in het huidige gebouw geschoven. De parkeergarage is vanaf de Belstraat bereikbaar.

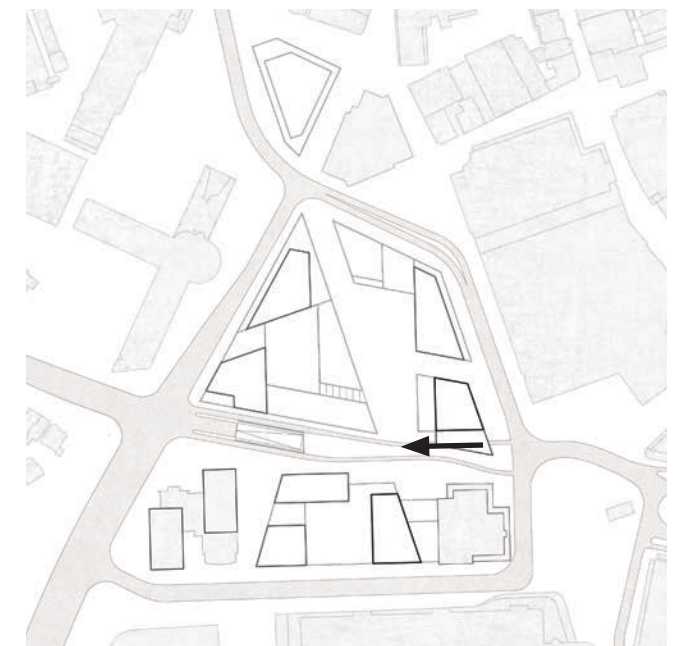
In de ondergrondse infrastructuur wijzigt ook van alles. De kabels en leidingen worden naar de randen van het plangebied verlegd, zodat de bovengrondse ontwikkelingen mogelijk zijn.



Zichtlijn langs de Boulevard richting ITC en Nijverheidsstraat

We zien de brede Boulevard 1945 met toegang tot de Van Heek garage getransformeerd tot een groene autoluwe zone die goed doorwaadbaar is voor fietsers en voetgangers.

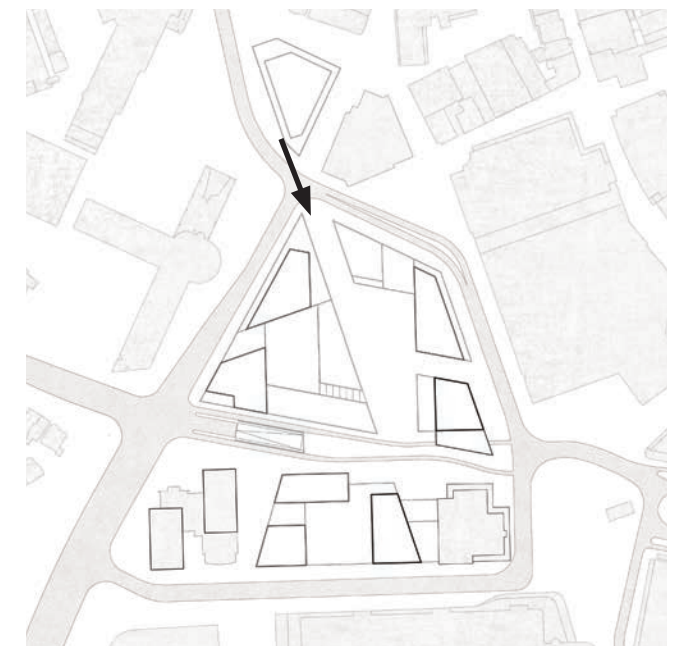
De nieuwe identiteit van het plangebied is hier direct voelbaar: gezellig, levendig, stedelijk maar toch intiem, en een sterk groen karakter dat wordt afgewisseld met goed ontworpen verhardingen in connectie met de stadsvloer.





***Zichtlijn vanaf de Nijverheidsstraat
richting stadskamer en ziekenhuis***

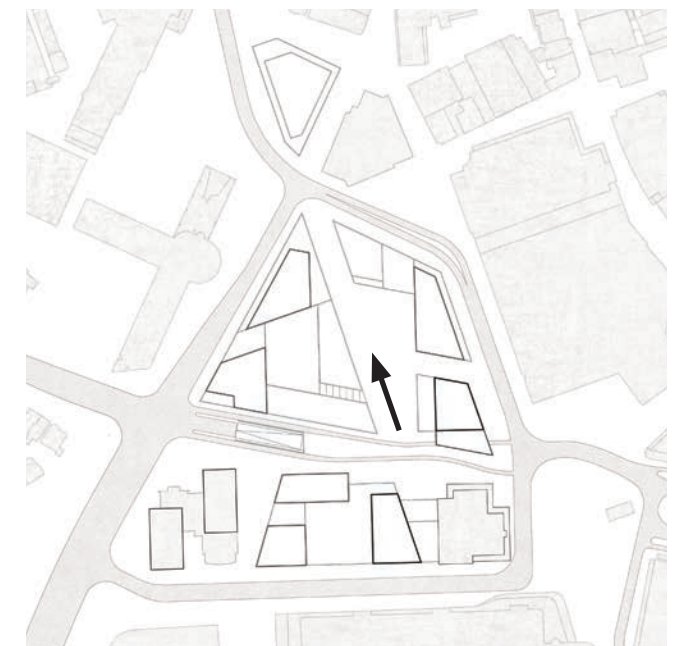
We kijken dwars door het plangebied waar de groene stadskamer lonkt, en zien in de verte het nieuwe ziekenhuis waardoor we ons direct kunnen situeren in de stad. Achter een nieuwe gevel (links vooraan in beeld) verschijnt het hoogste gebouw op Kop Boulevard dat een nieuw architecturaal pareltje voor de stad wil zijn.





***Zichtlijn vanuit de stadskamer richting
Nijverheidsstraat en station***

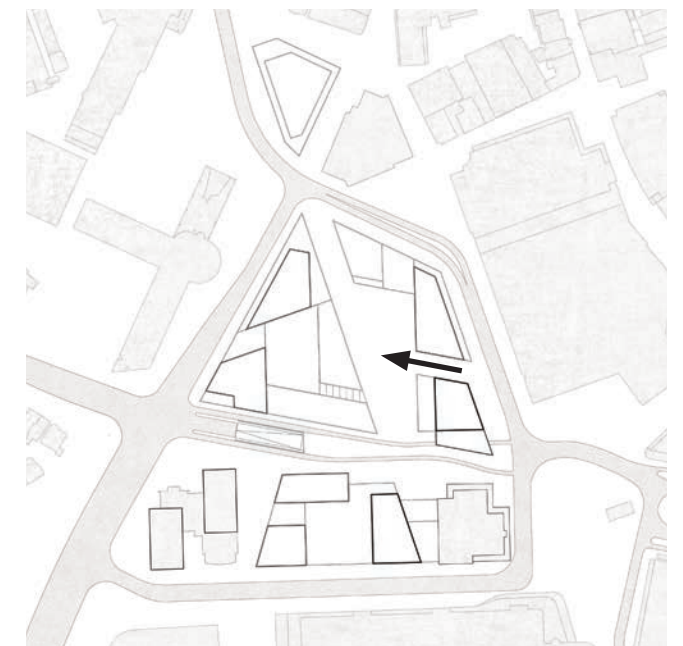
We kijken in de centrale groene stadskamer, een levendige maar toch ook intieme ruimte waar mensen elkaar ontmoeten. Dit hart kan een langzame verkeersroute zijn voor voetgangers en fietsers van noord naar zuid, maar het moet bovenal, maar het moet bovenal uitnodigen om te verblijven.





Zichtlijn vanuit de Beltstraat richting de stadskamer

We zien de dubbel hoge plinten van de gebouwen op Kop Boulevard die allemaal een hoge transparantie krijgen en plaats bieden aan tal van publieke activiteiten.

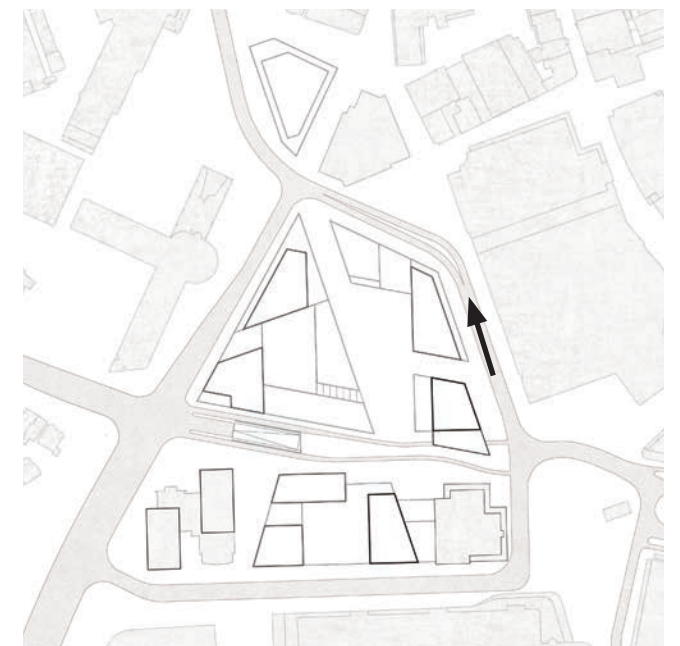


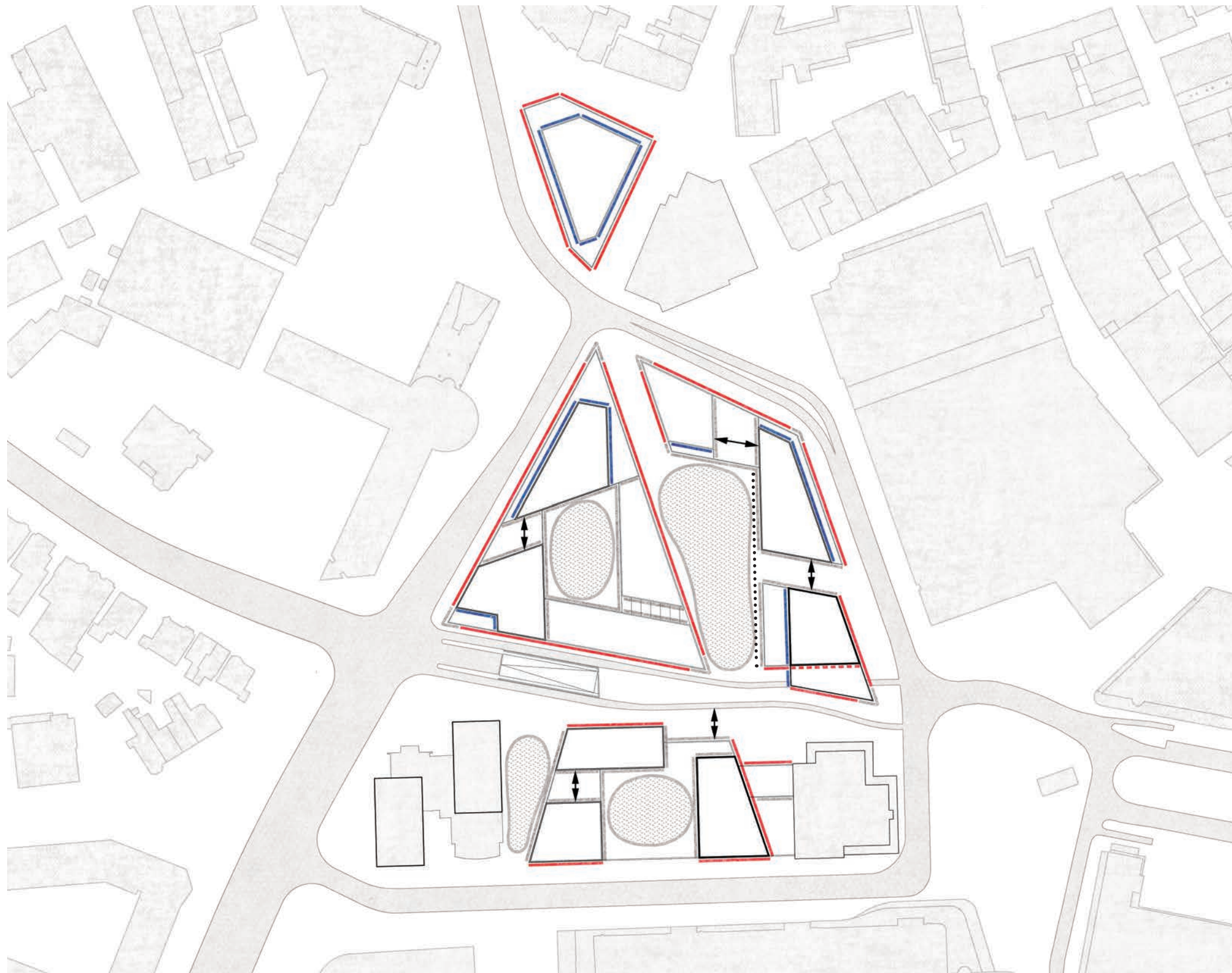


Zichtlijn vanaf het Koningsplein in de Beltstraat

Ook de Beltstraat krijgt een nieuwe groene identiteit. Door royale stoepen met bomenrijen wordt deze straat meer een wandel- en flaneerzone. Bussen voegen zich zoveel mogelijk in deze sfeer

Een nieuwe gevel voor de Zuidmolen zou sterk kunnen bijdragen aan de opwaardering van deze straat. Dit valt echter buiten de scope van dit project. Ook het voorzien van publieke activiteiten als horeca en retail aan beide straatzijden zou de beleving van de Beltstraat goed kunnen versterken.





Harde en zachte rooilijnen dragen bij aan kwaliteit

Om voldoende vrijheid te laten voor de architecturale uitwerking van de gebouwen zijn de rooilijnen van het stedenbouwkundig plan onderverdeeld in drie categorieën.

De rode rooilijnen zijn harde rooilijnen waar slechts uitzonderlijk een minimale bewegingsgraad mogelijk is.

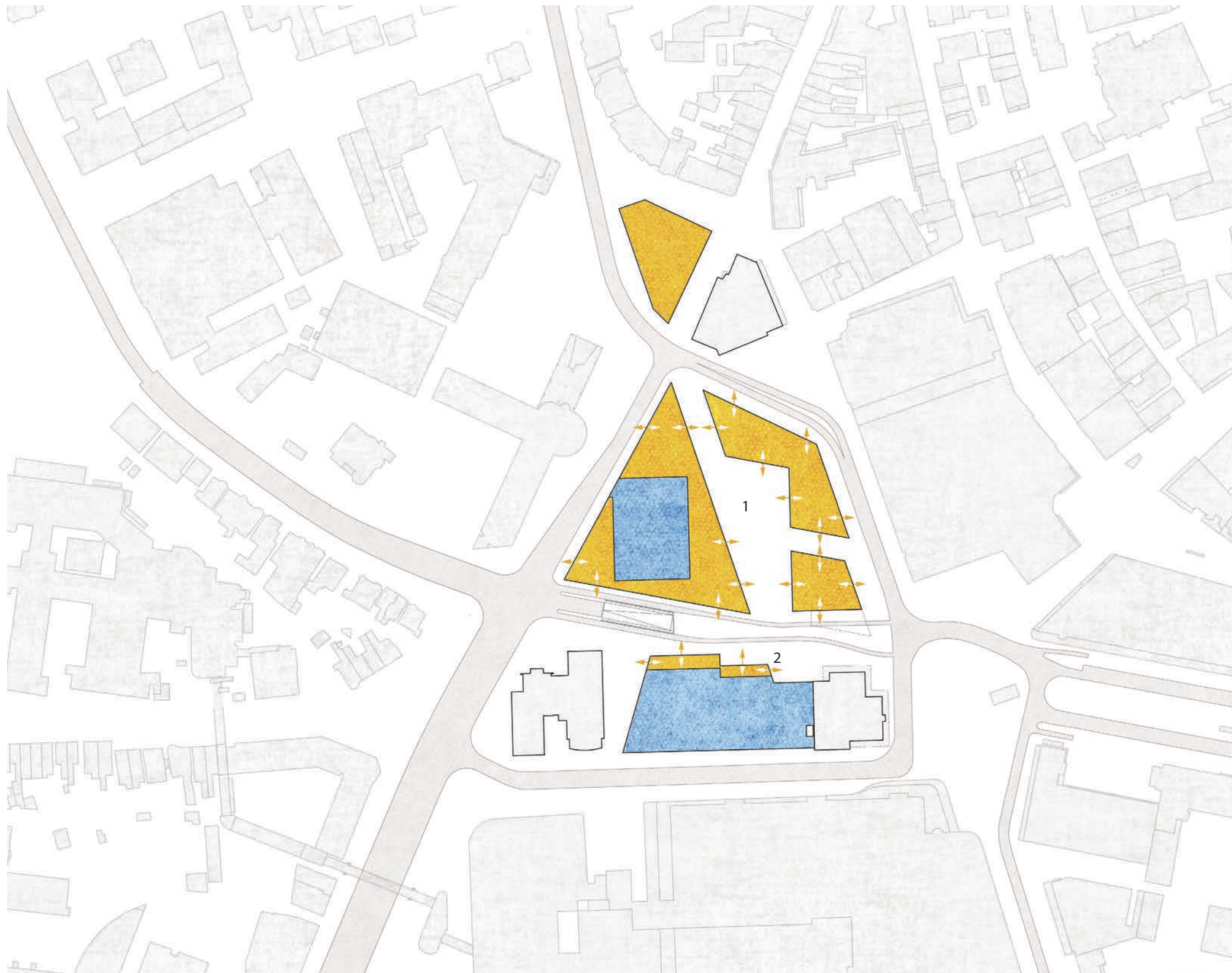
Aan de grijze rooilijnen wordt een hogere bewegingsgraad toegekend, maar er zal steeds gewaakt worden over tussenafstanden en de schaal van de publieke ruimten die zij beïnvloeden (zie zwarte pijlen en grijze zones).

De blauwe rooilijnen geven aan dat de hoger gelegen lagen over een voldoende afstand teruggetrokken dienen te worden ten opzichte van de gevel van de lager gelegen verdiepingen.

Een kwaliteitskamer zal de bewegingsgraad van elke zachte rooilijn bepalen in relatie tot de beoogde architectonische kwaliteit van elk individueel gebouw op Kop Boulevard.

De uiteindelijke ligging van de kabels en leidingen kan invloed hebben op de hiervoor benoemde bewegingsvrijheid.

- harde rooilijnen
- zachte rooilijnen terug te trekken
- zachte rooilijnen (+ / - 1m max.)
- schaal te waarborgen
- uitlijning te bewaren

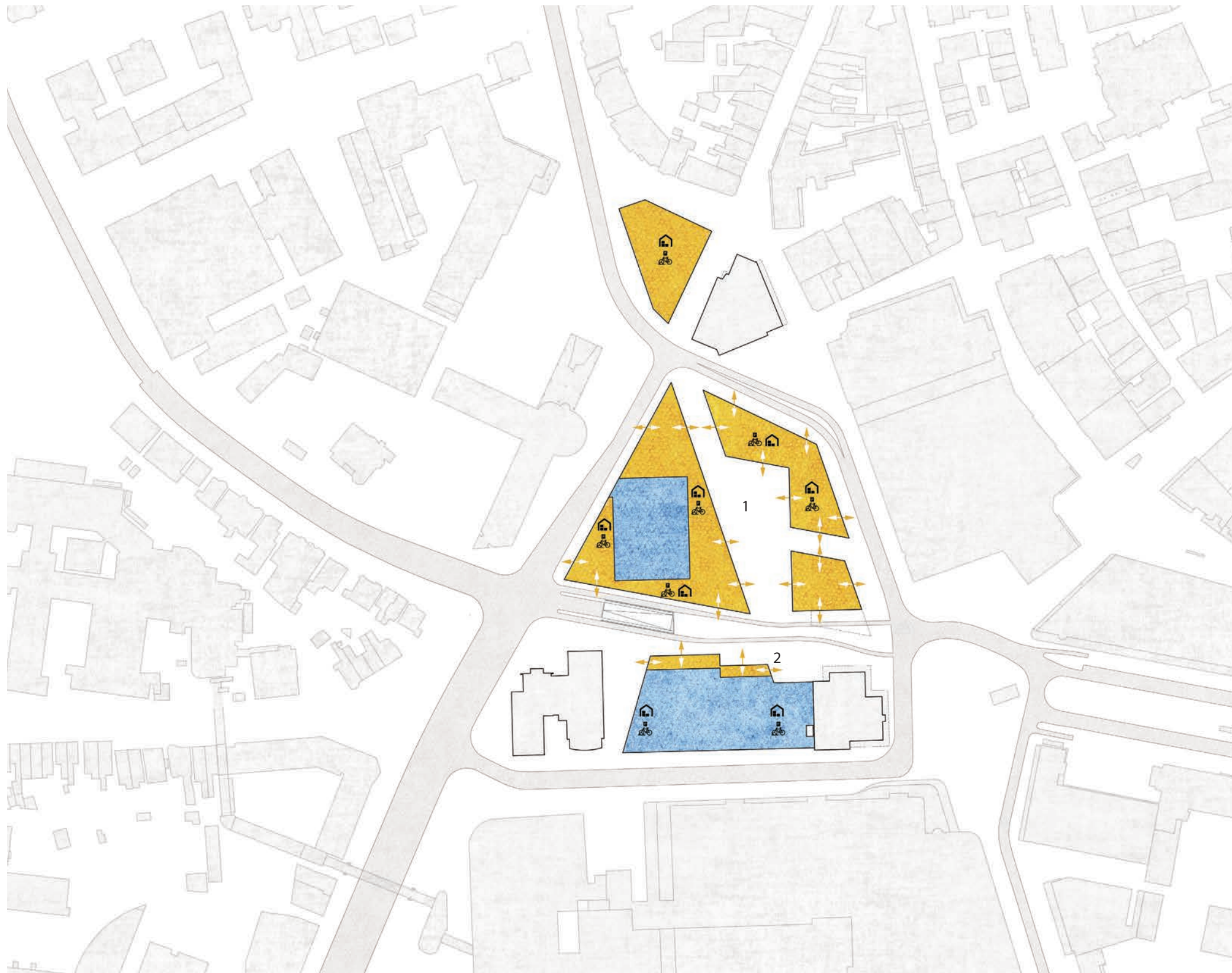


Een passend programma voor een levendige plint

De meeste gebouwen krijgen op de begane grond functies die de levendigheid in het gebied ondersteunen. Zeker in de stadskamer is het belangrijk dat er geen “dode gevels” ontstaan. In de dubbel hoge plinten van de gebouwen rondom de stadskamer (1) en langs de fietsdoorsteek (2) is er ruimte voor commerciële en maatschappelijke functies. Ook de entrees voor de woningen krijgen royaal de ruimte in deze plint. Zo wordt er een levendige publieke ruimte gecreëerd met ondersteunende voorzieningen zoals horeca (koffie corner, restaurant,...), zakelijke dienstverlening (makelaar of bank,...en maatschappelijke (kinderopvang,...) en commerciële voorzieningen (kapper, bakker,...). Wonen krijgt een plaats in deze dubbel hoge genereuze plint, in het noorden van het plangebied waar er wordt aangesloten aan de binnenstad en het bestaande woongebouw.

De Koningstraat krijgt een gesloten groene gevel met daarachter parkeerplaatsen.

- CENTRUMFUNCTIES (incl. wonen)
- PARKING
- HUIDIGE FUNCTIES



Een duurzaam systeem voor collectief berg

Er wordt voor ieder appartement gemiddeld 5m² GO aan berging voorzien als een combinatie van fietsstaanplaatsen, bergkasten en kleine bergruimten in een collectieve ruimte op niveau -1, 0 en +1/2. Voor de grotere appartementen die een groot aantal fietsstaanplaatsen verkrijgen in de plint wordt er enkel een kleinere bergkast voorzien beneden, en zal er een ruimere bergruimte aangeboden worden in het appartement.

-> Er worden 2 fietsparkeerplaatsen voor elke eerste slaapkamer voorzien en 1 extra fietsparkeerplaats per extra slaapkamer.

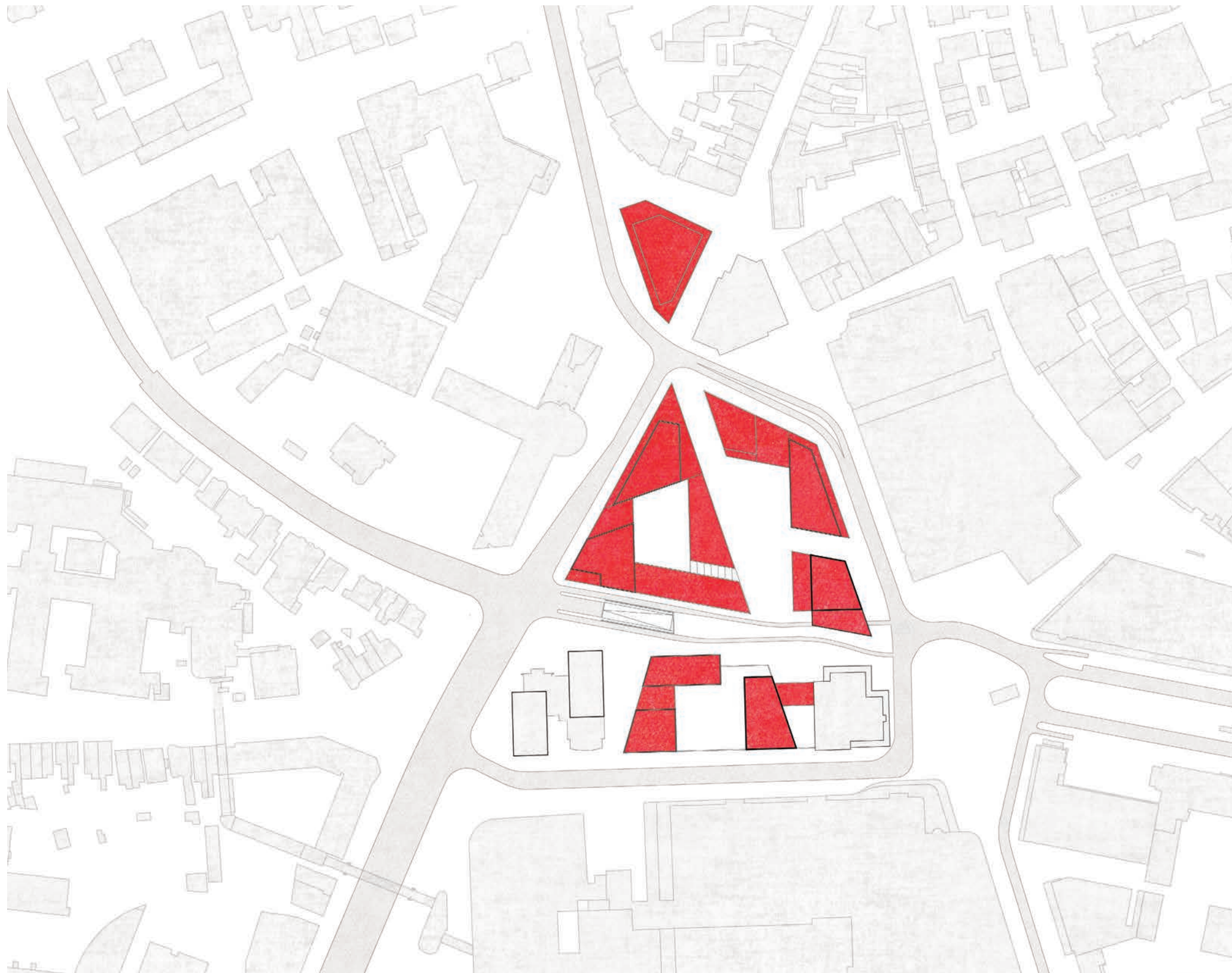
-> Op niveau -1 worden fietsen gestald op 1 niveau.

-> In de plint, zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte, worden fietsen gestald op 2 niveaus. Voor de opbergkasten / ruimten wordt er gewerkt met een tussenniveau constructie. De kleinere opbergkasten zijn 1m² groot en worden met 4 boven elkaar gestapeld. De grotere opbergkasten / ruimten zijn 2 m² groot en worden met 2 boven elkaar gestapeld.

-> Alle appartementen > 80 m² GO krijgen een ruime berging in het appartement waar naast voldoende ruimte voor de gebruikelijke installaties (volgens de norm) ook extra oppervlakte voor berging wordt voorzien. Aanvullend krijgen zij ook de mogelijkheid tot het stallen van fietsen volgens de norm en wordt er een kleine opbergkast voorzien in een collectieve fietsenstalling / berging in de plint.

-> Alle appartementen < 80 m² GO krijgen in het appartement een kleinere berging met voldoende ruimte voor de gebruikelijke installaties (volgens de norm). Aanvullend krijgen zij ook de mogelijkheid tot het stallen van fietsen volgens de norm en wordt er een ruimere opbergkast of opbergruimte voorzien in een collectieve fietsenstalling / berging in de plint.

- CENTRUMFUNCTIES (incl. wonen)
- PARKING
- HUIDIGE FUNCTIES



Plezierig en comfortabel wonen op Kop Boulevard

De lagen boven de plint bevatten uitsluitend woonéenheden in een diversiteit aan types voor zowel koop, vrije sector huur en sociale huur. Een uitzondering hierop is de eerste verdieping van het torengebouw aan het Koningsplein; deze ruimte zal gebruikt kunnen worden voor zakelijke dienstverlening.

De bestaande gebouwen van Ten Hag en de ITC toren zijn onderdeel van het plangebied en er is contact met de eigenaren over de mogelijke herontwikkeling. Onderzocht wordt of een transformatie van het pand van Ten Hag naar een hotel mogelijk is. De functie van de ITC toren is momenteel de huisvesting van internationale studenten. De Universiteit Twente is voornemens deze functie te verplaatsen naar de Universiteitscampus. De gemeente Enschede voert overleg met de universiteit over deze ambitie. Van belang is dat een eventuele herontwikkeling van de ITC toren de eerstkomende jaren geen concurrerend programma voor de woningbouw op Kop Boulevard vormt.

WONEN

HUIDIGE FUNCTIES

maximum bouwvolume per locatie (bovengronds)

	wonen	overige functies	parkeren (bovengr)	totaal m² bvo	bebouwd opp. m²
locatie 1	17.177	260	2.800	20.237	2.829
locatie 2	17.118	1.425		18.543	2.218
locatie 3	19.186	2.850	1.175	23.211	3.775
locatie 4	6.255			6.255	1.117
totaal	59.734	4.535	3.975	68.244	9.939

aantal woningen

locatie 1	168	woningen
locatie 2	156	woningen
locatie 3	175	woningen
locatie 4	57	woningen
totaal maximaal	556	woningen

woningbouwdifferentiatie

sociaal minimaal aantal	50	woningen
maximaal % woningen < 80 m² GO	58%	van het totaal aantal woningen
minimaal % woningen > 95 m² GO	23%	van het totaal aantal woningen
minimale woningmaat	60	m² go
gemiddeld m² GO per locatie (1,2,3,4) voor marktwoningen (markthuur/koop)	≥ 80	m² go

m² bvo overige functies maximaal

kantoren	1.015	m² bvo
horeca	610	m² bvo
voorzieningen	1.175	m² bvo
totaal	2.800	m² bvo

Spelregels woningbouwprogramma

- 1 Het maximaal m² bebouwd oppervlakte per locatie en m² bvo bouwprogramma per locatie ligt vast conform bovenstaande meters.
- 2 Het maximaal aantal te bouwen woningen wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. De toegestane afwijkingen worden in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- 3 Het gemiddelde oppervlak van de marktwoningen (huur en koop) is minimaal 80 m² GO per woning per locatie.
- 4 Het minimale oppervlak voor een woning (huur en koop) is 60 m² GO per woning.
- 5 Verschuiven van programma over de locatie is mogelijk onder de volgende condities:
 - a. Het maximale aandeel kleine woningen (kleiner dan 80 m² GO) is 58% van het totaal aantal woningen.
 - b. Het minimaal aantal sociale woningen is 50.
 - c. Het minimale aandeel grote woningen (groter dan 95 m² bvo) is 23% van het totaal aantal woningen.
 - d. Bij elke programmawijziging worden de consequenties
 - e. De gemeentelijke projectgroep accordeert de programmawijziging per locatie en nieuw totaal programma.

Spelregels overig programma

- 1 De beschikbare ruimte voor het overige programma wordt bepaald op basis van het totaal maximaal bouwprogramma na aftrek van alle benodigde meters voor woningen, fietsen- en buitenbergingen en parkeergarage.
- 2 Het maximaal te realiseren overige programma is 2.800 m² bvo.
- 3 Verschuiven van programma over de locatie is mogelijk, met inachtneming van de maximale meters in bovenstaande tabel.

Bandbreedtes voor de programma mix

Het stedenbouwkundig plan werd ontwikkeld in overeenstemming met een vooropgestelde programma mix. Dit programma en de fysieke verdeling over het plangebied kent nog een zekere flexibiliteit zodat het stedenbouwkundig plan voldoende veerkracht kan bieden gedurende het verdere ontwikkelingsproces. De markt en het vooropgestelde bouwvolume zullen hier leidend zijn. Deze flexibiliteit heeft geen financiële impact maar biedt wel de mogelijkheid tot een kwalitatieve impact. De flexibiliteit ligt binnen de bandbreedtes van het programma zoals opgenomen in de tabel hiernaast. Het gaat erom dat de precieze plek van de woningen nog flexibel is, maar wel een invulling moet krijgen binnen het stedenbouwkundige opzet van dit plan en de daarbij beschikbare oppervlakten en vierkante meters.

PARKEREN

A Benodigd aantal plaatsen

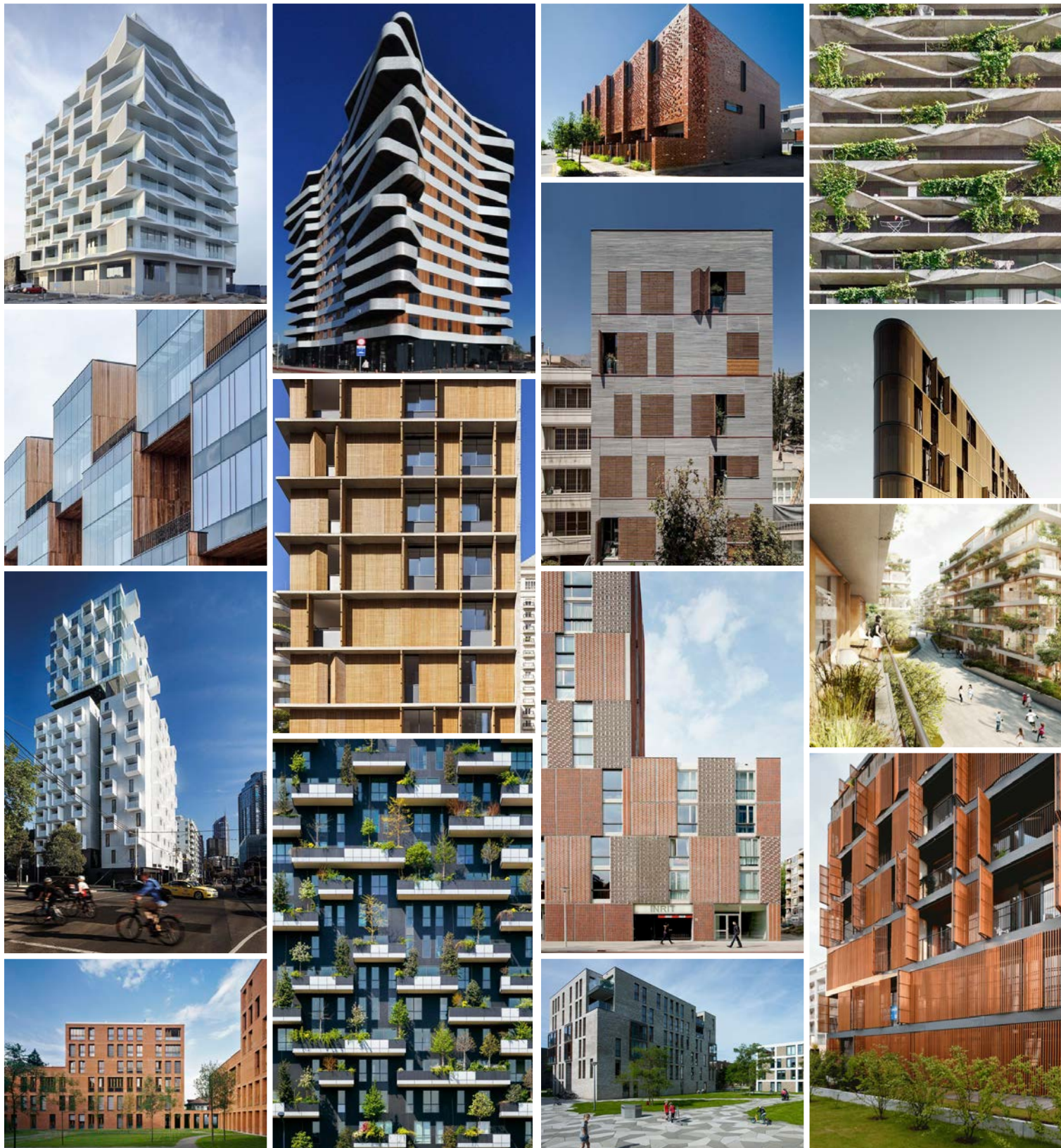
benodigde parkeerplaatsen project	programma		norm gem	parkeer plaatsen
woningen	521	woningen	0,7	365
kantoren (hoogwaardig)	815	m² bvo	1,6	13
kantoren (overig)	200	m² bvo	0,1	0,2
horeca/detailhandel	610	m² bvo	1,6	10
voorzieningen (commercieel)	725	m² bvo	0,1	0,9
voorzieningen (maatschappelijk)	450	m² bvo	-	-
totaal				389

Spelregels parkeerplaatsen

- 1 De gemiddelde parkeernorm voor de woningen is 0,7 per woning.
- 2 Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen.
- 3 Voor het vervangende kantoor van ING worden eigen parkeerplaatsen binnen het plan gerealiseerd met een hogere parkeernorm.
- 4 Voor overige kantoren en voorzieningen geldt een parkeernorm van 0,1 per 100 m² bvo.
- 5 Voor horeca geldt een norm van 1,6 per 100 m² bvo.
- 6 In de uitwerking wordt het aantal parkeerplaatsen gerelateerd aan het totale programma.
- 7 Bij elke programmawijziging dient de totale tabel als hierboven te worden geactualiseerd met de consequenties voor het totale parkeerprogramma.
- 8 De gemeentelijke projectgroep accordeert de programmawijziging per locatie en nieuw totaal programma.

B Ontwikkeling parkeerplaatsen

- 1 Op locatie 1 komen minimaal 100 parkeerplaatsen, hiervan zijn maximaal 80 commercieel exploiteerbaar.
- 2 Op locatie 2 en 3 samen moet de rest worden opgelost, met een maximum aan 220 plaatsen commercieel exploiteerbaar.
- 3 Voor het totale plan geldt een maximum aan 300 plaatsen commercieel exploiteerbaar (inclusief bezoekersparkeren).
- 4 De inritten naar de parkeergarages vanaf de Nijverheidsstraat en de Koningsstraat worden vormgegeven met uitgangspunt stallingsparkeren (huur en koop).



Iconisch, zacht gekleurd en getextureerd

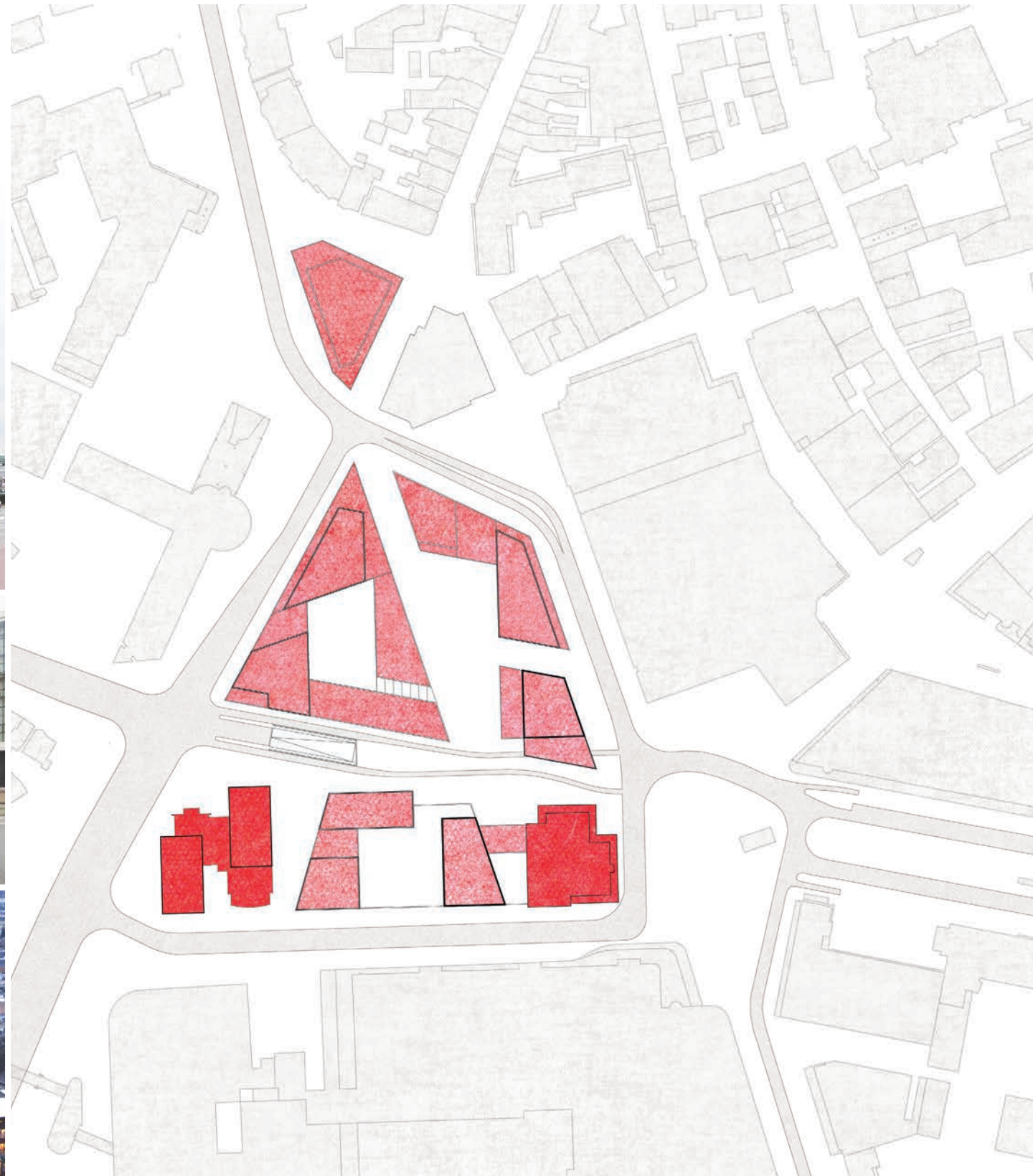
TYPE woongebouwen voor een hoge diversiteit aan doelgroepen met publieke activiteit in de plint aan de publieke ruimte

VORM bouwblokgebouwen met stevige hoogteaccenten die gemeenschappelijke tuinen en een publieke stadskamer omsluiten, enkele iconische gebouwen vervullen een beeldbepalende rol

KLEUR lichte en zachte kleuren die het licht vangen en comfort en dynamiek creëren

TEXTUUR getextureerde gebouwen (door o.a.. materialen of constructieprincipes met reliëf, dieptewerking, diverse terrasvormen, etc.) die knipogen naar het textielverleden

MATERIAAL een gebalanceerde mix van kwalitatieve en hoogwaardige hedendaagse materialen die duurzaam verouderen waarin warme materialen zoals hout zeker niet mogen ontbreken



Een beeldkwaliteitsplan voor bestaande en nieuwe gebouwen

Voor zowel de gebouwen als de openbare ruimte binnen het plangebied wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiermee wordt gelijktijdig met het maken van het bestemmingsplan gestart. Het is een bewuste keuze om het hele plangebied onderdeel te laten zijn van het beeldkwaliteitsplan. Bij mogelijke veranderingen van de gebouwen van UT en Ten Hag geldt dat ook deze gebouwen moeten voldoen aan het nieuwe beeldkwaliteitsplan.

Naast toets op architectonische kwaliteit zullen de uiteindelijke gebouwen ook getoetst worden op windhinder die zij veroorzaken in het openbaar gebied.

De herontwikkeling van de Kop van de Boulevard bevat op dit moment nog niet de huidige panden Ten Hag en het ITC. Wel maken ze in de beleving integraal onderdeel uit van het plangebied. Beide eigenaren hebben aangegeven bezig te zijn met plannen die van invloed kunnen zijn het op het gebruik van de panden. Een mogelijke herontwikkeling of transformatie van de ITC-toren biedt stedenbouwkundig een uitgelezen kans om op deze plek het aanzicht van het pand aan te passen. Ook een eventuele transformatie van het Ten Hag pand biedt een kans om het pand aan te passen aan de beeldkwaliteit van dit plan.



Een ingetogen en elegante architectuur voor sociale woningbouw

De architectuur voor de sociale woningen dient ontworpen te worden met een hoge structurele en organisatorische efficiëntie en een zuivere architectuur die een kwalitatieve afwerking mogelijk maakt binnen het bouwbudget voor deze woningen.

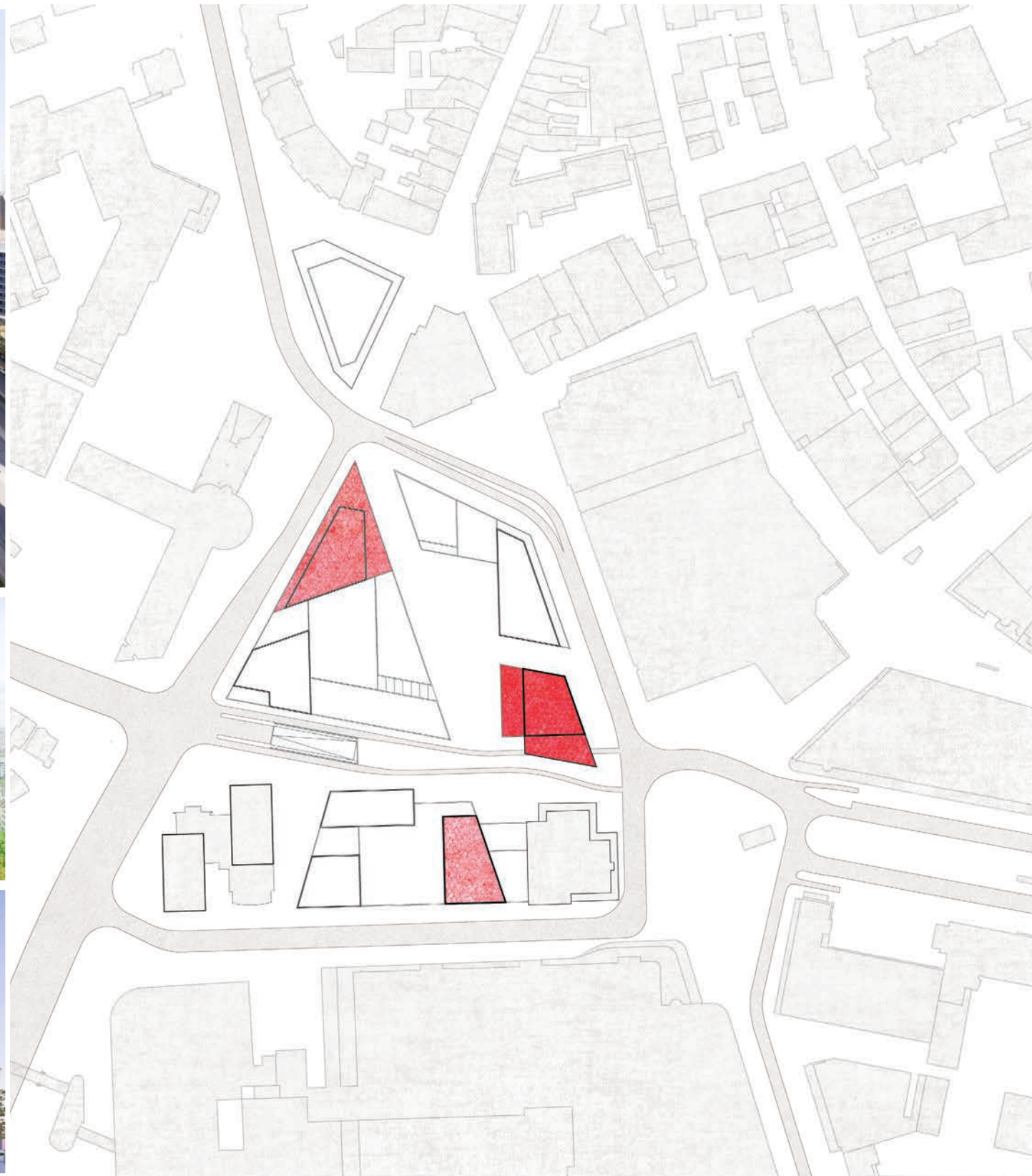
*Boven: Lichttoren, Antwerpen - AWG Architecten
Centraal + rechts: Macrolot E10, Parijs - MAAST + aasb + toa architectes associés + David Besson-Girard
Onder: Manchesterlaan, Antwerpen - POLO Architects*



Een expressieve architectuur voor vrije sector huurwoningen en koopwoningen

Deze gebouwen zetten sterk in op identiteit, karakter en expressie en worden gekenmerkt door een hoogwaardige architectuur. Een kwaliteitskamer waakt erover dat elk gebouw uniek is maar past binnen het geheel van gebouwen op Kop Boulevard.

Boven: Rock Creek House, Washington - NADAAA
Centraal: Vivienda Portales, México - Fernanda Canales
Onder + rechts: Kaai Nieuw Zuid, Antwerpen - POLO Architects



Iconische woontorens

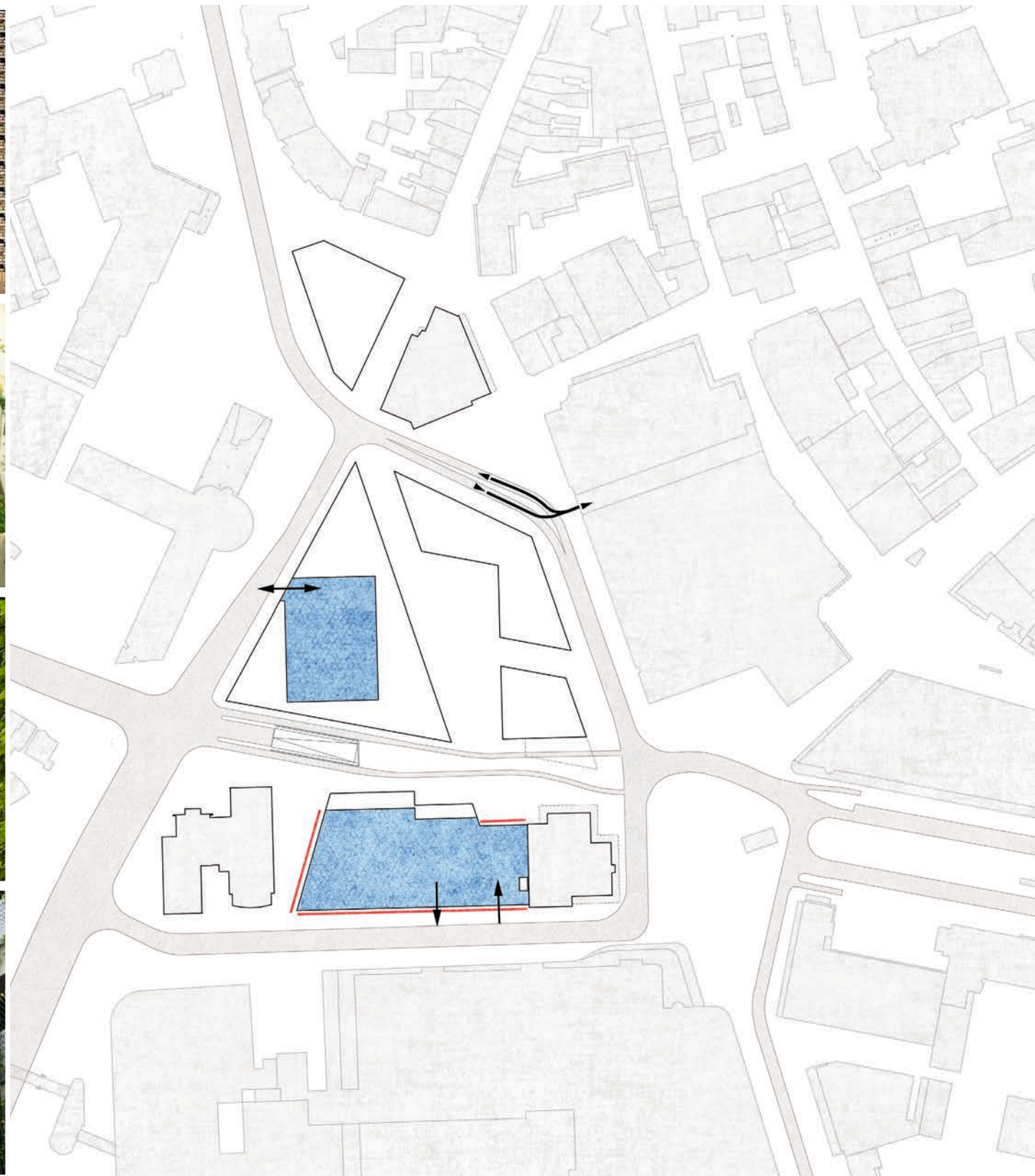
De hoogste woontoren aan het Koningsplein (rood) is de blikvanger van het project. Het wil een landmark zijn, maar ook een voorbeeldproject voor comfortabel en duurzaam wonen in de toekomst. De toren vraagt om een bijzondere architectuur die het project internationaal op de kaart zal zetten.

Ook de torens (roze) aan de Nijverheidstraat en naast ten Hag dragen het potentieel om beeldbepalend te zijn voor het project.

Boven: Beirut Terraces, Beirut - Herzog & de Meuron, Iwan Baan

Centraal: Scheldezicht, Nieuw Zuid, Antwerpen - C.F. Møller en BRUT

Onder: One Baelskaai, Oostende - Crepain Binst Architecture



Aandacht voor parking wanden aan de publieke ruimte

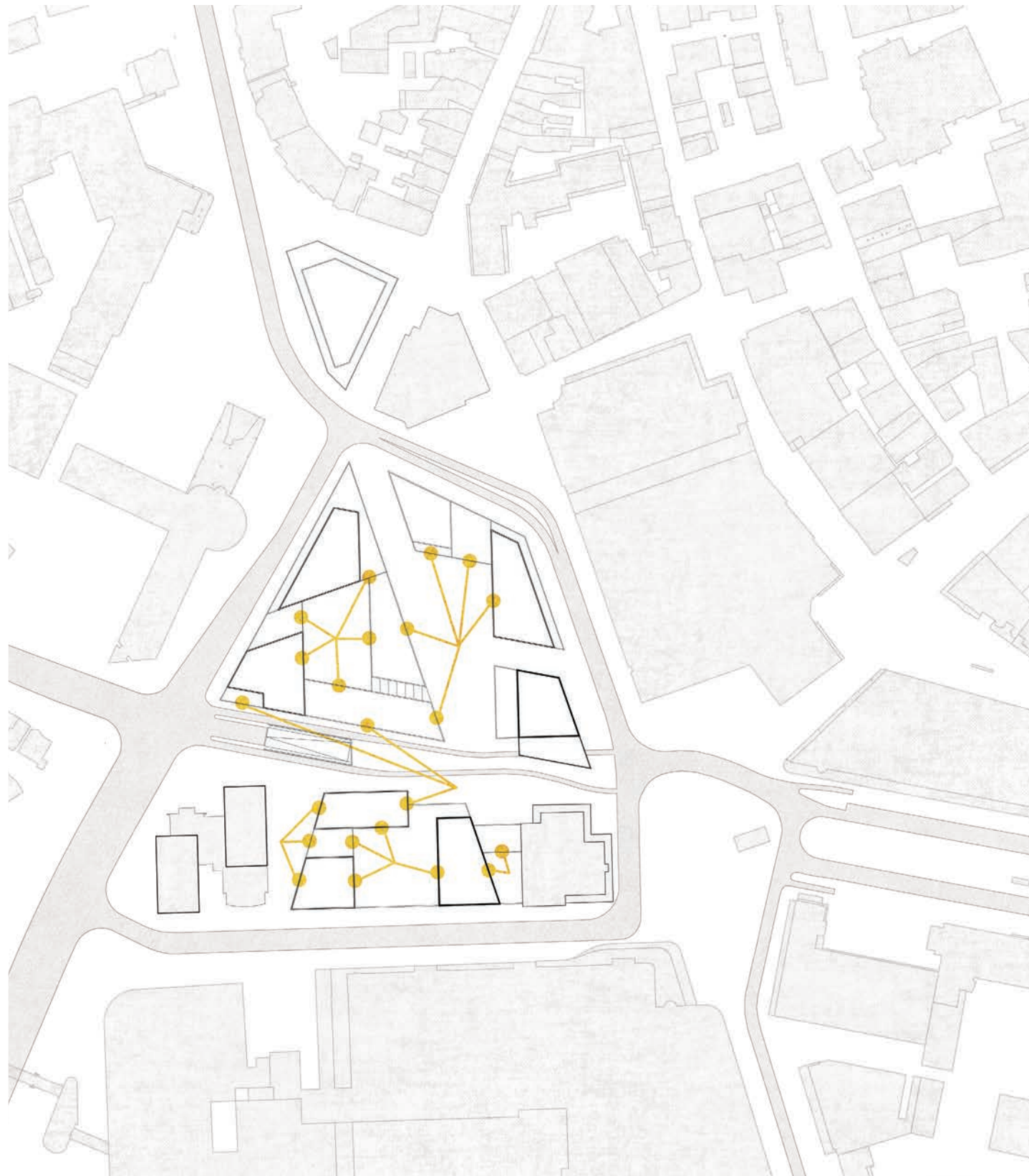
Wanneer de wanden van de parking plint zich bevinden langs de publieke ruimte en niet gebufferd worden door commerciële ruimten dienen deze wanden zorgvuldig en kwalitatief ontworpen te worden. Het toepassen van verticale groene wanden en reliëf in het gevelmateriaal is hiervoor de gewenste strategie.

De entrees van de parkeergarages dienen uitgevoerd te worden met voldoende glas zodat er goed zicht is met het uitrijden en er geen obstakels in de openbare ruimte geplaatst hoeven te worden.



Een aantrekkelijke waaier van types voor de private buitenruimten

De private buitenruimten zijn divers van aard en passend voor de plek waarop zij zich bevinden. De locaties, hierna gespecificeerd, zijn richtinggevend voor de positie van elk gewenst type private buitenruimte. Deze worden indien mogelijk steeds voorzien op zuid, oost en west gerichte gevels.

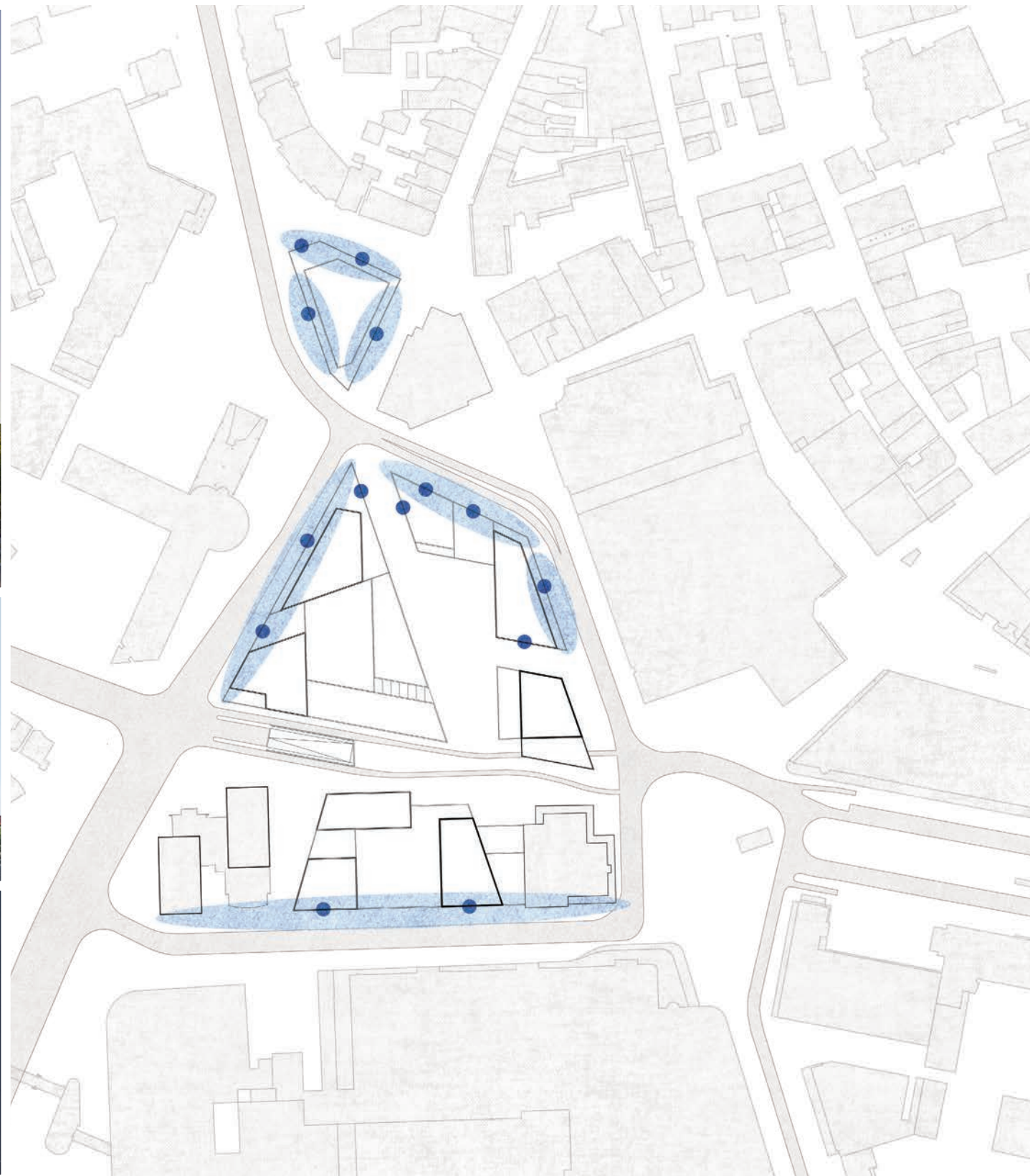
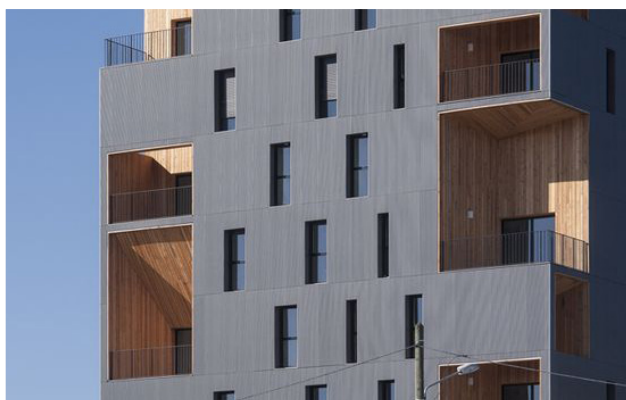


UITPANDIGE (OMKADERDE) TERRASSEN rond de binnentuinen, aan de stadskamer (het publieke hart van Kop Boulevard) en aan de groene openbare gebieden.

Uitpandige terrassen zijn terrassen die opgehangen worden aan de gevel en dus verder mogen rijken dan de rooilijnen van het stedenbouwkundig plan. Deze terrassen worden bijna altijd gekenmerkt door een buitenklimaat en kunnen zowel overdekt als niet overdekt gerealiseerd worden.

De uitpandige balkons zorgen voor een levendige sfeer en er zijn veel ogen gericht op de openbare ruimte. Dit komt de sociale veiligheid ten goede.

Boven: Laurieston, Glasgow - elder & canon architects
Centraal: Eco Quartier Carnot-Verollot, Ivry-sur-Seine - Archikubik
Onder: Via Cordillera, Monterrey - JS^a + DMG Architects

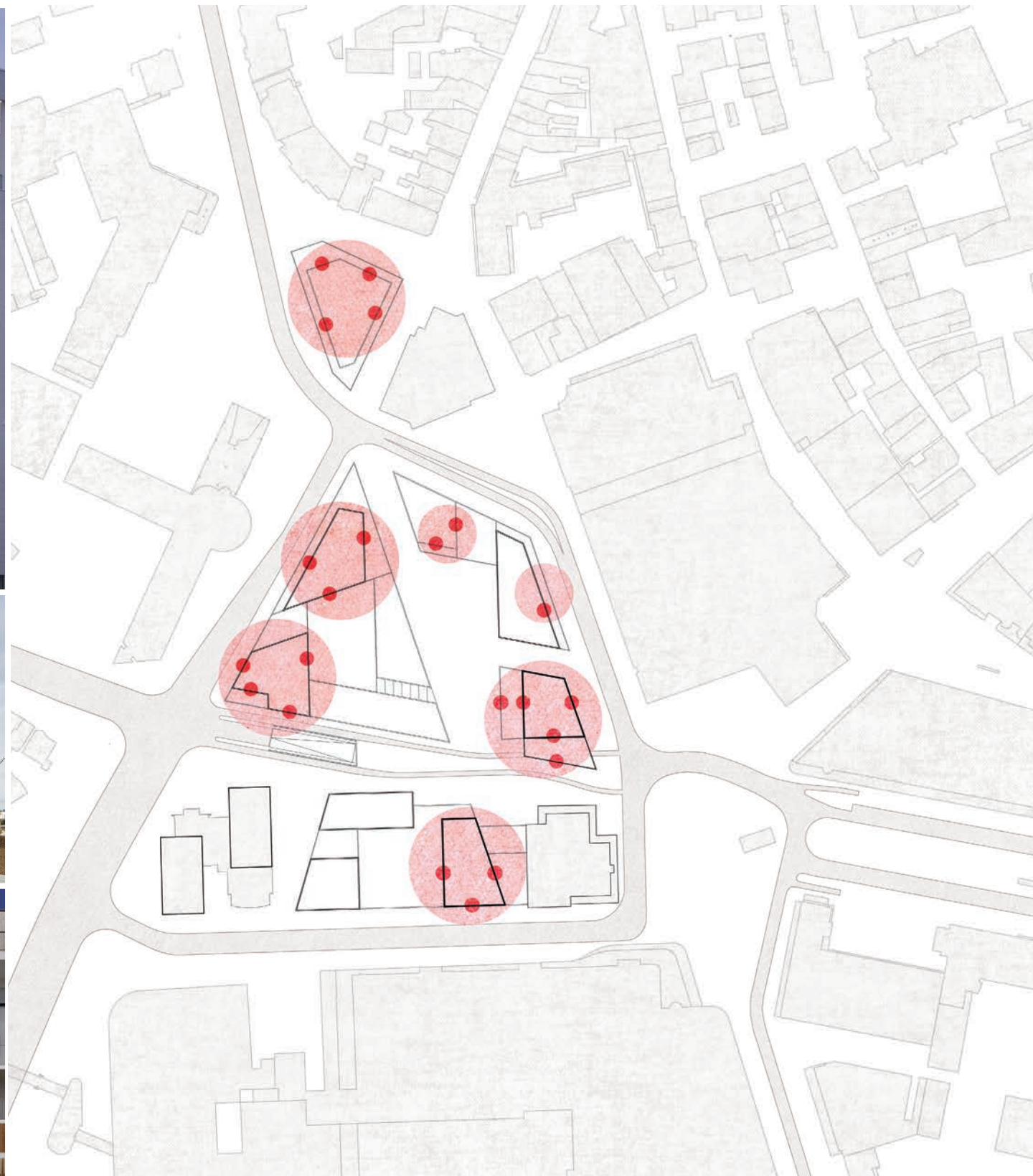


INPANDIGE TERRASSEN in de stadswanden langs de randen van Kop Boulevard. Deze plekken liggen aan straten met royale stoepen waarin bomen staan. De inpandige terrassen versterken deze kwaliteit.

Inpandige terrassen zijn overdekte terrassen waarvan de volledige vloeroppervlakte zich binnen de bestaande contouren van een gebouw bevindt en die de rooilijnen van het gebouw dus niet overschrijden. Hun uitsnijdingen bedragen niet meer dan 50 % van een gevel van een gebouw.

Inpandige terrassen kunnen zowel met een buitenklimaat als met een tussenklimaat (wintertuin) gerealiseerd worden aangezien zij eenvoudig afsluitbaar zijn langs de gevellijnen.

Boven: Patch appartments, Melbourne - FIELDWORK
Centraal: I love WAM, Antwerpen - Crepain Binst Architecture
Onder: La résidence intergénérationnelle et sociale Concert'o, Bordeaux - Leibar-Seigneurin



LOGGIA'S aan de hogere torens, teruggetrokken ten opzichte van de stadswanden

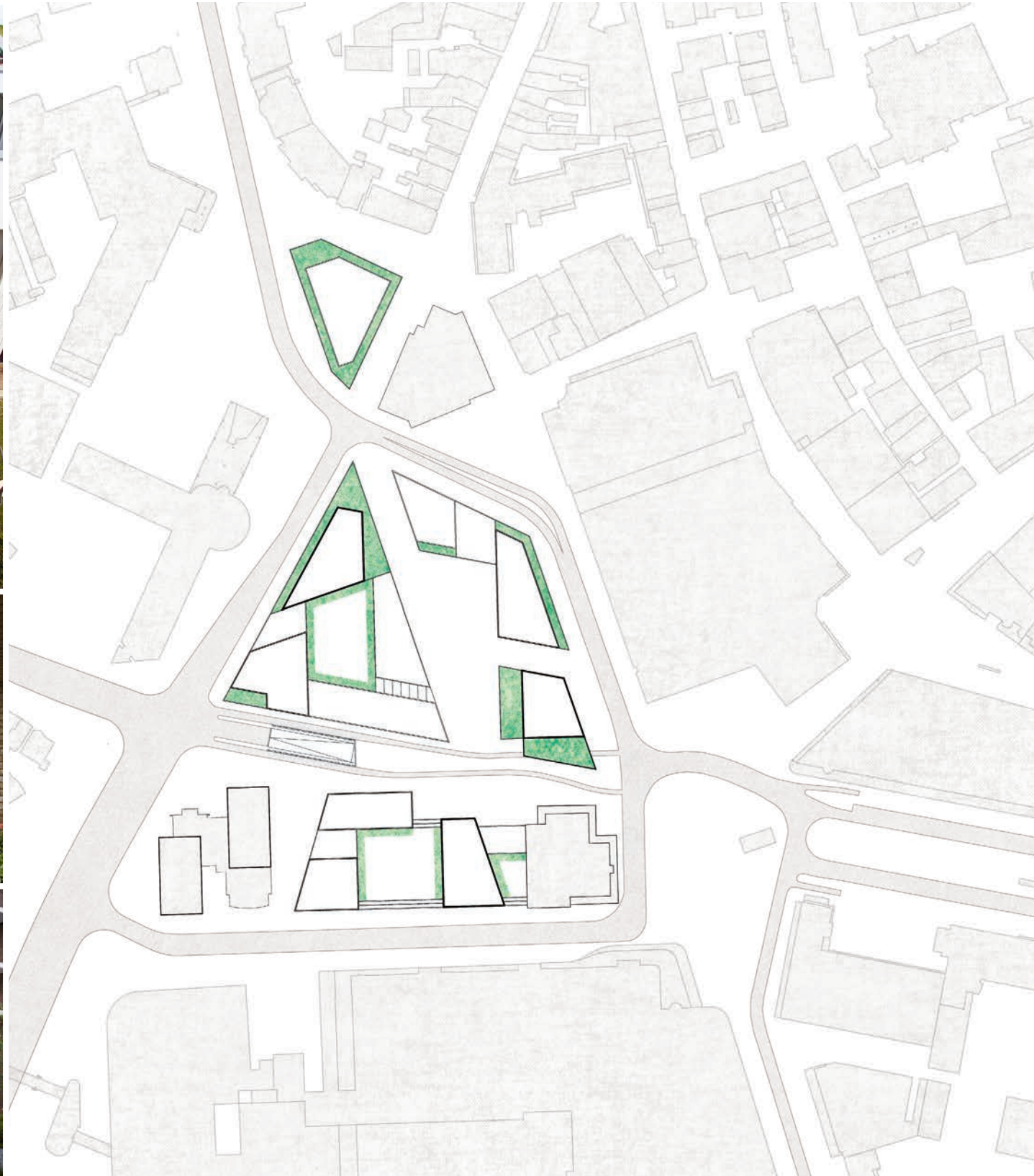
Loggia's zijn overdekte terrassen waarvan de volledige vloeroppervlakte zich binnen de bestaande contouren van een gebouw bevindt en die de rooilijnen van het gebouw dus niet overschrijden. Hun uitsnijdingen bedragen minstens 50 % van een gevel van een gebouw. Vaak zal de volledige gevel een terras hebben, waardoor een dubbele gevel ontstaat. Loggia's kunnen zowel met een buitenklimaat als met een tussenklimaat (wintertuin) gerealiseerd worden aangezien zij eenvoudig afsluitbaar zijn langs de gevellijnen.

Indien het volume voor sociale woningbouw zich bevindt op een plek waar loggia's worden voorgeschreven mag dit volume uitzonderlijk gerealiseerd worden met inpandige terrassen in plaats van loggia's.

Boven: L' Arboretum, Lille - Coldefy & Associés Architectes Urbanistes

Centraal: Kaai Nieuw Zuid, Antwerpen - Atelier Kempe Thill

Onder: Esteban, Nantes - Leibar-Seigneurin



DAKTERRASSEN OF -TUINEN grenzend aan de gemeenschappelijke tuinen en appartementen op de hoogste verdiepingen.

Deze terrassen of tuinen zijn niet overdekte buitenruimtes en komen voor op 2 plaatsen in het plangebied:

- op de hoogste verdieping van de bouwblokgebouwen waar de teruggetrokken gevel ruimte creëert op het dak van de onderliggende verdieping
- aangrenzend aan de gemeenschappelijke tuinen bovenop de parking plint waar privacy gecreëerd wordt door lage muurtjes en/of groene hagen

Deze daktuinen geven de woningen een extra kwaliteit en gebruikswaarde. Toevoegen van groene terrassen heeft ook meerwaarde voor het totale plan in het kader van klimaatadaptatie.

Boven: BIGyard, Berlijn - Zanderroth architecten
 Centraal: Accordia Living, Cambridge - Feilden Clegg Bradley Architects
 Onder: Ursulinenhof, Hasselt- a20 architecten

2j / BEELDKWALITEIT GEMEENSCHAPPELIJKE EN PUBLIEKE BUITENRUIMTE



Groen, levendig en comfortabel

TYPE straten, fietsdoorsteek, stadskamer, gemeenschappelijke tuinen en groendaken

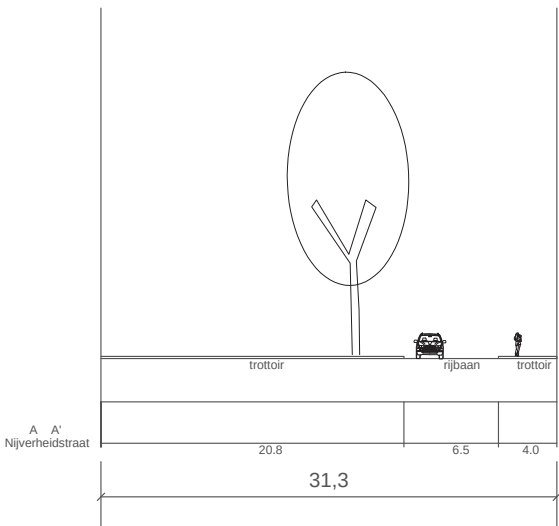
VORM sterke groene uitstraling in een evenwicht van strakke formele lijnen en zachte informele lijnen, verharde ruimten dragen steeds kleine groene accenten

KLEUR diverse tinten van groen en zachte pastelkleuren voor de verharding

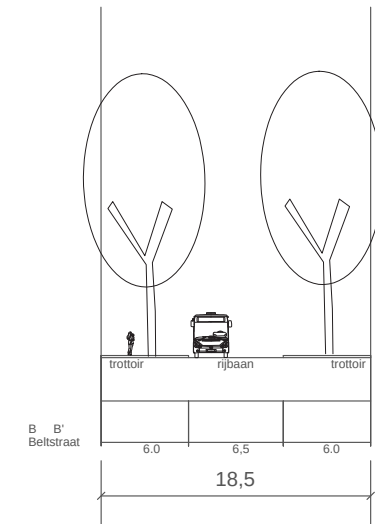
COMPONENTEN bomen (1^e orde), planten, gras, bloemen, water(berging), meubilair, verlichting, speelruimte, terrassen, luifels, windbescherming, hoogteverschillen,...

MATERIAAL diverse groenstructuren die veranderen door de seizoenen heen, hout, staal, beton, gebakken klinkers,...

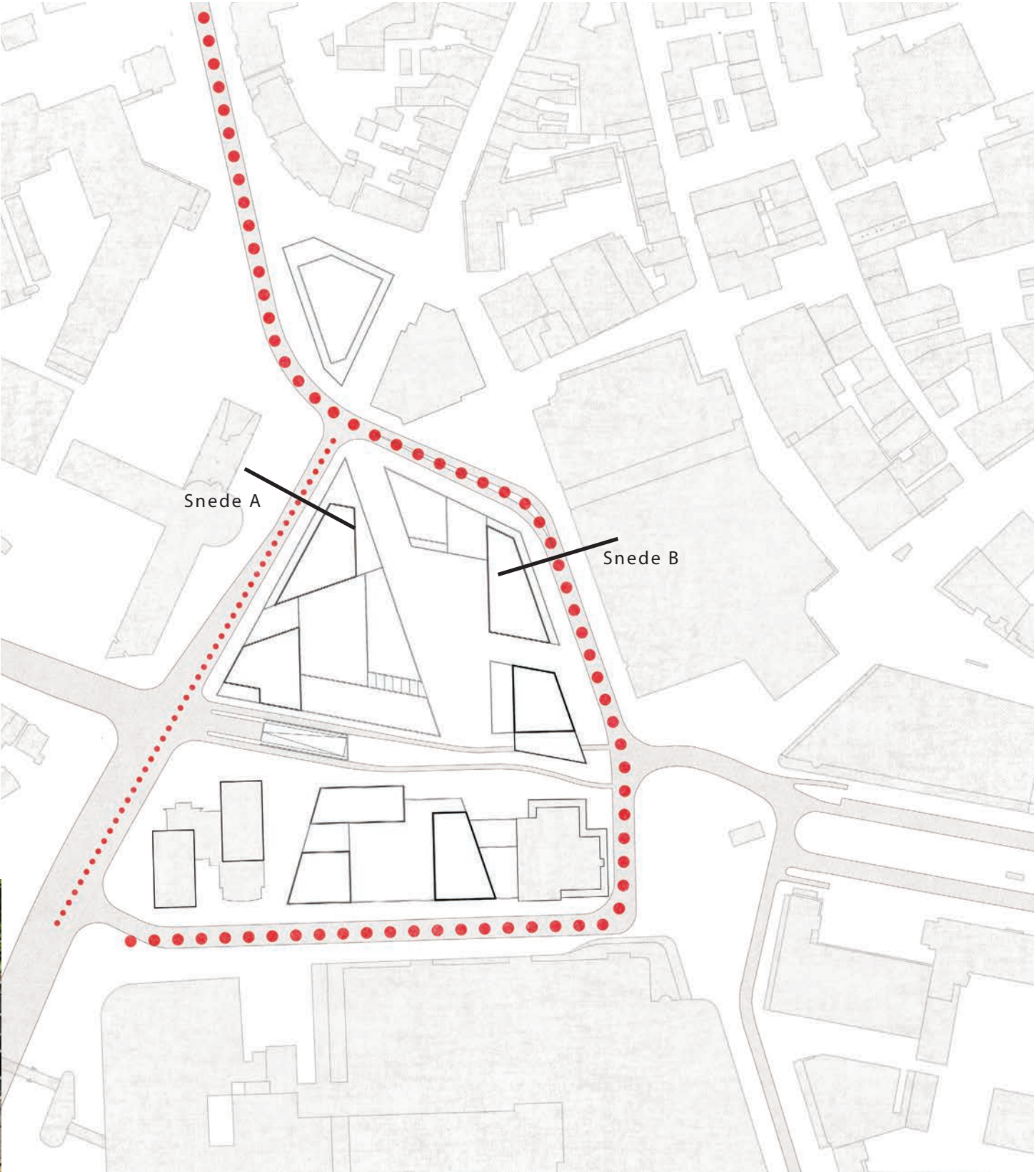
2j / BEELDKWALITEIT 'PUBLIEKE' BUITENRUIMTE



. Sneede A



. Sneede B

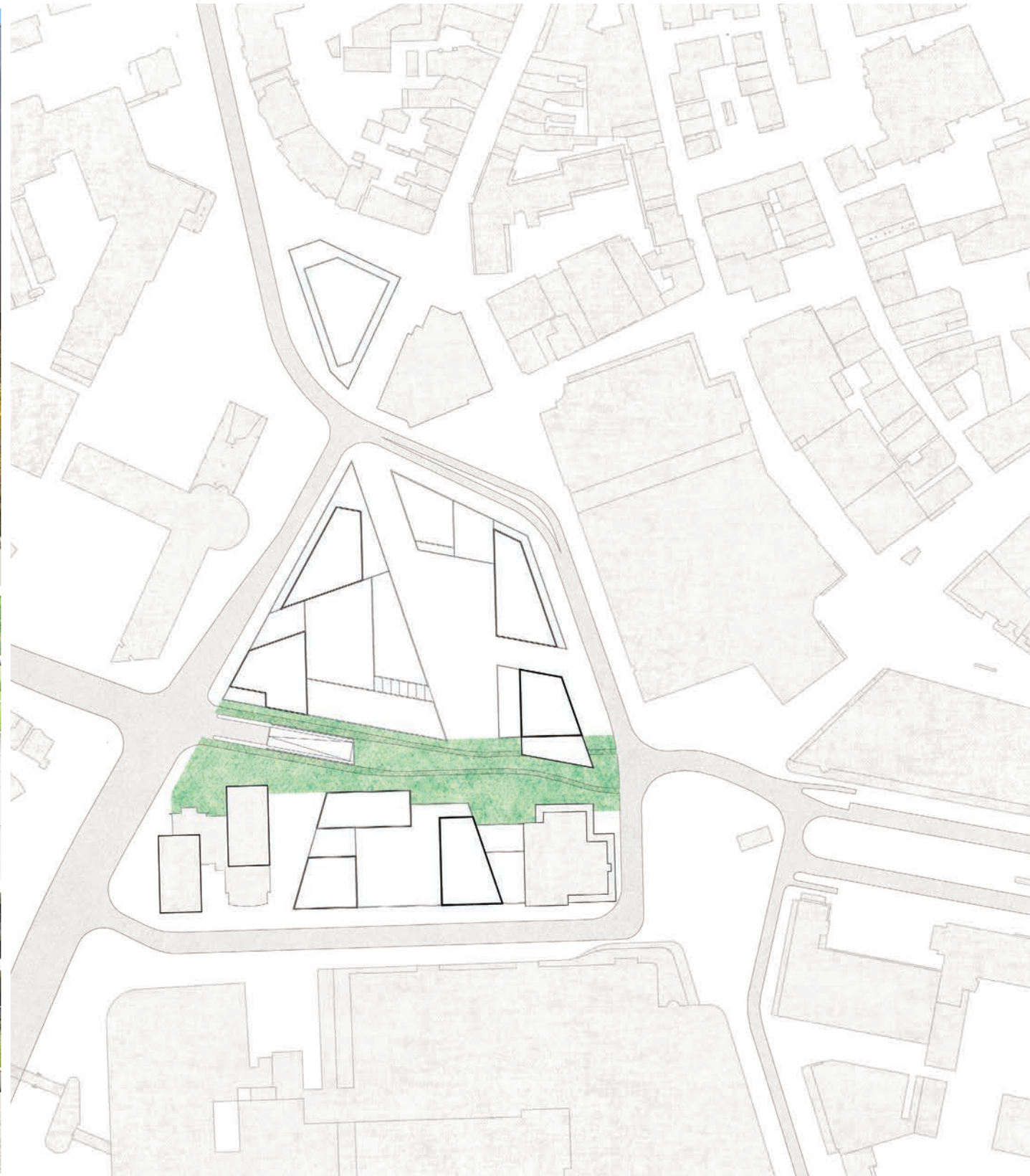


STRATEN - De verbinding tussen Station en Koningsplein wordt aan beide kanten begeleid door bomen en krijgt royale stoepen. Hierdoor ontstaat er een nieuwe drager voor de stad. De bomen zorgen daarnaast voor comfort en een menselijke schaal. Entrees van gebouwen aan de straatkant verhogen de levendigheid.

De Nijverheidsstraat krijgt boomgroepen aan de westkant en vormt daarmee een schakel tussen het snellere netwerk en het verblijfsgebied. Ten zuiden van het plangebied zal de Haaksbergerstraat ingericht worden met bomen aan beide zijden van de weg. De Ripperdastraat, gelegen aan de westkant van het plangebied krijgt een nieuw profiel. Ook hier staan bomen aan beide kanten van de weg.

Onder: Prenzlauer Berg, Berlijn

2j / BEELDKWALITEIT 'PUBLIEKE' BUITENRUIMTE

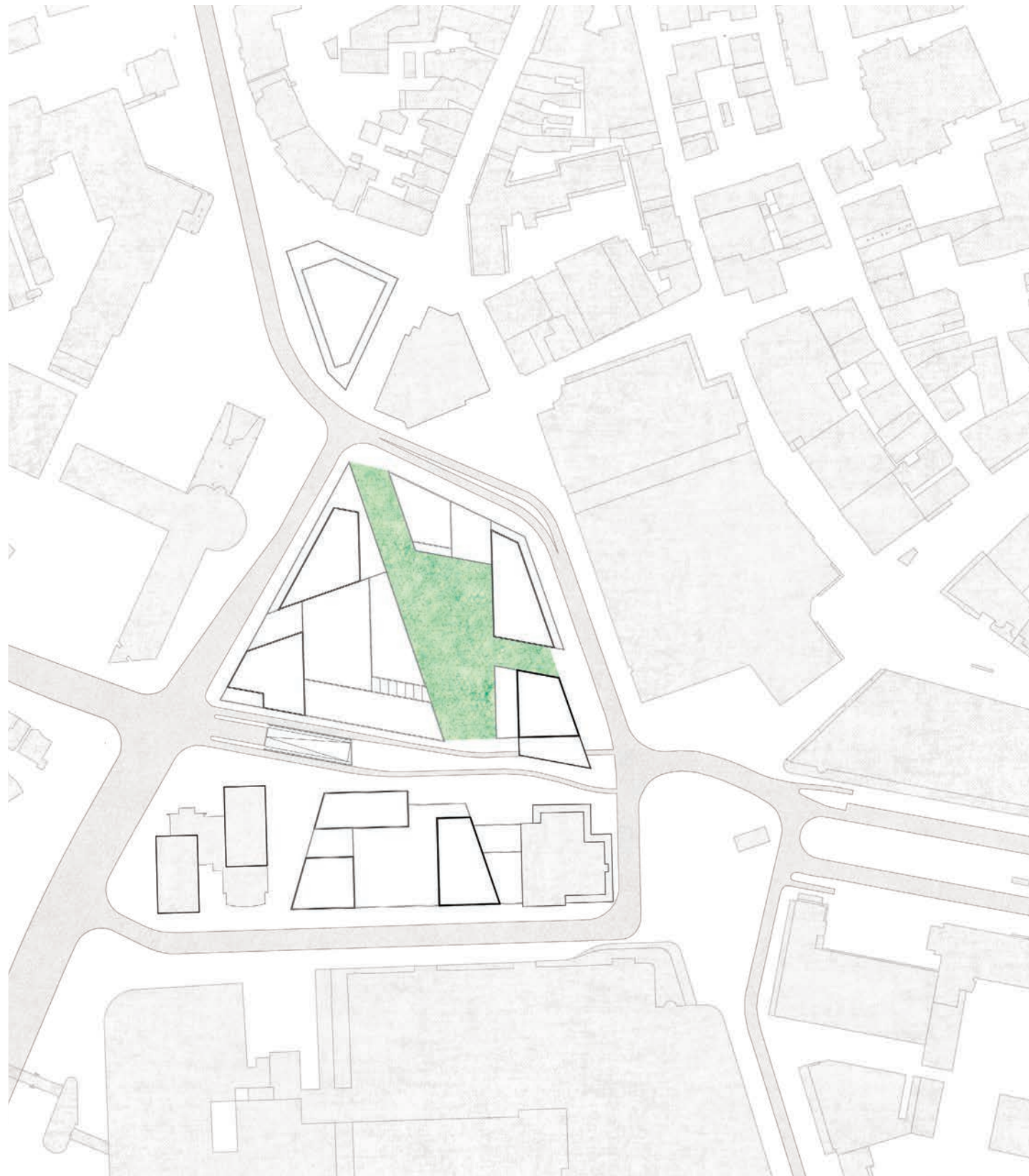


DE FIETSDOORSTEEK is een informele fiets- en voetgangersroute door Kop Boulevard in een groene setting. Er zijn bomen aanwezig in onregelmatige patronen en bankjes om even te pauzeren en de gezellige drukte op te nemen.

In deze zone is ook de verlengde inrit naar de Van Heekgarage ingepast.

Boven: University of Connecticut Social Sciences and Classroom Buildings, Connecticut - Stephen Stimson Associates
Centraal: vrouwenmantel en siergras, onbekende locatie
Onder: Alée de Berlin Spandau, Berlin-Spandau - ESPACE LIBRE

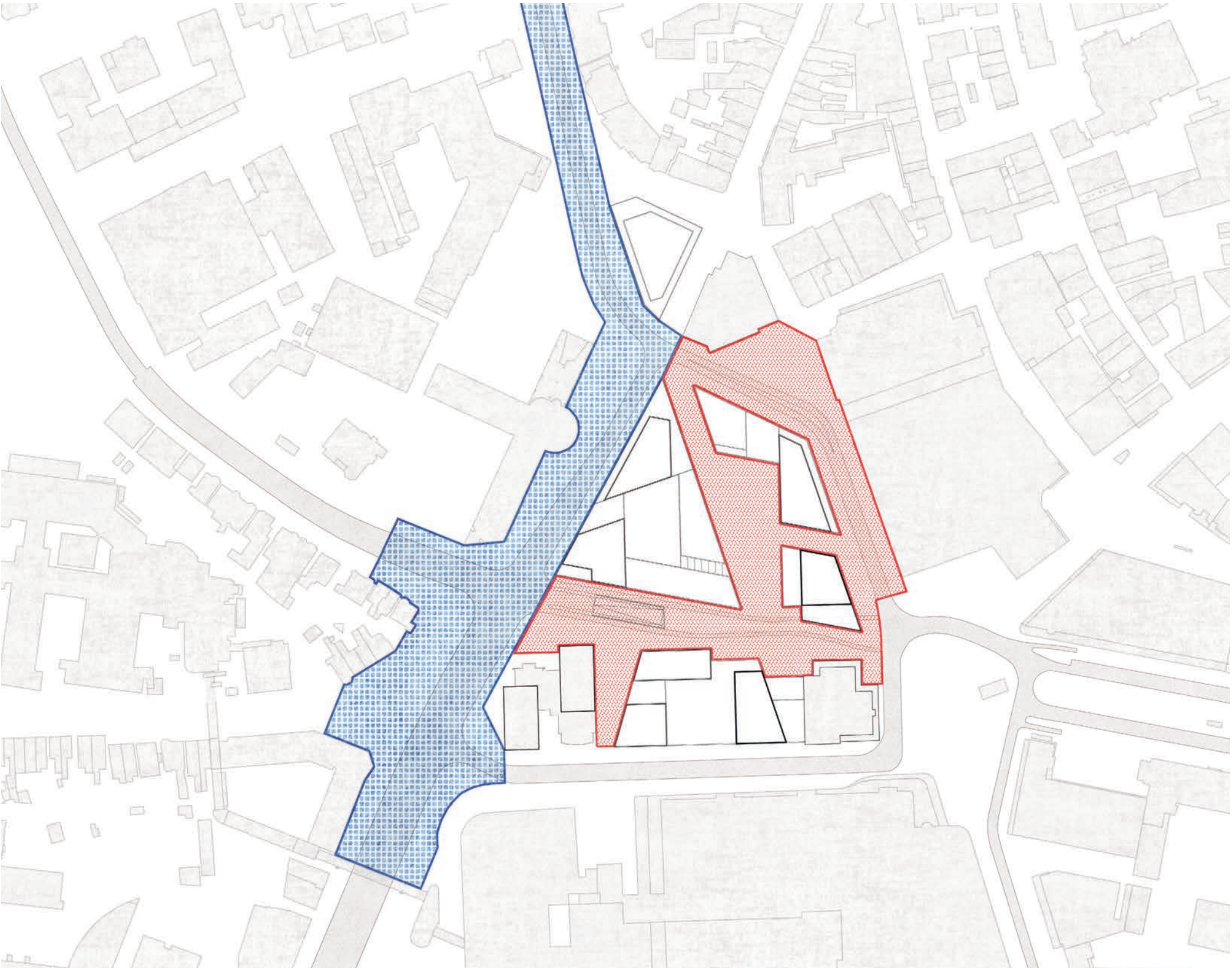
2j / BEELDKWALITEIT 'PUBLIEKE' BUITENRUIMTE



DE STADSKAMER is het publieke hart van Kop Boulevard met een sterke groene uitstraling gekenmerkt door paden, gras, beplanting, bomen en water. Om dit groene karakter te bereiken is het noodzakelijk dat er minimaal een meter gronddekking beschikbaar is bovenop de parkeergarage. Sociaal contact wordt gestimuleerd door aangename verblijfsruimten voorzien van schaduw en banken, terrassen aan de horeca functies en speelruimte voor kinderen. Er wordt een aangenaam klimaat gecreëerd door zon- en windbescherming en waterberging.

Er wordt een programma van eisen opgesteld ten behoeve van het ontwerp voor de stadskamer.

Boven: Pancras square, King's Cross Central, Londen - Townshend Landscape Architects
Centraal: Wijkplein Cadix, Antwerpen - PT architecten
Onder: 23 Escape, Khao Yai, Thailand - Shma Landscape Architecture



Beheerniveau van de publieke ruimte

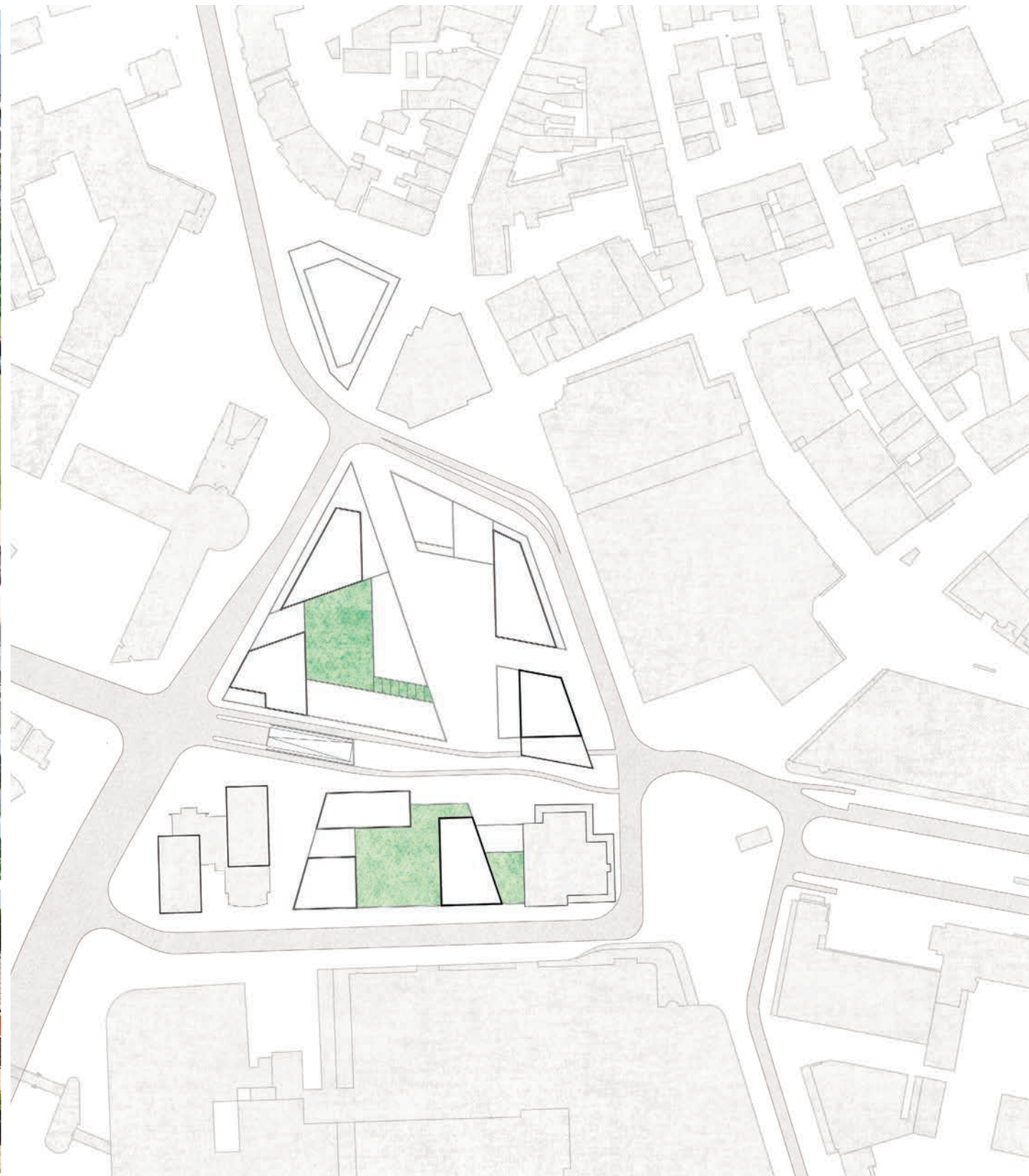
De publieke ruimte krijgt grotendeels de uitstraling van het bestaande 'stadserf'. Ook de Beltstraat maakt hier straks onderdeel van uit. Het gebied hoort na realisatie van het plan bij de binnenstad en heeft dan net als de rest van het stadserf een hoog onderhoudsniveau. De uitstraling wordt onder andere bepaald door hoogwaardige bestrating en ander straatmeubilair.

De wegprofielen Haaksbergerstraat/Nijverheidsstraat/Ripperdastraat maken geen deel uit van het gebied met een hoog onderhoudsniveau. Voor deze plandelen is sprake van het basis onderhoudsniveau met de daarbij horende inrichting. Wel zijn de Haaksbergerstraat en Ripperdastraat onderdeel van de stedelijke radialen, waar onder andere zoveel mogelijk wordt ingezet op bomenrijen langs de straten.

Het huidige afvaleiland op het parkeerterrein 'Drieborgh' wordt verplaatst naar een centrale plaats in nabijheid van de huidige locatie. Voor de nieuwe woningen worden ondergrondse afvalcontainers in de nabijheid van de woningen geplaatst, zodanig dat deze vanuit een vrachtauto kunnen worden geleegd. Afvalinzameling voor de overige functies wordt in pandig opgelost. Er komen geen afvalcontainers in de stadskamer.

-  basis beheerniveau
-  hoog beheerniveau

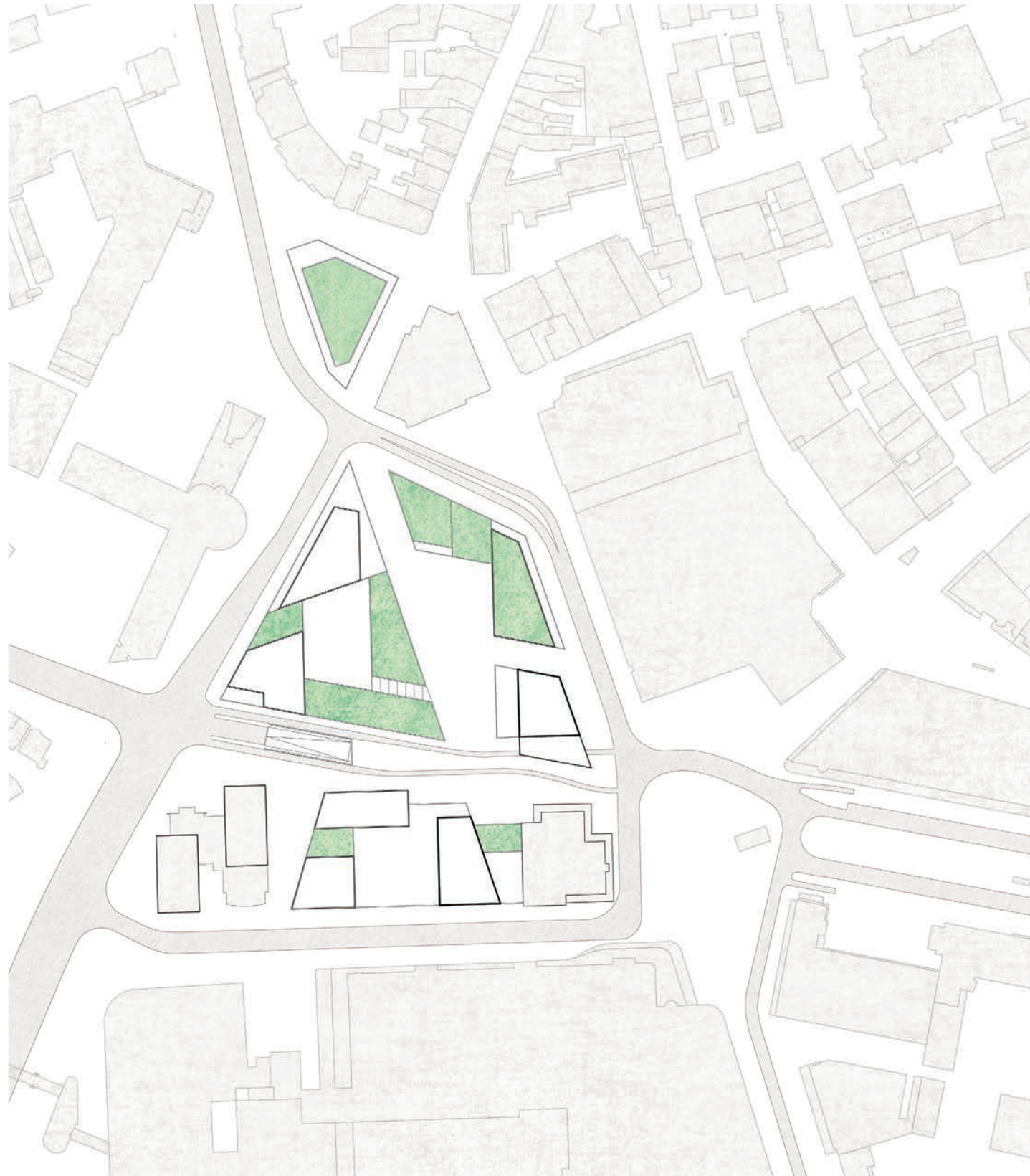
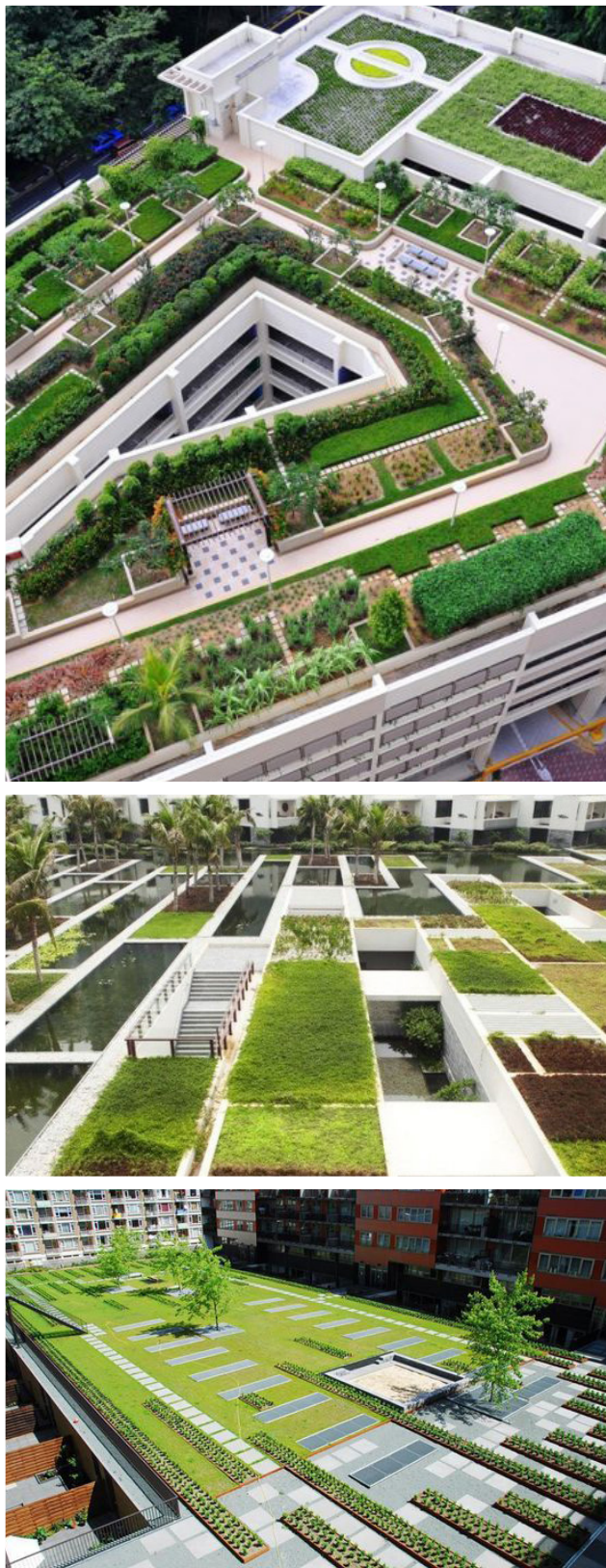
2j / BEELDKWALITEIT 'GEMEENSCHAPPELIJKE' BUITENRUIMTE



DE GEMEENSCHAPPELIJKE TUINEN bovenop de parkings zijn rustige en kindvriendelijke sociale groene ruimten die omsloten worden door gebouwen en enkel toegankelijk zijn voor de bewoners van deze gebouwen. Ze hebben terrassen om te relaxen in het zonnetje met zicht op het groene gras en bloemperken waartussen kinderen veilig kunnen spelen. Er zijn ook bomen aanwezig in bakken en verticaal tuinieren wordt gestimuleerd. In de gemeenschappelijke tuinen wordt ook een deel van de waterbergingsopgave opgelost.

Centraal: The garden, Berlijn - Eike Becker Architekten
Onder: Gouweplein, Waddinxveen - Rijnboutt

2j / BEELDKWALITEIT 'GEMEENSCHAPPELIJKE' BUITENRUIMTE



GROENDAKEN worden toegepast op alle niet toegankelijke daken die zichtbaar zijn vanuit de appartementen op Kop Boulevard. Naast een esthetische functie hebben zij ook een belangrijke ecologische functie en worden zij ingezet als bekkens voor waterberging.

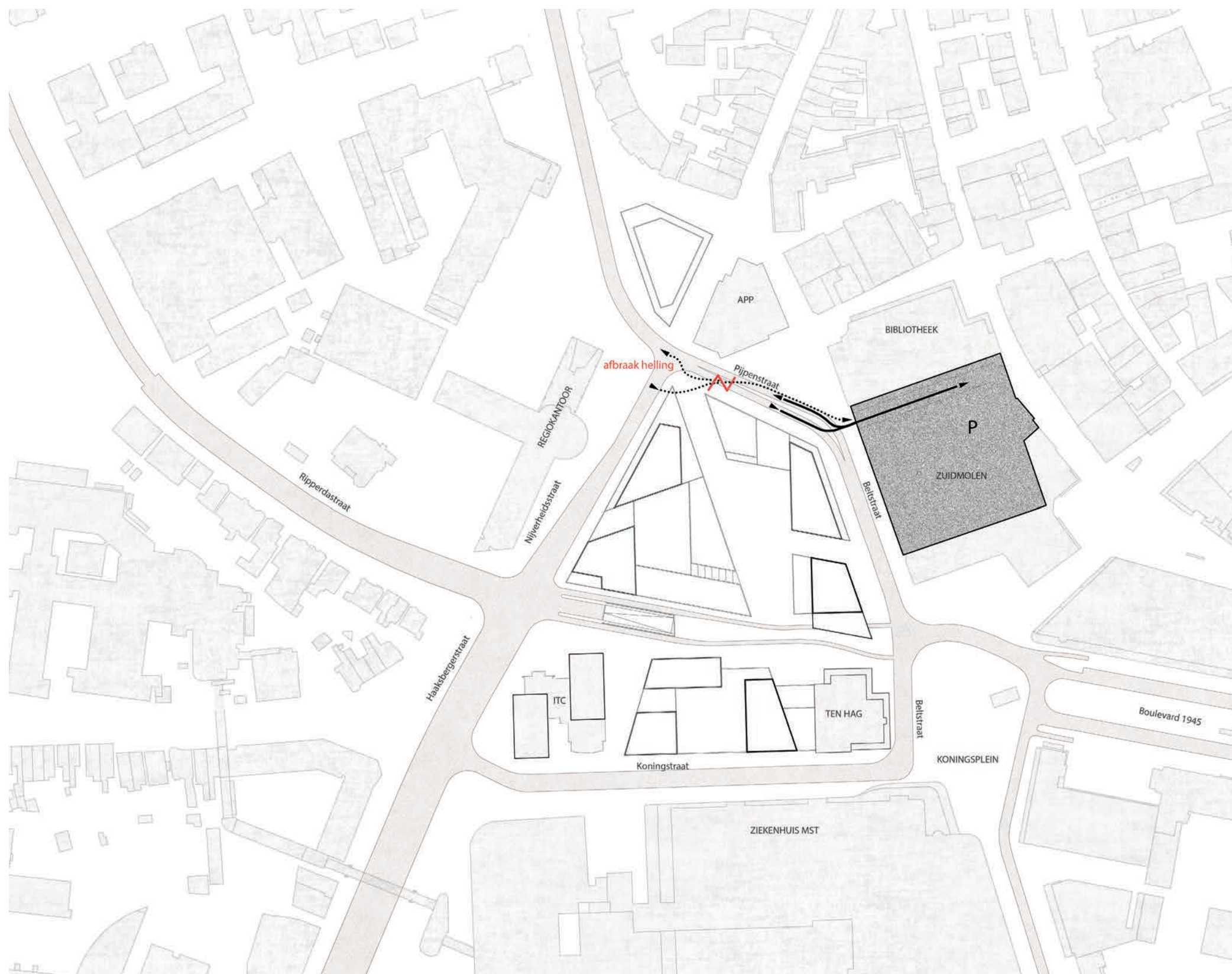
Boven: HDB car Park roof, Singapore - Elmuch
Centraal: Intercontinental Sanya Resort, Hainan island, China - WOHA
Onder: Daktuinen Masira, Buro Sant en Co Landscape Architecture - Amsterdam

3 VERKEER EN PARKEERPLAN

3a / INFRASTRUCTURELE INGREPEN p 49

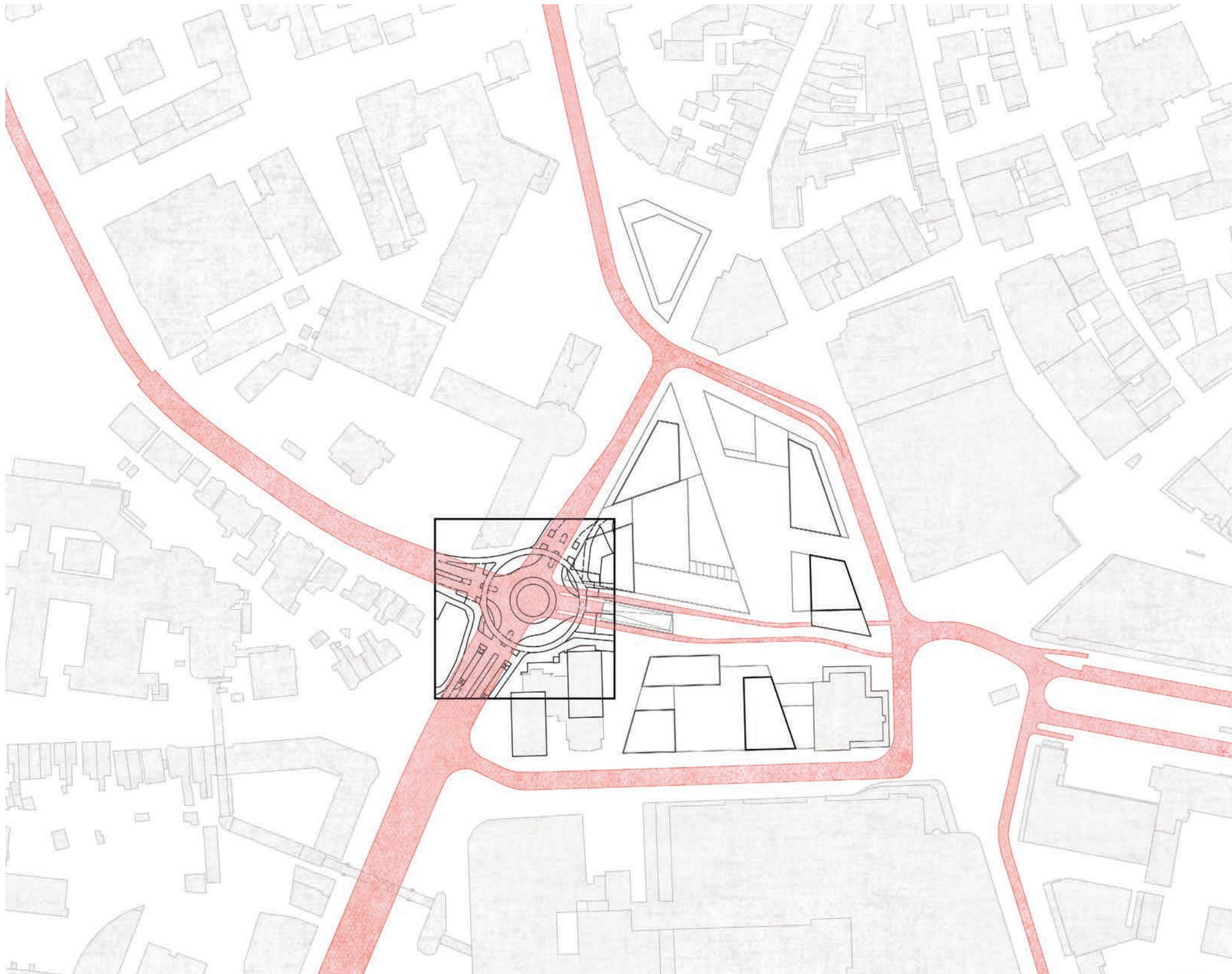
3b/ VERKEERSSTROMEN p 53

3c / PARKEERCONCEPT p 58



Een interne helling voor parkeergarage de Zuidmolen

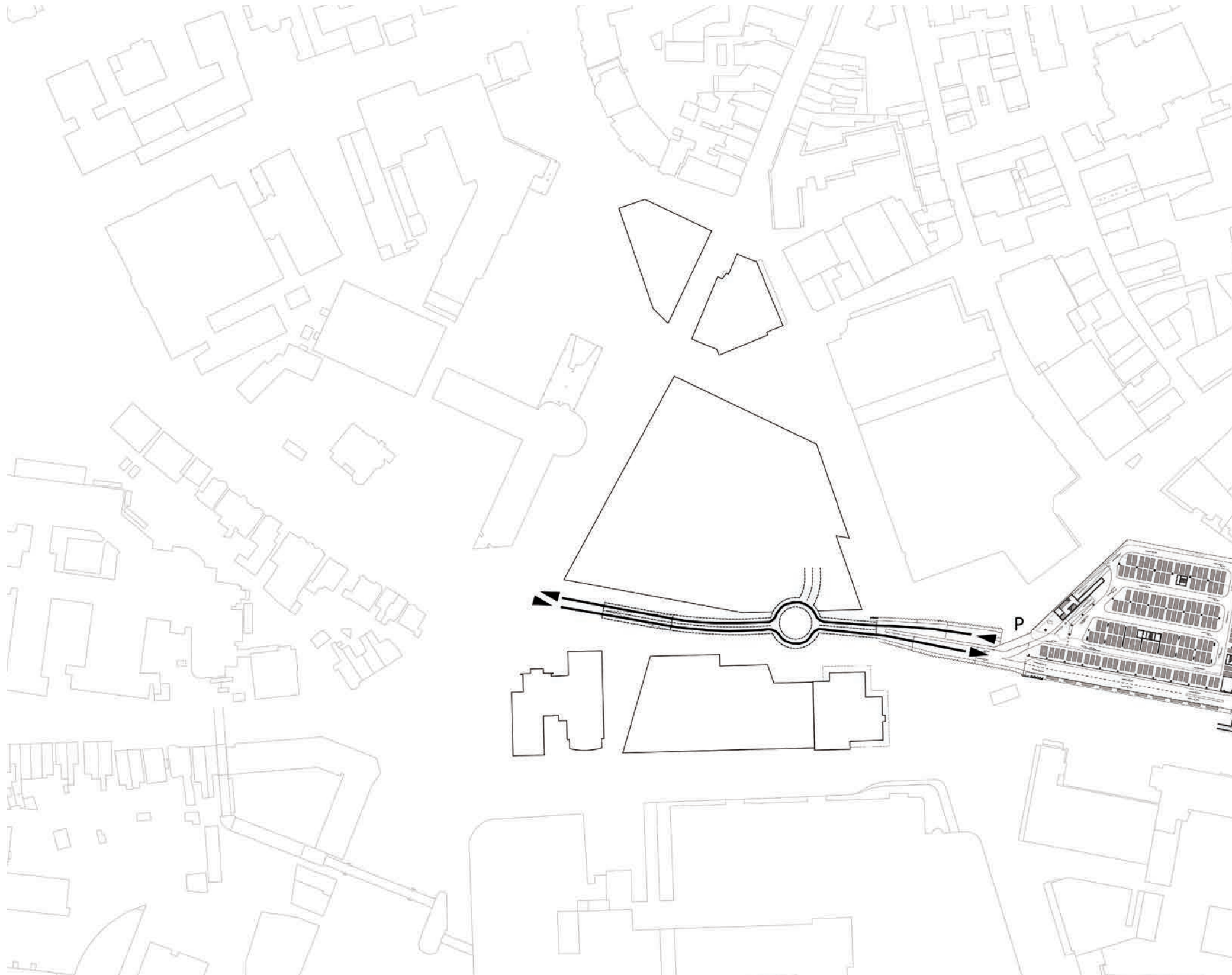
De huidige hellingbaan die de Zuidmolen ontsluit vanuit de Nijverheidsstraat en het plangebied sterk doorsnijdt dient verwijderd te worden en wordt vervangen door een interne helling in de parkeergarage. Dit zal de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied versterken.



Transformeren van de rotonde tot kruispunt

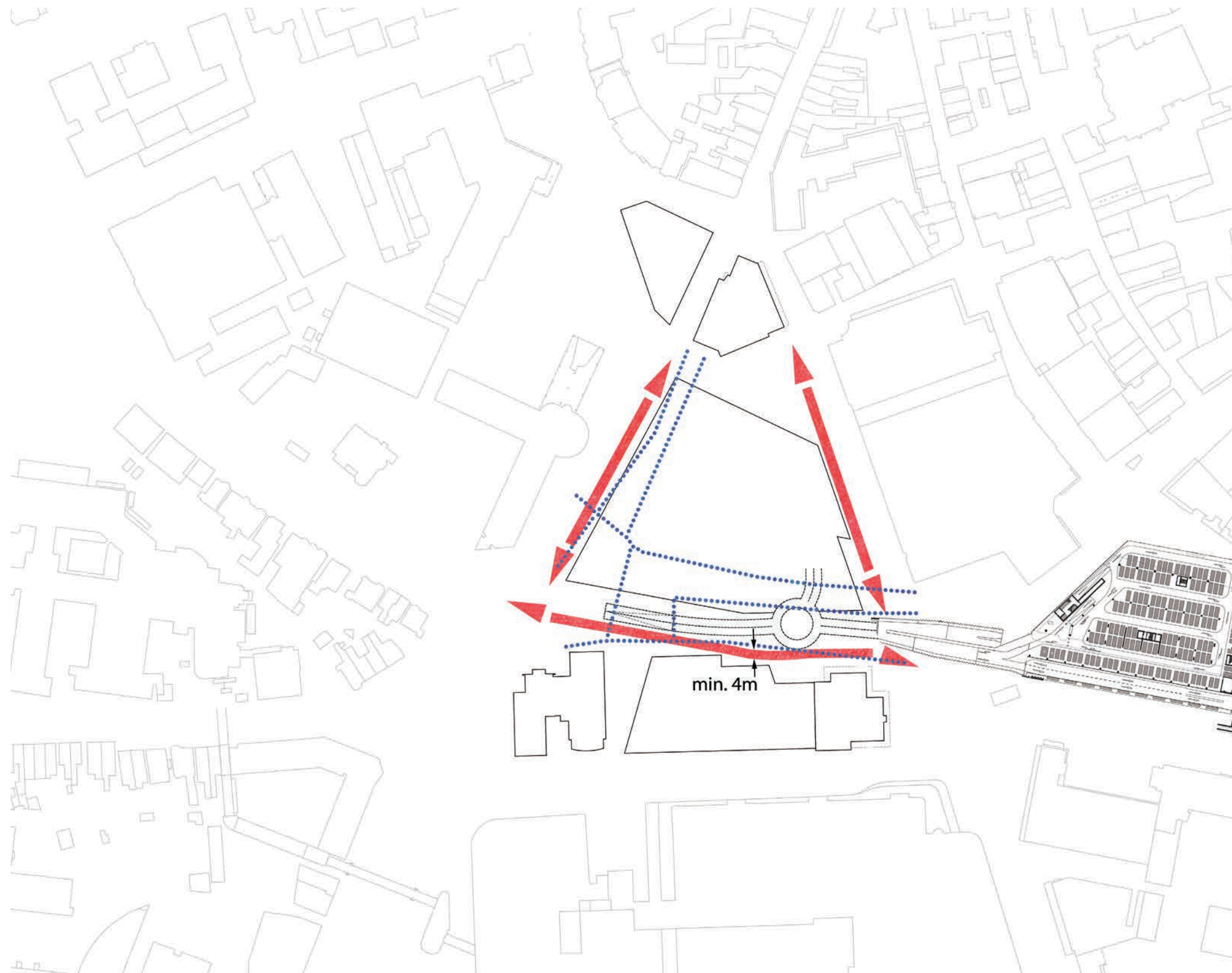
De bestaande rotonde die een beperkende invloed heeft op de ontwikkeling langs de Nijverheidsstraat wordt vervangen door een kruispunt met verkeerslichten. Hierdoor is het mogelijk om op de hoek een stedenbouwkundig gebaar te maken. Bij het verder detailleren van dit kruispunt zal er extra veel aandacht geschonken worden aan de fietser.

Door deze aanpassing is het mogelijk om het openbaar vervoer langer op de Haaksbergerstraat te houden en daardoor de Koningstraat te ontlasten.



Verlegging van de toegang tot de ondergrondse Van Heek garage

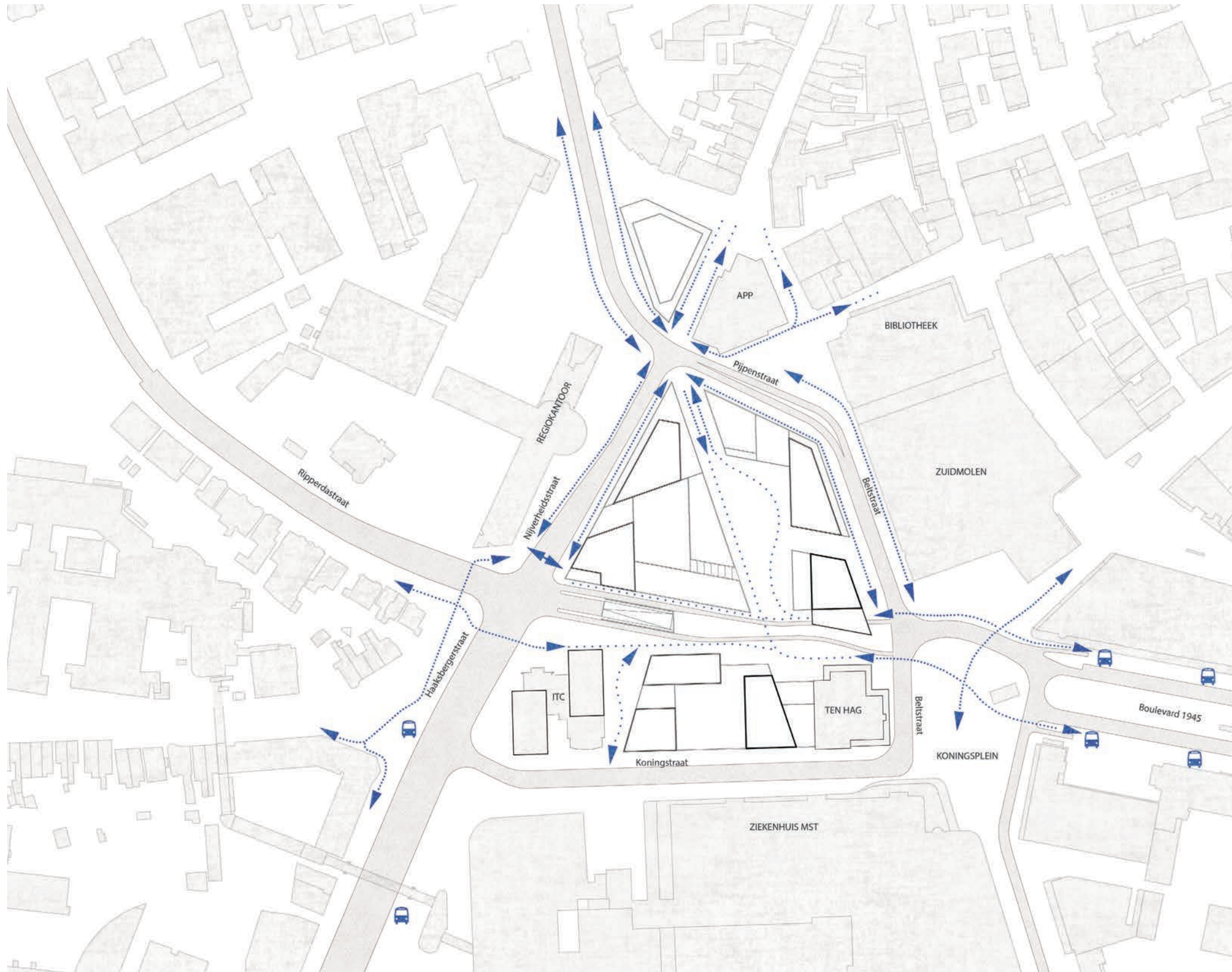
Op dit moment rijden auto's de ondergrondse parkeergarage in ten oosten van het plangebied. Hierbij rijden ze dwars door het plangebied en wordt een barrière gecreëerd tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Kop Boulevard. Om deze barrière op te heffen worden de auto's vanaf het kruispunt aan de Nijverheidsstraat reeds naar het ondergrondse niveau geleid. De verlengde tunnel wordt tevens gebruikt om de nieuw te bouwen parkeergarage onder het plangebied te ontsluiten. De aansluiting wordt geregeld middels een ondergrondse rotonde.



Reorganisatie van de bestaande, ondergrondse, infrastructuur van kabels en leidingen

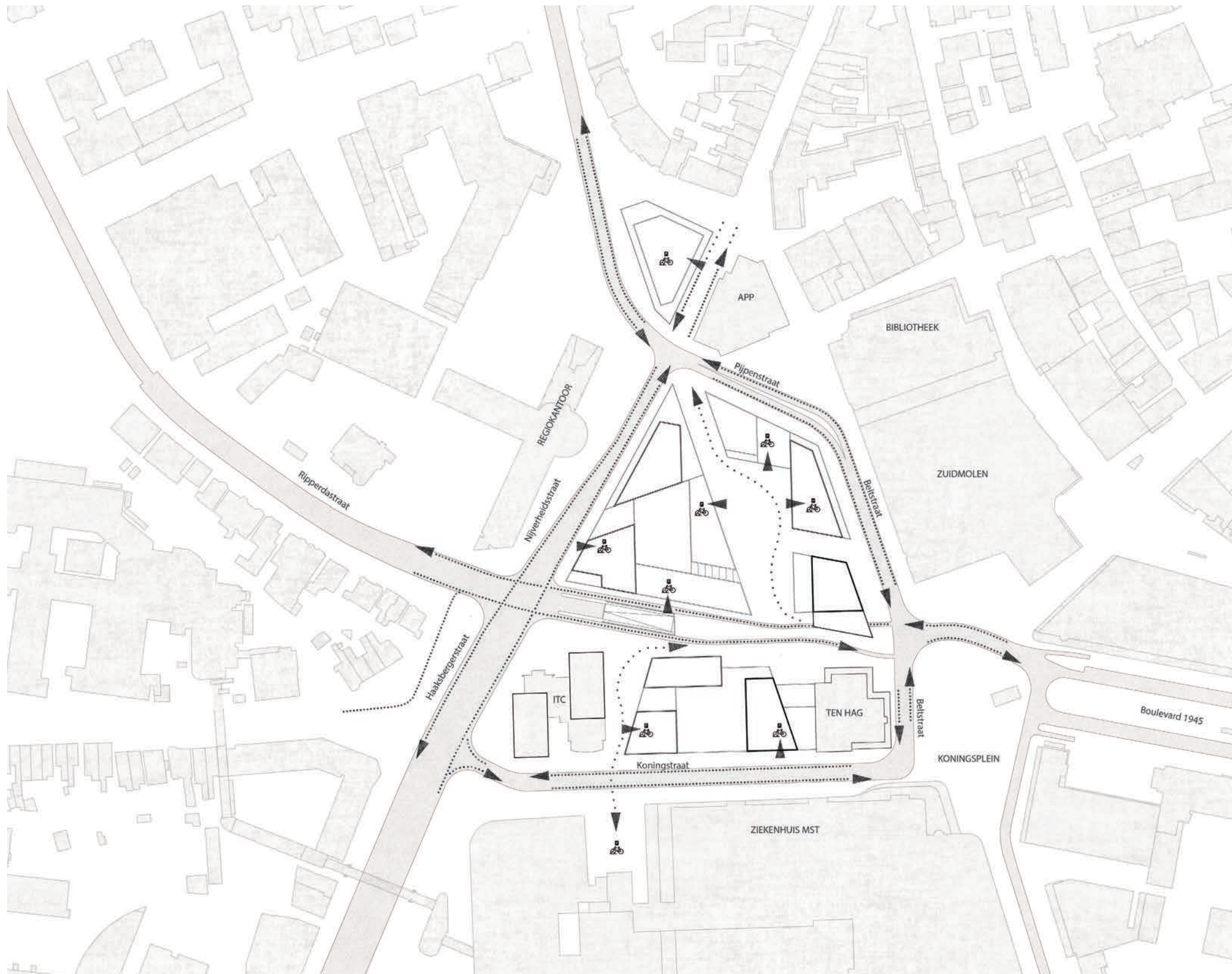
Om de ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk te maken moet de bestaande infrastructuur van kabels en leidingen worden aangepast. Deze aanpassingen betreffen met name de tracés langs de Nijverheidsstraat, in de Beltstraat en aan weerszijden van de te verleggen inrit van de Van Heekgarage (de oost-west fietsdoorsteek). Aan de zuidzijde van de inrit moet een kabel- en leidingtracé beschikbaar blijven van tenminste 4 meter breed. Tijdens de realisatie van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn de nutspartijen daarom belangrijke partijen. Deze opereren vrij zelfstandig en voeren de werkzaamheden grotendeels voor eigen kosten uit. Daardoor bestaat het risico dat er niet altijd de inzet is die gewenst is voor de voortgang van werkzaamheden van de andere partijen. Daarnaast is er het risico dat de gewenste fasering technisch niet past met werkzaamheden van de nutsbedrijven. Bijvoorbeeld bij een glasvezelverbinding. Dat vraagt dan maatwerk.

- BESTAANDE NUTSTRACÉS op locatie
- NIEUWE NUTSTRACÉS



Stromen voetgangers

Voetgangers krijgen een grote bewegingsvrijheid op Kop Boulevard maar ook langs de randen van de Kop wordt met grote zorg aandacht besteed aan ruime stoepen en ruimte voor voetgangers.

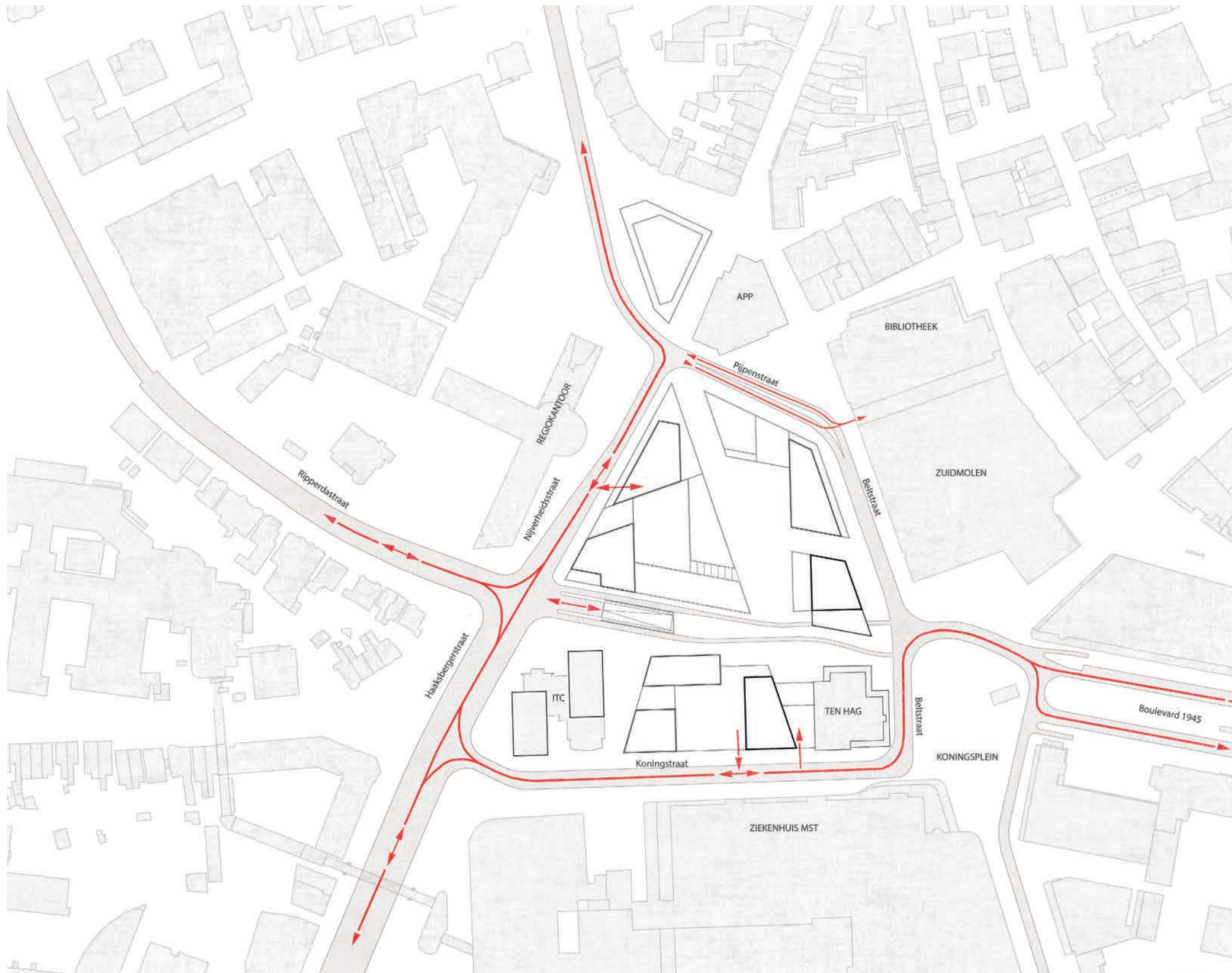


Stromen fietsers

Rondom Kop Boulevard worden overal fietspaden voorzien aan beide zijden van de rijbaan. Door het plangebied, tussen de stadsvloer en de stadscampus wordt een belangrijke en efficiënte groene fietsverbinding gerealiseerd, tevens in beide richtingen. Op de hoofdwegstructuur (de Haaksbergerstraat en de Ripperdastraat) krijgen de fietsers een aparte strook, in het verblijfsgebied (de Nijverheidstraat, de Beltstraat en de Koningstraat) gaan de fietsers samen met de auto's op één rijbaan. In het plangebied zelf is fietsen toegestaan maar is dit deels gemengd met de voetganger.

De fietser is net als in het stadserf overal welkom. Binnen het plangebied en aan de randen worden de wegen ingericht als 30 km/uur gebied waardoor daar geen aparte voorzieningen getroffen hoeven te worden en al het verkeer dus gebruik maakt van dezelfde ruimte.

Langs het hoofdwegennet (Haaksbergerstraat en Ripperdastraat) krijgt de fietser vanzelfsprekend de ruimte op een eigen infrastructuur. De verkeerslichten zullen hier worden voorzien van het 4 richtingen groen principe waardoor fietsers zo min mogelijk beperkt worden.

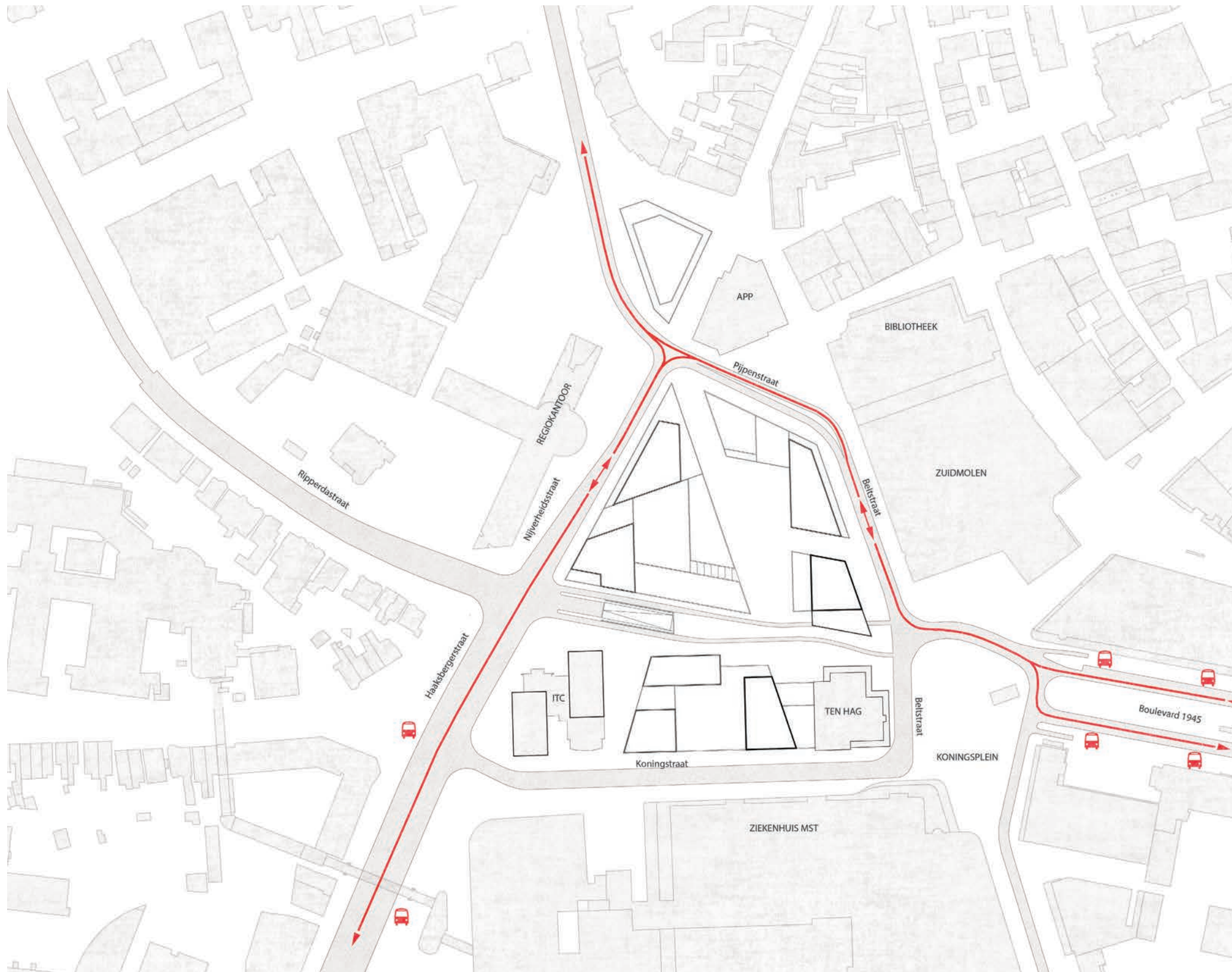


Stromen autoverkeer

Het autoverkeer rondom Kop boulevard wordt beperkt. In het plangebied wordt de auto geweerd. De huidige route bovenlangs de entree van de parkeergarage wordt opgeheven. Via het westen zal de auto over een kort stukje het plangebied kunnen oprijden om nadien onder de grond te duiken richting de bestaande Van Heek garage.

Daarnaast zal verkeer naar het ziekenhuis in de toekomst via de Haaksbergerstraat rechtsaf in en uit kunnen rijden naar de Koningstraat. De Kuipersdijk is en blijft de hoofdroute naar het ziekenhuis.

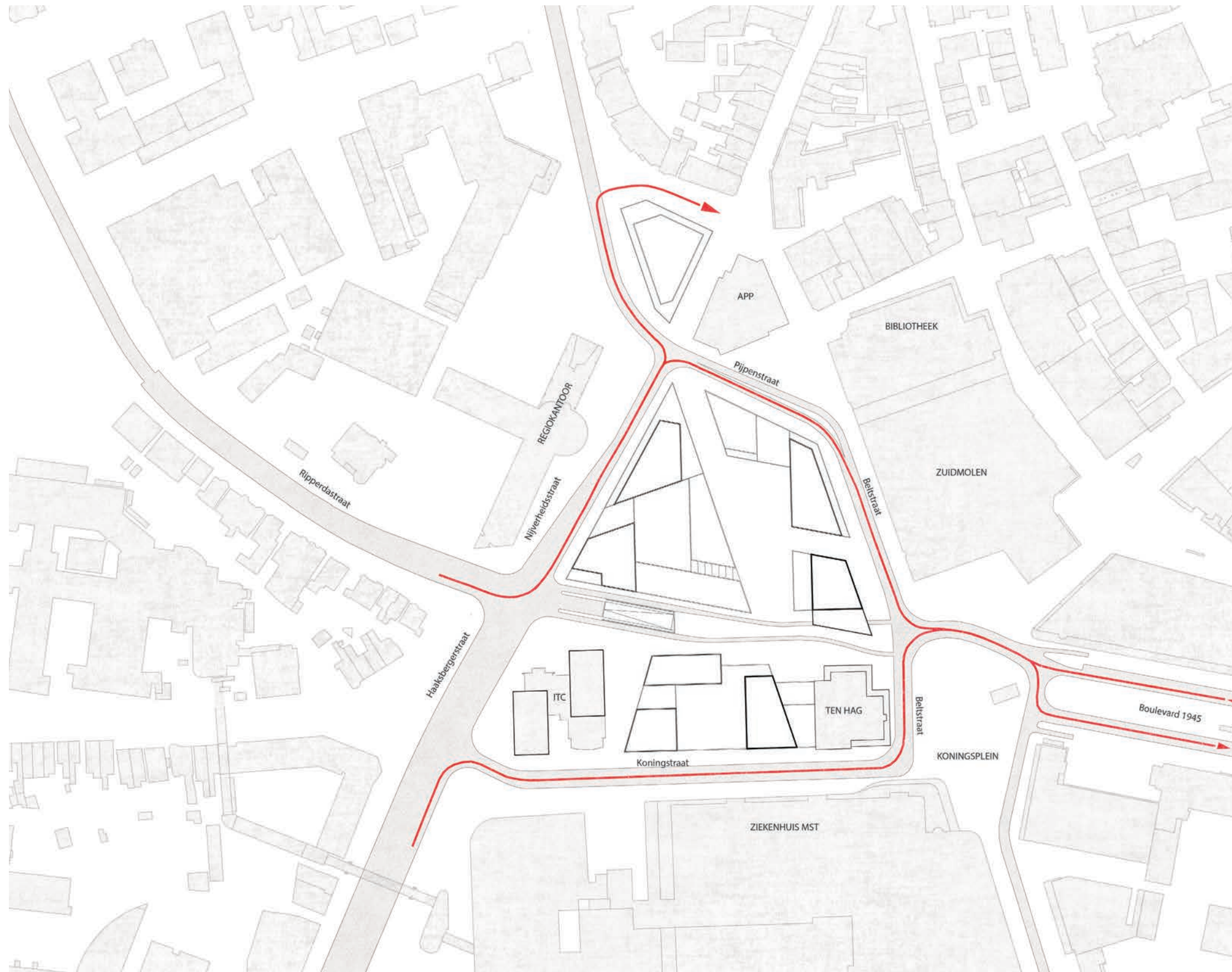
Het hoofdwegennet in deze hoek wordt gevormd door de Haaksbergerstraat en de Ripperdastraat. Het overige gebied wordt ingericht als 30 km/uur zone.



Stromen bus

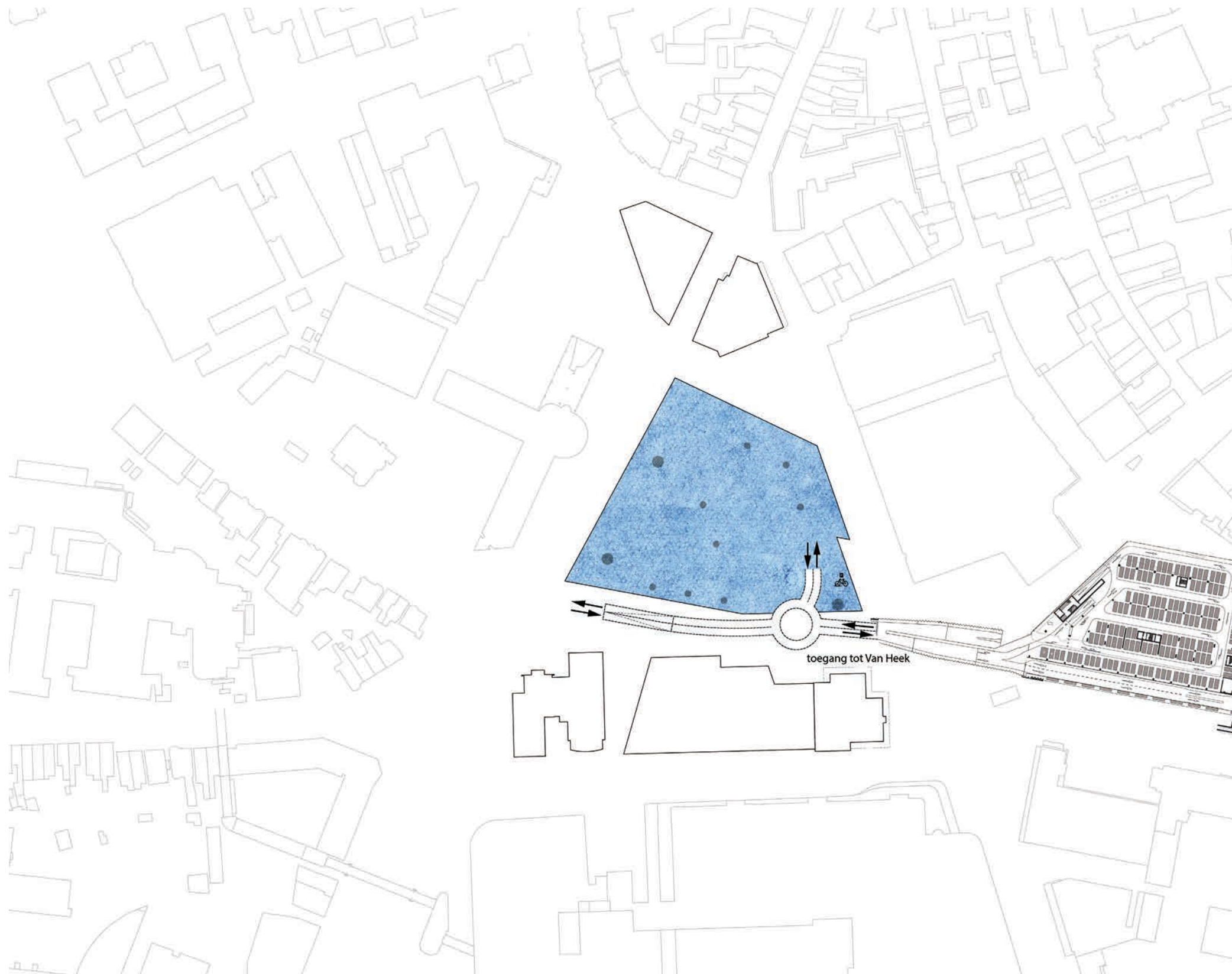
De bus rijdt in twee richtingen in een lus om Kop Boulevard heen. Over de Koningstraat rijden geen bussen meer. Door het gereedkomen van de N18 gaan een aantal buslijnen een andere route rijden. De intensiteit op deze route gaat dan ook afnemen. Doordat er straks verkeerslichten staan op deze locatie is het mogelijk om bussen met het autoverkeer mee te laten rijden op de Haaksbergerstraat.

Door te kiezen voor deze lus is het in de toekomst mogelijk om een onderscheid te maken in de routes voor bijvoorbeeld de streeklijnen en stadsdiensten.



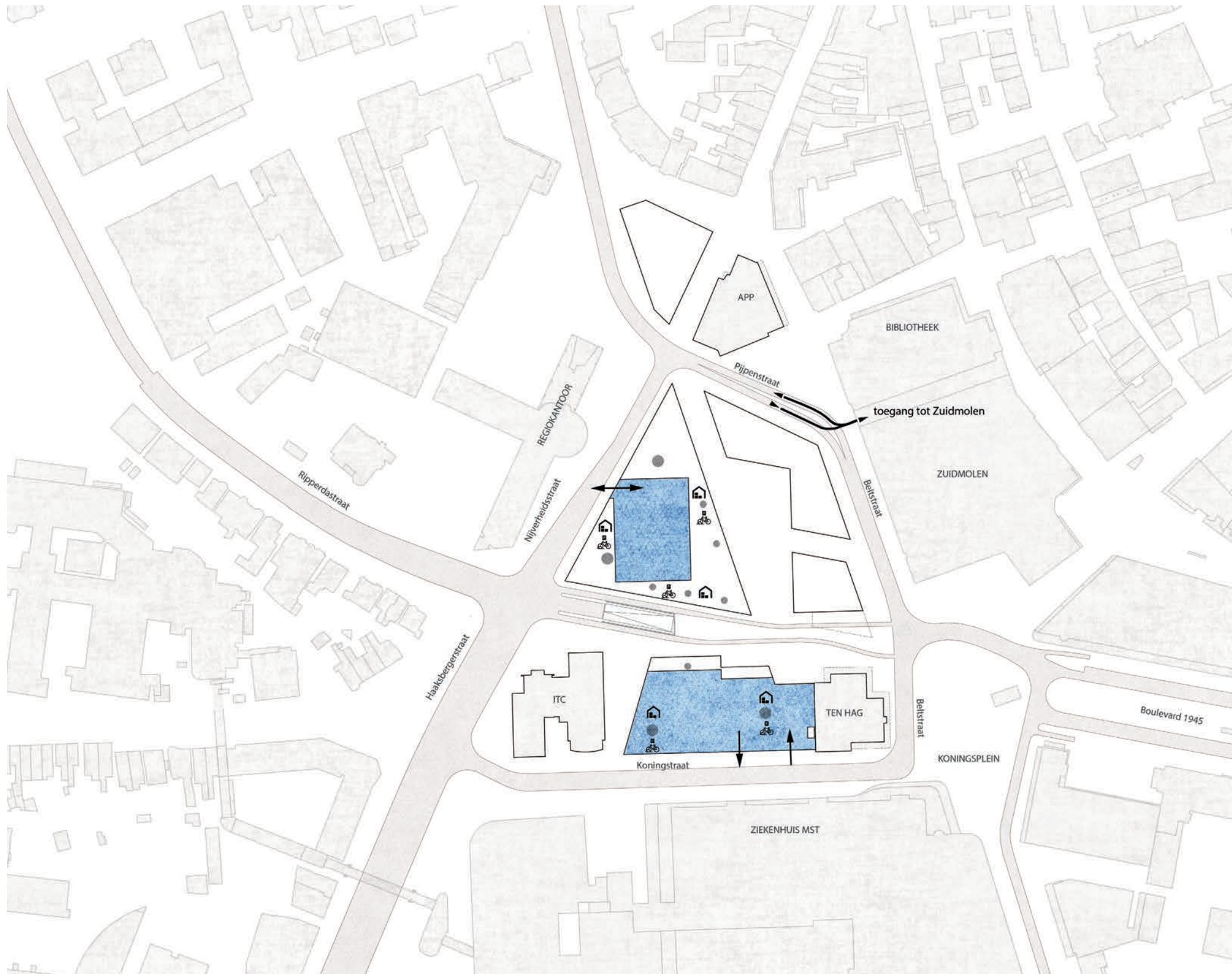
Stromen ambulance

De ambulance kan zowel via de Koningstraat als via de Beltstraat het centrum en het ziekenhuis bereiken. Ambulances uit de zuidelijke richting kunnen tevens gebruik maken van de Kuipersdijk en de Zuiderval – Wooldriksweg.



Parkeren op niveau -1

In het plangebied is het parkeren georganiseerd op 3 posities. In de kelder onder deelplan 2 en 3. Hier worden circa 210 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerkelder wordt ontsloten via de inrit die leidt naar de Van Heek garage. Ter hoogte van de parkeerkelder onder deelplan 2 en 3 wordt een ondergrondse rotonde gerealiseerd om kruisend verkeer te voorkomen en doorstroming te bevorderen. Deze parkeerkelder zal (gedeeltelijk) commercieel geëxploiteerd kunnen worden waarbij bewoners tegen marktconforme tarieven een parkeerplaats kunnen huren. Naast parkeerplaatsen voor auto's zal er ook ruimte zijn voor fietsparkeren.



Parkeren in de plint

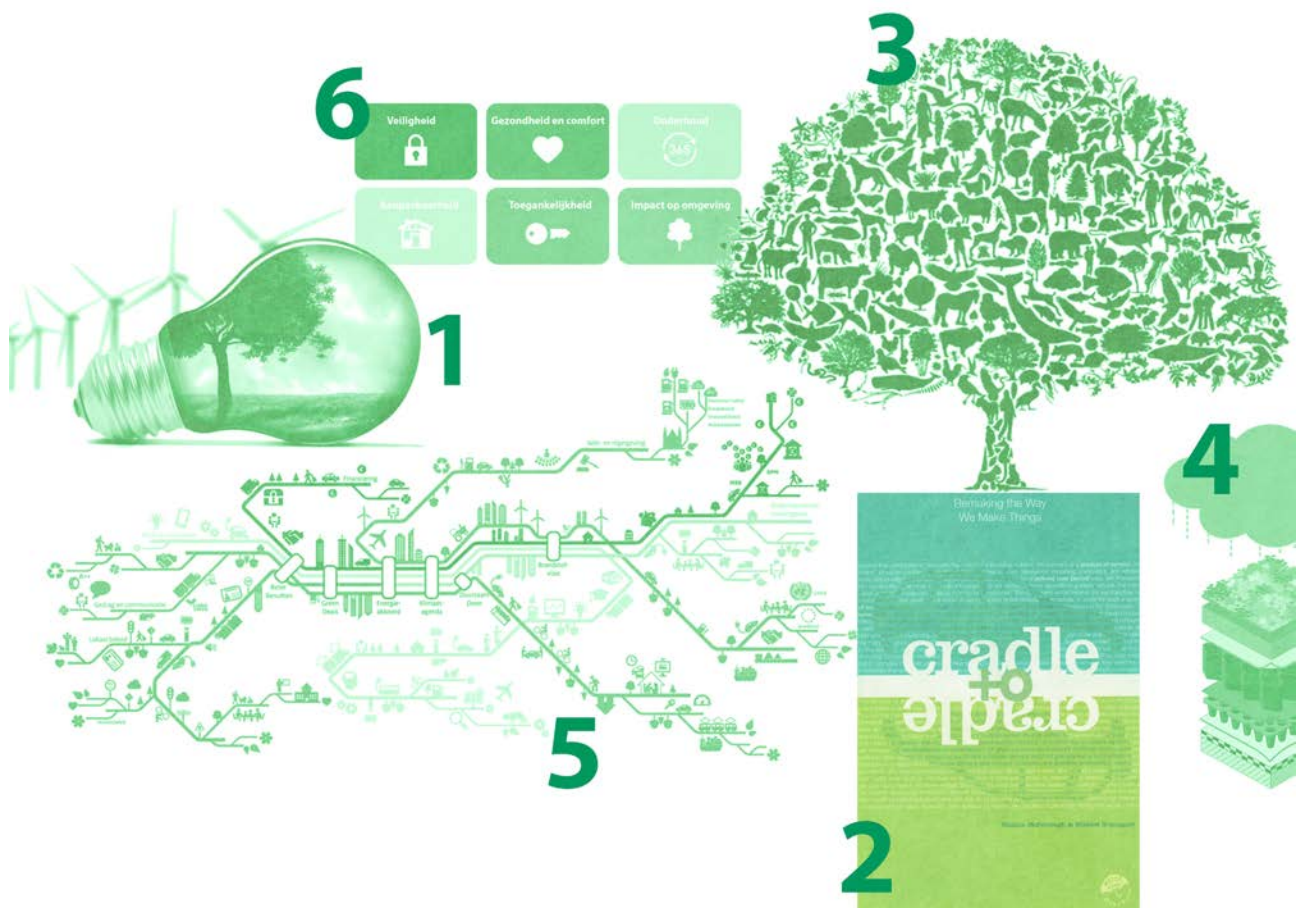
In deelplangebied 2 zal er ook in 2 lagen op maaiveld worden geparkeerd. Dit parkeren is ingesloten door een ca 6 meter hoge begane grond laag waarin zich verschillend functies bevinden zoals (commerciële) voorzieningen, entrees van de woontorens, bergingen en fietsparkeren. De parkeerplaatsen zijn volledig aan het zicht onttrokken door deze verhoogde begane grond. De ontsluiting vindt plaats via de Nijverheidsstraat. Het gaat hier om circa 80 parkeerplaatsen die rechtstreeks worden verkocht of verhuurd aan bewoners.

Ten slotte bevinden zich in deelplan 1 op het maaiveld in 2 lagen circa 100 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen ook (gedeeltelijk) commercieel kunnen worden geëxploiteerd tegen marktconforme tarieven. Aan de Boulevardzijde worden deze parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken door een verhoogde begane grond van circa 6 meter met daarin (commerciële) functies, entrees van de woontorens, bergingen en fietsparkeren. Aan de zijde van de Koningstraat worden de parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken door een groene gevel. In deze gevel bevindt zich ook de ontsluiting van deze parkeerplaatsen. Het autoparkeren en het fietsparkeren voldoen aan de norm zoals beschreven op pagina 28 Programma.

4 DUURZAAMHEID

4a / KERNGEDACHTE DUURZAAMHEID p 61

4b / WATERHUISHOUDING p 68

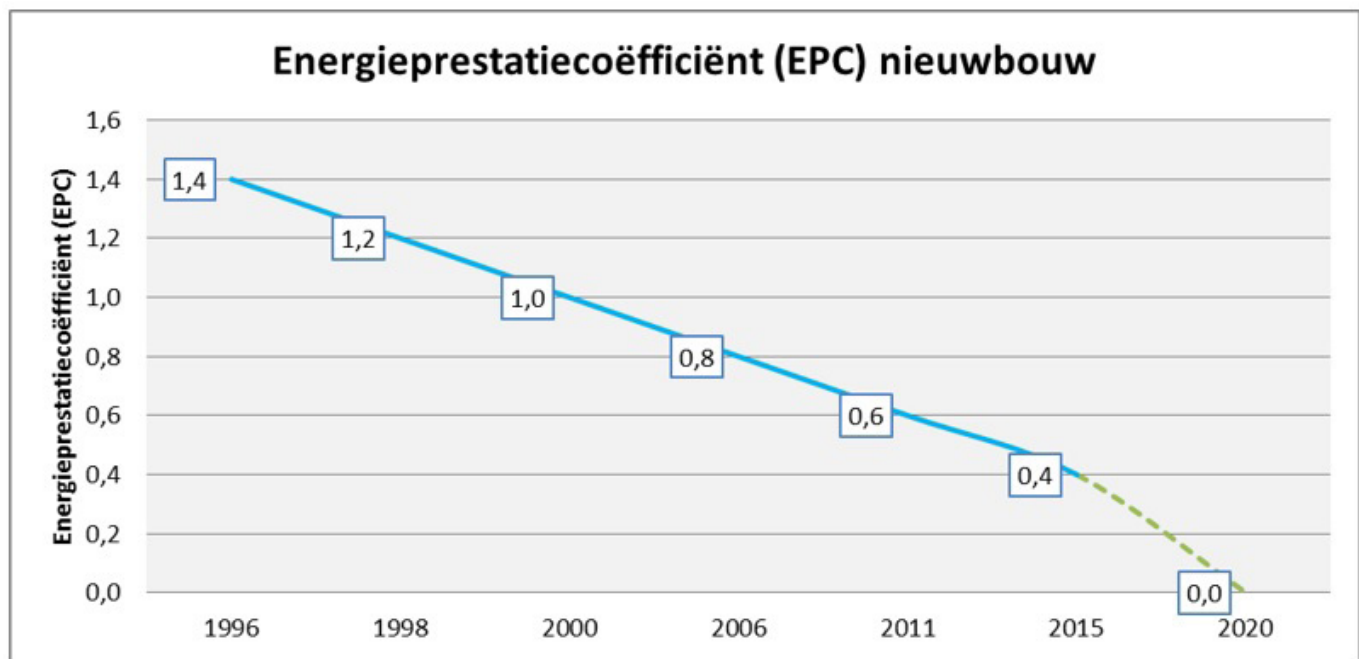


Duurzaamheidsambities en
doelstellingen waar maken

DUURZAAMHEIDSAMBITIES

DOELSTELLINGEN

1 ENERGIE a) energieneutraal gebied als smartgrid energieproductie via zonnecollectoren b) innovatieve opwektechnieken: warmtenet (aanleg centrumleiding) / WKO / geothermie	1 ENERGIE a) wettelijk kader 2020: BEN / EPC 0 is het streven b) daken ter beschikking stellen voor zonnepanelen c) sterk isolerende gebouwschil d) aardgasloos bouwen
2 CIRCULAIRE ECONOMIE a) C2C en biobased bouwmaterialen	2 CIRCULAIRE ECONOMIE a) hergebruik bestaande materialen b) duurzaam slopen
3 BIODIVERSITEIT	3 BIODIVERSITEIT a) groen in de openbare en gemeenschappelijke ruimte (bloemen- en bijenlinten)
4 KLIMAATADAPTATIE a) waterdoorlatende materialisatie publieke ruimte b) beperken hittestress	4 KLIMAATADAPTATIE a) waterretentie op groendaken
5 MOBILITEIT a) autotodelen	5 MOBILITEIT a) autoluw b) voldoende fietsparkeren c) laadpalen voor elektrisch rijden d) flexibel parkeren
6 SOCIALE DUURZAAMHEID a) intergenerationele, inclusieve en veilige opzet b) ‘hechten’ stimuleren door place-making en place- attachment c) sociale processen en interacties stimuleren d) deeleconomie bevorderen e) nabijheid van belangrijke voorzieningen en dienstverlening f) hoge levenskwaliteit in synergie met leefmilieu g) kwalitatief bouwen, onderhouden en besturen	6 SOCIALE DUURZAAMHEID a) social return van 2 tot 5% b) groene stadskamer en collectieve tuinen als hoog kwalitatieve ontmoetingsplaatsen c) divers woonaanbod: sociale huur, vrije sector huur midden en hoog, koopwoningen midden en hoog



1 ENERGIE

Op vlak van duurzame energie- en warmteproductie wordt vaak de **trias energetica** gebruikt: 1. de vraag beperken, 2. gebruik van duurzame bronnen, 3. efficiënt gebruik van fossiele bronnen. De trias energetica kan nog uitgebreid worden met een nieuwe stap, namelijk het gebruik van reststromen. Deze vier stappen worden de **Nieuwe Stappen Strategie (NSS)** genoemd.

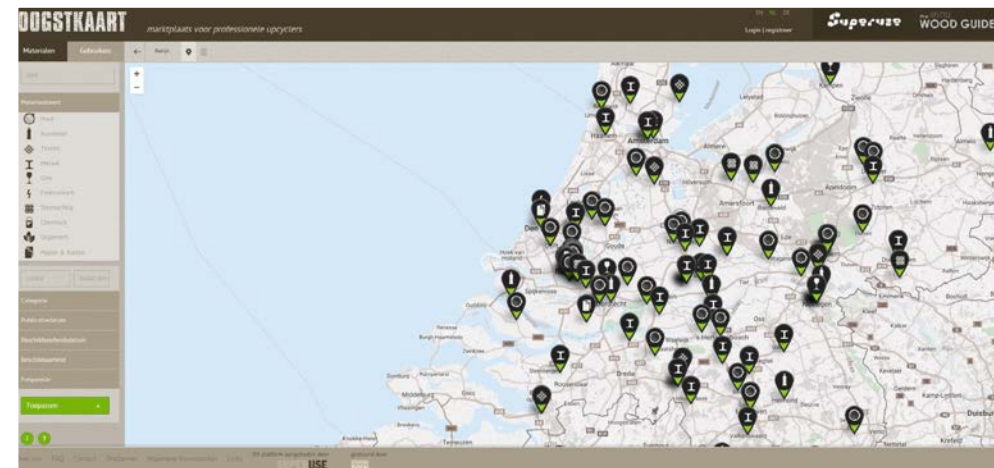
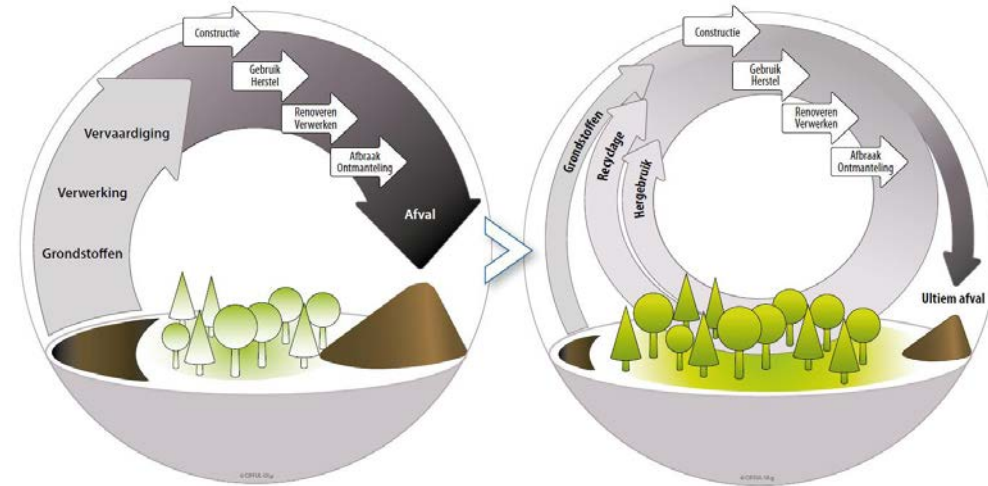
Vanaf **2020** is alle nieuwbouwproductie in de woning- en utiliteitsbouw in Nederland volgens het **Bouwbesluit bijna energieneutraal (BEN)**. Er is vrijwel geen energie nodig en de nodige energie komt voort uit groene bronnen. Dit zorgt dat punt 3 van de trias energetica omgevormd moet worden naar 'efficiënt gebruik van duurzame bronnen'. Door alle energie uit duurzame bronnen te halen, wordt **gasloos** gebouwd. Dit wil zeggen dat er geen connectie nodig is met het huidige gasnetwerk.

De energievraag beperken kan door middel van het sterk **isoleren van de gebouwschil**. Ook het rekening houden met de **oriëntatie en zoninval** speelt een belangrijke rol.

De stad biedt veel mogelijkheden voor het gebruik van **duurzame bronnen**. Daken kunnen voorzien worden van zonnecollectoren en zonnepanelen. Ook wordt nog veel energie en warmte verspild. Door bijvoorbeeld afvalwarmte afkomstig van bedrijven te gebruiken voor de verwarming van woningen, wordt de stedelijke energiehuishouding efficiënter. Dit kan door het voorzien van een **warmtenet**, waarop de verschillende gebouwen worden aangesloten. Energie die anders verloren gaat, wordt zo op een duurzame manier hergebruikt.

Veel van deze duurzame opwekkingssystemen worden rendabeler bij een groter vermogen. Het is daarom nodig om het **gebied als één geheel te behandelen**, en niet elke woning of gebouw als aparte entiteit.

4a / KERNGEDACHTE DUURZAAMHEID



2 CIRCULAIRE ECONOMIE

Hergebruik en recycling voorkomen het verdere uitputten van natuurlijke rijkdommen om nieuwe producten te maken. Daardoor krijgt **bouwmateriaal** een **tweede leven** en kan het zelf als nieuwe grondstof worden gebruikt. Doordat afval en transport daarbij worden beperkt, is dit een doeltreffende manier om het milieu te beschermen.

Omdat de gebouwen die we optrekken niet het eeuwige leven hebben, moeten ze zo worden gebouwd dat ze over tachtig of honderd jaar weer **gemakkelijk zijn te demonteren**. Dit houdt in dat de verschillende onderdelen niet door middel van lijmen, kitten, cement of PUR met elkaar verbonden worden, maar door te schroeven en te klikken. Alle onderdelen zijn dan zo ontworpen dat ze hun laatste levensfase niet zullen ingaan als afval, maar herbruikbaar zijn of hoogwaardig gerecycled kunnen worden. Een materiaalpaspoort moet daarbij helpen. Door precies te weten welke materialen gebruikt worden, en hun verdere levensloop te kennen, ook na de gebruiksfase, kunnen we efficiënt slopen zonder materiaalverlies.

Door gebouwen zo te ontwerpen dat meerdere levens mogelijk zijn, wordt minder materiaal en energie verspild. Mits het gebouw zo ontworpen wordt dat er bij de functieaanpassing geen grootschalige verbouwingen noodzakelijk zijn en aangesloten wordt op de huidige (of strengere) energetische eisen. De toekomstwaarde van een gebouw neemt toe als deze goed aan te passen is voor ander gebruik, ook wel "**adaptief vermogen**" genoemd.



3 BIODIVERSITEIT

De stad biedt in tegenstelling tot het algemene denkbild mogelijkheden voor veel soorten flora en fauna. Dit kan nog verbeterd worden door de **uitbouw van groenblauwe netwerken** en het **optimaler gebruik van de vele oppervlakken** van de stad als ondergrond voor vegetatie en biodiversiteit, zoals daken en gevels, en door het **verwijderen van overbodige verharding**.

Bij de aanplanting van groen wordt best voorkeur gegeven voor **inheemse plantensoorten**. Ook belangrijk is een **grote variatie** in de planten die gezaaid/geplant worden. Als de planten hout, bladeren, bloemen en vruchten produceren, maar ook gevarieerd zijn wat de soorten en de hoogtes betreft, zal de ontwikkeling van de fauna, de microfauna, kleine zoogdieren (op de grond, in de bomen, ondergronds, in het water, in de lucht), amfibieën, reptielen en vogels toenemen en gestimuleerd worden. Een dergelijk concept maakt een **brede waaier aan biotopen** (habitats).



4 KLIMAATADAPTATIE

Met de ontwikkeling van het plan houden we rekening met klimaatverandering. (Droge zomers, natte winters, extra neerslag hoeveelheden, extreme droge perioden,...)

Het eerste punt waarop moet ingezet worden is **water**. Om het rioolstelsel te ontlasten dient men de hoeveelheid water die terechtkomt binnen het plan te beperken en vast te houden (op daken, in groenzones in de openbare ruimte,...) Schoon regenwater wordt niet direct afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar komt ten goede aan groen en het grondwater.

Om het probleem zo vroeg mogelijk aan te pakken moeten de volumes regenwater die van het perceel afvloeien worden beperkt: dit gebeurt door **waterdoorlaatbare oppervlakken** te voorzien, maar ook door het regenwater op te vangen en het ter plaatse gebruiken of zoveel mogelijk in de natuurlijke omgeving terugbrengen via **infiltratie en verdamping**. **Groene oppervlakken** hebben afhankelijk van de opbouw van het groen en de eronder liggende bodem een grote sponswerking voor neerslag die dan niet afgevoerd hoeft te worden. Hetzelfde geldt voor wateroppervlakken die zo vormgegeven zijn dat ze water kunnen **bufferen**, zoals een waterplein en retentiedaken.

Een volgend punt is het **verzachten van de hitte**. Door de aanleg van relatief veel groen op daken en openbare ruimte zorgt men voor verkoeling in warme perioden.

Wijken met veel groen of oppervlaktewater zijn op hete dagen tot 10 graden koeler dan zeer versteende stadsgebieden. Alle vormen van groen- en wateroppervlakken hebben een koelend vermogen door **verdamping**. Ruimtes onder groene daken en achter groene gevels blijven koeler. Ook onder bomen blijft het koeler door de **schaduwwerking**, maar ook door de verdamping. De inzet van groen voor het koelhouden van steden wordt steeds belangrijker in de toekomst.



5 MOBILITEIT

Duurzame mobiliteit biedt bewegingsvrijheid, faciliteert allerlei vormen van beleving en verbindt mensen met elkaar en met plaatsen. Dit kan door in te zetten op **duurzame transportvormen** zoals de fiets, elektrische auto's en openbaar vervoer. Een **autoluw** gebied zorgt voor een vlotte en veilige omgeving voor fietser en voetganger.

Binnen het project moeten voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd worden en laadpalen voor elektrische auto's. De parkeergarage wordt flexibel ingezet.

Mobiliteit transformeert ook meer en meer van een product naar een dienst. Mensen hebben dan vaak geen vervoersmiddelen meer in eigendom, maar huren of leasen mobiliteit. Dit kan door **autodelen**, maar evengoed door een **bike-sharing** platform (zoals Go About op het Kennispark) of **bakfietsdelen**. Al deze vormen van mobiliteit zullen worden aangeboden aan de uiteindelijke bewoners.



6 SOCIALE DUURZAAMHEID

Sociale duurzaamheid is een begrip dat niet altijd even helder en duidelijk afgebakend is. Er zijn dan ook allerlei definities in omloop die elk weer andere aspecten benadrukken. Een vrij complete definitie is die van het Akkoord van Bristol van 2005: “Duurzame gemeenschappen zijn plaatsen waar mensen willen wonen en werken, **nu en in de toekomst**. Ze voldoen aan uiteenlopende behoeften van bestaande en toekomstige bewoners, houden rekening met het **leefmilieu** en dragen bij aan een **hoge kwaliteit van leven**. Ze zijn veilig en sluiten niemand uit, zijn het product van een goede planning, zijn goed gebouwd, worden goed bestuurd, en bieden iedereen gelijke kansen en een goede dienstverlening.”

Sociale duurzaamheid heeft ook een **ruimtelijke kant**. Uitgangspunt daarbij is dat steden niet alleen verzamelingen van gebouwen zijn en fysieke of geografische givenheden, maar vooral ook ‘sociale arena’s’, plekken waar zich **sociale processen en interacties** tussen mensen afspelen. Het gaat dus om voorzieningen en een zodanige inrichting van de openbare en semiopenbare ruimte, dat de mensen die er wonen zich hechten (place making en place attachment) en zich met de woonomgeving identificeren. Een omgeving waar sprake is van pleinen die sociaal van aard zijn en onderling contact bevorderen. Bewoners treffen elkaar in de **gemeenschappelijke groene tuinen** en de **stadskamer** vormt het groene en levendig hart, een plek waar zowel bewoners als hun stadsgenoten en toevallige voorbijgangers elkaar ontmoeten. Sociale duurzaamheid krijgt ook inhoud door bij de uitvoering van de werken inhoud te geven aan “social return”.



Een duurzame waterhuishouding in relatie tot bouwpeilen

De voornaamste eisen voor wat betreft de waterhuishouding zijn:

- **Wateropgave (berging):** Stedelijke herontwikkeling 20 mm

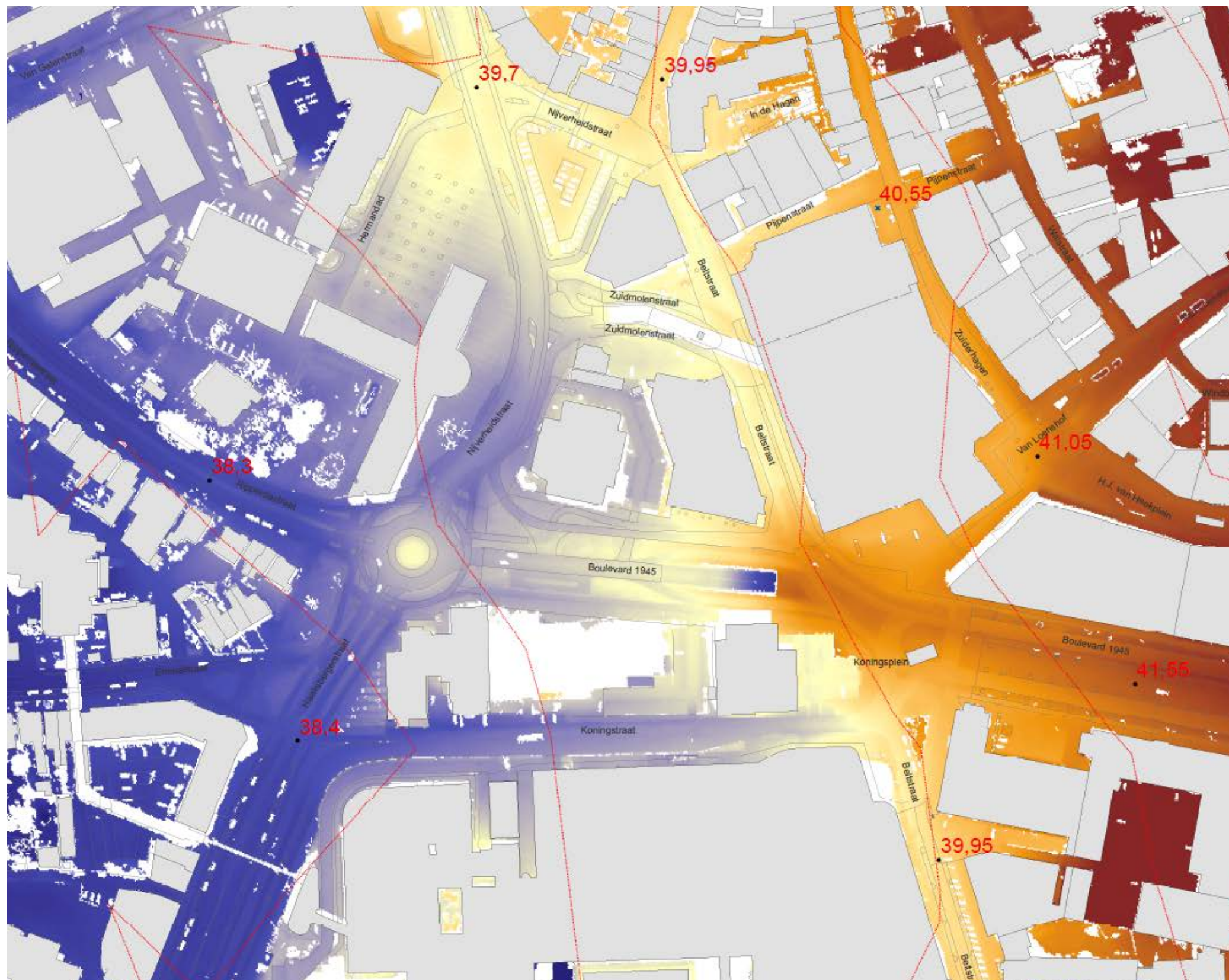
- **Beperken risico waterschade woning:** Minimaal 20 cm hoogteverschil tussen kruin weg en vloerpeil woning

- **Voldoende ontwatering:** Woning/weg 70 cm, groen 50 cm

In een waterhuishoudkundig plan worden deze eisen nader uitgewerkt tot specifieke oplossingen voor dit gebied.

In de openbare ruimte en op de daken van gebouwen wordt waterberging gerealiseerd zodanig dat de minimale norm van 20 mm waterberging per vierkante meter verhard oppervlak gehaald wordt. De daken, wegen en het binnengebied zullen elk ongeveer een derde van de bergingsopgave op zich nemen. Daarnaast is het van belang dat elke deelontwikkeling (bouwblokgebouw) de bergingsopgave ook evenredig draagt.

- Gemengd riool handhaven
- Gemengd riool verwijderen / verleggen
- Afvoerrichting vuilwater gebouw
- Grens berekening waterbergingsopgave
- - - Nieuwe schoonwaterstructuur (grond- en vertraagd hemelwater)
- Locatie waterberging maaiveld (verlaagd groen met ruimte voor water)
- Locatie waterberging daken / daktuin (daken met zicht gebouwen omgeving)
- Noodafvoer via maaiveld bij extreme neerslag



Een duurzame waterhuishouding in relatie tot bouwpeilen

Het gebied kent een natuurlijk hoogteverschil. De nieuwe bebouwing en openbare ruimte moet goed aansluiten op de omliggende maaiveldhoogtes. Om de uiteindelijke bouwpeilen te bepalen, gelden de volgende uitgangspunten.

- 20 cm water op straat leidt niet tot water in de gebouwen

- In de openbare ruimte worde hoogteverschillen die het gevolg zijn van het gekozen bouwpeil enkel opgelost via hellingen binnen de toegankelijkheidsnorm.

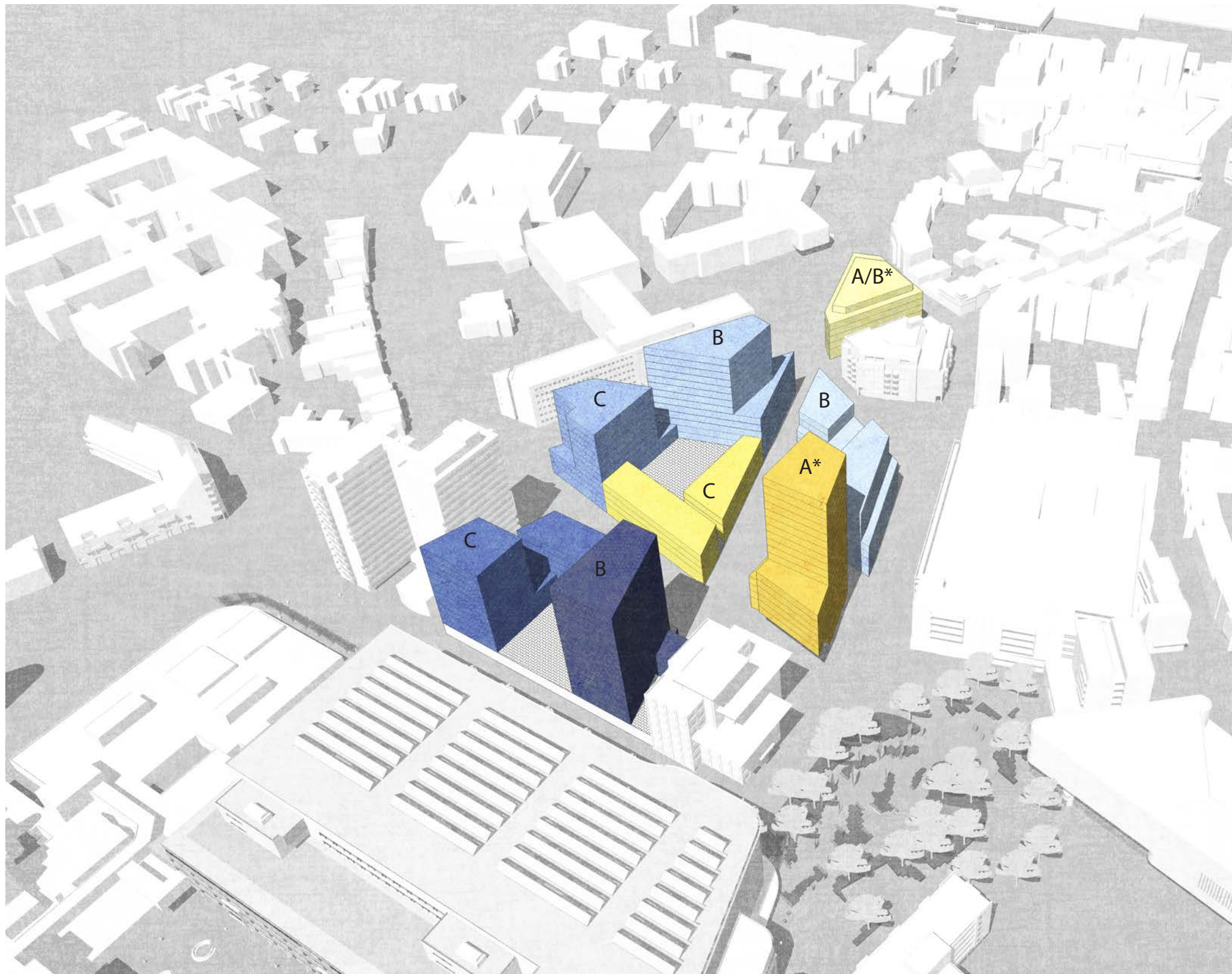
Het is wellicht noodzakelijk om binnen de bouwblokgebouwen met meerdere bouwpeilen te werken.

5 UITVOERINGSPROGRAMMA EN PLANNING

5a / PROCES ARCHITECTENKEUZE p 71

5b / FASERING VAN DE BEBOUWDE RUIMTE p 73

5c / FASERING VAN DE ONBEBOUWDE RUIMTE p 74



GEBOUWEN

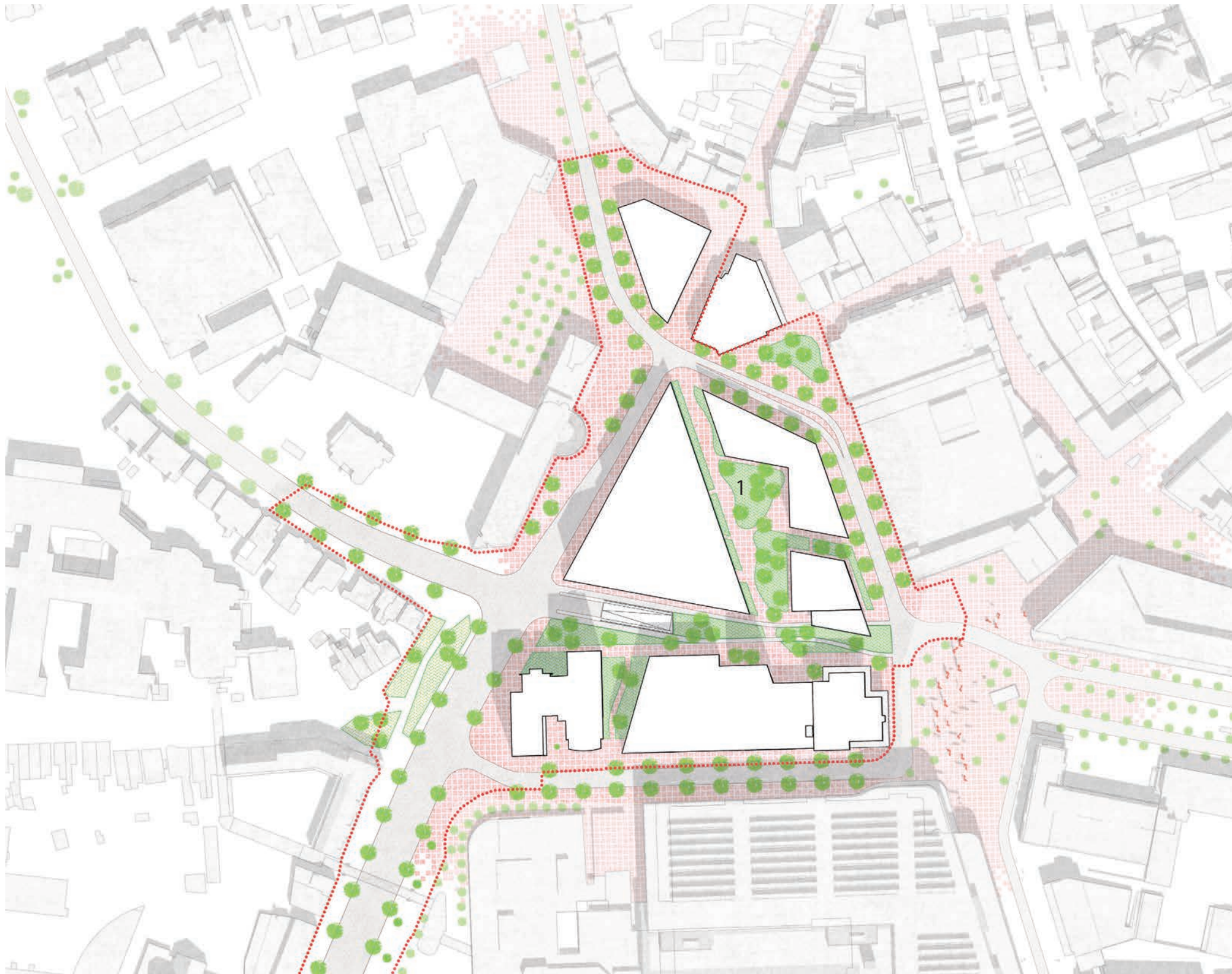
ARCHITECTEN - *POLO Architects (A) + ervaren lokale / internationale architecten (B) + jonge lokale architecten (C)* - de ervaren architecten treden op als coördinerend bureau voor een bouwblokgebouw en zijn tevens verantwoordelijk voor de plint met functiemix, zij nemen jonge architecten onder de arm om één of meerdere opstellen bovenop de plint te ontwerpen

VORM - *rechtstreekse toewijzing door LIFE of toewijzing door wedstrijden* - het projectgebied bevat 8 gebouwen, samengesteld tot 5 bouwblokgebouwen - 2 daarvan zullen toegewezen worden door de projectontwikkelaar LIFE (*), waarvan ten minste 1 gebouw, de toren aan het Koningsplein, zal ontworpen worden door *POLO Architects* - de overige 6 architecten zullen geselecteerd worden via een wedstrijd waarin een kwaliteitskamer samen met de uitvoerder optreden als jury - de wedstrijd moet de mogelijkheid bieden om reeds in team te kandideren - de voorgestelde ontwerpen voor de 8 gebouwen dienen steeds afgetoetst te worden aan het beeldkwaliteitsplan door de kwaliteitskamer

CONTROLE - *via een beeldkwaliteitsplan en een kwaliteitskamer* waarin zowel de gemeente, LIFE, *POLO Architects* en een onafhankelijke stedenbouwkundige zetelt - het beeldkwaliteitsplan wordt finaal opgesteld na het bekomen van de samenwerkingsovereenkomst tussen LIFE en de gemeente

UITVOERDER - voor de koopappartementen (geel) is LIFE de uitvoerder - voor de huurappartementen (blauw) is dit een externe partij die niet vertegenwoordigt is in de beeldkwaliteitskamer (bv een beleggersfonds of corporatie) - in dit geval heeft deze externe partij het recht mee te zetelen in de jury van een wedstrijd als het zijn gebouw betreft

Per locatie zal samen met de uitvoerder een draaiboek opgemaakt worden waarin naast de planning ook de specifieke vereisten voor de architectenkeuze, de vorm van toewijzing en de controle mechanismen in detail worden toegelicht.



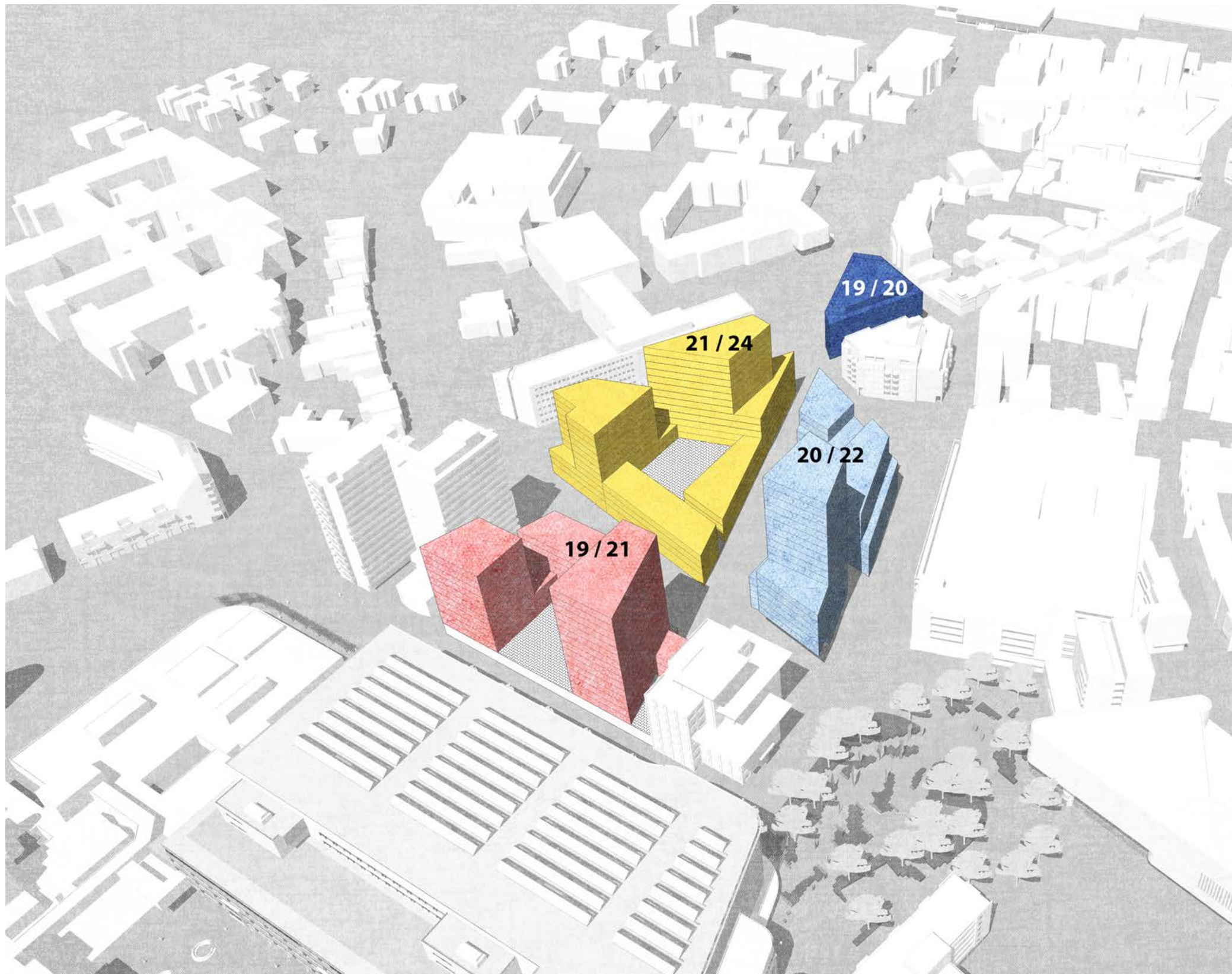
PUBLIEKE RUIMTE

ARCHITECTEN - *landschapsarchitecten gemeente*

VORM - *rechtstreekse toewijzing door LIFE en gemeente*

CONTROLE - *via een beeldkwaliteitsplan en een kwaliteitskamer* waarin zowel de gemeente, LIFE, POLO Architects en een onafhankelijke stedenbouwkundige zetelt - het beeldkwaliteitsplan wordt finaal opgesteld na het bekomen van de samenwerkingsovereenkomst tussen LIFE en de gemeente

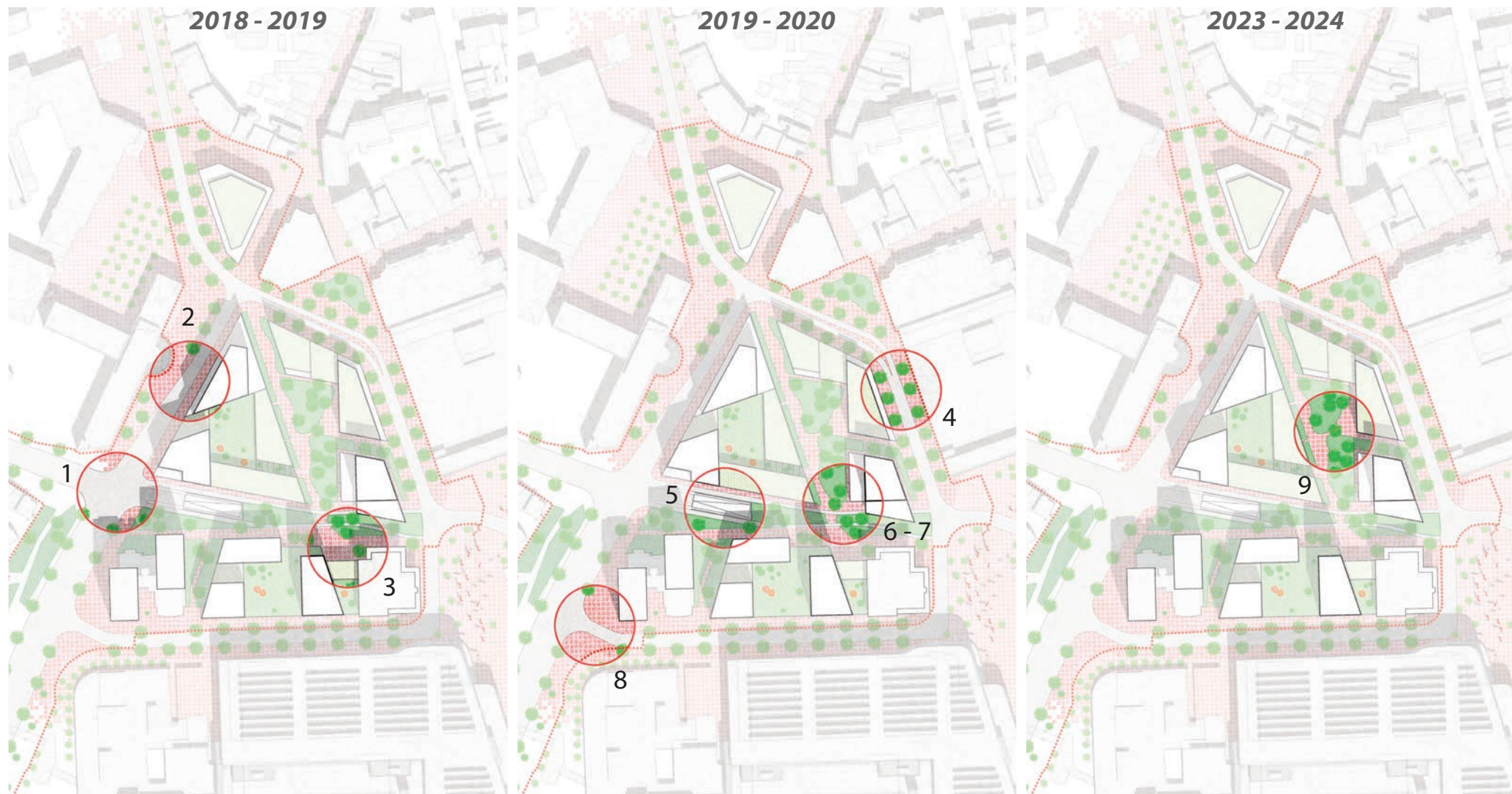
De stadskamer (1) vormt een uitzondering op dit proces voor de publieke ruimte. Voor deze bijzondere publieke ruimte zal een gelijkwaardig proces gevolgd worden zoals voor de gebouwen, waar de toewijzing van de opdracht gebeurt via een wedstrijd.



Opleveren van de gebiedsontwikkeling tegen het einde van 2023

De nieuwbouw van de woonblokken vindt gefaseerd plaats. Gestart wordt met de locaties op de gronden aan de Koningstraat en het huidige parkeerterrein aan de Nijverheidsstraat. Start bouw is voorzien nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit wordt in 2019 verwacht. In 2020 kunnen naar verwachting de eerste woningen in het noordelijke deel van het plan worden opgeleverd.

Voordat gestart kan worden met de bebouwing in het middengebied moeten de huidige kantoorgebouwen worden gesloopt en de ondergrondse kabels en leidingen allemaal zijn verlegd. Ook moet de inrit voor de gemeentelijke Van Heekgarage zijn verplaatst. Afhankelijk van de herhuisvesting van het ING-kantoor worden de beide bouwblokken en de ondergrondse parkeergarage in twee fasen gerealiseerd. Start bouw is voorzien in 2020 en zal doorlopen tot 2023.



Opleveren van de gebiedsontwikkeling tegen het einde van 2024

Vooruitlopend op de realisatie van de gebouwen wordt de omliggende infrastructuur aangepast.

2018/2019: Herinrichting rotonde naar geregeld kruispunt (1) en herprofilering Nijverheidsstraat (2). Ook de kabels en leidingen aan de zuidzijde van de Boulevard worden alvast omgelegd (3), zodat hier voldoende bouwruimte voor de bebouwing op ontwikkellocatie 1 wordt vrijgespeeld.

Het autoverkeer voor de beide parkeergarages wordt tijdelijk via de Beltstraat/Koningsstraat afgewikkeld. Na afronding van deze werkzaamheden worden alle bussen tijdelijk door de Koningsstraat omgeleid.

2019/2020: Herprofilering Beltstraat (4). Dit is pas mogelijk na de interne verbouwing van de parkeergarage Zuidmolen. Onderdeel van deze werkzaamheden is ook de aanleg van vervangende kabels en leidingen en nieuw riool. Zodra de Beltstraat definitief is ingericht, rijden alle bussen over deze nieuwe route.

2019/2020: Verleggen inrit van Heekgarage (5) en realisatie ondergrondse rotonde (6) voor de ontsluiting van de nieuwe parkeergarage. Niet meer benodigde kabels en leidingen aan de noordzijde van de Boulevard worden definitief verwijderd (7).

2020: definitief inrichten van kruispunt Haaksbergerstraat / Koningsstraat en zuidzijde Boulevard (8).

2023/2024: na afronding van de gebouwen rondom de stadskamer wordt de stadskamer definitief ingericht (9).

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID / GRONDEXPLOITATIE

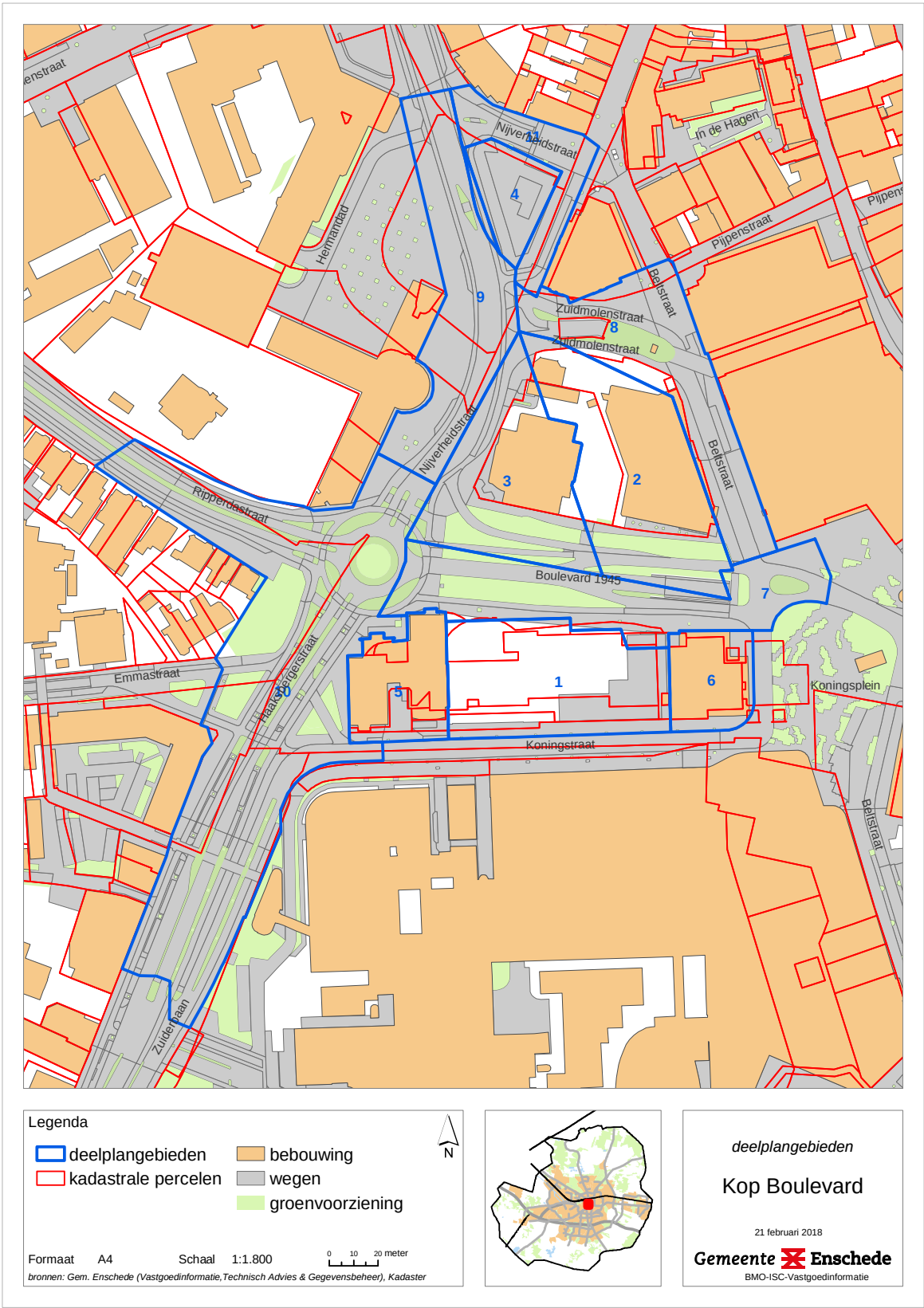
6a / PLANGEBIED MET DEELPLANGEBIEDEN p 76

6b / EXPLOITATIEGEBIED p 77

6c / RUIMTEGEBRUIK p 78

6d / EIGENDOMMEN p 80

6e / FINANCIËEL HAALBAAR PLAN p 82



De 11 deelpangebieden voor Kop Boulevard

Het hele plan is verdeeld in 11 deelpangebieden. Er wordt onderscheid gemaakt naar de ontwikkellocaties en de toekomstige openbare ruimte.

1. Ontwikkellocatie 1: dit betreft het terrein tussen de ITC- toren en het kantoorpand van Ten Hag. Op deze locatie komen 2 gebouwen.

2. Ontwikkellocatie 2: deze locatie ligt aan de kant van de Beltstraat. Het huidige SLO-pand staat op deze locatie.

3. Ontwikkellocatie 3: deze locatie ligt langs de Nijverheidsstraat. Het huidige ING-kantoor staat op deze locatie. De huidige openbare ruimte rondom dit pand wordt verkleind en bebouwd.

Onder de ontwikkellocaties 2 en 3 komt een grote ondergrondse parkeergarage.

4. Ontwikkellocatie 4: dit betreft het huidige parkeerterrein aan de Korte Haaksbergerstraat. Op deze locatie komt een klein appartementencomplex.

Dit betreft de 4 ontwikkellocaties die door LIFE zullen worden ingevuld. Er is nog sprake van 2 deelpangebieden die vooralsnog worden ingepast.

5. ITC Toren: deze toren wordt momenteel gebruikt voor studentenhuysvesting en dat blijft gedurende de looptijd van de planontwikkeling zo.

6. Ten Hag: dit kantoorpand wordt nog gebruikt. Het kan worden ingepast in het huidige plan.

Daarnaast doet de gemeente forse investeringen in de openbare ruimte. Dit betreft de volgende deelpangebieden:

7. Boulevard: hier wordt de inrit van de Van Heekgarage West verlegd en ondergrondse kabels en leidingen verlegd. Het profiel wordt versmald.

8. Beltstraat: de busbaan wordt na sloop van de inrit van de Zuidmolengarage opnieuw geprofileerd.

9. Nijverheidsstraat: het profiel wordt rechtgetrokken en ligt na de realisatie in het verlengde van de Korte Haaksbergerstraat.

10. Kruising: De rotonde wordt vervangen door een geregeld kruispunt. Onderdeel van dit plandeel is ook de kruising Haaksbergerstraat/Koningsstraat, die moet worden aangepast om parkeren in de parkeergarage voor ontwikkellocatie 1 mogelijk te maken.

11. Korte Haaksbergerstraat: na afronding van ontwikkellocatie 4 zal dit gebied worden opgeknapt.

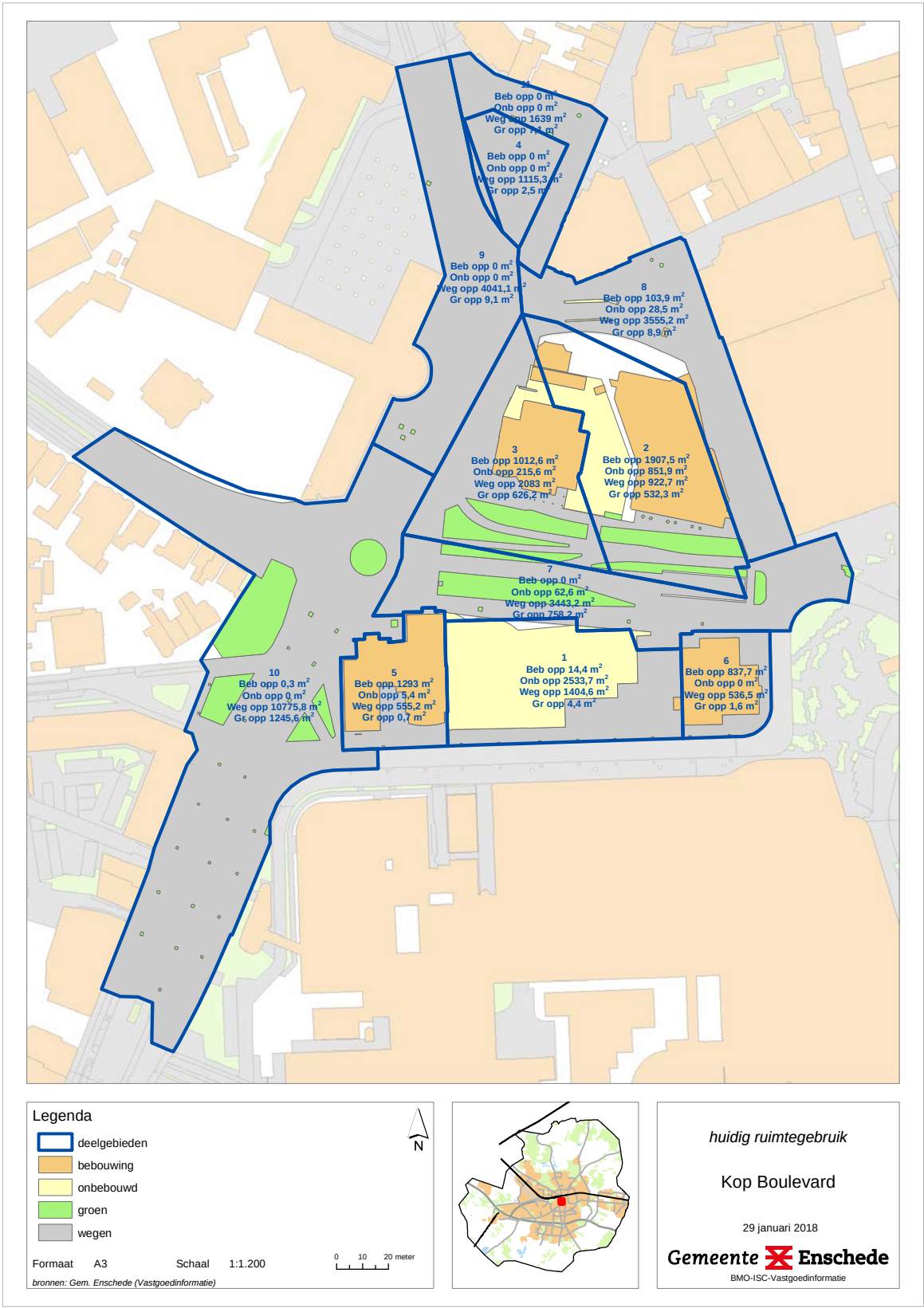
Buiten het plangebied ligt het winkelcentrum Zuidmolen. Binnen dit winkelcentrum worden aanpassingen gedaan waardoor de inrit van de parkeergarage inpandig wordt. Deze werkzaamheden zijn vereist om het plan mogelijk te maken.



Het exploitatiegebied versus het plangebied

Voor de waardebeoordeling van de in te brengen gronden wordt onderscheid gemaakt naar het plangebied, het projectgebied en het exploitatiegebied. Het plangebied betreft het hele gebied waarvoor een nieuw bestemmingsplan zal worden gemaakt. De locaties van Ten Hag en ITC worden voorlopig als conserverend opgenomen.

Het projectgebied is het gebied waar LIFE en de gemeente werkzaamheden en de vastgoedontwikkeling uitvoeren. Het exploitatiegebied is het gebied dat voor de waardering van de gronden is meegenomen. De investeringen in de Nijverheidsstraat en Haaksbergerstraat en de rotonde/kruispunt zijn hierbij uitgesloten. Deze worden volledig voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd.



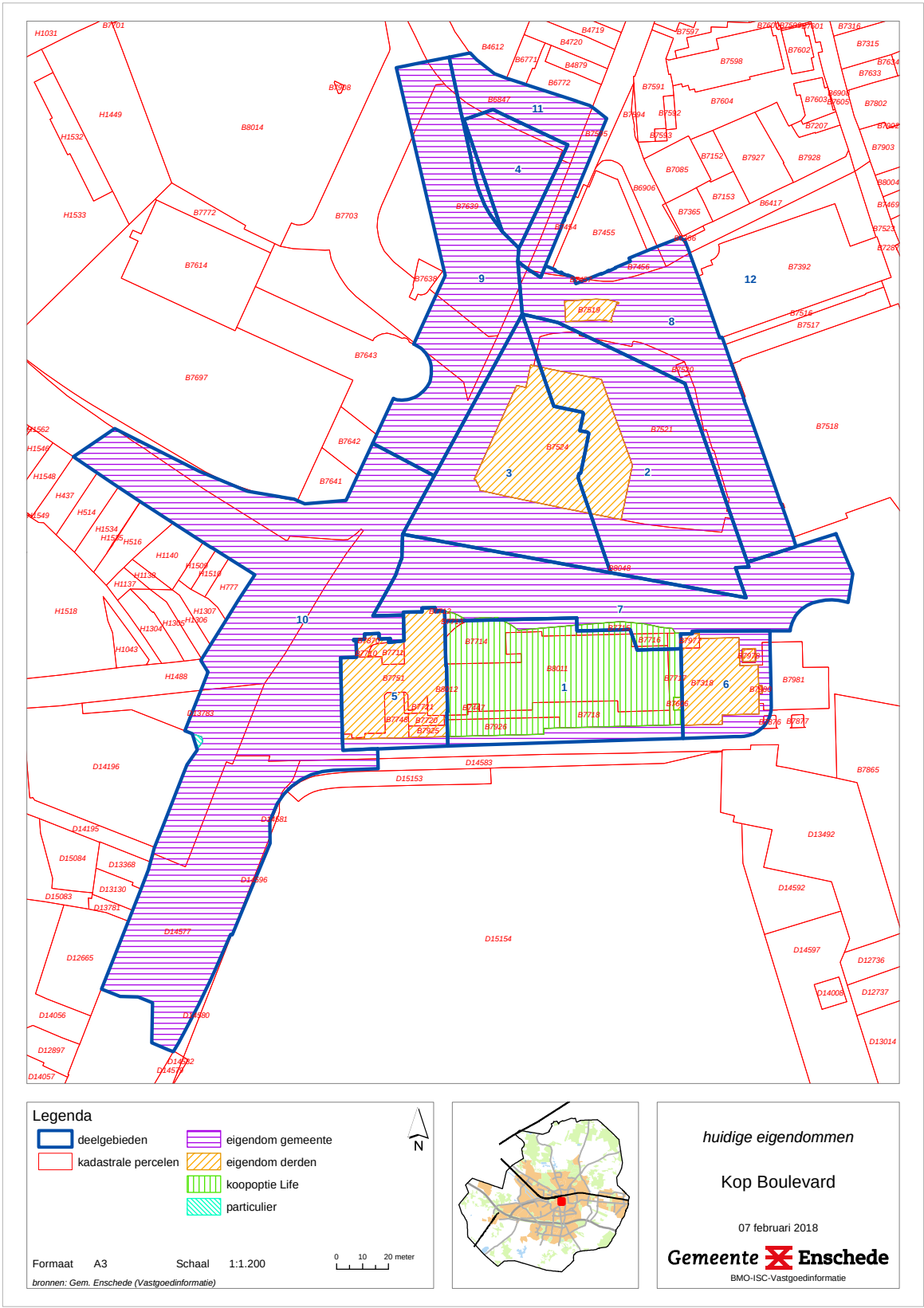
Huidig ruimtegebruik

In het huidige projectgebied is relatief weinig bebouwing aanwezig. Het grootste deel van het gebied is verhard. Ook zijn er enkele groenstroken (gras) aanwezig.



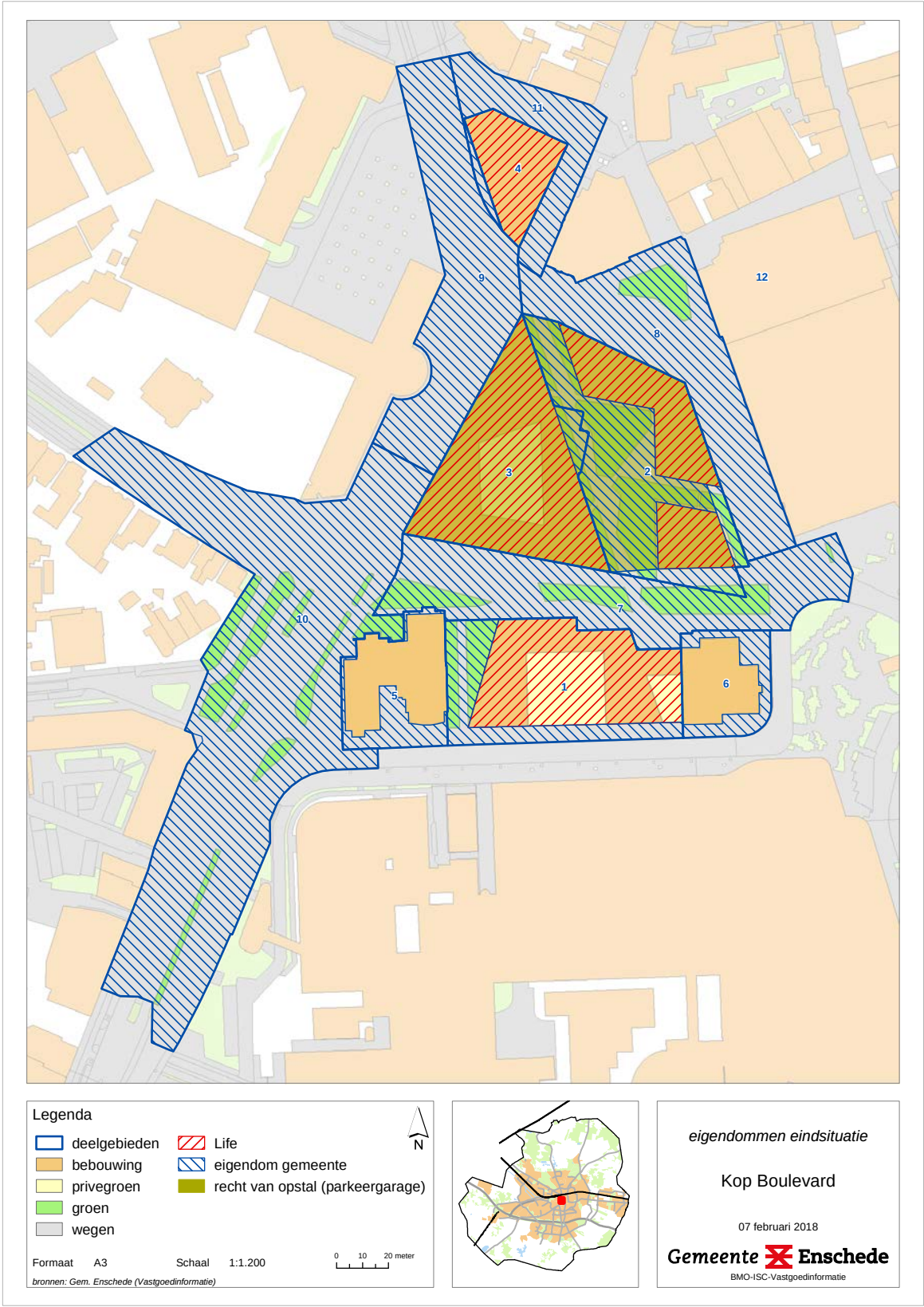
Toekomstig ruimtegebruik

In het nieuwe plan wordt er veel bebouwing toegevoegd. Per saldo wordt het openbaar gebied aanzienlijk verkleind. Daar waar mogelijk, wordt het gebied groen ingericht.



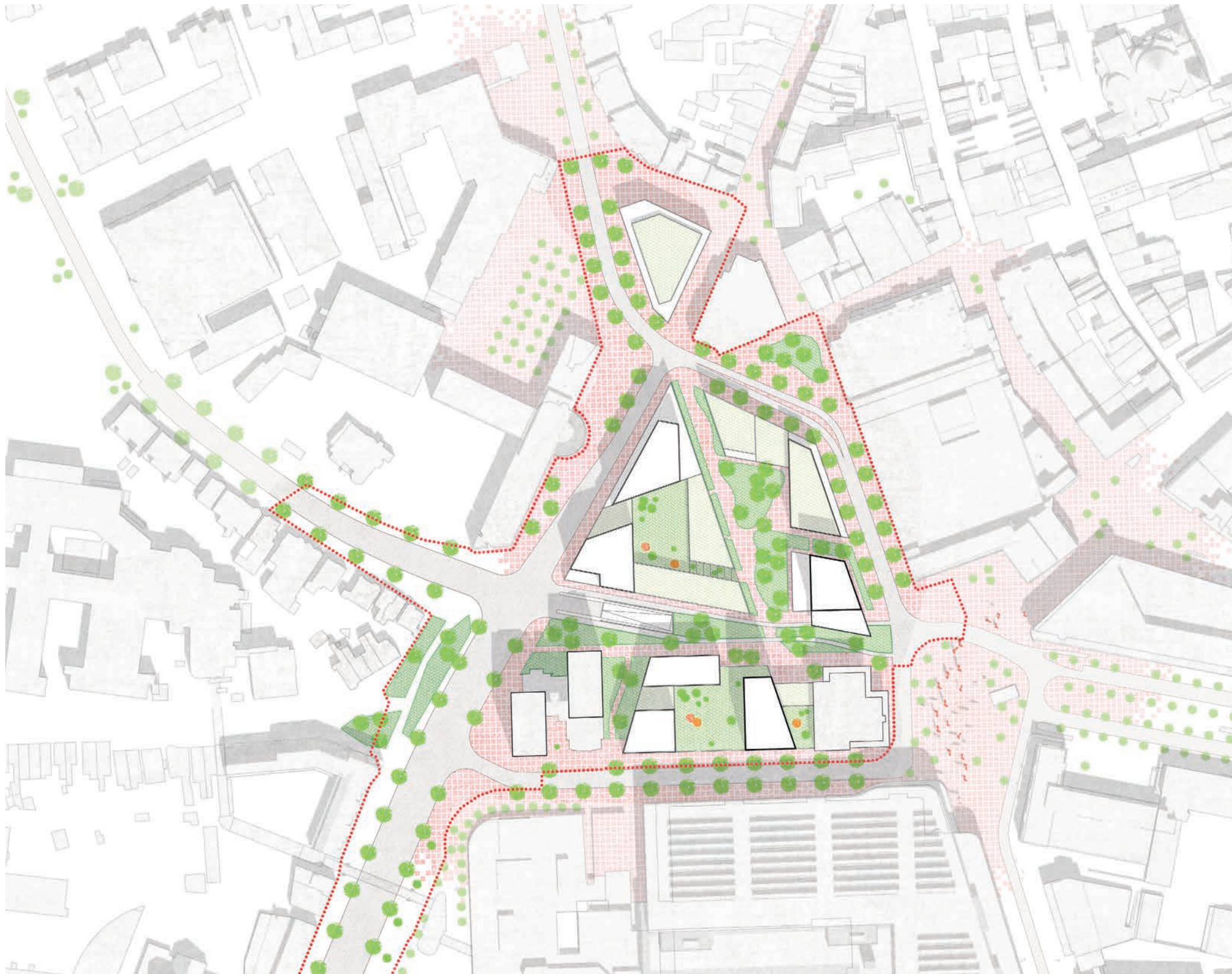
Huidige eigendommen

Het grootste deel van het projectgebied is in eigendom van de gemeente. De eigendommen van ING liggen op een centrale plek in het projectgebied, en moeten worden verworven om het plan te kunnen realiseren. LIFE heeft grip op de strook tussen de beide bestaande gebouwen van de UT en Ten Hag. Ook de ondergrond bij het begin van de hellingbaan moet worden verworven.



Toekomstige eigendommen

In de nieuwe situatie is het nieuwe vastgoed eigendom van beleggers en kopers. De grond voor de ondergrondse parkeergarage onder de stadskamer wordt eerst aan LIFE geleverd. Na de bouw van de parkeergarage en inrichting van de stadskamer gaat deze grond terug naar de gemeente. Er wordt dan een opstalrecht voor de parkeergarage gevestigd. De strook tussen de ITC-toren en de nieuwbouw op de locatie van LIFE wordt in de toekomst openbaar en eigendom van de gemeente.



Naar een financieel haalbaar plan

Voor het project Kop Boulevard is de financiële haalbaarheid in beeld gebracht door uit te gaan van drie onderdelen:

- 1) De gemeente neemt de investeringen in de omliggende infrastructuur (ca. € 10 miljoen) voor haar rekening. Deze worden gedekt in de begroting van de gemeente en zijn daarmee haalbaar.
- 2) Life ontwikkelt voor eigen rekening en risico, en binnen de stedenbouwkundige kaders, de vier ontwikkellocaties. De gemeente verkoopt haar bezit in deze gebieden (SLO pand, delen van het openbaar gebied en parkeerterrein locatie 4) onder marktconforme condities aan Life. Life verwerft het bestaande ING kantoor. Daarnaast zal Life de stadskamer inrichten. De opbrengstwaarde van de totale ontwikkeling door Life is voldoende om alle benodigde investeringen die Life moet plegen in het gebied te bekostigen.
- 3) De gemeente voert voor de ontwikkelgebieden 1 t/m 4 een gemeentelijke grondexploitatie die een neutraal resultaat kent. Deze grondexploitatie heeft als doel het kostenverhaal van de gemeentelijke kosten, vergoed door Life, te beheren en de (gemeentelijke) gronden aan Life te leveren (actief deel).

7 WIJZE VAN SAMENWERKEN TUSSEN PARTIJEN



POLO.
ARCHITECTS

URBANISM / ARCHITECTURE / INTERIOR DESIGN

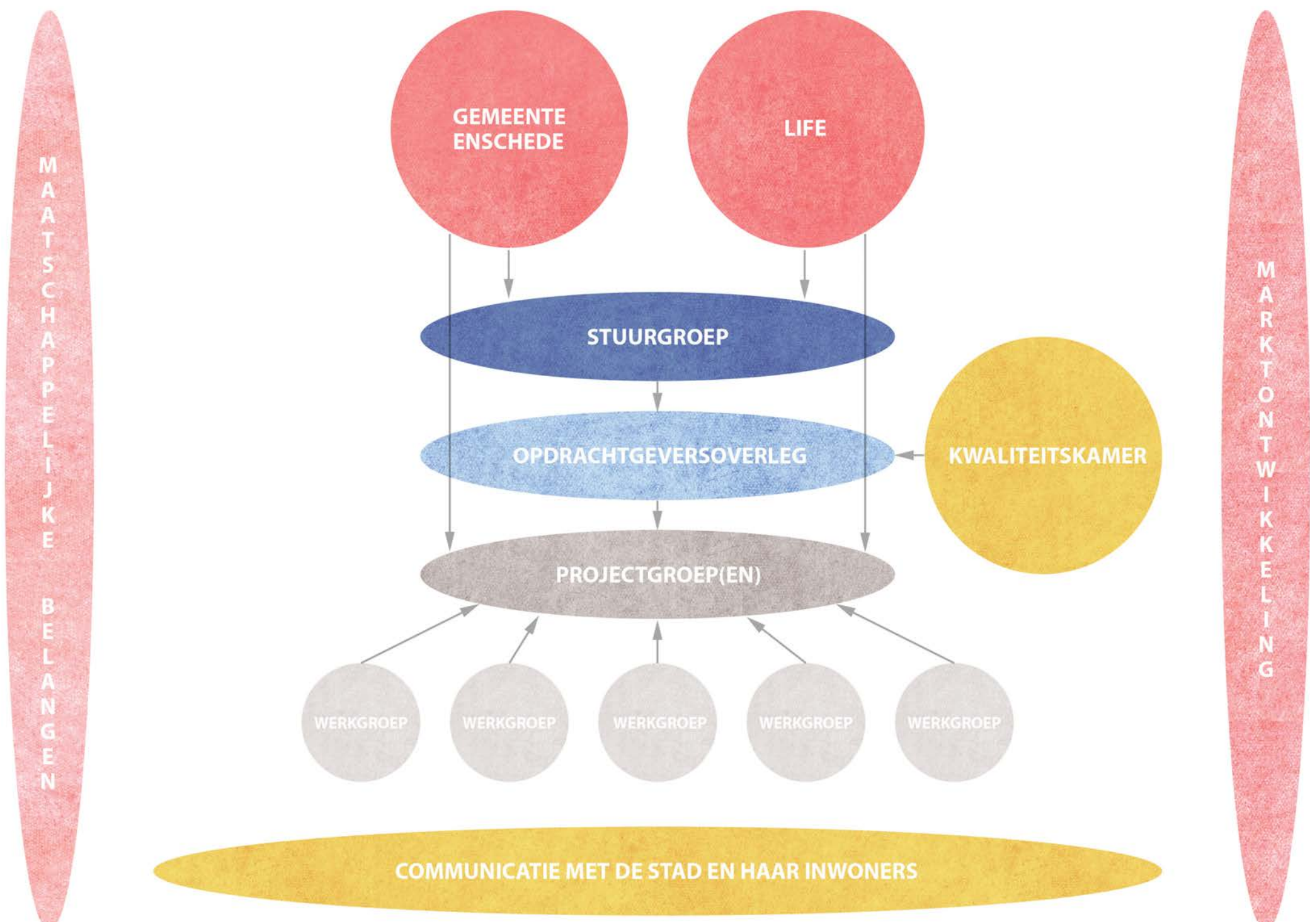
Samenwerking in projectorganisatie

Dit ontwikkelingsplan is opgesteld op initiatief van LIFE in een intensieve samenwerking met de Gemeente Enschede. LIFE heeft als stedenbouwkundige het bedrijf POLO Architects ingezet. Alle drie de partijen hebben intellectueel bijdragen geleverd aan dit ontwikkelingsplan; het is daadwerkelijke een coproductie. Duidelijk is dat het plan alleen te realiseren door behoud van deze goede samenwerking tijdens de hele uitvoeringstermijn. De ontstane werkwijze van een wekelijks werkoverleg is de basis voor het invullen van de rollen, waarbij de gemeente Enschede vooral het plan bekijkt vanuit het maatschappelijk belang en LIFE vanuit het realiseren van een goed product voor de Enschedese woningmarkt. Gemeente en LIFE hebben de economische en sociale haalbaarheid van dit ontwikkelingsplan kunnen beoordelen door vertrouwelijk inzage te bieden in kosten en opbrengsten waardoor een gemeenschappelijk beeld van de grondexploitatie bestaat. Binnen dat kader hebben partijen uitgesproken de eigen verantwoordelijkheden te kunnen nemen voor de onderdelen in het plan die hiervoor zijn beschreven en de daaraan verbonden risico's. Personele continuïteit is zeker de eerste jaren gewenst, zodat de inhoud en achtergrond van de gemaakte afspraken is gekend bij de verdere realisatie.

Er zijn nog veel stappen te zetten, zowel op publiekrechtelijk terrein voor de gemeente Enschede als op privaatrechtelijk terrein door LIFE. Zo moet de gemeente zorgen voor een adequaat planologisch kader en inhoud geven aan alle infrastructurele projecten in het plan. LIFE zal de uitwerking van de gebouwen waarmaken en zal nauw blijven samenwerken met de gemeente zodat het te realiseren programma past bij de uitgangspunten van dit plan. Beide partijen moeten in de externe communicatie werken aan behoud van het enthousiasme voor het plan bij de inwoners van de stad en de politiek verantwoordelijken.

De formele structuur is geïllustreerd met het bijgevoegde organogram, schematisch ingebed in de spanningsvelden waarbinnen de partijen functioneren. De Projectorganisatie bestaat uit de Stuurgroep, het Opdrachtgeversoverleg, Projectgroepen en de zogenaamde kwaliteitskamer. Partijen zorgen ervoor dat er voldoende deskundige medewerkers voor de projectorganisatie beschikbaar zijn.

De Stuurgroep heeft als taak alles wat is afgesproken en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst te bewaken. Het ontwerp Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan



worden ter goedkeuring aan de stuurgroep voorgelegd . De Stuurgroep heeft ook als taak eventuele afwijkingen van (onderdelen van) het Ontwikkelingsplan en/of de Overeenkomst en eventuele daaraan verbonden (financiële) consequenties goed te keuren. De Stuurgroep neemt ook de benodigde besluiten voor de uitvoering van afgesloten samenwerkingsovereenkomst. De stuurgroep bestaat uit, ieder twee, bestuurlijk vertegenwoordigers van LIFE en de gemeente Enschede en hun adviseurs. De stuurgroep komt tenminste drie keer per jaar bij elkaar.

In het Opdrachtgeversoverleg bespreken we de actuele stand van zaken van de uitvoering van het de (deel) projecten. Hier is verantwoordelijkheid neergelegd voor de bewaking van de afspraken in de Overeenkomst en de uitgangspunten zoals opgenomen in dit Ontwikkelingsplan. Het Opdrachtgeversoverleg heeft als taak om de verschillende uitvoeringsplanningen op elkaar af te stemmen. Meer in het algemeen heeft het Opdrachtgeversoverleg als taak de besluitvorming voor te bereiden. Het Opdrachtgeversoverleg komt in principe iedere 2 weken bijeen. Partijen kunnen binnen het Opdrachtgeversoverleg besluiten tot het instellen van Projectgroep(en) voor specifieke nader te bepalen onderwerpen. De Projectgroep(en) rapporteren direct aan het Opdrachtgeversoverleg. De voorbereiding van specifieke onderwerpen kan een projectgroep opdragen aan een werkgroep.

Partijen zullen door middel van de zogenaamde kwaliteitskamer de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden en kwaliteit als geformuleerd in het Ontwikkelingsplan en het Beeldkwaliteitsplan bewaken. De kwaliteitskamer adviseert aan het Opdrachtgeversoverleg. De kwaliteitskamer bestaat uit drie personen, één vertegenwoordiger van de Gemeente, één vertegenwoordiger van LIFE en één persoon als stedenbouwkundige, door de Gemeente en LIFE in nader overleg aan te wijzen.

Nog belangrijker dan de formele structuur is de basishouding die onder de samenwerking ligt; Enschede verdient het dat dit plan gaat slagen. Als we hobbels tegenkomen gedurende de rit is het vertrouwen in de onderlinge samenwerking de basis voor het oplossen van knelpunten. Het is dit vertrouwen dat beide partijen zo waardevol vinden en waardoor zij de te nemen risico's en verantwoordelijkheden graag aangaan.