

ONTWIKKELINGSKADER MST ARIËNSLOCATIE ENSCHEDE



Ontwikkelingskader MST Ariënslocatie
november 2009
Gemeente Enschede/DSOB

ONTWIKKELINGSKADER MST ARIËNSLOCATIE

In de recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde visies op de binnenstad en de Ruimtelijke Ontwikkeling is voor de Stadsweide (en daarbinnen specifiek het gebied de Ariënslocatie) het functionele ontwikkelingskader Kennis, Technologie & Zorg meegegeven. Daarin zijn ook de uitgangspunten voor de te bereiken ruimtelijke kwaliteit neergelegd. Deze ontwikkeling wordt door MST en Saxion, maar ook door andere partners in de stad sterk gesteund. Voor de herontwikkeling van het Ariënsplein binnen deze kaders hebben gemeente en MST samengewerkt aan het voorliggende ontwikkelingskader.

Inleiding

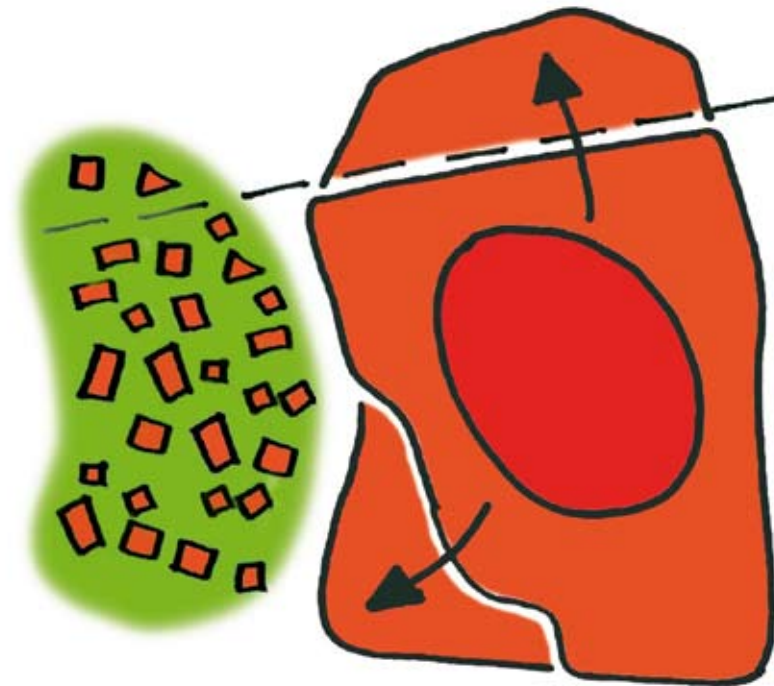
Onze binnenstad is het toppunt van stedelijkheid. Historie, cultuur, invalswegen, bovenstedelijke functies, wonen. De binnenstad combineert dit alles in een compacte ruimte. De aantrekkelijkheid van de binnenstad wordt vergroot door meer woningen toe te voegen en meer diversiteit in stedelijke functies, van leisure tot zorg, technologie en kennis.

Kennis is meer dan ooit de motor van de hedendaagse economie. Kennis biedt Enschedeërs ruimte voor sociale ontwikkeling, kansen, opleiding en werk. Kennispark, een Stadsweide voor kennis, technologie en zorg, biedt ontwikkelingsmogelijkheden voor de inwoners én toekomstige bewoners van Enschede.

Stadsweide en binnenstadsvloer

De ontwikkeling van de Ariënslocatie past in het totaalconcept voor een 'Stadsweide voor kennis, technologie en zorg'. Deze Stadsweide wordt de groene tegenhanger van de stenige binnenstadsvloer, waar vooral horeca en detailhandel geconcentreerd zijn en waar boven deze 'plintfuncties' vooral gewoond wordt. In de Stadsweide worden stedelijke functies mogelijk in een sterk groene setting. Een prachtig voorbeeld daarvan is het hoofdbouw van het Saxion.

De tweedeling tussen een groene Stadsweide en een stenige binnenstadsvloer is de basis voor een uniek concept voor de binnenstad. De Stadsweide krijgt een groene uitstraling waar stedelijke functies een plaats hebben gekregen, met als groen hoogtepunt het Volkspark.



De groene Stadsweide en de stenige binnenstadsvloer zijn scherp gescheiden door de Nijverheidsstraat tussen station en MST locatie Haaksbergerstraat.

Voor de bezoekers aan de Stadsweide lonkt de aantrekkelijke binnenstad op korte afstand.

Gebieden die dicht bij de binnenstad liggen en de potentie hebben veel bezoekers aan te trekken die ook de binnenstad kunnen bezoeken, zijn als bronpunt weergegeven. Deze bronpunten worden door aantrekkelijke looproutes met de binnenstad verbonden.

Op de bronpunten passen bovenstedelijke functies die Euregionaal bezoekers aantrekken. Door de unieke locatie nabij de binnenstad is een reguliere functie zonder bijzondere aantrekkingskracht een gemiste kans voor de binnenstad.

Op meerdere plekken rond de binnenstad liggen potentiële bronpunten. Voor Stadsweide vormt de Ariënslocatie een belangrijk nieuw bronpunt voor de binnenstad.



De Ariënslocatie

De begrenzingen.

De Ariënslocatie ligt ingeklemd tussen de Ripperdastraat, de Haaksbergerstraat, de Emmastraat, de Prinsestraat, de Bisschopstraat en het Ariënsplein. Het gebied is circa 2 hectare groot.

Ligging in de stad.

De Ariënslocatie maakt onderdeel uit van het gebied Stadsweide, een gebied dat wordt gekenmerkt door wonen en stedelijke voorzieningen in een groene setting. Globaal strekt de Stadsweide zich uit van Volkspark tot aan stationsplein en van de spoorlijn tot de Beltstraat.

Op dit moment rust op de Ariënslocatie een bestemmingsplan, waarin is voorzien in het slopen van de bestaande panden en het ontwikkelen van nieuwe bebouwing in de vorm van grondgebonden woningen of kleinschalige kantoorpanden. Dit bestemmingsplan is onderdeel van het bestemmingsplan Horstlanden Veldkamp, en dateert van ruim voor de tot standkoming van eerdergenoemde visies.

Met de vaststelling van de Binnenstadsvisie (juni 2009) zijn de functionele ontwikkelingsmogelijkheden van de Ariënslocatie gewijzigd van grondgebonden woningen of kleinschalige kantoorpanden naar bovenstedelijke functies.

Huidige situatie.

Op de Ariënslocatie van het Medisch Spectrum Twente is op dit moment een breed scala aan ziekenhuisfuncties gehuisvest.

Het huidige ziekenhuiscomplex is een conglomeraat van aaneengeschaalde grootschalige gebouwen, uit verschillende tijdsperiodes, van 2 tot 6 bouwlagen hoog op een souterrain. Het complex vormt een op zich zelf staande rechthoekig structuur. De gebouwen volgen niet de lichtgebogen straatwanden zoals de overige bebouwing van Stadsweide.

Het ziekenhuiscomplex vormt de oostelijke wand van de Prinsenstraat met de synagoge aan de overzijde en vormt de zuidelijke straatwand van Bisschopstraat met herenhuizen en villa's aan de noordzijde. Aan de Emmastraat vormt het complex een groter contrast met de kleinschalige woningen aan de zuidzijde en ligt enigszins verscholen achter de stadsvilla's aan de Ripperdastraat. Het Ariënsplein vervult de functie van parkeerterrein voor het ziekenhuis. De Ariënslocatie is verbonden met het ziekenhuis aan de Haaksbergerstraat door een luchtbrug.

Door de grootschalige gebouwen, compacte aaneengeschaalde bebouwing met binnenhoven en de stenige invulling van de Ariënslocatie past het huidige complex niet in het beeld van Stadsweide als een groene omgeving.

Wanneer de nieuwbouw van het Medisch Spectrum Twente op de locatie Haaksbergerstraat zal zijn gerealiseerd, zullen deze ziekenhuisfuncties de Ariënslocatie verlaten. De locatie blijft echter een belangrijke rol vervullen in de keten van zorg waarbij grote delen van de bestaande bebouwing hergebruikt kunnen worden. De vraag is binnen welke kaders een dergelijke ontwikkeling past in de visie op Stadsweide.

Functionele ontwikkeling: Stadsweide voor zorg, kennis en technologie *Zorg*

De medisch-specialistische zorg door het ziekenhuis is onderdeel van een keten van zorg.

Ziekenhuizen, ook MST, reduceren het aantal bedden en verlagen de ligduur.



Door nieuwe technologie wordt het steeds meer mogelijk dat cliënten die zorg nodig hebben, deze ontvangen op de plek die voor hen het meest geschikt is. Thuis als het kan maar soms zijn andere voorzieningen noodzakelijk, bijvoorbeeld voor een periode voor verder herstel en reactivering. Dit model wordt wel aangeduid met 'PLATO': Plaats- en Tijd Onafhankelijke Zorg. Dergelijke voorzieningen worden steeds vaker vormgegeven als 'zorghotel'. Tevens kan er behoefte bestaan aan 'schakelzorg', een voorziening voor herstel en reactivering die betrokkene voorbereidt op verblijf in een verpleeg- of verzorgingshuis.

De Ariënslocatie is de plek bij uitstek om als schakelpunt te dienen in het PLATO-model en een zeer geschikte locatie voor een zorghotel als hiervoor omschreven. Daaraan gekoppeld kan zorgaanbod worden gehuisvest, zoals een gespecialiseerde voorziening voor ambulante fysiotherapie.

Kennis en technologie

MST is een topklinisch ziekenhuis en behandelt uit dien hoofde patiënten met hoogcomplexen ziektebeelden die daarvoor speciaal naar MST worden

verwezen. Deze functies betekenen een bundeling van hoogwaardige kennis en technologie, waarvoor intensieve relaties met de Universiteit Twente worden onderhouden. Verschillende medisch specialisten zijn deeltijdhoogleraar aan de UT. Studenten en Aio's doen wetenschappelijk onderzoek in het MST.

Met Saxion Hogeschool bestaan eveneens nauwe inhoudelijke banden. Saxion biedt opleidingen op HBO-niveau, gericht op functies in de zorg. Naar de toekomst toe zal Saxion als HBO-instelling zich naast onderwijs ook meer en meer richten op research.

Samenwerking op het gebied van kennis en technologie vraagt naar de toekomst toe letterlijk om ruimte om deze samenwerking verder gestalte te geven en onderdak te bieden. De tijdsfasering – Ariënslocatie zal tot in 2015 MST-functies herbergen – biedt kansen. Juist op deze termijn zal de ruimtebehoefte bij de kennis- en technologie-intensieve instellingen als ziekenhuis, universiteit, hogeschool en mogelijk andere partners voor de gebieden kennis- en technologieontwikkeling en research zijn toegenomen en een nadere invulling van de Ariënslocatie langs deze lijnen mogelijk maken.

Kennis- en technologieontwikkeling, gericht op praktische toepassing, resulteert in productontwikkeling die vaak in startende spin-off bedrijven tot realisatie wordt gebracht. Bij een gebied, gericht op kennis, technologie en zorg, horen ook faciliteiten om deze startende bedrijven en bedrijfjes een eerste onderdak te bieden.

De ruimtelijke ontwikkeling

Uitgaande van de hierboven geschetste toekomstige ontwikkelingen is onderzocht wat het herontwikkelpotentieel is van de huidige ziekenhuisgebouwen op de Ariënslocatie. Onderzoek heeft uitgewezen dat een goede opbrengst verkregen kan worden door zoveel mogelijk hergebruik van de bestaande gebouwen op de Ariënslocatie. Deze opbrengst is mede noodzakelijk om het nieuwbouwplan van MST realiseerbaar te krijgen. Het vormt een wezenlijke bijdrage aan de businesscase.

Het aangegeven bouwvolume van de te handhaven gebouwen is bij uitstek geschikt om de toekomstige functies van de Ariënslocatie tot ontwikkeling te brengen en de noodzakelijke opbrengsten te genereren. Dit betekent echter ook dat het entree gebouw wordt gesloopt hoewel het vanuit beeldkwaliteit behoudenswaardig is, maar technisch en functioneel in slechte staat verkeerd.

De ontwikkelingskaders, stedenbouwkundige structuur

Zoals aangegeven bij de beschrijving van de bestaande situatie past het huidige ruimtelijke beeld niet in de visie op Stadsweide. De oorzaak ligt niet zozeer in de grote schaal van het complex ten opzichte van de omringende bebouwing (zie het Saxion complex), maar het gebrek aan een groene voet van het gebouw en het ontbreken van een sterke geleiding in de bouwvolumes. Daar waar het complex aan de openbare ruimte grenst zal de voorruimte voldoende maat moeten hebben en met groen worden ingevuld om het beeld van stedelijke functies in een groene setting waar te kunnen maken.



■ Rijksmonumenten
Ariensplein 2
Ariensplein 3
Prinsstraat 10
Prinsstraat 14-18
Ripperdastraat 8

■ Gemeentelijke monumenten
Bisschopstraat 43-45
Emmastraat 2, 4, 6, 8
Ripperdastraat 1-29 oneven
(voorbeschermd, wordt complexbescherming)

Door de voorgestelde sloop van het middendeel wordt het complex opgedeeld in twee deelcomplexen. Dit biedt de mogelijkheid om een groengebied te realiseren van de Ariënslocatie diep in het complex, eventueel doorlopend tot aan de Emmastraat. Uitgangspunt is dat het Ariënsplein zelf geen begrensde openbare ruimte wordt, maar onderdeel blijft van de groene voet van het complex. Dit groengebied biedt prachtige zichtlijnen vanaf de Ripperdastraat en Emmastraat diep in en door het gebied, waardoor het beeld van gebouwen in het groen ervaren wordt.

Aan de Emmastraat ontstaat eveneens een grote groene ruimte. De sloop van de huidige luchtbrug over de Emmastraat in combinatie met nieuwe grote groene ruimte zal een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekenen.

Aan de zuidwestzijde vormen bestaande woningen de hoek van het complex. Een beperkte aanvulling met kantoorvilla's aan de noordzijde langs de Prinsstraat en aan de oostzijde langs de Emmastraat zorgt voor een betere afronding van deze kleinschalige volumes.

Het gebouwencomplex grenst aan de achterzijde van de stadsvilla's langs de Ripperdastraat.

De overgang naar het compacte woonmilieu ten zuiden van de Ariënslocatie krijgt extra aandacht. De karakteristieke villa's aan de Ripperdastraat worden gehandhaafd.

De afscheiding van de privé-tuinen en het groengebied op de Ariënslocatie moet goed worden vormgegeven. Dit geldt ook voor de hoek Ripperdastraat/Emmastraat. De voorgestelde nieuwbouw grenzend aan de achterzijde van de stadsvilla's moet voldoende afstand houden tot de achtertuinen en beperkt zijn in hoogte (3 bouwlagen).

Toekomstige ontwikkelingen waaronder uitbreiding van de bebouwing, zijn mogelijk met behoud van de groene kwaliteit. Nieuwbouw die de hoven afmaakt of eventueel de deelcomplexen weer aan eenschakelt zijn voorstelbaar. Centraal op de locatie kan nieuwbouw beduidend hoger zijn dan de randen (max. 8 bouwlagen). Het behoud van de zichtlijnen vanaf de Ripperdastraat en de Emmastraat diep het gebied in, is daarbij uitgangspunt evenals een groene invulling van het maaiveld. Dit betekent geen zichtbaar geparkeerde auto's op het maaiveld.



Verkeer, parkeren

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf de Bisschopstraat op voldoende afstand van de Ripperdastraat.

Het parkeren zal op de locatie moeten worden opgelost. Dit kan in een gebouwde parkeervoorziening onder het maaiveld of een parkeergebouw geïntegreerd in het complex. Een mogelijkheid is wellicht om de begane-grondlaag van te handhaven gebouwen hiervoor te benutten.

Water

De oppervlakte van de Ariënslocatie is ongeveer 27.000 m². In de huidige situatie is de locatie aangesloten op het gemengde stelsel. Belangrijk beleidsuitgangspunt is dat bij nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen op een perceel groter dan 1 hectare minimaal het hemelwater en afvalwater gescheiden moeten worden aangeboden en afhankelijk van het terrein, het water zelf verwerkt moet worden (infiltratie of andere oplossingen). Het Ariensplein zal daarom een nieuw watersysteem moeten krijgen.

Gegevens grondwaterstanden:

In de Prinsenstraat bevindt zich een peilbuis van de gemeente waar al 16 jaar de grondwaterstand twee keer per maand wordt opgenomen. Uit deze metingen blijkt dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) voorkomt op 1.80 m min Maaiveld en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) op 2.50 m min Maaiveld.

De Norm voor bebouwing is 0.70 min Maaiveld voor de GHG. Conclusie is dat de grondwaterstand onnodig laag is. De bodem blijkt uit een eerste verkennend onderzoek te bestaan uit zand met op 3 meter een leemlaag.

Conclusie:

Gezien de beleidsuitgangpunten en de grondslag ter plaatse gelden de volgende eisen aan het watersysteem:

- Vuilwater aanbieden aan perceelsgrens
- Hemelwater van dak en bestrating verwerken op eigen grond verwerken middels infiltratie.
 - afvoer van hemelwater moet bovengronds en zichtbaar
 - de werking van de hemelwatervoorziening moet controleerbaar zijn
 - er mag geen overloopmogelijkheid bestaan naar de riolering.

Combinatie met andere beleidvelden:

De wateropgave kan goed gecombineerd worden met groen en het programma duurzaamheid. Middels een slim ontwerp kan een systeem ontstaan wat meerdere functies bediend. In de verdere uitwerking liggen voor het Ariensplein veel kansen om de ruimtelijke kwaliteit, groen en water in elkaar te schuiven.

Beeldkwaliteit

Het ziekenhuis complex bestaat uit verschillende bouwdelen, gerealiseerd in verschillende perioden en bouwstijlen. Op zich kan een mix van stijlen een interessant beeld oproepen.

Het voor onderwijs en research aangewezen gebouw en het toekomstige plato gebouw zijn vanuit beeldkwaliteit niet interessant. Deze gebouwdelen zullen na herbesteding een face – lift moeten ondergaan die afgestemd is op de gewenste identiteit van het complex.

De inrichting van het maaiveld zal de groene sfeer van Stadsweide moeten ondersteunen met name in de zone tussen de bebouwing en het openbare gebied en de zichtlijnen.

