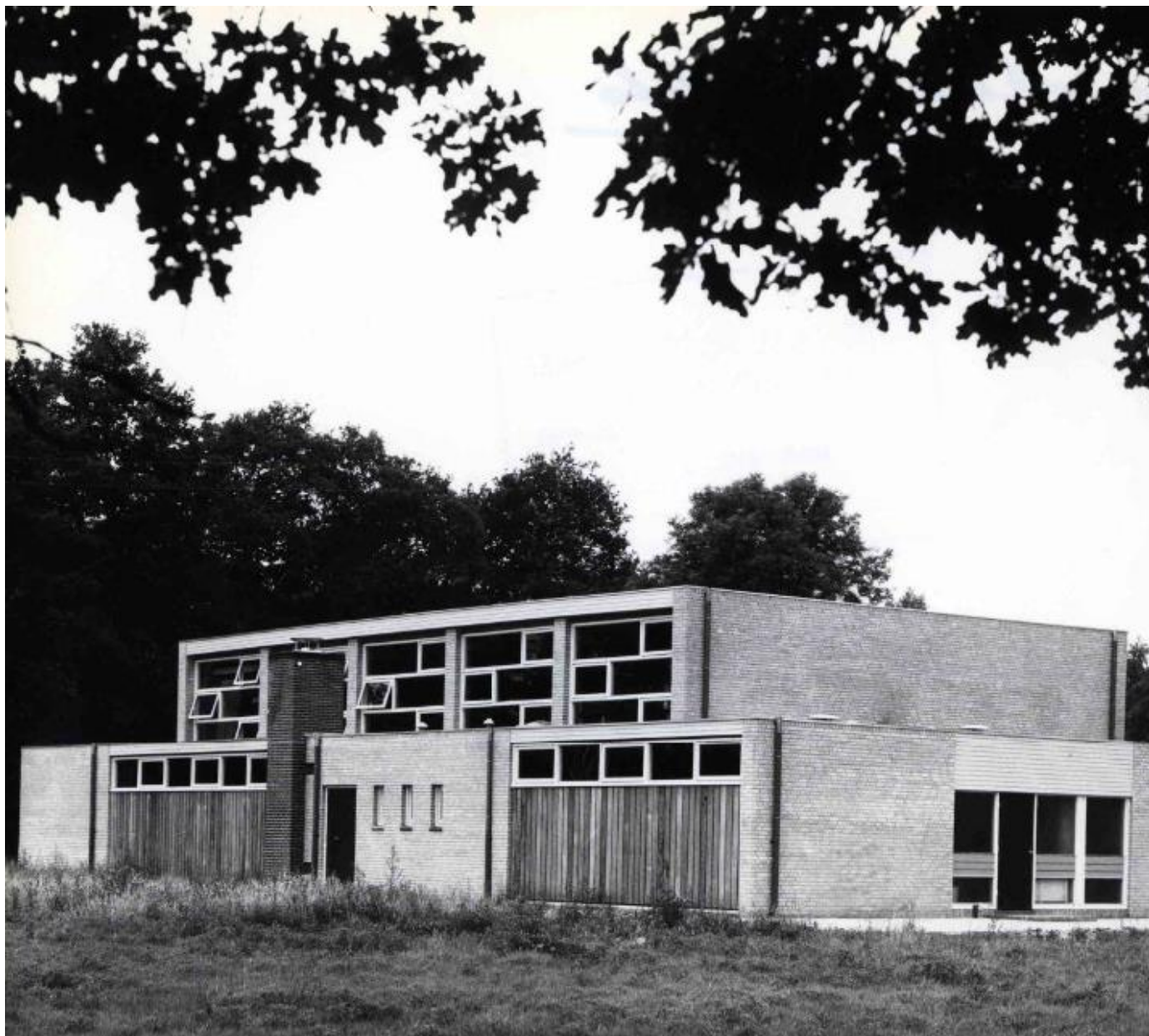


RUIMTELIJK HANDELINGSKADER

GYMZAAL BOEKEL0, DIAMANTSTRAAT 4

ENSCHDE / NOVEMBER 2024



INHOUDSOPGAVE

1.0	AANLEIDING EN DOEL	5
2.0	DE LOCATIE	7
3.0	KADERSTELLING	10
3.1	De gymzaal	10
3.2	Het vigerende omgevingsplan & de TOR	11
3.3	Ontwerp- en Beleidskaders	11
4.0	RANDVOORWAARDEN & STRUCTUURSCHETS	16
5.0	VOORBEELDSCHETS	20





1.0

AANLEIDING EN DOEL

1.0 AANLEIDING EN DOEL

Het Ruimtelijk handelingskader

Het ruimtelijk handelingskader voor de gymzaal, gelegen op de hoek van de Diamantstraat en Meester de Wolfstraat, is het resultaat van een grondige verkenning in het kader van toekomstige woningbouw in Boekelo. Tijdens deze verkenning is zowel gekeken naar de mogelijkheid van hergebruik van het bestaande pand als naar de optie van sloop en nieuwbouw op de aangeduide locatie. Uit deze verkenning is de voorkeur naar voren gekomen om het bestaande pand grotendeels te behouden en aan te passen voor een woonbestemming.

De keuze voor hergebruik is te danken aan de massa van het gebouw; dit deel van de Meester de Wolfstraat wordt gekenmerkt door gebouwen met grotendeels dezelfde massa en verschijningsvorm. Hierdoor ontstaat een voorkeur voor het behoud van dit ensemble. Binnen het kader van duurzaamheid en circulariteit is het bovendien wenselijk om gebouwen te hergebruiken wanneer dat mogelijk is. In het geval van deze specifieke typologie is hergebruik goed haalbaar.

Dit ruimtelijk handelingskader heeft tot doel concrete richtlijnen te verschaffen vanuit de gemeente Enschede aan de ontwikkelende partij. Binnen dit kader wordt in eerste instantie een uiteenzetting gegeven over de locatie, de context van het pand en de aanwezige (cultuurhistorische) waarde van de omgeving. Daarnaast worden specifieke randvoorwaarden opgesteld door de vakgebieden Water, Verkeer, Landschap en Stedenbouw, die van toepassing zijn op de (her)ontwikkeling van de locatie.



Locatie gymzaal met de hoek aan de Diamantstraat / Meester de Wolfstraat

2.0 DE LOCATIE

Boekelo, net als andere dorpen, heeft een dorpskern waarvandaan verschillende dorpslinten zich naar buiten uitstrekken. Langs deze linten bevinden zich talloze woningen en boerenerven; de Beckumerstraat is hiervan een uitstekend voorbeeld. In de jaren '60 ontstaan nieuwe structuren, waaronder de Meester de Wolfstraat die ook de ruimtes tussen de linten beginnen te vullen en hiermee oude agrarische percelen onderdeel maken van de dorpskern.

Aan de Meester de Wolfstraat verrijst een gymzaal in een unieke ligging. De gymzaal vormt in de jaren '60 een prominente aanwezigheid te midden van een groene omgeving.

Gedurende de daaropvolgende jaren is opgemerkt dat nieuwe bebouwing de voormalige agrarische contouren volgt. Opmerkelijk is dat langs de Meester de Wolfstraat een rij bebouwing met grotere volumes ontstaat. De gymzaal vormt eenheid met de aangrenzende bebouwing, dankzij overeenkomsten in omvang en proporties, wat tot op heden nog steeds zichtbaar is.



1965 In de jaren 60 ontstaat langzaam het bouwvlak ten oosten van De Mans waar in de jaren 70' de gymzaal zal staan.



1977 De Gymzaal staat als eerste bouwwerk ten oosten van De Mans centraal in Boekelo.



1989 Bouwvolumes in dezelfde korrelgrote en vormen een eenheid aan de Meester de Wolfstraat.



1994 Dit stuk van de Meester de Wolfstraat vormt door de korrel en schaal een uniek segment binnen het weefsel van Boekelo.

De onderstaande afbeelding laat zien dat de gymzaal naadloos opgaat in de omliggende bebouwing. Bovendien is het gebouw doordacht geplaatst op de hoek, men kan stellen dat de open kruising van de Diamantstraat en de Meester de Wolfstraat kansen biedt voor een groene inpassing.

Gebaseerd op de historische analyse kan geconcludeerd worden dat een dergelijk volumineus ontwerp passend is binnen deze bebouwingsreeks. Bij het ontwikkelen van de locatie is het daarom essentieel om binnen dit specifieke volume naar oplossingen te zoeken.

Voor meer informatie zie 'Cultuurhistorische Quicksan en monumentale waardebeoordeling Gymzaal Diamantstraat 4, Boekelo Enschede van het Monumenten Adviesbureau' in de bijlage.

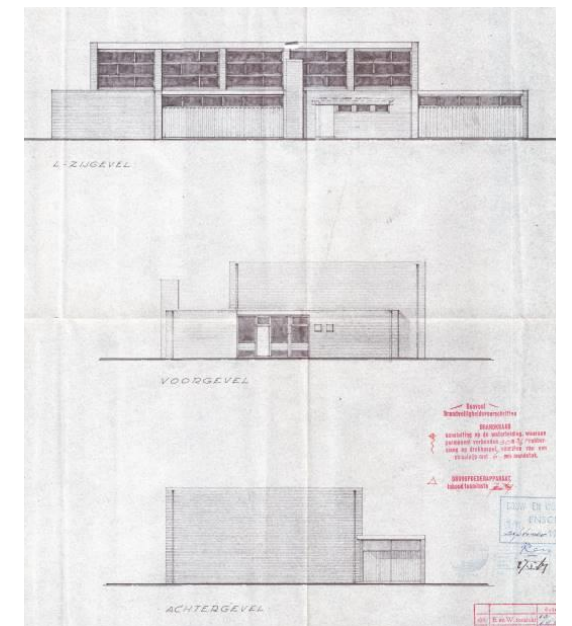


Structuurschets van de bestaande situatie van een segment uit de Meester de Wolfstraat.

Bij een nadere beschouwing van de architectuur van de gymzaal vallen verschillende opmerkelijke aspecten op. Zo komt herhaling en een kenmerkende hiërarchie naar voren in het ontwerp, wat inherent is aan dit type gymzalen.

Het stramien van het repeterende metselwerk is hierbij van hoogste orde, wat vergezeld wordt door de unieke horizontale raampartijen. Tot slot zitten er subtiele houten elementen met een verticale richting.

Deze vormgeving brengt voor een herbestemming voordelen met zich mee. Zo leent zich de herhaling aan de voorzijde om vijf afzonderlijke woningen te realiseren met een beukmaat van circa 4,20. en leent zich de hoogte van circa 6,30 meter voor een aanvullende verdieping.



Beelden van de gymzaal

3.0 KADERSTELLING



3.0 KADERSTELLING

3.1 De Gymzaal

De gymzaal ligt centraal in Boekelo op de kruising Diamantstraat/Meester de Wolfstraat. Het pand wordt aan de achterzijde ontsloten, via een vertakking van de Meester Schierbeekstraat.

Het pand omvat bijna de gehele uit te geven kavel (592 m²). De gymzaal zelf heeft een footprint van 517m².



Kadastrale kaart Diamantstraat 4 huidige situatie

3.2 Het vigerend omgevingsplan & TOR

Het omgevingsplan

In het [omgevingsplan](#) heeft de gymzaal tot op heden een de enkelbestemming Sport. Binnen het bouwvlak is een maximum bouwhoogte van zeven meter toegestaan. Voor het hergebruik van het pand als woningen is een herbestemming nodig.

Toetsingskader Openbare Ruimte

Het [Toetsingskaders Openbare Ruimte](#) (TOR) is een hulpmiddel dat alle technische kaders en eisen voor de openbare ruimte samenvoegt, van straatklinkers, lichtmasten, bomen, afvalcontainers tot wadi's, afvalbakken en verkeersborden. Door deze te standaardiseren kan een beheerbare en herkenbare stad worden gecreëerd. Bij ontwerp en herinrichting van de openbare ruimte fungeert de TOR als toetsingskader en wordt deze expliciet van toepassing verklaard in opdrachten en exploitatieovereenkomsten aan derden. Dit document kan beschouwd worden als een handleiding voor het ontwerpen van de openbare ruimte.



TOR, Toetsingskader Openbare Ruimte



Omgevingsplan, overzicht locatie gymzaal

3.3 Ontwerp- & beleids kaders

3.3.1 Landschappelijke structuur

Bestaande en beschermde bomen

Ten zuiden van de Meester de Wolfstraat ligt een bijzondere boomstructuur die doorloopt op het perceel van de historische boerderij de Mans (blauw gearceerd op het kaartje rechts). Deze structuur is aangeduid als beschermwaardig boomgebied. Ook op het kavel van de gymzaal staat een beschermwaardige boom. Uit onderzoek blijkt dat deze boom 'vitaal' is. Dat maakt dat de boom gehandhaafd moet worden.



Beschermwaardige bomen. De pijl wijst de te handhaven boom bij de gymzaal aan.

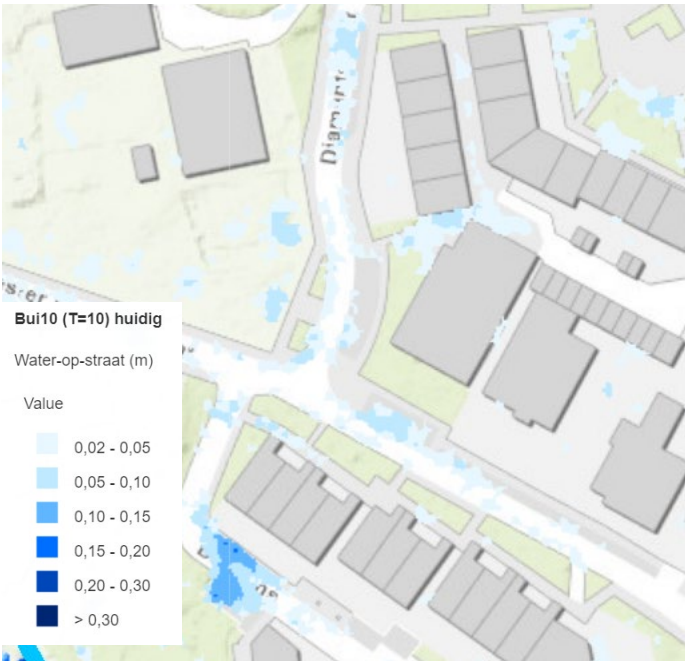
3.3.2 Watervraagstuk en structuur

Hemelwateroverlast

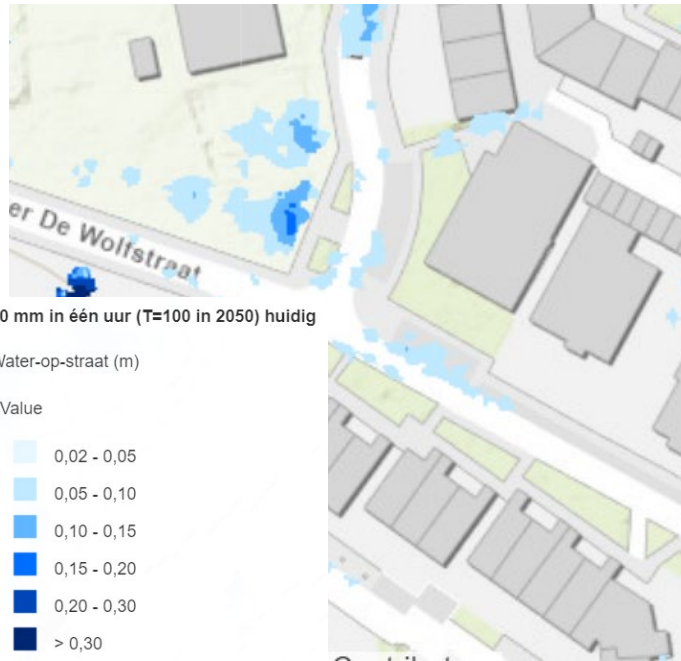
Voor 2 situaties is gekeken naar wateroverlast: bij een bui T=10 (die eenmaal per 10 jaar voorkomt) en bij een bui van 70 mm in 1 uur (komt ongeveer 1x per 100 jaar voor). Bij de gymzaal staat in beide situaties water op het perceel, maar dit is wel zeer beperkt. Hiervoor zijn geen extra maatregelen nodig.

Grondwateroverlast

Bij de gymzaal kan de grondwaterstand stijgen tot minder dan 60 cm onder het maaiveld. Bij het toepassen van kelders of kruipruimten kan dit tot grondwateroverlast leiden. Dit vraagt daarom om aandacht voor het vloerpeil-niveau. Daarnaast moet worden nagegaan of maatregelen voor de regulering van de grondwaterstand noodzakelijk zijn.



Wateroverlast



Wateroverlast

Hittestress

Bij de gymzaal is geen sprake van (ernstige) hittestress. Bij de gymzaal kan toevoeging van groen (danwel het verminderen van verharding) de hittestress doen afnemen.

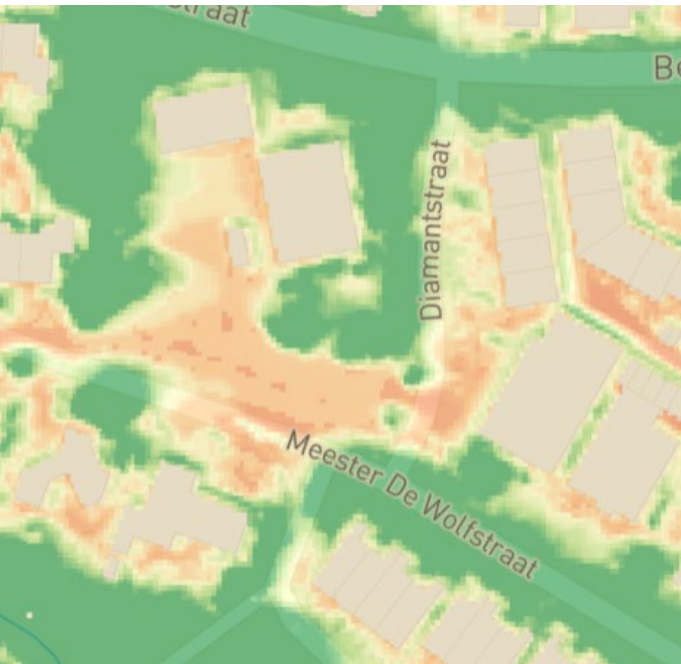
Waterberging gymzaal

Voor de nieuwe situatie, waarbij er weinig ruimte is en aan het gebouw niets verandert, is een waterbergings-eis van 20 mm reëel. Er is momenteel geen ernstige wateroverlast op die locatie, ook niet bij extreme neerslag, en 20 mm waterberging verbetert die situatie.

Argument voor wedergebruik

Door het hoge vloerpeil en waterberging
Kansen voor een klimaatrobuuste ontwikkeling

Om de waterhuishoudkundige situatie te verbeteren kunnen de groenvelden verdiept worden aangelegd zodat het water hier beter, op de gewenste locaties, kan worden verzameld en infiltreren in de ondergrond. In de praktijk zou dit circa 30cm betreffen, wat niet overal even haalbaar is. Aanvullende maatregelen die genomen kunnen worden op het gebied van klimaatadaptatie zijn het ontwikkelen van extra groenoppervlaktes en groene daken (of te werken met een ondergrondse waterberging). Om de hittesituatie bij de nieuwe ontwikkeling van het gebied te verbeteren is het belangrijk om de groenstructuur uit te breiden.



Hittestres kaart

3.3.3 Verkeersstructuur

Met de transformatie van het huidige gebruik zal ook de parkeerdruk veranderen aan de Diamantsraat. Dit vraagt om een structurele oplossing voor zowel de parkeerbehoefte als ook het stallen van fietsen.

Fiets-parkeren

Voor het stallen van de fietsen dient de voormalige kleedkamer van de gymzaal in gebruik genomen te worden. De ingang voor deze fietsenstalling (maar ook de bergingen) zijn bereikbaar via het voetpad vanaf de Diamantstraat en de achterzijde van de gymzaal (Meester Schierbekstraat, ter hoogte van huisnummers: 10 t/m 45).

Parkeren

Op basis van de parkeernormennota 2017 van de gemeente Enschede zijn 7 parkeerplaatsen verplicht. De huidige parkeerkoffers aan de Diamantstraat en Meester de Wolfstraat blijven bestaan.

Er is onderzoek gedaan in de openbare ruimte. Hieruit blijkt dat er 2 openbare parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden als bezoekersparkeren. 5 parkeerplaatsen worden voor deze ontwikkeling extra toegevoegd aan de Meester de Wolfstraat ten hoogte van nummer 59.



Voorstel parkeeroplossing, langsparkeren Meester de Wolfstraat

Funcie	Centrumgebied *1	Schilwijken/ binnensingel- gebied	Rest bebouwde kom	Buiten Bebouwde komgebied	Marge	Aandeel bezoekers
Woningen met gebruikersopp: > 120 m² tussen >80 m² en 120 m² tussen >60 m² en < 80 m² < 60 m²	1,3 pp/woning	1,5 pp/woning	1,7 pp/won.	2,0 pp/won.	Geen	0,3 pp/won
	1,2 pp/woning	1,4 pp/woning	1,6 pp/won.	1,8 pp/won.		0,3 pp/won
	1,1 pp/woning	1,2 pp/woning	1,4 pp/won.	1,5 pp/won.		0,3 pp/won
	0,6 pp/woning	0,6 pp/woning	0,8 pp/won.	0,8 pp/won.		0,3 pp/won
Serviceflat, aanleunwoning (zelfstandige woning met beperkte zorgfunctie)	0,6 pp/woning	0,8 pp/woning	1,0 pp/won.	1,0 pp/won.		0,3 pp/won
Niet-zelfstandige wooneenheden, studenten, kamerverhuur	0,2 pp/kamer (was 0,1)	0,2 pp/kamer (was 0,15)	0,3 pp/kamer (was 0,15)	0,3 pp/kamer (was 0,2)		0,2 pp/won (was 0,3)
Zelfstandige wooneenheden tot 40 m² b.v.o.	0,3 pp/eenh (was 0,1 pp/won)	0,35 pp/eenh (was 0,15 pp/won)	0,45 pp/eenh. (was 0,15 pp/won)	0,45pp/eenh. (was 0,2 pp/won)		0,3 pp/eenh
Zelfstandige wooneenheden tussen 40 en 60 m² b.v.o.	0,4 pp/eenh	0,5 pp/eenh	0,6 pp/eenh	0,6 pp/eenh		0,3 pp/eenh

Parkeernormen (Bron: Nota parkeernormen)



4.0 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUURSCHETS EN RANDVOORWAARDEN

4.0 RANDVOORWAARDEN & STRUCTUURSCHETS

Water Randvoorwaarden

Bij de nieuwe ontwikkeling van het gebied dient 20mm water per m² verhard oppervlak op eigen terrein te worden geborgen conform het geldende omgevingsplan van de gemeente Enschede. Dit geldt alleen indien er verharding wordt toegevoegd.

Bij de nieuwe ontwikkeling moet de ontwikkelende partij een waterhuishoudkundig plan opstellen conform het Toetsingskader Openbare Ruimte (TOR) van de gemeente Enschede. Zie standaard-waterhuishoudingsplan (enschede.nl).

Vloerpeil minimaal 0,20m boven kruin weg; 0,30m boven kruin weg is wenselijk.

Verkeers randvoorwaarden

Alle maatvoering dient conform de TOR uitgevoerd te worden.

Al het parkeren openbaar toegankelijk.

Men dient rekening te houden met de Parkeernormen beschreven in de 'Parkeernormen Nota 2017'.

Men dient rekening te houden met het feit dat verschillende programmatypes verschillende parkeernormen eisen (voor informatie hierover graag contact opnemen met een verkeerskundige van gemeente Enschede).

Aan de Meester de Wolfstraat worden 5 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd.

Landschappelijke randvoorwaarden

Het openbaar groen aan de Meester de Wolfstraat dient tot de kavelgrens van nummer 44 doorgetrokken te worden.

Er moet rekening gehouden worden met de beschermwaardige boom, deze kan niet worden gekapt. De beschermwaardige boom staat op grond van de gemeente Enschede.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het pand mag niet gesloopt worden. Gezien de cultuurhistorische waarde van het gebouw moet het gebouw gehandhaafd worden. Wel mag het achterste gedeelte van het gebouw gesloopt worden. Dit is het lagere gedeelte. Het pand dient uit vijf wooneenheden te bestaan inclusief bergingen voor zowel materieel als ook fietsen.

Er dient op het verkochte een looppad te worden ontworpen en dit dient uiteindelijk bedoeld te zijn voor gebruik door de woningeigenaren.

Elke woning heeft een eigen (voetgangers)ontsluiting naar het openbaar gebied.

Vanaf de Diamantstraat dient men ook de bergingen te kunnen bereiken.

De hoek Diamantstraat/Meester de Wolfstraat dient voorzien te worden van een verfraaiing, passend bij de architectuur. Dit kunnen bijvoorbeeld extra raampartijen zijn.

Het aanbrengen van raampartijen aan de Meester de Wolfstraat is wenselijk om een open gevel te realiseren aan deze zijde van de straat.

De achterzijde van het pand wordt ten delen omgezet naar individuele tuinen.

Het gebouw wordt zoveel mogelijk omsloten door groen(/blauwe) elementen, om zodoende aan te sluiten bij het beschermwaardig bomen gebied en ter versterking van de groene allure.

De raampartijen aan de Diamantstraat kunnen beter benut worden indien men inpandig met vides werkt voor de eerste verdieping.

Bij renovatie van het pand dient de architectuur gerespecteerd te worden, en indien mogelijk gebruikt als concept om op door te enten.

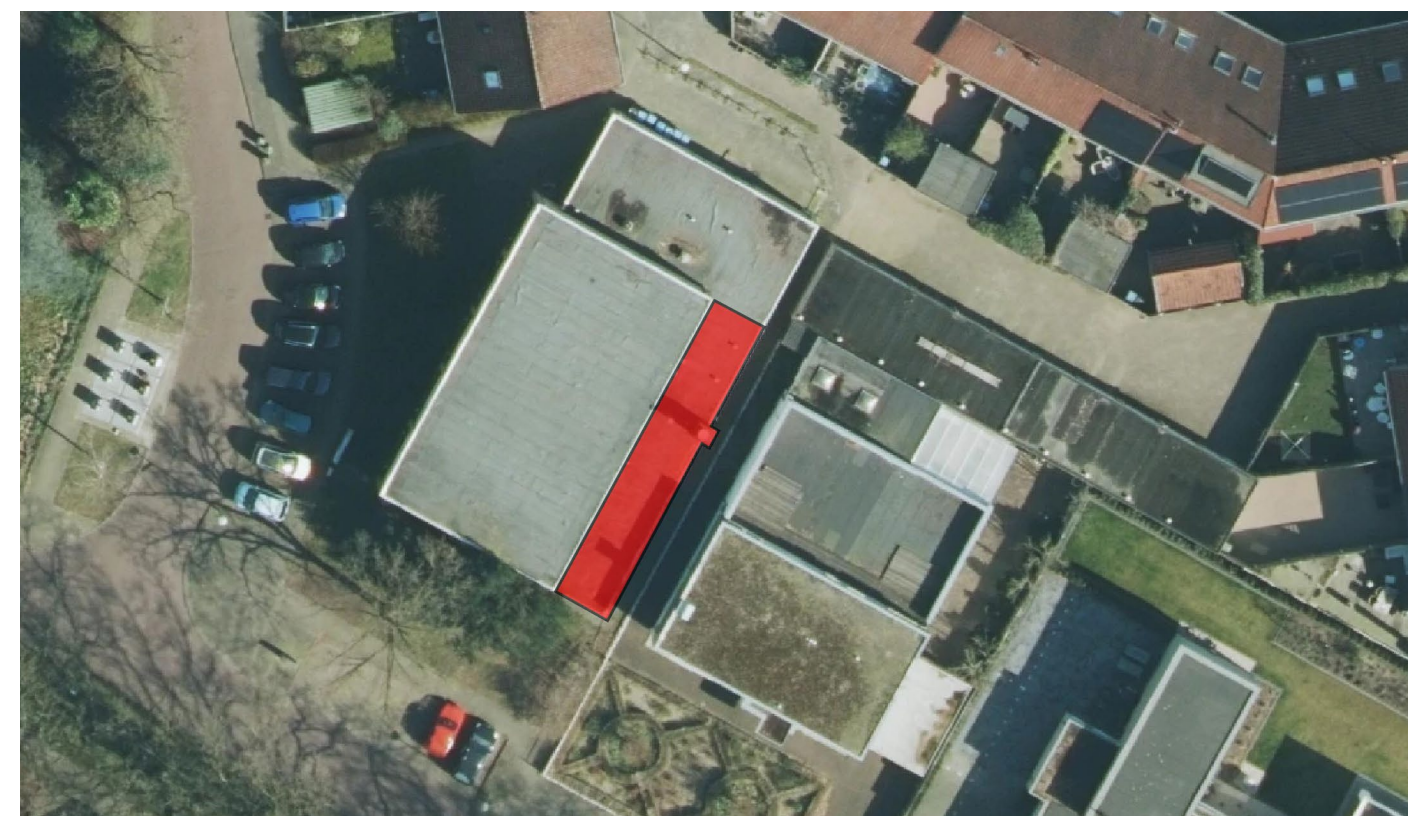
Het is van belang om de hiërarchie terug te zien in de architectuur van het ontwerp (zie pagina 20).

Het platte dak leent zich uitstekend voor ingrepen in het kader van duurzaamheid. De plaatsing van zonnepanelen, warmtepomp installaties, groen (groene daken) en dergelijke dient hier gesitueerd te worden (mits er een afstand van 1,5 meter vanaf de rand wordt aangehouden en het niet zichtbaar is vanaf de straat).

Bij de renovatie en isolatie dient gebruik gemaakt te worden van biobased (isolatie)materiaal.



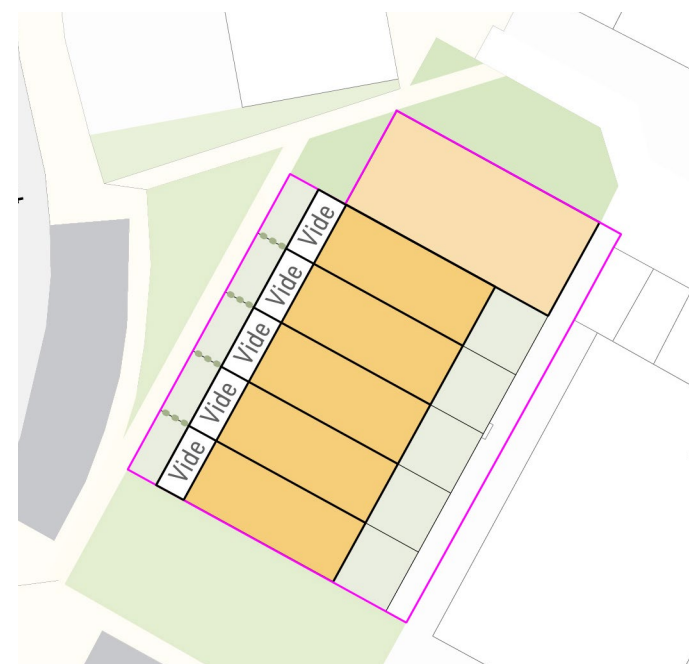
Uitgeefbare gronden



Te slopen deel (rood gearceerd)



Structuurschets maaiveld niveau



Structuurschets eerste verdieping



Structuurschets dak

5.0 VOORBEELDSCHETS



5.0 VOORBEELDSCHETS

De onderstaande schets biedt een voorbeeld van een nieuw groen woonmilieu waarin de oude gymzaal een prominente rol speelt. Hierbij zijn zoveel mogelijk karakteristieke elementen behouden, zoals het metselwerk, de horizontale oriëntatie van de raampartijen en de subtiële structuur die ontstaat door het gebruik van houten elementen.

Een mogelijke variant betreft de zijgevel met horizontale raampartijen. Niettemin staat het de ontwerpende partij vrij om alternatieve suggesties aan te dragen, mits deze naadloos aansluiten bij de heersende architecturale stijl.



Schets van mogelijke woningbouw in de gymzaal

De onderstaande tekeningen tonen duidelijk de architecturale hiërarchie binnen het pand. De ontwerpende partij heeft vrijheid in de vormgeving van de renovatie, zolang deze hiërarchie behouden blijft. Kleuren kunnen afwijken van het oorspronkelijke ontwerp, zolang de gebruikte kleuren en texturen harmonieus zijn.

1. De geleding van het metselwerk creëert een helder patroon. Binnen dit patroon kunnen de beuken worden gezocht voor de te realiseren woningen.
2. De raampartijen zorgen voor overvloedig natuurlijk licht in het gebouw. Dit licht moet benut worden en het horizontale karakter van de ramen moet behouden blijven.
3. De subtiele verticale houten structuur voegt een verfijnd detail toe aan de gevel.
4. De blinde gevel dient in de toekomst geopend te worden, met respect voor de architectuur van het pand.

De ontwerpende partij is welkom om creatieve benaderingen te verkennen, zolang deze aspecten de essentie van de architectuur behouden en zorgen voor een harmonieuze en doordachte vernieuwing.



26
1. Geleding



2. Raampartijen



3. Fijnmazige houtstructuur



4. Invulling voor blinde gevel.



COLOFON

Gemeente Enschede
Ruimtelijk handelingskader Gymzaal Boekelo
Oktober 2024