GEMEENTE ENSCHEDE

ABN AMRO-LOCATIE RUIMTELIJK HANDELINGSKADER

SEPTEMBER 2026

ENSCHEDE

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 3

1.0 PROJECTCONTEXT 4

1.1 Locatie 4
1.2 Beleid (omgevingsvisie) 5
1.3 Ontwikkelingen Stationsgebied 6
1.4 Cultuurhistorie 8

2.0 UITGANGSPUNTEN OMGEVING 9

2.1 Aansluiten bij veranderende omgeving 9
2.2 Relatie tussen gebouw en openbare ruimte 10
2.3 Mobiliteit 11
2.4 Water in de omgeving 12
2.5 Bestaande Kabels & Leidingen en verleggingen 13

3.0 AMBITIE EN ONTWERPPRINCIPES 14

3.1 Integrale ambitie 14
3.2 Ontwerpprincipes 14

4.0 RANDVOORWAARDEN KAVEL EN BOUWENVELOP 15

4.1 Randvoorwaarden kavel 15
4.2 Randvoorwaarden bouwenvelop 16
4.3 Randvoorwaarden mobiliteit 17
4.4 Randvoorwaarden groen en natuurinclusieve maatregelen 18
4.5 Randvoorwaarden water 19
4.6 Architectuurkwaliteit op hoofdlijnen 20
4.7 Gevelopbouw 21

5.0 PROGRAMMA 22

5.1 Programma 22

INLEIDING

HERONTWIKKELING ABN AMRO

De herontwikkeling van de ABN AMRO-locatie vormt een cruciale, ruimtelijke schakel binnen de grootschalige vernieuwing van het Stationskwartier en het grotere Centrumkwadraat in Enschede. De strategische ligging op de hoek van de Piet Heinstraat en het Stationsplein vormt een dynamisch, hoogstedelijk openbaarvervoersknooppunt. De huidige bebouwing ter plaatse is functioneel verouderd en sluit door haar introverte karakter niet aan bij de hoogstedelijke ambities voor een levendig en groen stationsgebied. Met het oog op ingrijpende infrastructurele en ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving, waaronder de komst van een grootschalige ondergrondse parkeergarage en fietsenstalling, een vernieuwd busstation en grootschalige woningbouwprojecten–is de transformatie van deze sleutellocatie urgent geworden.

Dit document vormt de nadere uitwerking van de gebiedsvisie Stationskwartier, opgesteld door Keizer en Koopmans en B+B en vastgesteld in januari 2026 door het college van B&W. Het document vertaalt de richtinggevende uitgangspunten uit de gebiedsvisie naar concrete kaders voor deze locatie. Dit document bevat kaders voor de bouwenvelop (zoals rooilijnen, bouwhoogten en parcellering) en een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in de context. Daarnaast zijn randvoorwaarden geformuleerd voor de inrichting van de openbare ruimte, mobiliteit en waterberging.



Foto voorgevel van het huidige ABN AMRO-gebouw



Foto westgevel van het huidige ABN AMRO-gebouw



Foto huidige situatie van het ABN AMRO-gebouw aan het Stationsplein

PROJECTCONTEXT

1.1 LOCATIE

Het plangebied ligt op een strategische locatie aan de noordelijke rand van de Enschedese binnenstad, op de hoek van het Stationsplein en de Piet Heinstraat. De locatie vormt de overgang tussen het stationsgebied en de historische binnenstad en speelt een belangrijke rol in de verbinding tussen beide gebieden.
De locatie grenst aan vier verschillende stedelijke ruimtes: het Stationsplein aan de noordzijde, de Piet Heinstraat aan de westzijde, de woonomgeving aan de zuidzijde en de aangrenzende stedelijke bebouwing aan de oostzijde. Deze verschillende contexten vormen het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de nieuwe ontwikkeling.



Ligging van het huidige ABN AMRO-gebouw

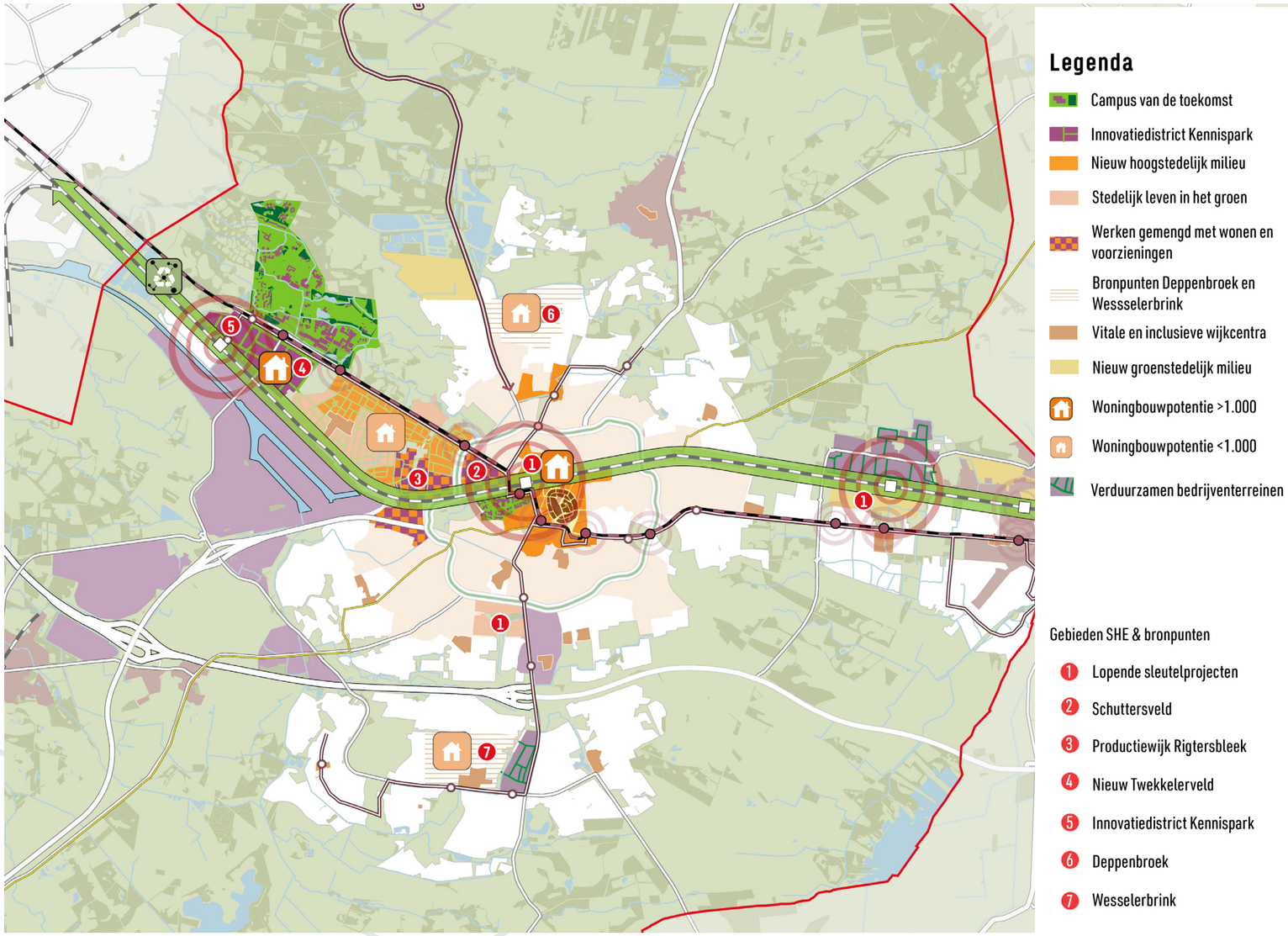
1.2 BELEID

Omgevingsvisie

Centrum-stedelijk Ontwikkelrichting
De locatie ligt binnen het centrum-stedelijk leefmilieu. Voor dit leefmilieu zet de gemeente in op hogere stedelijkheid, verdichting, functiemenging, vergroening en een efficiënter gebruik van de bestaande stad.
Voor deze locatie betekent dit dat stedelijke verdichting mogelijk is, mits deze samengaat met kwaliteit van de openbare ruimte, vergroening en een goede aansluiting op de bestaande binnenstad. Nieuwe bebouwing mag niet leiden tot een verdere verharding of privatisering van het maaiveld. De ontwikkeling moet juist bijdragen aan een groener, opener en beter bruikbaar stationsgebied.

Het beleid stuurt ook op het terugdringen van maaiveldparkeren. Parkeren wordt in de toekomst niet meer als dominante functie op maaiveld toegevoegd, maar inpandig, gebouwd of op afstand opgelost.

Verwijderen van verharding en vergroenen van binnenterreinen: Het omvormen van verharde (particuliere) binnenterreinen van bouwblokken naar (openbaar) groen stimuleren we. Dit draagt bij aan een klimaatbestendige en leefbare omgeving.



Omgevingsvisie, Enschede

ONTWIKKELINGEN STATIONSGEBIED

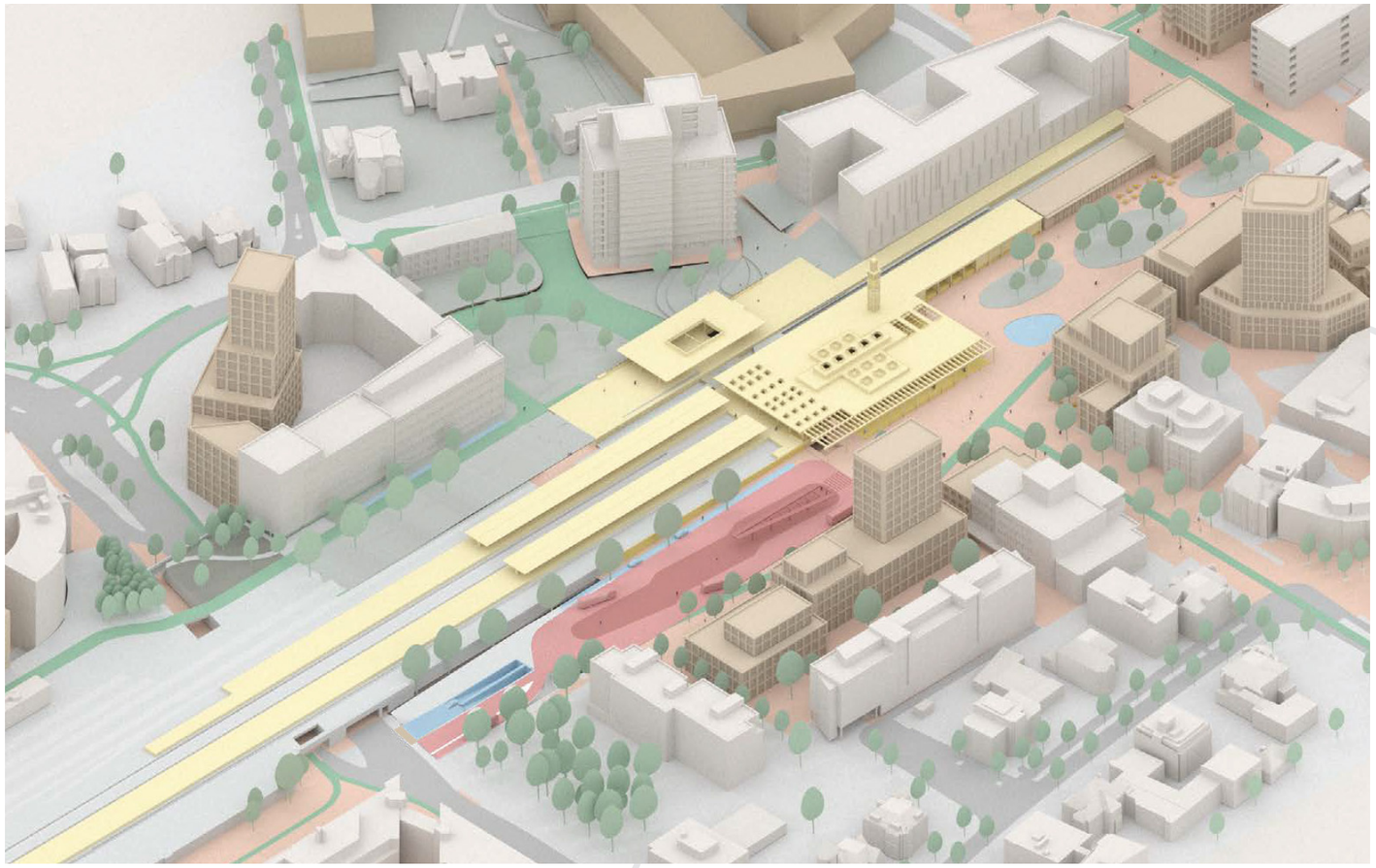
Het Stationskwartier

Het ABN AMRO-gebouw maakt deel uit van het Stationskwartier Enschede. De visie vormt het ruimtelijke kader voor de ontwikkeling van het stationsgebied en richt zich op de verbetering van zowel het mobiliteitsknooppunt als de aansluiting tussen station en binnenstad.

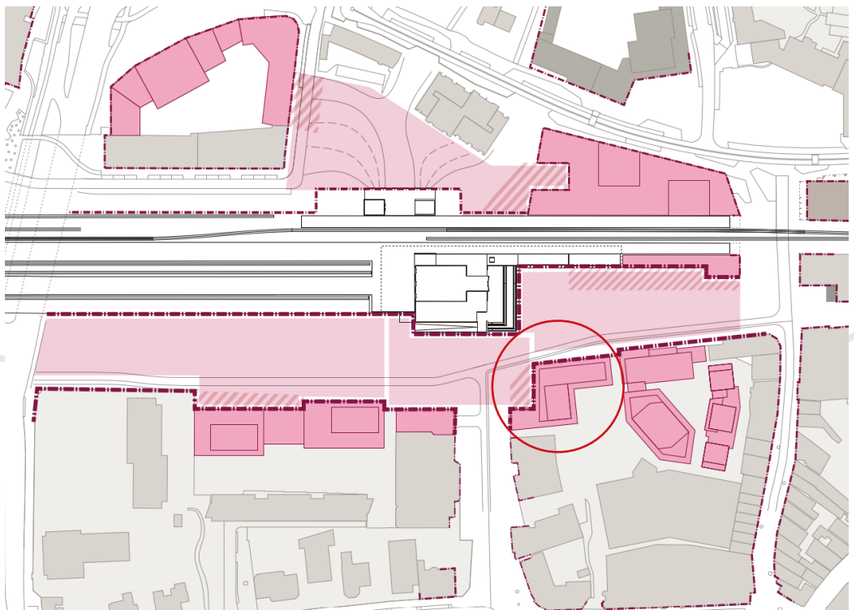
Belangrijke onderdelen van de gebiedsvisie zijn:
De gebiedsvisie voorziet in een integrale herinrichting van het OV-knooppunt. Hierbij worden een nieuwe parkeervoorziening, een ondergrondse fietsenstalling en een nieuw busstation gerealiseerd. Daarnaast wordt onderzocht of de spoorverbinding met Duitsland kan worden geëlektrificeerd en doorgekoppeld. Ook wordt de aansluiting tussen het station en de binnenstad versterkt en krijgt de openbare ruimte rondom het station een kwaliteitsimpuls.

ABN AMRO-GEBOUW

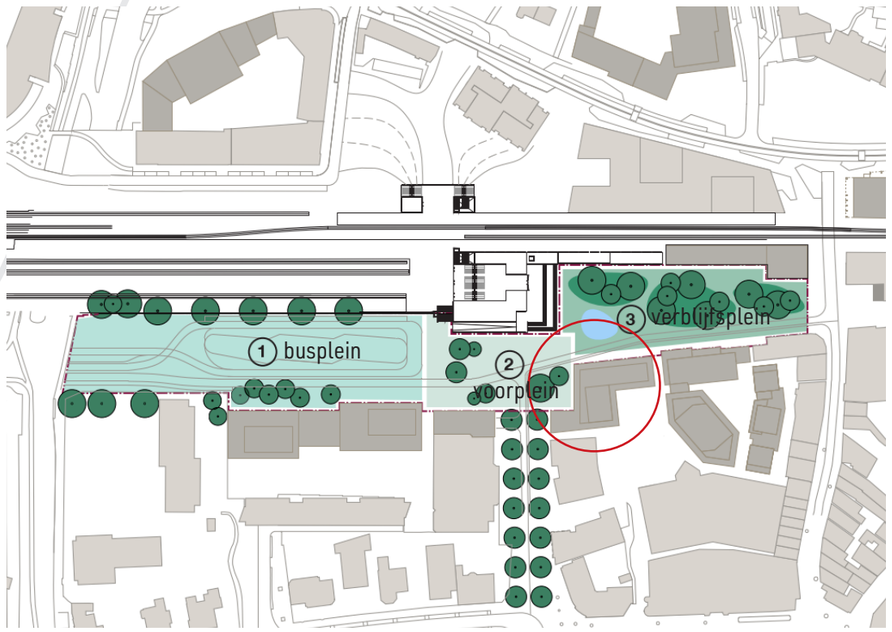
De ABN AMRO-locatie bevindt zich op de hoek van het Stationsplein en de Piet Heinstraat. Aan het Stationsplein vormt het gebouw onderdeel van de representatieve pleinwand en markeert het de overgang tussen het station en de binnenstad. Langs de Piet Heinstraat sluit de ontwikkeling aan op het stedelijke straatprofiel, terwijl aan de achterzijde een relatie wordt gelegd met een nieuw, groen en publiek toegankelijk binnenhof.
De afbeelding hiernaast toont de ABN AMRO-locatie binnen de totale ontwikkeling van het Stationskwartier.



Afbeelding links:
ABN AMRO versterkt de stadsstructuur, het Stationskwartier Enschede aanscherping gebiedsvisie januari 2026.



Afbeelding rechts:
De openbare ruimte in het stationsgebied vormt een drie-eenheid van functionele stationspleinen: een logistiek busplein, een voorplein en een groen verblijfsplein, het Stationskwartier Enschede aanscherping gebiedsvisie januari 2026.



Cie.

ONTWIKKELING STATIONSPLEIN 1-5

De nieuwbouw ter plaatse van het ABN AMRO-gebouw grenst aan de oostzijde aan de ontwikkeling van Stationsplein 1-5. Deze ontwikkeling biedt ruimte aan 158 woningen in de middeldure en vrije huursector. Het ontwerp bestaat uit een mix van vriendenstudio's, gedeelde voorzieningen, kantoren en daghoreca. Het ontwerp is van de Architekten Cie.

Ontwikkelaar: Ten Brinke
Ontwerp: Cie. + JWBA
Artist Impression: Abent Matter (copyright)

1.4 CULTUURHISTORIE

Piet Heinstraat
De Piet Heinstraat is begin 20e eeuw aangelegd. Uit historisch onderzoek blijkt verder dat de oostzijde van de Piet Heinstraat tot het begin van de jaren '30 vrijwel onbebouwd bleef. Aan de westzijde stonden en staan wel enkele historische gebouwen.

Op de hoek van de Piet Heinstraat en het Hoedemakersplein werd in 1908 in opdracht van B.W. Blijdenstein het kantoor van de Twentsche Bank gebouwd, die later fuseerde met de ABN Bank. Het gebouw werd ontworpen door G. Beltman en is tegenwoordig een rijksmonument.

In 1929 verrees aan de Piet Heinstraat (4-6) het gebouw van de incassobank, die later fuseerde met de AMRO Bank. Dit gebouw is een ontwerp van architect Jan Gratama en is gebouwd volgens de principes van de Amsterdamse School. Naast het bankgebouw verscheen een villa in dezelfde stijl. De villa is in de jaren '80 gesloopt. Het bankgebouw bestaat nog en is inmiddels een Rijksmonument.

Op de hoek van het Stationsplein en de Piet Heinstraat stond tot de jaren '80 een historische villa (1911). Deze villa heeft later plaats gemaakt voor het ABN (Amro) kantoor.

Stationsplein
Voorheen lag op de plek van het stationsplein het Atjehpark. Dit kenmerkte zich door een ruime opzet met veel groen in de vorm van plantsoenen. Op foto's uit het begin van 20e eeuw is te zien dat in het park 3 fonteinen staan. Aan weerzijden van dit park/plantsoen lagen wegen met begeleidende laanbeplanting. In 1950 werd het huidige stationsgebouw gebouwd en moest het Atjehpark plaatsmaken voor het stationsplein met busstations en parkeervoorzieningen. De ooit zo groene ruimte was vanaf nu een versteende ruimte.

Voorplein = stationsplein



Foto omstreeks 1920 van de Twentsche bank


Foto omstreeks 1980 van de plek van het ABN gebouw


Foto Stationsplein in de jaren '60


Het stationsplein in 1977. De stationspleingarage is inmiddels gebouwd, alle andere bebouwing is verdwenen.

2. UITGANGSPUNTEN OMGEVING

2.1 AANSLUITEN BIJ EEN VERANDERENDE CONTEXT

NIEUWE ROOILIJN

De rooilijn van het ABN AMRO-gebouw aan het Stationsplein volgt die van de ontwikkeling Stationsplein 1-5 (&House), welke sterk naar voren komt ten opzichte van de huidige situatie. Dit biedt ruimte voor de nieuwbouw van het ABN AMRO-gebouw om de rooilijn ook verder naar voren te schuiven. Door de verspringingen in de rooilijn van het &House-gebouw te volgen sluit het toekomstige gebouw aan op de stedenbouwkundige structuur en context. Beide nieuwe gebouwen creëren zo een toekomstige samenhangende wand van het Stationsplein.

De rooilijn bij het voorplein is cruciaal. Deze nieuwe rooilijn draagt bij aan het definiëren van het plein rondom het historische stationsgebouw. De hoek van het nieuwe gebouw wordt evenwijdig gehouden aan de gevel van het stationsgebouw, waardoor een ruimtelijke oriëntatie ontstaat tussen beide gebouwen. De rooilijn ligt hier juist iets meer terug ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor ontstaat extra ruimte voor het voorplein, wat de verblijfskwaliteit vergroot en het stationsgebouw meer lucht geeft.

Naast het &House-gebouw en het ABN AMRO-gebouw is in de toekomst ook nog nieuwbouw voor de stadspoort en op het busplein mogelijk. Al deze gebouwen vormen een eerste kennismaking met de stad voor bezoekers en reizigers. Dit vraagt om een zeer hoogwaardige en kwalitatieve invulling. Op deze manier dragen zij bij aan een nieuw stedelijk elan voor Enschede.



Relatie met omliggende bebouwing en groenstructuur



Rode arcering: kavel van het huidige ABN AMRO-gebouw



Nieuwe rooilijn en relatie tot omliggende bebouwing

2.2 RELATIE GEBOUW MET PUBLIEKE RUIMTE

GROTERE CONTEXT
Het ABN AMRO-pand ligt in een gebied dat enerzijds wordt gekenmerkt door de dynamiek van de ligging aan het station en anderzijds onderdeel is van de parkzone die zich op stadsniveau van oost naar west langs het spoor uitstrekt. Deze groene structuur biedt ruimte aan verschillende soorten en draagt bij aan een aangenaam woon- en leefklimaat.
Verder kent het ABN-pand rondom verschillende identiteiten zoals:

NOORDZIJDE - STATIONSPLEIN & VOORPLEIN
Het nieuwe gebouw omsluit het voorplein, een van de pleinen waar het centrum van Enschede rijk aan is en waar iedere Enschedeër weleens komt. Het Stationsplein wordt herontwikkeld en krijgt een eigen herkenbare identiteit en sfeer.

De ontwikkelkansen voor de toekomst van het Stationsplein liggen vooral in het creëren van meer ruimte voor verblijf, het bieden van een warm welkom, het realiseren van een groen en klimaatadaptief plein en het autovrij maken van het plein. De aangrenzende gebouwen kunnen hier door hun vorm en mate van beslotenheid aan bijdragen. Zo is het voor een prettig verblijf op het plein belangrijk hoe de plint van het gebouw zich aan het plein manifesteert.

WESTZIJDE - PIET HEINSTRAAT
Deze straat vormt de verbinding tussen het station en het ziekenhuis en is tevens een belangrijke wandelroute naar de campus. De straat zal transformeren naar een lommerrijke laan met bomen in brede beplantingsstroken, waar het aangenaam wandelen en fietsen is.

ZUIDZIJDE - EEN GROEN WOONHOF
Aan de zuidzijde sluit de ontwikkeling aan op een nieuw aan te leggen, groen ingericht hof. In tegenstelling tot de noordzijde zal het woonhof een meer verstilde, groene plek vormen die vooral aangenaam is voor bewoners. Het hof kan functioneren als een verlengde tuin van hun woning, waar zij in het groen kunnen ontspannen en verblijven. Daarnaast biedt deze plek kansen voor de opvang van hemelwater en een vertraagde afvoer ervan.

Deze verschillen vragen om een ontwikkeling die zorgvuldig inspeelt op de overgangen tussen drukte en rust, openbaar en collectief, en representatief en functioneel. Daarnaast kan de ontwikkeling bijdragen aan een duidelijke wandelroute en een sterke ruimtelijke verbinding tussen het station en de binnenstad.



Afbeelding Groenstructuurplan het centrum



Relatie gebouw met publieke ruimte



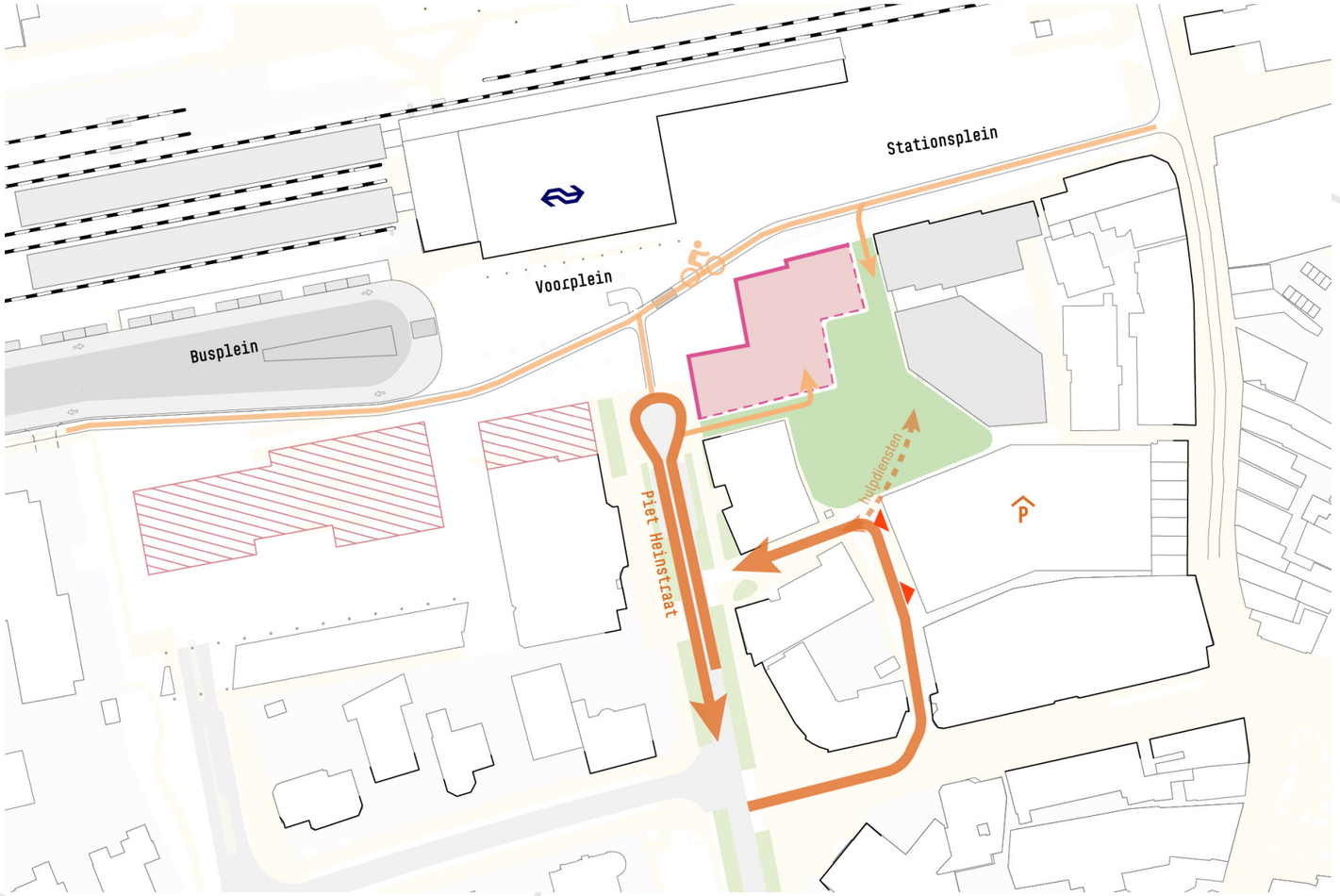
Referentie: Zuidzijde - een groen woonhof

2.3 MOBILITEIT

Ten behoeve van fietsen en auto's wordt het plan getoetst aan het beleid van de gemeente en de bouwverordening waar het gaat over fietsparkeerruimte. Op dit moment (september 2026) is het vigerende beleid vastgelegd in de Nota parkeernormen 2025, de parkeervisie (afkoopsom) en de beleidsregel "Gemeenschappelijke fietsenstalling in woongebouwen Enschede 2021".

De locatie ligt direct aan een belangrijk OV-knooppunt. De toekomstige ontwikkeling moet daarom aansluiten bij een mobiliteitsbeeld waarin lopen, fietsen en openbaar vervoer centraal staan.

Voor de ontsluiting gelden de volgende uitgangspunten:
- het gebouw is voor fietsers en voetgangers vanaf alle zijden bereikbaar.
- in het woonhof komen paden die zowel door voetgangers als door fietsers gebruikt worden.
- auto-ontsluiting vindt plaats vanaf de Brammelerdwarsstraat;
- het Stationsplein wordt niet belast met auto-ontsluiting of maaiveldparkeren.
- eventuele expeditie en afvalverzameling wordt georganiseerd vanaf de Piet Heinstraat.
- voor de hulpverleningsdiensten is ook de achterzijde van het gebouw bereikbaar vanaf de Brammelerdwarsstraat.



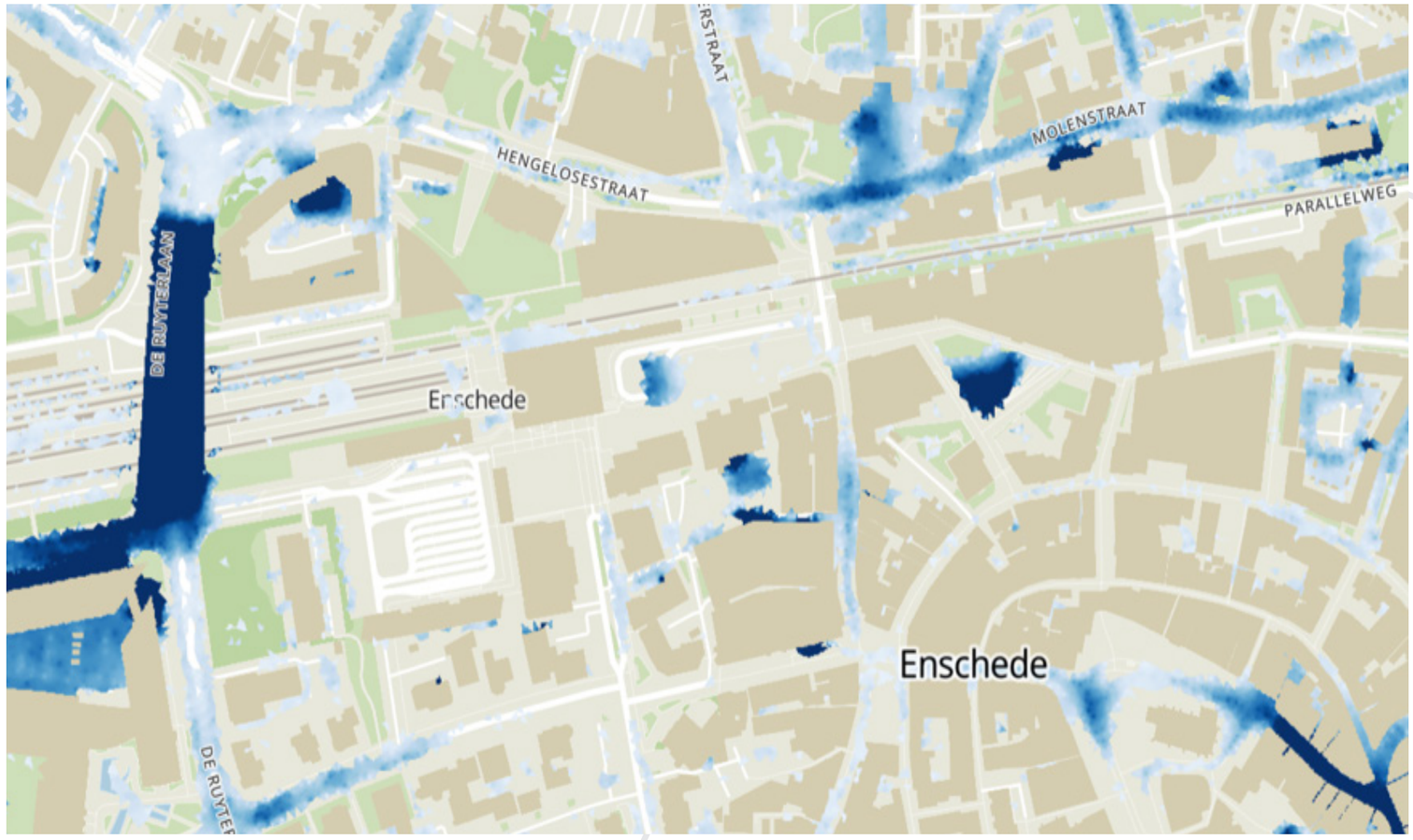
Voetgangers- en fietsverbinding
Auto-ontsluiting
In- en uitrit parkeergarage
Hulpverleningsdiensten

2.4 WATER IN DE OMGEVING

BESTAANDE RIOLERING
Het centrum van Enschede is van oudsher gemengd gerioleerd. Voor een groot deel van het centrum zijn plannen om de gemengde riolering te transformeren naar een gescheiden rioolstelsel. Stationsplein is recent voorzien van een gescheiden riool en ook de Piet Heinstraat wordt binnen enkele jaren voorzien van een gescheiden rioolsysteem.

KWETSBAAR BIJ HEVIGE NEERSLAG
Vanwege de ligging op de stuwwal is Enschede kwetsbaar voor wateroverlast bij hevige neerslag. Ook in het centrum van Enschede zijn meerdere locaties waar bij hevige neerslag veel water op straat kan komen te staan. Op een uitsnede van de stresstestkaart is te zien dat ter plaatse van de planlocatie bij een bui van 70 mm in korte tijd de hoeveelheid water op straat beperkt is.

BODEMOPBOUW EN GRONDWATER
Enschede is gelegen op een stuwwal. De bodemopbouw varieert sterk. In het centrum van Enschede bestaat de bovenste laag uit fijn zand met daaronder op ca. 4 meter een slecht waterdoorlatende leemlaag.
Vanwege de hoogteverschillen en de bodemopbouw variëren grondwaterstanden sterk. In de omgeving van het plangebied variëren de grondwaterstanden tussen de 1,5 en 2,5 meter beneden het maaiveld.

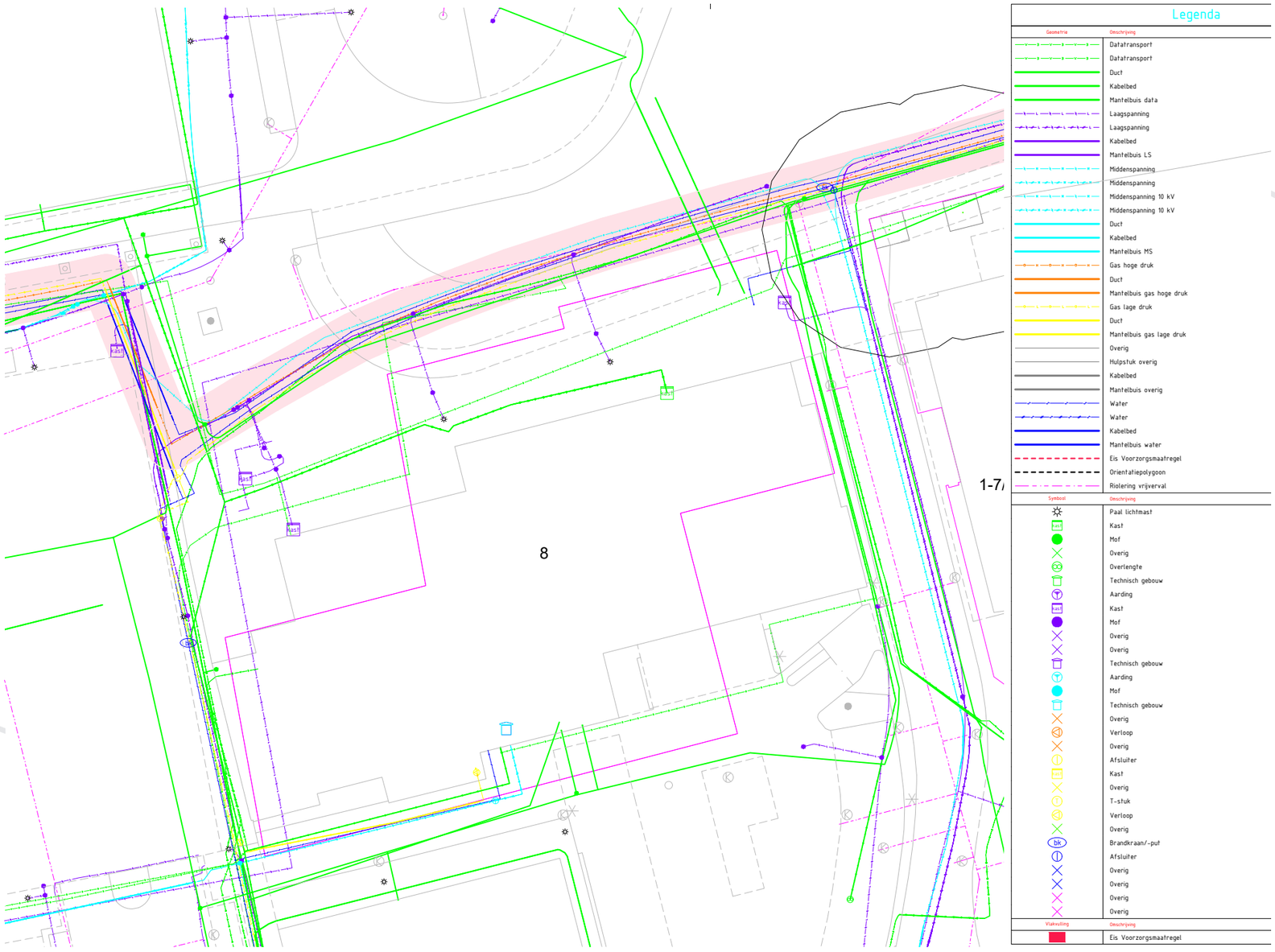


2.5 BESTAANDE KABELS & LEIDINGEN EN VERLEGGINGEN

Uit de KLIC-informatie blijkt dat er op dit moment nog kabels en leidingen in de kavel liggen (o.a. laag- en middenspanning, data en water); deze dienen tijdig te worden verlegd voorafgaand aan de bouwrijpmaking.
Verleggingen worden in overleg met de netbeheerders (Cogas, Enexis, gemeente) geagendeerd en zijn voor rekening van de ontwikkelaar, tenzij anders overeengekomen.

WARMTENET – RUIMTEBESLAG
Voor de warmtevoorziening ligt een intentieovereenkomst tussen het college en Ennatuurlijk, waarin wordt uitgegaan van aansluiting op het warmtenet tegen een marktconforme aanbieding. De aansluiting vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw, via de Brammelerdwarsstraat.
De aansluiting op het warmtenet vraagt om een geschikte inpandige aansluitruimte nabij de achtergevel, goed bereikbaar voor beheer en onderhoud.

OVERIGE NUTSVOORZIENINGEN
Naast elektra wordt geadviseerd rekening te houden met een toekomstbestendige glasvezel- en datacapaciteit, passend bij de gemengde functies (wonen/werken) in het programma.
Voor elektrische infrastructuur dient tijdig capaciteit te worden gereserveerd. Eventueel benodigde trafo's dienen inpandig te worden opgelost, binnen het bouwvolume van het gebouw zelf. Plaatsing in de openbare ruimte is niet toegestaan, om de kwaliteit en het vrije profiel van de openbare ruimte rondom het gebouw niet te belasten.



3. ONTWERPPRINCIPES

3.1 INTEGRALE AMBITIE

De ambitie is een samenhangende stedelijke ontwikkeling die als onderdeel van het Stationskwartier de verbinding tussen station en binnenstad versterkt. Het gebouw draagt bij aan een herkenbare, aantrekkelijke en goed functionerende entree van de stad en vormt een ruimtelijke schakel tussen het Stationsplein, de Piet Heinstraat, het woonhof en de omliggende ontwikkelingen.

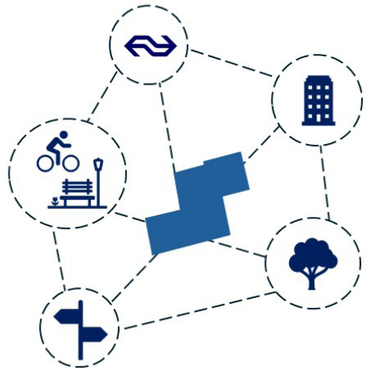
Wonen wordt gecombineerd met publieksgerichte functies in de plint. Deze functies versterken de levendigheid, oriëntatie en verblijfskwaliteit van het Stationsplein en ondersteunen de dagelijkse dynamiek van het stationsgebied.

Gebouw, plint en aangrenzende openbare ruimte vormen één integrale ruimtelijke opgave. Vergroening, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, waterberging en een autoluwe inrichting zijn een integraal onderdeel van de ontwikkeling.

3.2 ONTWERPPRINCIPES

SAMENHANG MET OMGEVING

- Bouwvolume en bouwhoogte sluiten aan op de bestaande en toekomstige ruimtelijke structuur.
- Bouwgrenzen, rooilijnen en terugleggingen versterken de ruimtelijke samenhang van het Stationsplein en de Piet Heinstraat.
- Alle zijden hebben een zorgvuldige relatie met de openbare en collectieve ruimte.
- Het ontwerp van het gebouw en de buitenruimte dient zorgvuldig aan te sluiten op de bestaande maaiveldhoogteverschillen.



MENSELIJKE MAAT EN UITNODIGENDE BEGANE GROND

- Het gebouw dient te beschikken over een vriendelijke plint, met een hoge mate van zorgvuldige detaillering en tactiliteit.
- Een levendige en een passende mate van transparantie.
- Entrees en functies worden zo georganiseerd dat de verschillende zijden van het gebouw een duidelijke adressering en gebruik krijgen.
- Technische functies, bergingen, fietsen en logistiek mogen in de kelder worden gesitueerd.



GROEN EN NATUURINCLUSIEF

- Integratie van groen in de gevel en/of daken is aanwezig, zowel voor biodiversiteit als voor verbetering van het microklimaat en de visuele kwaliteit.
- Houd rekening met grondwater, maaiveldhoogte en de wateropgave.
- De benodigde voorzieningen voor water, groen en ondersteunende functies worden ruimtelijk ingepast zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van gebouw en maaiveld.

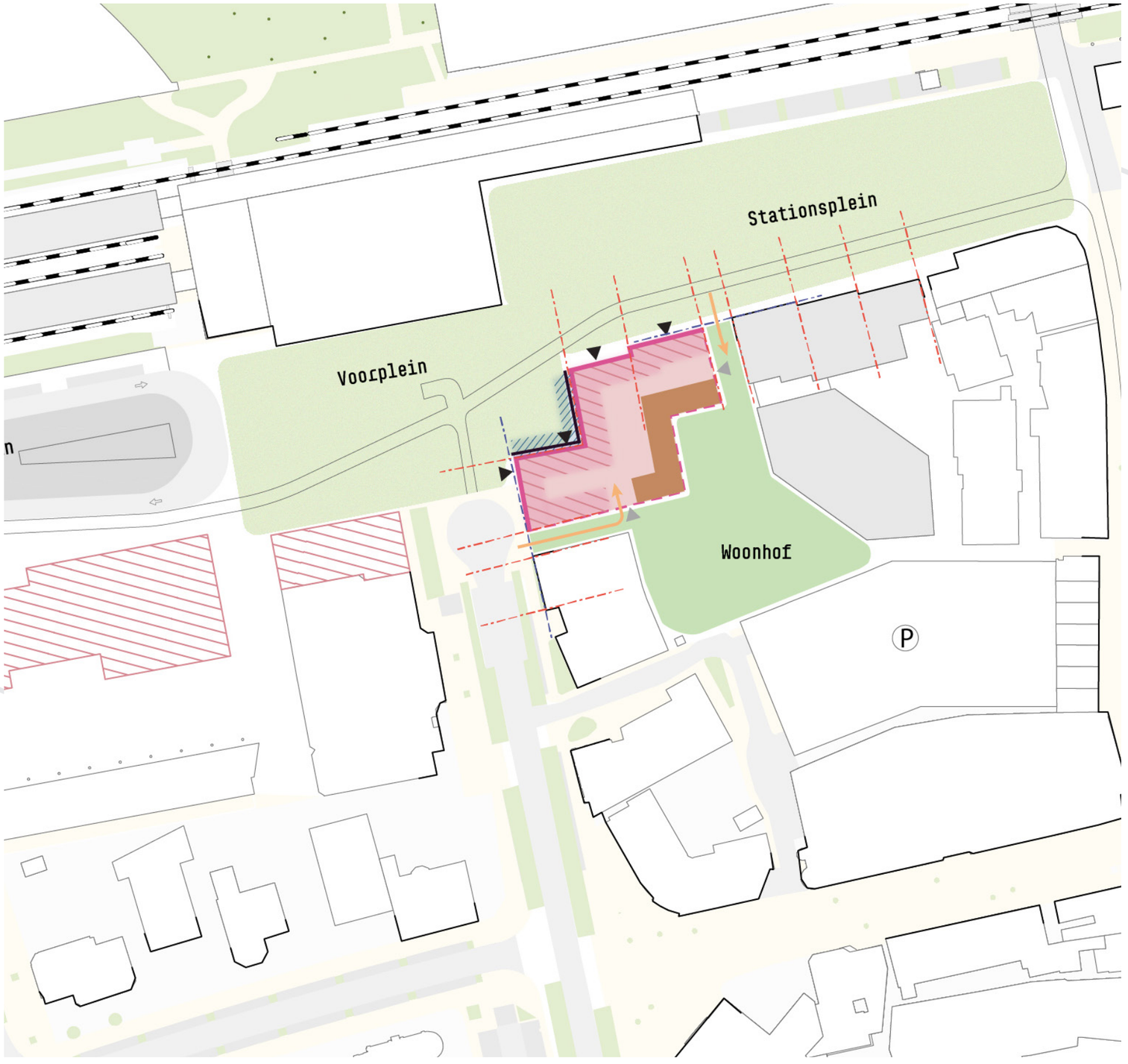


4. RANDVOORWAARDEN GEBOUW

4.1 RANDVOORWAARDEN KAART

- Plintfuncties, horeca/werken/commercieel
- Terraszone
- Wonen op de begane grond toegestaan
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Parcellering
- Rooilijn t.o.v. naastgelegen bebouwing
- Entreezone fietsenstalling
- Heldere plint
- Commerciële entrees en adressen
- Woonentrees en adressen

Let op: Maaiveld loopt op, meerdere peilen begane grond nodig.



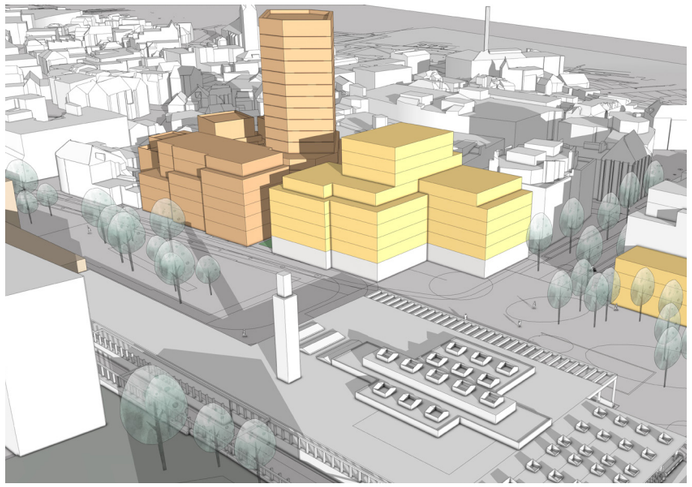
4.2 RANDVOORWAARDEN BOUWENVELOP

BOUWENVELOP

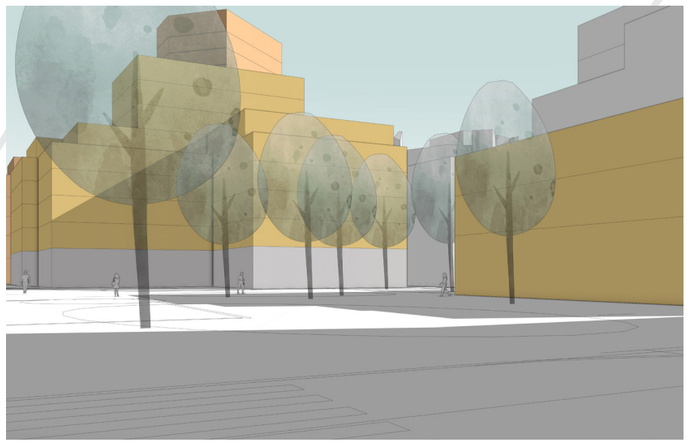
- **1:** Plinthoogte is minimaal 4,5 meter
- **2:** Verspringing van 1,2 meter
- **3:** 6e laag aan de Stationspleinzijde krijgt een setback van 3 meter
- **4:** 6e en 7e laag aan de Piet Heinstraatzijde krijgt een setback van 3,5 meter
- **5:** Hoogteaccent is 6,5 meter terugliggend
- **6:** Maximale bouwhoogte is 9 lagen.

PROGRAMMA

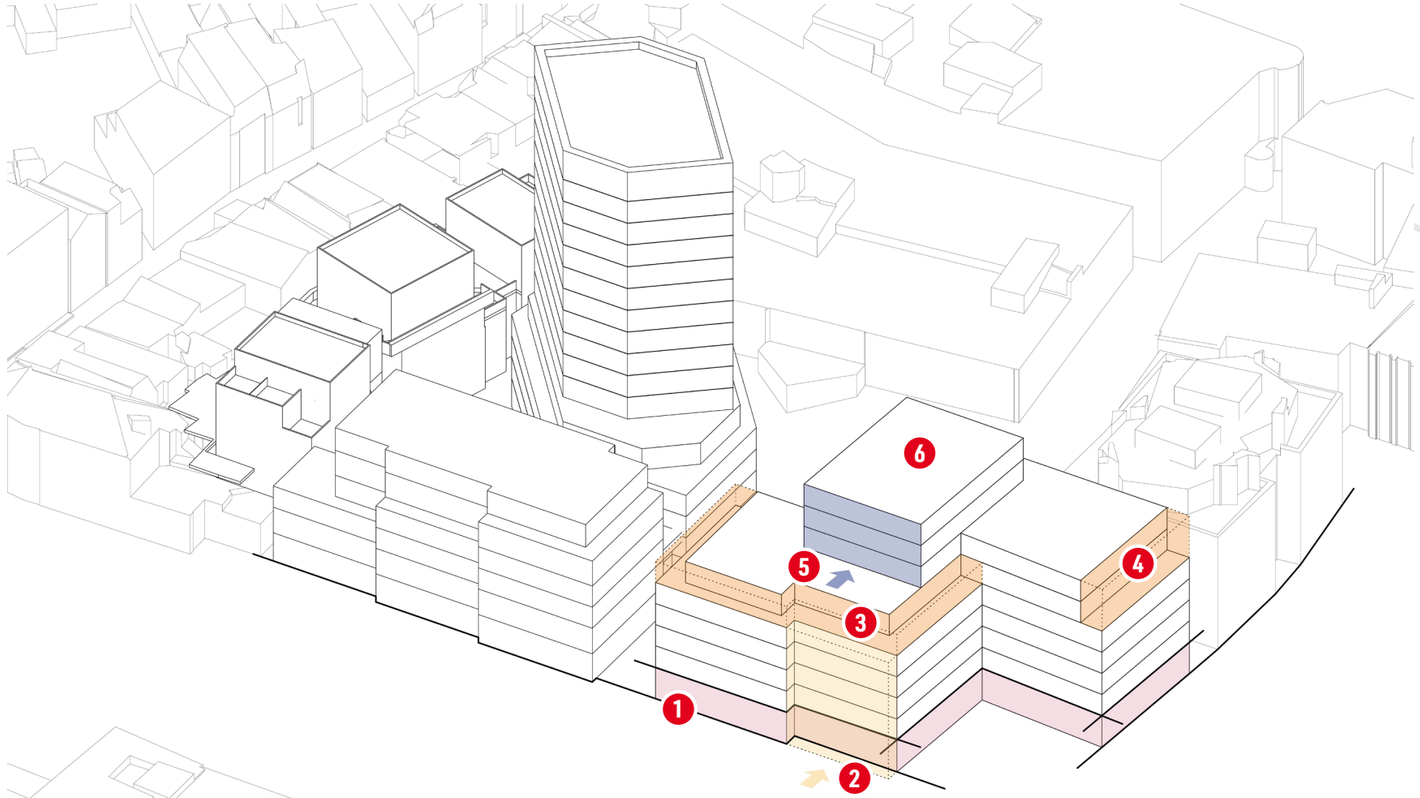
In het voorstel, zoals op deze pagina weergegeven, is circa 8.800 m² BVO opgenomen, bestaande uit 60-70 woningen en circa 1.000 m² BVO aan commerciële voorzieningen.

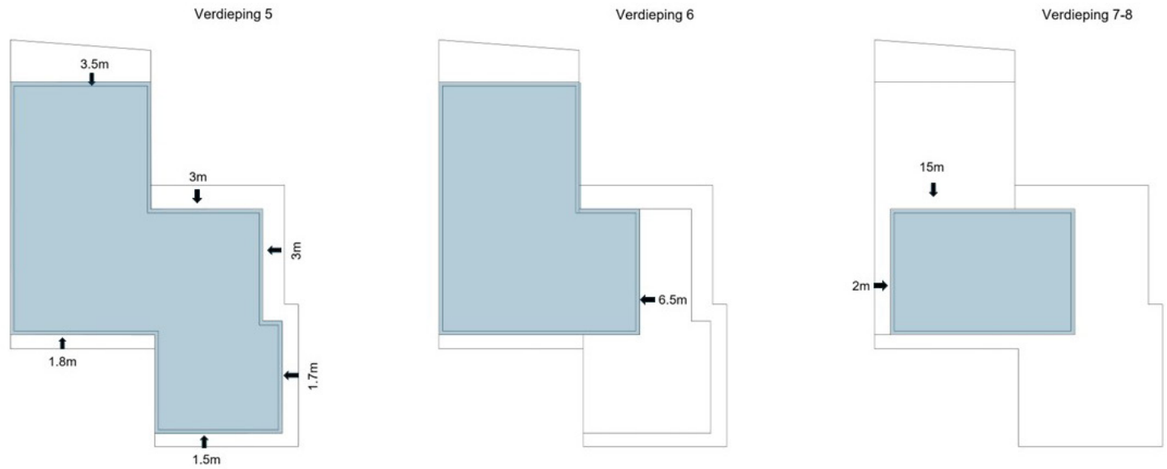


Overzicht nieuwbouw Stationsplein



Nieuwbouw ABN AMRO vanaf voorplein





Minimum Setback 5e-8e Verdieping

4.3 RANDVOORWAARDEN MOBILITEIT

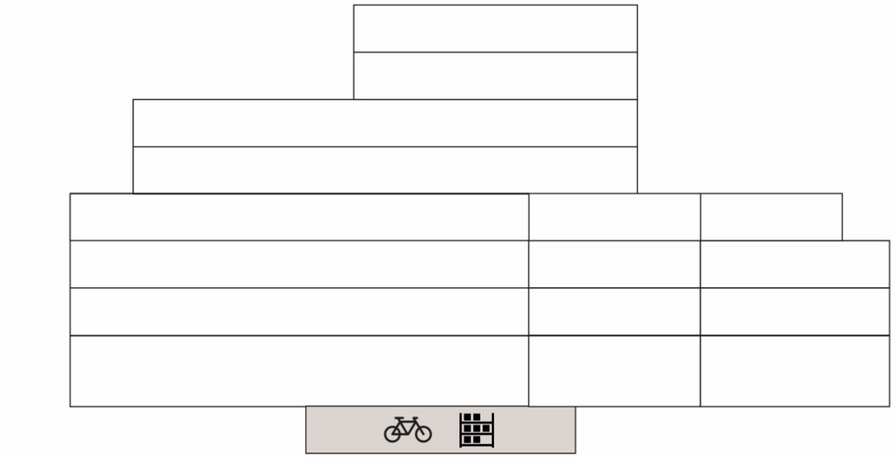
FIETSPARKEREN
Fietsparkeren wordt opgelost op eigen terrein. Daarbij gaat het met name over het fietsparkeren ten behoeve van bewoners en werknemers van de niet-woonfuncties.

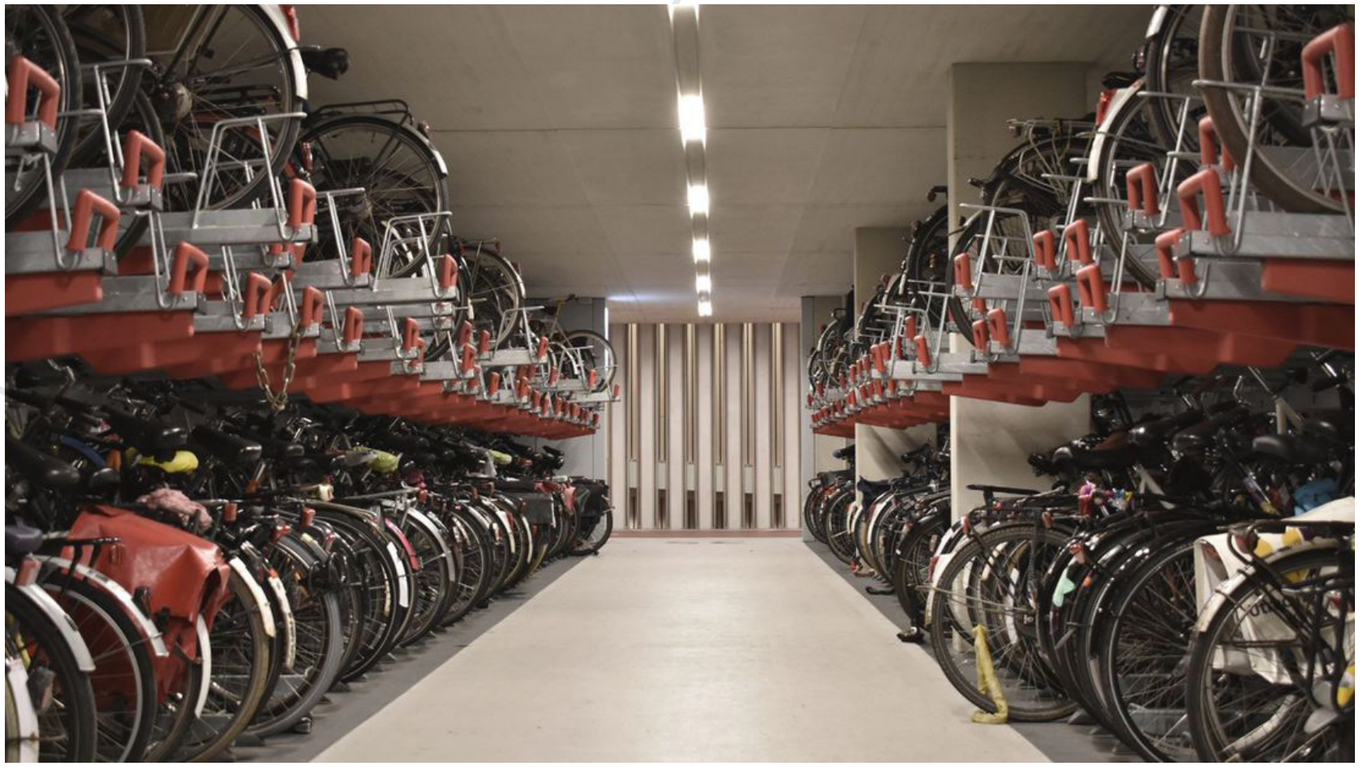
Voor de bezoekers van de bewoners en de niet-woonfuncties wordt het fietsparkeren georganiseerd bij de entree van de functies, indien nodig in de openbare ruimte.

We gaan uit van een gemeenschappelijke fietsenstalling. In geval er op dit punt wordt afgeweken van het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) moet de gelijkwaardigheid van de oplossing worden aangetoond. Om die gelijkwaardigheid aan te tonen, kan een beroep gedaan worden op de beleidsregel "Gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen in Enschede 2021". Gelet op de inzet van de gemeente Enschede om lopen en fietsen een hogere prioriteit te geven dan autoverkeer, wordt grote waarde gehecht aan goede, comfortabele en kwalitatieve fietsstallingsoplossingen.

AUTOPARKEREN
Wat het autoparkeren betreft dienen de plannen te voldoen aan het vigerende parkeerbeleid. Dat parkeerbeleid is vastgelegd in de "Parkeervisie Enschede, Leefbaar, aantrekkelijk en bereikbaar" en de Nota parkeernormen. Het plangebied valt in het gebied "centrumgebied" met de daarbij behorende normen. De parkeereis wordt uitgerekend met behulp van de normen en de aanwezigheidspercentages. Een eventueel parkeertekort van de huidige functie wordt verrekend met de nieuwe parkeereis. Het parkeren moet in principe in omliggende parkeergarages door middel van langlopende huurcontracten, bijvoorbeeld in de Stationsgarage.

De "Verordening Regeling Duurzame Mobiliteit gemeente Enschede" biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden het parkeren af te kopen.





Referentie: fietsenstalling met dubbellaags fietsparkeersysteem

4.4 RANDVOORWAARDEN GROEN

GROENE DAKEN

Het dakoppervlak van het ABN AMRO-gebouw leent zich voor de inpassing van groen. Dit kan een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van hemelwater, maar biedt ook kansen voor een groene en royale buitenruimte voor de bewoners. Een groen dak geeft bovendien verkoeling in de zomer. Het dakvlak speelt een rol als vijfde gevel in de stationsomgeving. Toevoegingen van groen, valbeveiliging, pergola's en zitelementen maken onderdeel uit van de architectuur en worden in samenhang ontworpen.

GROENE GEVEL

Groengevels dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Groengevels kunnen op een eenvoudige en natuurlijke manier worden gerealiseerd door klimplanten langs de gevel, bijvoorbeeld met geïntegreerde klimhulpen en plantvakken. Waar mogelijk kunnen planten vanuit de volle grond opgroeien; op verdiepingen kunnen balkons en terrassen worden benut voor extra groen. De beplanting wordt afgestemd op de oriëntatie en groeicondities en draagt bij aan de vergroening en verzachting van de gevel.

NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN

Bij het nieuwe gebouw wordt natuurinclusief bouwen als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit meegenomen.

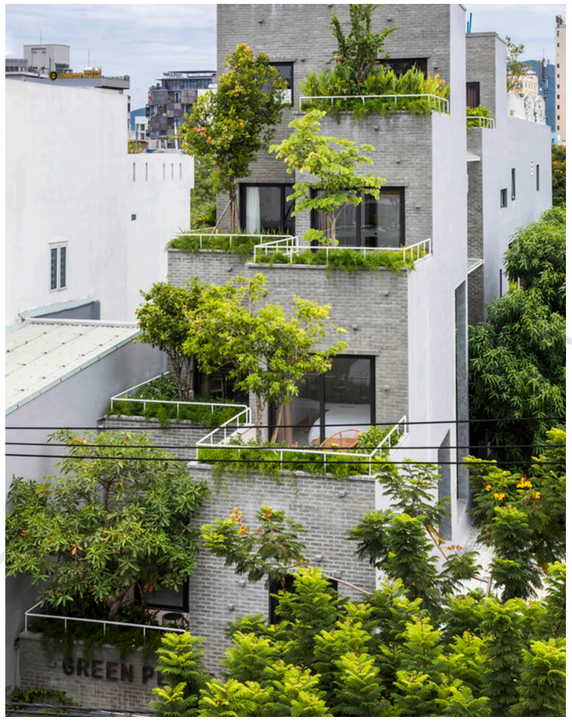
Er moeten voorzieningen worden getroffen voor onder andere gierzwaluw, huismus en vleermuizen. Deze voorzieningen worden bij voorkeur geïntegreerd in de gevel en dakrand, zodat zij onderdeel vormen van de architectuur en geen los toegevoegde elementen worden.

Waar mogelijk worden inbouwvoorzieningen toegepast, zodat deze onderdeel zijn van de gevel en aansluiten bij de materialisering van het gebouw. Externe kasten kunnen worden toegepast waar inbouwvoorzieningen niet mogelijk of wenselijk zijn.

De voorzieningen worden verspreid over de bebouwing ingepast, met aandacht voor een geschikte oriëntatie, hoogte en ligging ten opzichte van dakranden, gevels en omliggende groenstructuren.



Referentie: Groene daken

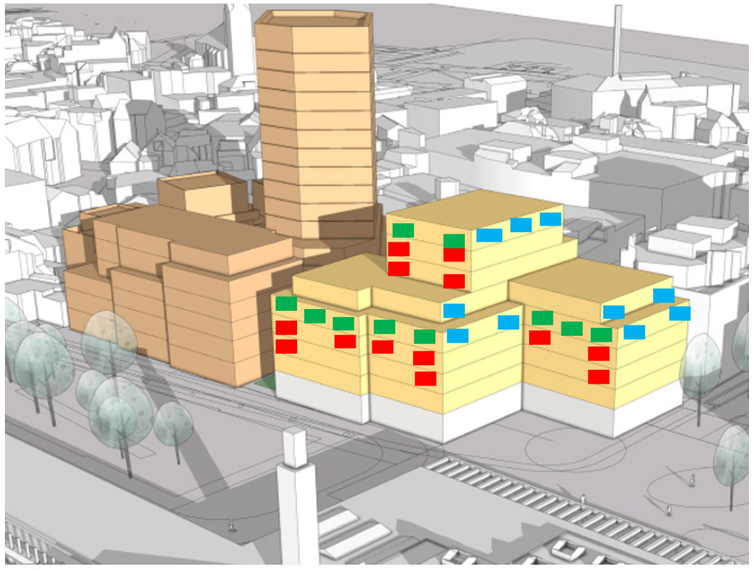


Referentie: Groene gevel

Indicatief voorstel voorzieningen

Als eerste voorstel kan worden uitgegaan van een combinatie van externe en geïntegreerde voorzieningen. De volgende aantallen kunnen daarbij als indicatieve bandbreedte worden gehanteerd:

Soort	Externe kasten	Inbouwvoorzieningen
Gierzwaluw	1-5	5-15
Huismus	1-5	5-10
Gewone dwergvleermuis	1-5	5-10
Laatvlieger	1-5	-



Indicatief voorstel natuurinclusieve maatregelen

4.5 RANDVOORWAARDEN WATER

WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN

Bij de verdere uitwerking dient een waterhuishoudkundig plan opgesteld te worden ter goedkeuring van de gemeente, met daarin de volgende onderdelen:

- Omgang afvalwater
- Omgang hemelwater, incl. tekening (Invulling wateropgave, aansluitingen en principe/werking oplossing).
- Omgang grondwater, hoe wordt voldaan aan de ontwateringseis. Inclusief aandacht voor het ondergronds bouwen in relatie tot de grondwaterstromen en grondwaterstanden.
- Hoogteplan, inclusief tekening

Meer informatie: https://www.enschede.nl/file/standaard-waterhuishoudingsplan

AANDACHTSPUNTEN

Voor de verdere uitwerking van het plan vragen wij extra aandacht voor de volgende watergerelateerde onderdelen:

Vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater:

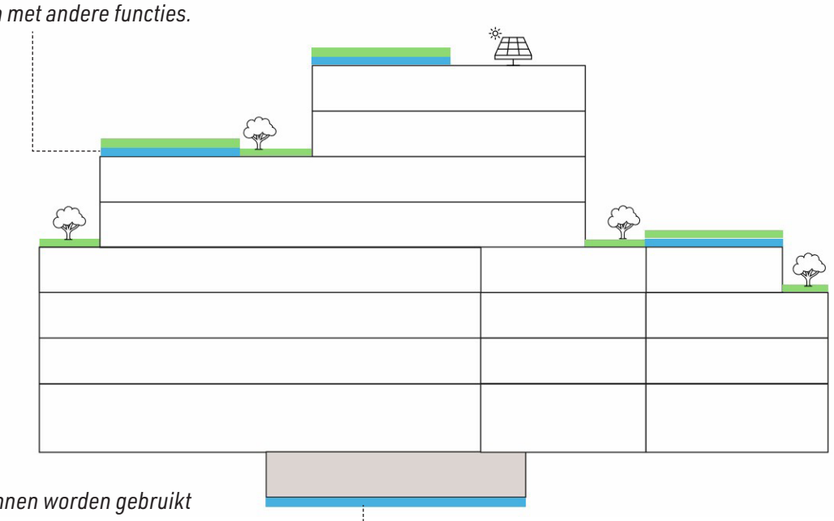
- De buitenruimte rond de ontwikkeling heeft relatief grote hoogteverschillen, ca. 70 centimeter.
- Ingangen goed laten aansluiten op het bestaande maaiveldniveau.
- Hemelwater afkomstig van bebouwing en overig verhard oppervlak op een bouwperceel dient op eigen terrein te worden geborgen. Daarnaast dient dit hemelwater te worden geïnfiltreerd (indien de ondergrond hier geschikt voor is) in de bodem en/of vertraagd te worden afgevoerd naar het openbare afwateringssysteem. Daarbij geldt de bergingsopgave van het geldende beleid op moment van de vergunningaanvraag. De huidige norm voor nieuwbouw is minimaal 55 mm gerelateerd aan het verhard oppervlak (minimaal 55 liter per vierkante meter verhard oppervlak). U doet er verstandig aan om u tijdens de uitwerking van uw plannen op de hoogte te stellen van de actuele stand van zaken hieromtrent.
- Voldoende ontwatering: Uitgangspunt bij ontwikkelingen is voldoende ontwatering (afstand tussen maaiveld en gemiddeld hoogste grondwaterstand) zonder de grondwaterstand structureel te verlagen. De gewenste ontwatering is:

- Voor woningen met kruipruimte 0,70 meter
- Voor woningen zonder kruipruimte 0,50 meter
- Voor groen 0,50 meter

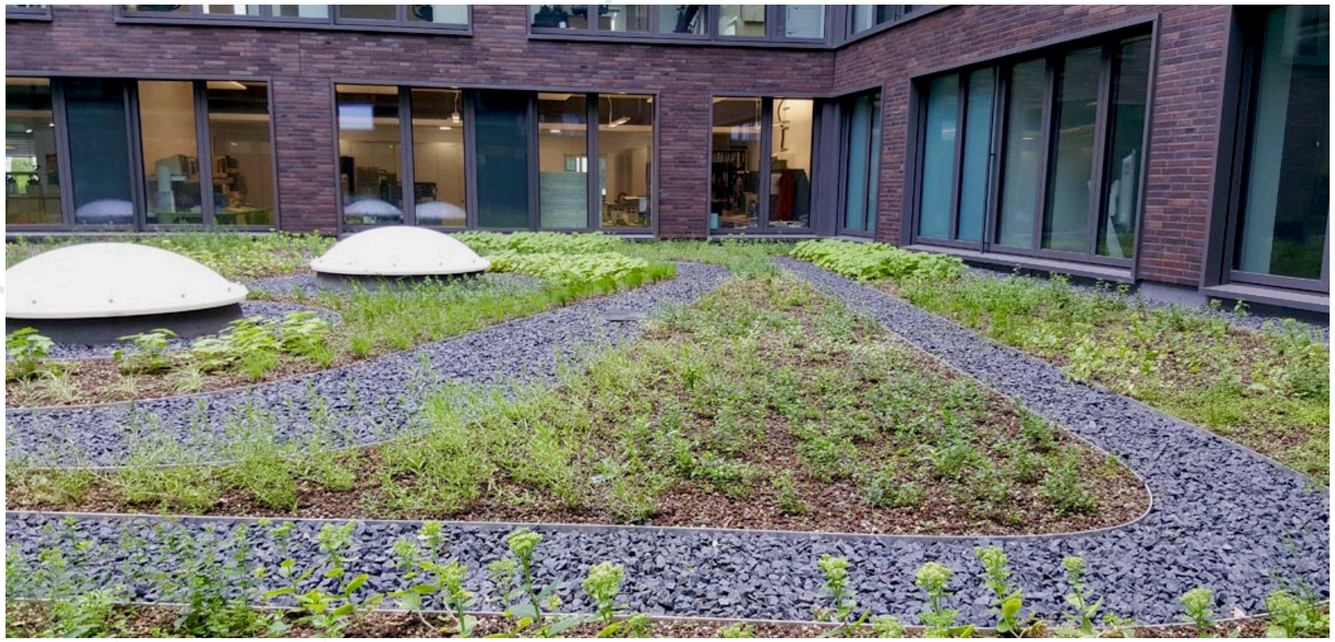
- Beperken risico waterschade:

Om het risico op waterschade te beperken adviseren wij vloerpeilen (t.b.v. ingangen/ kelders) minimaal 0,20 meter boven de kruin van de openbare weg te leggen.

Groene daken bieden de mogelijkheid om waterberging te combineren met andere functies.



Kelders kunnen worden gebruikt voor het opvangen en hergebruiken van hemelwater.



Referentie: Groen-blauw dak – ZinCo

4.6 ARCHITECTUURKWALITEIT OP HOOFDLIJNEN

De nieuwbouw op de locatie van het ABN AMRO-gebouw vraagt om een duurzaam, hoogwaardig en zorgvuldig gedetailleerd gebouw dat de menselijke maat respecteert en actief bijdraagt aan een groene, aantrekkelijke stationsomgeving.

BELANGRIJKE UITGANGSPUNTEN ZIJN:

- Een herkenbaar en samenhangend gebouw, passend bij de prominente ligging aan het Stationsplein en de verschillende ruimtelijke zijden.
- Een verbijzonderde beëindiging van het bouwvolume: de hoogteopbouw en terugliggende bouwlagen dragen bij aan een evenwichtige aansluiting op de omgeving.
- Een hoogwaardige en uitnodigende plint die zichtbaar verbonden is met de openbare ruimte en bijdraagt aan een prettige verblijfskwaliteit, goede oriëntatie en sociale veiligheid.
- Het gebouw kent een eigen identiteit en het hoofdmateriaal is baksteen. Het materiaalgebruik is duurzaam en veroudert op een natuurlijke en waardige manier.
- Een alzijdige architectuur: belangrijke openbare en collectieve zijden krijgen een volwaardige architectonische uitwerking; geen blinde of als achterzijde vormgegeven gevels.
- Een menselijke schaal op maaiveldniveau, met duidelijke entrees, adressen en een herkenbare overgang tussen gebouw en openbare ruimte.
- Duurzame en toekomstbestendige architectuur, waarbij materialisering, detaillering en technische voorzieningen bijdragen aan een robuust, hoogwaardig en goed beheerbaar gebouw.
- Aan de noordzijde zijn uitstekende balkons niet toegestaan. Aan de zuidzijde zijn uitstekende balkons wel mogelijk, mits deze zorgvuldig worden geïntegreerd in de architectuur en bijdragen aan de kwaliteit van de gevel.



Referentie: Actieve plint, herkenbare entree, menselijke maat



Referentie: Duidelijke geleding



Parcellering en vergroening nieuwbouw stationsplein

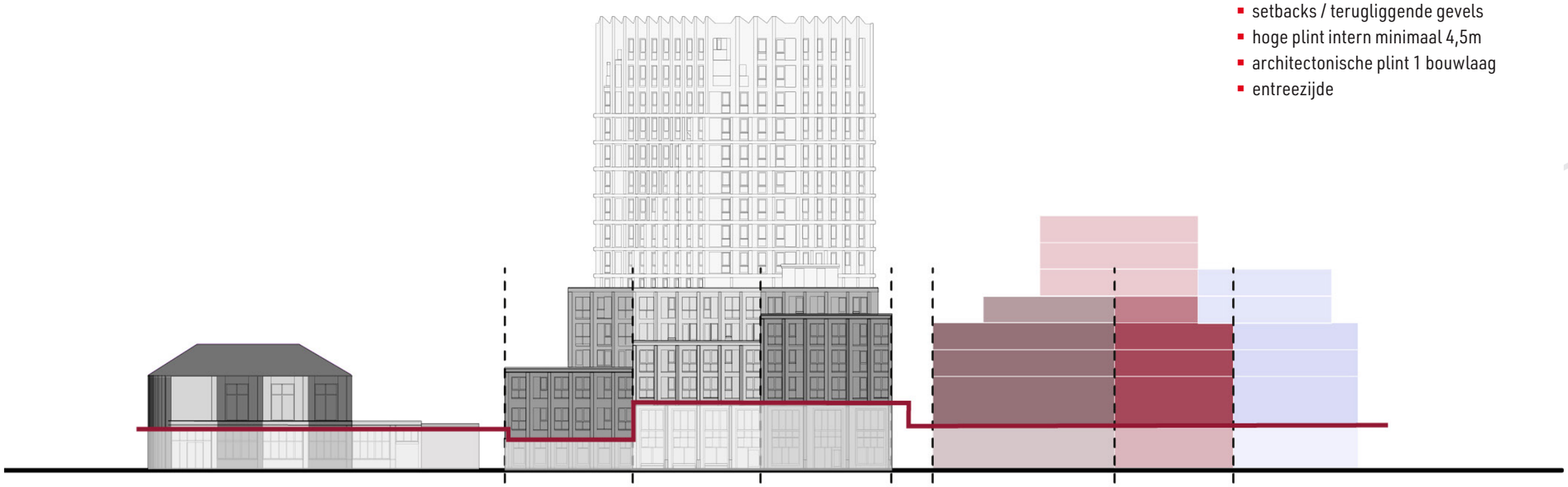
Artist Impression: Abent Matter (copyright)

4.7 GEVELOPBOUW

STATIONSPLEIN

Volumeopbouw aansluitend aan nieuwbouw stationsplein

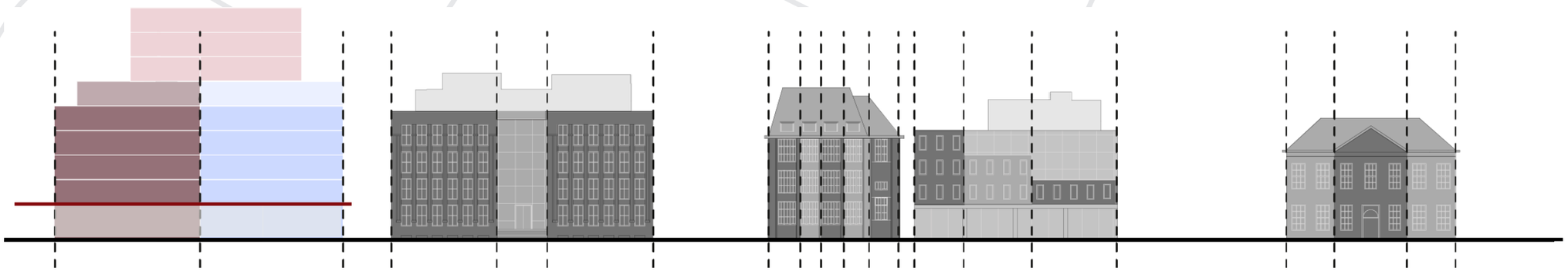
- verspringingen in de gevel
- setbacks / terugliggende gevels
- hoge plint intern minimaal 4,5m
- architectonische plint 1 bouwlaag
- entreezijde



PIET HEINSTRAAT

Volumeopbouw sluit aan bij de wand Piet Heinstraat

- pandsgewijze opbouw
- kleine korrel
- entree gewenst
- overgang naar de kleinere schaal van de panden aan de Piet Heinstraat



5. PROGRAMMA

5.1 PROGRAMMA

De herontwikkeling gaat uit van een gemengd stedelijk programma met wonen als hoofdfunctie en commerciële functies in de plint.

Voorzieningen en publieksgerichte functies
De plint van het complex vormt een belangrijke schakel tussen het gebouw en de binnenstad. Een publiek toegankelijke plint draagt bij aan ontmoeting, ondernemerschap, creativiteit en heeft een duidelijke relatie met de stedelijke leefomgeving. De plint draagt bij aan de levendigheid van de straat, ontmoeting tussen bewoners en bezoekers en het versterken van ondernemerschap, creativiteit en innovatie.

Geschikte functies op de begane grond zijn bijvoorbeeld werk- en ontmoetingsplekken (eventueel te combineren met de werkfuncties hieronder), leisure/sport, persoonlijke dienstverlening, een atelier, makerspace of culturele voorziening. Daghoreca (à la Anne&Max) kan een goede centrale plek krijgen. Afhaalhoreca, horeca gericht op de avond en nachthoreca passen niet binnen dit programma. To-go retail kan worden gecombineerd met bovenstaande functies; zelfstandige retail past hier niet bij.

Een ontmoetingsplek vormt een belangrijk onderdeel van de plint en kan dubbel worden gebruikt door bewoners, werkenden en bezoekers. Voor deze voorziening geldt een minimale omvang van 100 m².

Werken
Werken blijft een belangrijke functie binnen het complex. Circa 500 m² van de commerciële meters wordt benut voor kantoor of anderszins werken. Daarnaast bieden flexwerkplekken en coworkingplekken, bijvoorbeeld gekoppeld aan de ontmoetingsplekken, ruimte voor verschillende vormen van werken. Ook ruimtes voor startende ondernemers (bv. kantoor) of pop-upconcepten, een atelier of makerspace passen binnen het programma.

Wonen
Het woonprogramma vormt een aanvulling op het aanbod binnen Centrumkwadraat, met een accent op koopwoningen. De doelgroep bestaat uit kenniswerkers (inclusief gezinnen), senioren en DINKY's (Double Income, No Kids Yet) die graag in de binnenstad wonen.

Een beperkt aandeel huurwoningen vormt hierop een mogelijke aanvulling. Sociale huur maakt geen onderdeel uit van het beoogde woonprogramma. Appartementen hebben een minimale omvang van circa 50 m² gebruiksoppervlak (GBO).

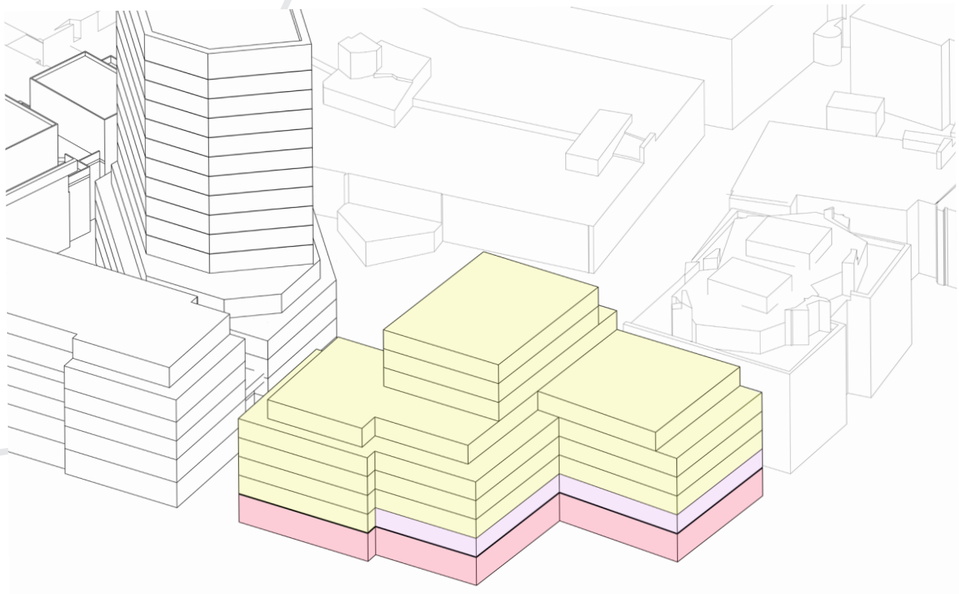
Aan het woonhof is wonen op de begane grond mogelijk. Woningen aan het woonhof kunnen hier, waar passend, worden voorzien van een eigen voordeur en een voortuin aan het hof. Aan de oostelijke steegzijde worden woningen niet voorzien van een eigen voordeur en voortuin.

De commerciële functies hebben een eigen verticale ontsluiting en mogen geen gebruikmaken van de liften en trappenhuizen van de woningen. Hierdoor blijven beide functies functioneel en beheersmatig gescheiden.

Ondersteunende functies
Bergingen en een gezamenlijke fietsenstalling dienen in een kelder te worden opgenomen. De totale hoeveelheid kelderruimte blijft daarbij beperkt. De oriëntatie van het complex op het middenterrein is van belang. Gezamenlijk gebruik en programmering van de verschillende complexen in het gebied kunnen bijdragen aan de kwaliteit en levendigheid van het middengebied.



Referentie à la Anne&Max



GEMEENTE ENSCHEDE

Concept & teksten Gemeente Enschede
Datum September 2026
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

ENSCHEDE