

BATO-terrein

een nieuw perspectief

12 februari 2019

Bewonersinitiatief

Plan Operahof

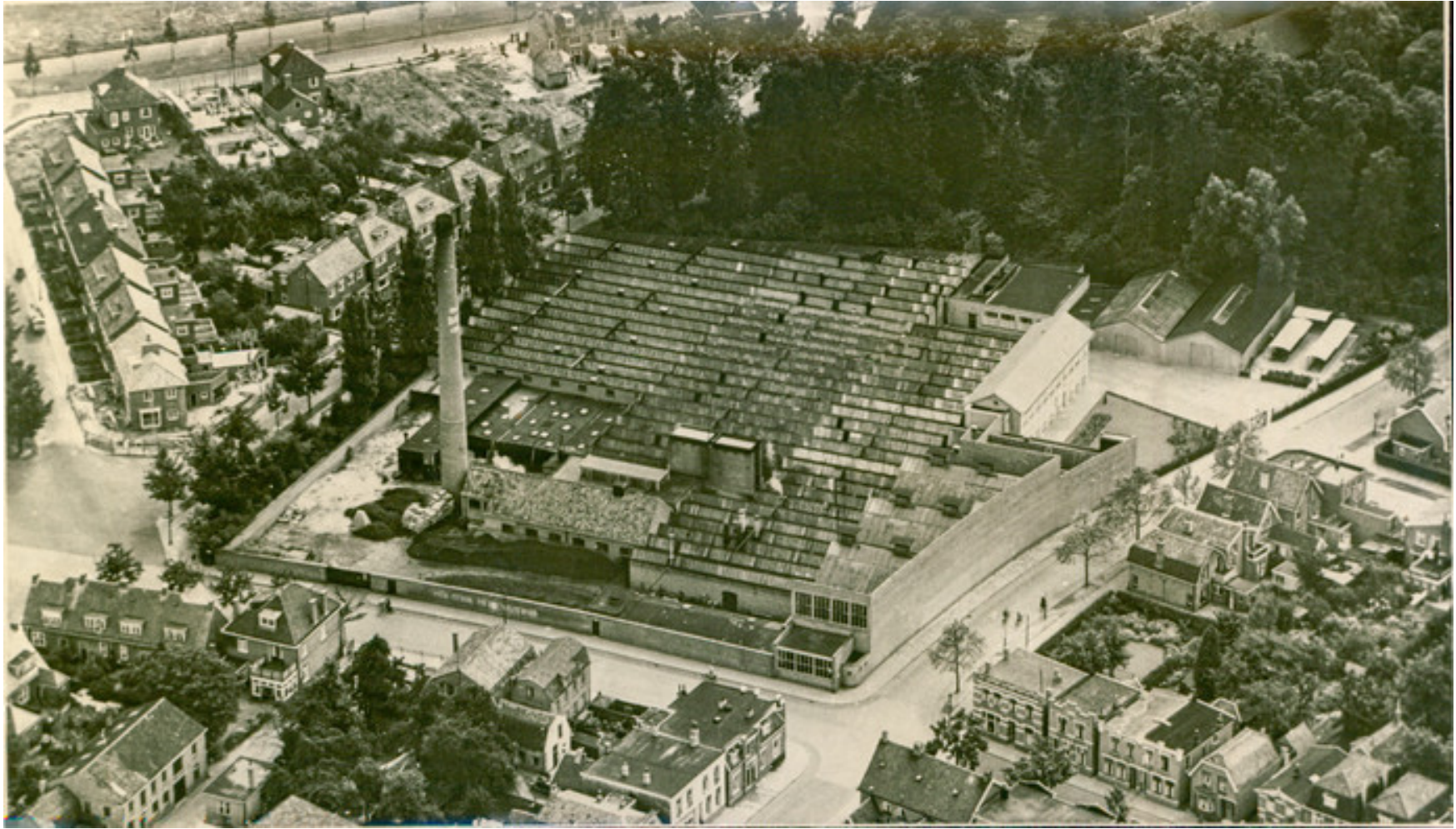
Op dit moment ligt een plan voor herontwikkeling van het voormalige BATO-terrein, later de plek van het Nederlandse Reisopera, ter inzage.

Het transformeren van de locatie naar een woningbouwlocatie juichen wij toe. Ook het bouwen van energie neutrale woningen en groene daken op bijgebouwen zijn een positieve ontwikkeling.

Toch missen we in het plan een ontwerp en uitstraling dat het plan typisch iets van deze plek een buurt maakt.

Een plan dat het rijke verleden laat zien, in zijn opzet en architectuur, en verbindt aan huidige thema's zoals (sociale) duurzaamheid. Denk hierbij aan meer ruimte voor (collectief) groen en bomen in het plan en uitnodigende entrees naar en routes over het terrein zodat het onderdeel is van de buurt. Hoe past een nieuwe buurt in deze kleurrijke wijk?

Wij willen het plan graag beter maken en geloven dat het kan! Graag hadden wij eerder meegepraat, maar helaas heeft de communicatie zich beperkt tot een kleine cirkel van omwonenden. Daarom brengen we nu de kansen in beeld voor een duurzame ontwikkeling van de locatie, waar verleden en toekomst elkaar versterken, met een eigen gezicht. Wij hopen dat deze kansen alsnog meegenomen worden in de plannen.



Uitgangspunten voor herontwikkeling BATO-terrein

Stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en duurzaamheidsuitgangspunten

- Van origine bestaat de locatie uit één complex; het nieuwe ontwerp vertaalt dit.
- Architectuur en stedenbouwkundig ontwerp verwijzen naar het industriële karakter van de locatie (voldoende eenheid, sheddaken).
- Benut de toeristische potentie. Bij het Toerist-info/Uit in Enschede ligt de Willem Wilmink route door de Javastraat. In de stoep zijn gedichten van W. Wilmink in Belgisch hardsteen gefreesd. De route wordt aantrekkelijker door verwijzing naar BATO-/NRO-terrein waar elementen van het verleden zichtbaar zijn. Wat betreft het industriële verleden en verwijzingen naar de NRO in de vorm van bv een theatertuin, een balkon, muziekkoepeel etc.
- De Perikweg is een doorgaande route van Diekman naar centrum. Dit is een kans om de route naar het centrum interessanter te maken.
- Het plan hoort bij de omliggende buurten; terrein is te betreden, doorsteek kunnen maken (voetgangers, fietsers), aandacht voor de hoeken en de straatverbindingen. Dit zorgt ook voor een sociale verbinding.
- Er is voldoende openbaar groen met bomen; groen is mooi om te zien, het kan de overgang naar de al bestaande bouw vormen, het gaat hittestress tegen in een behoorlijk versteende wijk etc.
- De groene berm aan de Floresstraat (met te vervangen bomen) en de historische straatverlichting blijven bestaan en de berm blijft zo veel mogelijk intact
- Duurzaamheid is een kans en gaat ook over sociale duurzaamheid (verbinding leggen met wijk, variatie in doelgroep). Ideeën: collectieve opvang van regenwater (bv in de 'schoorsteen') voor tuin en wc.
- Een oplossing voor de afvalcontainers; het scheiden van afval zou in deze nieuwe buurt op een centraal punt kunnen worden verzameld waardoor er minder afvalcontainers rondom het huis staan. Bv: Een installatie om het plastic in elkaar te persen op het terrein. Er komt steeds minder restafval dus dat zou centraal kunnen worden verzameld etc.
- Parkeren van auto's is geen belasting voor de omliggende straten.

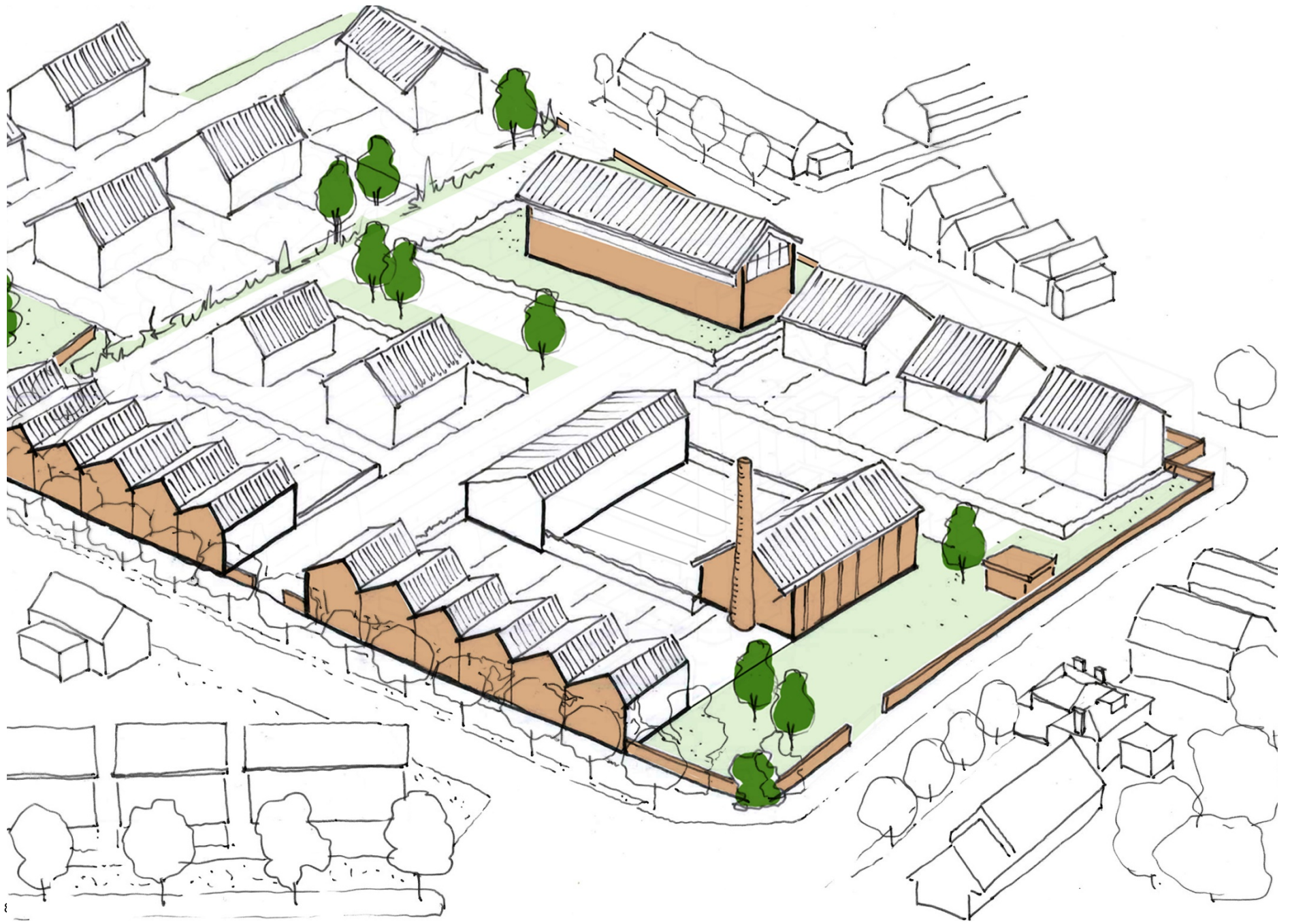


Cultuurhistorische kwaliteiten in een nieuw stedenbouwkundig ontwerp

Het complex bestond uit een aantal kenmerkende elementen:

- de fabriek met hallen
- het ketelhuis met schoorsteen
- ververij
- het naoorlogse kantoorgebouw
- de muur rondom
- groen / bomen
- afstand t.o.v. de naastgelegen bebouwing

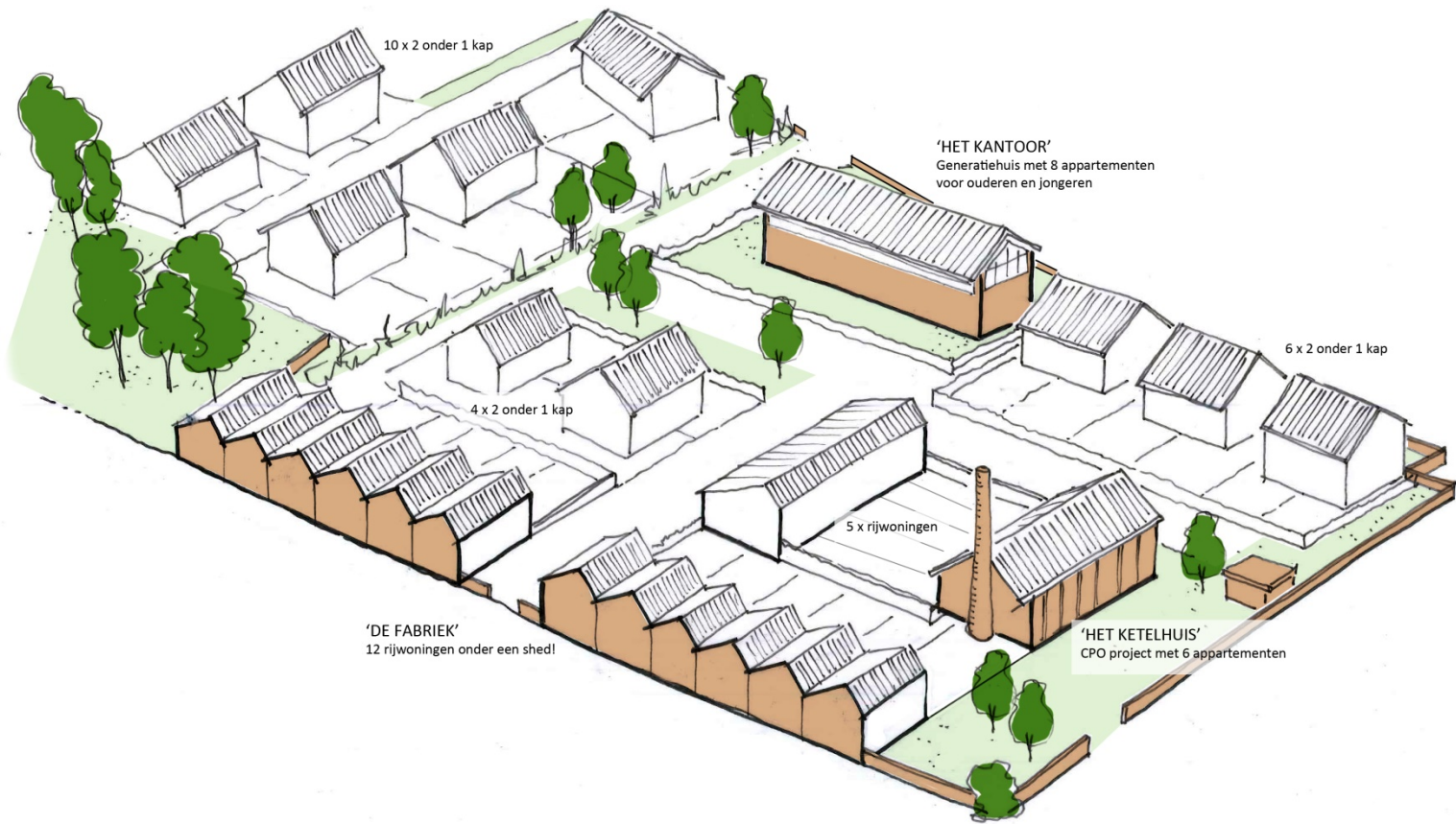
Dit kunnen ankerpunten zijn, zgn. specials, die het nieuwe plan zijn gezicht geven.



Toelichting specials

- De Fabriek. Deze staat op ongeveer dezelfde (rechte) lijn als de oude fabriekshallen in de Floresstraat. Het herinnert aan de kenmerkende architectuur van fabriekshallen (sheddaken, langer volume van rijwoningen). Door te kiezen voor rijwoningen kan ook de karakteristieke groene berm meer intact blijven.
- De Schoorsteen en Ketelhuis. Deze staan zoals oorspronkelijk naar achteren t.o.v. de tuinmuur. Zo ontstaat een mooi, collectief groen voorterrein, dat een fraai beeld oplevert vanuit de Javastraat.
- Het Kantoorgebouw. Door deze op de oorspronkelijke plek te plaatsen, ontstaat een uitnodigend, groen voorterrein (nodigt uit tot betreden) en geeft een accent aan het einde van de Madoerastraat.
- Tuinmuur. De tuinmuur rondom verbindt. De Fabriek kan opgenomen worden in de tuinmuur.
- Groen en bomen geven het terrein meer kleur en maken het klimaat adaptief. Ook is groen belangrijk op de overgangen naar omringende bebouwing.

Daartussen wordt gezocht naar een logische invulling, zoals o.a. 2-onder-1 kap en rijwoningen.



10 x 2 onder 1 kap

'HET KANTOOR'
Generatiehuis met 8 appartementen
voor ouderen en jongeren

6 x 2 onder 1 kap

4 x 2 onder 1 kap

5 x rijwoningen

'DE FABRIEK'
12 rijwoningen onder een shed!

'HET KETELHUIS'
CPO project met 6 appartementen

Suggesties

In dit model is het CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) ondergebracht in het Ketelhuis.

Het Kantoorgebouw zou een gebouw voor jongere en oudere doelgroep kunnen zijn. Uiteraard is dit nader uit te werken.

Dat geldt ook voor parkeren. We gaan uit van parkeren op eigen terrein zodat er geen parkeerprobleem ontstaat in de omliggende straten. Waar precies geparkeerd wordt, is nader uit te werken. Dit hangt samen met type woningen en mogelijkheid van deelauto's. Gedacht wordt aan oplossingen achter de bebouwing en bij de koppen van de shedwoningen. Houd ook rekening met elektrische auto's: laadpalen plaatsen.

Ook zou het verleden van de Nationale Reis Opera een plek kunnen krijgen door culturele programmering waarmee rekening wordt gehouden in het ontwerp bv. aanleg theatertuin, muziekkoepeel, balkon etc.



3D

6°

Relatie met omgeving

De nieuwe buurt is onderdeel van de omliggende buurten en vormt daar een waardevolle aanvulling op doordat:

- het groene karakter de schakel is tussen het groene Buitenzorgplein en het groene voorterrein van Jacob Obrechtstraat
- het te betreden en door te steken is voor fietsers en wandelaars
- het reageert op de Madoerastraat
- de groene collectieve voortuin aan de zijde Javastraat mee gaat doen in de beleving van de Javastraat
- de waardevolle grasberm aan de Floresstraat zo veel mogelijk intact blijft
- het voldoende groen heeft vanwege klimaatverandering (hitte stress, extreme droogte en regenbuien)

- het een terrein is dat een verhaal vertelt! Dit als aanvulling op de vele verhalen die onze wijk rijk is.



Tot slot

We gaan er van uit dat we hebben laten zien dat het mogelijk is het rijke verleden een volwaardige plek te geven in de ontwikkeling van het BATO-terrein.

Het plan Operahof heeft als verwijzing naar het verleden twee gebouwen met sheddak en een tuinmuur. Maar deze verwijzingen zijn niet overtuigend genoeg om het historische verhaal te verbeelden.

Wij hopen dat de projectontwikkelaar en het architectenbureau juist het specifieke van de locatie in het plan kunnen vertalen.

Op het gebied van duurzaamheid is het bouwen van energie neutrale woningen positief maar ook een minimale verplichting. Kansen blijven liggen, die meerwaarde hebben voor de toekomst. Ook zorgen collectieve voorzieningen (wateropslag, deelauto's, afval) voor contact tussen (nieuwe) bewoners.

We wonen in een wijk die gekoesterd moet worden, o.a. vanwege de hoge cultuurhistorische waarde. Buurtbewoners willen graag betrokken worden bij een ontwerp en inrichting van het BATO-terrein. Wij hebben namelijk dagelijks met onze omgeving te maken. De omgeving heeft invloed op ons welzijn en bepaalt hoe betrokken we ons voelen bij onze leefomgeving. In een maatschappij waarbij steeds meer verantwoordelijkheid bij de burger wordt gelegd, is die betrokkenheid des te belangrijker.

We doen de oproep voor een stedenbouwkundig plan en architectuur te kiezen die passen in deze oude stadswijk. Wij zien kansen voor een duurzame toekomst; een bouw waarin het verleden, toekomstige ontwikkelingen en actuele opgaves elkaar versterken. Een ontwerp dat recht doet aan de geschiedenis van deze plek. Wij willen ons beroepen op de participatie wet om samen tot een mooi stedenbouwkundig ontwerp te komen.

In vertrouwen wachten we op een reactie van de gemeente hoe we deze participatie vorm gaan geven. Graag horen we ook wat dit betekent voor de procedure van het bestemmingsplan.