Beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff'

De gemeenteraad van de gemeente Enschede,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. <PM 2025>,

besluit:

Vast te stellen de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff' als:

- beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Het “Beeldkwaliteitsplan Cromhoff Enschede” is onderdeel van deze beleidsregels en bevat de toetsingscriteria voor het uiterlijk van bouwwerken in het ontwikkelgebied “Cromhoff”.
- beleidsregels in de zin van artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Inleiding en leeswijzer
Om de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van bouwplannen in het ontwikkelgebied Cromhoff te borgen zijn in het Omgevingsplan van gemeente Enschede diverse beoordelingsregels verbonden aan omgevingsvergunningen voor de omgevingsplanactiviteit (OPA) bouwen.
In enkele van deze beoordelingsregels wordt verwezen naar voorliggende beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff'. Deze beleidsregels zorgen voor een nadere invulling van die beoordelingsregels.
Artikel 1 van deze beleidsregels beschrijft het verplichte proces dat een bouwplan moet doorlopen om zo goed mogelijk te borgen dat een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voldoende kwaliteit heeft en past binnen ‘het planconcept’ van Cromhoff.
Artikel 2 van deze beleidsregels is samen met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan het kader voor de beoordeling van het ‘uiterlijk van bouwwerken’ (voorheen welstand) voor de omgevingsplanactiviteit bouwen voor het ontwikkelgebied Cromhoff.
Het kwaliteitsteam (hierna: Q-team) speelt een belangrijke rol in het verplichte proces en in de ‘welstandstoets’. Artikel 3 bevat daarom enkele bepalingen over de rol en de samenstelling van het Q-team.

<u>Past een bouwplan niet in het Omgevingsplan?</u>
Dan is een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het Omgevingsplan nodig om het bouwplan planologisch mogelijk te maken. Ook in dat geval passen we deze beleidsregels toe als onderdeel van de beoordeling. Aanvullend wordt daarbij nadrukkelijk aangeraden om een vooroverleg in te dienen. Zo kunnen de juiste kaders en aandachtspunten meegegeven worden aan de voorkant.

Artikel 1: Proces beoordeling omgevingsplanactiviteit bouwen
Voordat een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen verleend kan worden, moet het betreffende bouwplan het volgende proces volledig doorlopen:

<u>1. Clusterpaspoort</u>
De grondeigenaar van het te ontwikkelen deelgebied van het ontwikkelgebied Cromhoff stelt een clusterpaspoort op (zie begripsbepaling). Het Q-team (zie begripsbepaling) wordt daarbij betrokken en heeft een aantoonbare adviesrol in de totstandkoming van het clusterpaspoort.

CONCEPT

2. Voorlopig ontwerp

- Op basis van het clusterpaspoort werkt deinitiatiefnemer van het bouwplan een voorlopig ontwerp (VO) uit.
- De initiatiefnemer legt het VO voor aan het Q-team voor schriftelijk advies.
- Het Q-team beoordeelt het bouwplan op conceptuele aspecten en beeldkwaliteit aan de hand van het Omgevingsplan, de Ontwikkelvisie en het Beeldkwaliteitsplan. Het Q-team beoordeelt daarbij nadrukkelijk niet alleen de bebouwing, maar ook de bij de bebouwing horende buitenruimte/overgang naar de openbare ruimte aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) en het Inrichtingsplan (richtinggevend; zie bijlage 4).
- Als het een bouwplan betreft voor een in het omgevingsplan als 'karakteristiek' aangeduid object, dan wordt de stadsbouwmeester met accent ergoed toegevoegd aan het Q-team) om te beoordelen of de bouwkundige wijzigingen aanvaardbaar zijn in relatie tot de karakteristieke waarden van het object.
- De initiatiefnemer legt schriftelijk vast of, en zo ja hoe, het VO op het advies van het Q-team is aangepast.
- De initiatiefnemer start met het definitief ontwerp (DO) na akkoord van de grondeigenaar op het VO (als dit een andere partij is dan de initiatiefnemer). Wanneer het advies van het Q-team niet wordt opgevolgd , dan zijn grondeigenaar en initiatiefnemer zich er van bewust dat dit een reëel procedurerisico betekent.

3. Definitief ontwerp

De initiatiefnemer werkt het definitief ontwerp (DO) uit. De toetsing door het Q-team en de grondeigenaar (als dit niet de initiatiefnemer zelf is) is grotendeels inhoudelijk gelijk aan de toetsing van het VO.
Aanvullend wordt het DO aan het VO getoetst en wordt extra aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid (verkeer, parkeren, water, groen), beheerbaarheid en aansluiting van het bouwplan op de omliggende openbare ruimte. Hiertoe zal de grondeigenaar en/of de initiatiefnemer in overleg treden met de gemeente en naar eigen behoefte vragen om advies ten aanzien van de uitvoerbaarheid.
Na goedkeuring kan de initiatiefnemer starten met de vergunningaanvraag.

4. Omgevingsvergunning

De initiatiefnemer dient een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning in op basis van het goedgekeurde DO. Het Q-team voert de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstandstoets) uit (zie artikel 2).

Artikel 2: Het uiterlijk van bouwwerken (voorheen 'Welstand')

a. Deze beleidsregels gelden als beleidsregels als bedoeld in Artikel 4.19 van de Omgevingswet (regels over het uiterlijk van bouwwerken) voor het ontwikkelgebied Cromhoff (met andere woorden: regels voor de welstandstoets).
b. Voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken bij omgevingsvergunningaanvragen voor de activiteit bouwen geldt het "Beeldkwaliteitsplan Cromhoff Enschede" als toetsingskader. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze beleidsregels gevoegd.
c. Het Q-team is bevoegd om de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken (de 'welstandstoets') als bedoeld in Artikel 4.19 van de Omgevingswet uit te voeren.

CONCEPT

Artikel 3: Q-team

a. Het Q-team bestaat uit minimaal 3 leden en een secretaris (zonder stemrecht).
b. De stadsbouwmeester met accent stedenbouw is altijd één van de leden van het Q-team en treedt op als voorzitter. Dit is een vereiste vanwege de bevoegdheid van het Q-team voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken ('welstandstoets'). De andere leden van het Q-team en hun vervangers worden op persoonlijke titel aangewezen door het college van B&W.
c. Bij één of meer leden van het Q-team moet aantoonbare deskundigheid aanwezig zijn op gebied van landschapsinrichting, omdat de rol van het Q-team niet alleen het uiterlijk van bouwwerken betreft.
d. De stadsbouwmeester met accent erfgoed wordt toegevoegd aan het Q-team in elke stap van het proces in artikel 1 als het een bouwplan voor een in het omgevingsplan als 'karakteristiek' aangeduid object betreft.
e. Het Q-team geeft altijd één gezamenlijk advies. Bij onenigheid heeft de voorzitter de doorslaggevende stem.
f. Het Q-team blijft in stand tot het moment dat de gemeenteraad deze beleidsregels intrekt en daarbij een ander kader voor de welstandstoets voor het gebied Cromhoff van toepassing verklaart of al heeft verklaard. Dat zal op zijn laatst het geval zijn zodra alle clusters in het ontwikkelgebied Cromhoff zijn ontwikkeld en het gebied de 'beheerfase' ingaat.

Artikel 4 Begripsbepalingen

Clusterpaspoort:
Een door de grondeigenaar te vervaardigen set van uitgangspunten voor een (deel van) een deelgebied van het ontwikkelgebied Cromhoff, gebaseerd op de Ontwikkelvisie (zie bijlage 2), het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1), het Stedenbouwkundig plan (richtinggevend; zie bijlage 3), het Inrichtingsplan van het openbaar gebied (richtinggevend; zie bijlage 4) en indien nodig een stedenbouwkundige uitwerking. Het kan o.a. gaan om uitgangspunten t.a.v. stedenbouw, woningcategorieën, doelgroep(en), niet openbare buitenruimte en aansluiting op de openbare ruimte. In het clusterpaspoort voor de deelontwikkeling moet aandacht zijn voor de plek in/ samenhang met de totale ontwikkeling van ontwikkelgebied Cromhoff. Daarnaast zal het Clusterpaspoort worden aangevuld met een advies van het Q-team.

Gebied/ontwikkelgebied Cromhoff:
Het gebied waarop de omgevingsplanwijziging 'TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff' van toepassing is, zoals vastgesteld <d.d. PM 2025> door de gemeenteraad van Enschede

Q-team:
Een onafhankelijk kwaliteitsteam dat beoordeelt of bouwplannen voldoen aan de beoogde kwaliteit en het beoogde 'concept' voor ontwikkelgebied Cromhoff.

Voorontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO):
Het VO en het DO moeten in ieder geval de documenten en informatie bevatten die zijn opgenomen in de Standaardtaakbeschrijving (STB) van de DNR 2014.

CONCEPT

Inwerkingtreding
Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Vervallen welstandsidentiteit(en) of beeldkwaliteitsplan in de Welstandsnota
Met de inwerkingtreding van deze beleidsregels vervallen de voor het ontwikkelgebied Cromhoff geldende welstandsidentiteit(en) zoals opgenomen in de Welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet, zoals deze gold op 31-12-2023 en weergegeven op de bij de Welstandsnota behorende welstandskaart.

Ondertekening
Vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op <PM 2025>.

Bijlagen
1. 'Beeldkwalteitsplan Cromhoff Enschede' (versie februari 2024; <PM datum> vastgesteld door gemeenteraad Enschede als onderdeel van deze beleidsregels)
2. 'Ontwikkelvisie Cromhoff Enschede, Back to Basic' (versie 30 augustus 2021; 25 oktober 2021 vastgesteld door gemeenteraad Enschede)
3. Stedenbouwkundig plan (versie januari 2023) en indicatief programma (versie februari 2023)
4. SO Inrichtingsplan Cromhoff Enschede (versie 12 februari 2025)

CONCEPT

Bijlage 1

Beeldkwalteitsplan Cromhoff Enschede

CROMHOFF

ENSCHEDE

BEELDKWALITEITSPLAN

CROMHOFF ENSCHEDE

BEELDKWALITEITSPLAN

INHOUDSOPGAVE

1 Intro

5 Parkbos in het kort

7 Deelgebied
Parkbos

13 Industriekwartier in het kort

15 Deelgebied
Industriekwartier

33 Stadsiconen in het kort

35 Deelgebied
Stadsiconen

45 Parkwonen in het kort

47 Deelgebied
Parkwonen

Titel	Cromhoff Enschede BEELDKWALITEITSPLAN
Status	definitieve versie
Datum	februari 2024
In opdracht van	Gemeente Enschede · bpd · koopmans | TBI
Met bijdragen en beelden van	Buroharro
Eindredactie	WeLoveTheCity
Meer weten?	cromhoff@enschede.nl

INTRO

De gemeente Enschede, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Koopmans Projecten hebben de ontwikkelvisie ‘Cromhoff Enschede, Back to Basic’ opgesteld. Het motto voor het gebied is als volgt verwoord:

“Twente is de streek waar prachtige traditie, landschap en innovatie hand in hand gaan. Wat Twente in het groot is wordt Cromhoff in het klein: een gastvrije community rondom cultuurhistorie, natuur en meer balans in je leven door anders te denken en te doen. En dat middenin de stad!”

Kortom: een open en divers stuk stad met ruimte voor Ont-moeten, Ont-laden en Op-laden. In de ontwikkelvisie krijgt dat handen en voeten in de vorm van ontwikkelprincipes:

Een nieuw stuk stad
Cromhoff presenteert zich langs de Getfertsingel en Zuiderval aan de stad. De architectuur straalt lef en reuring uit en is natuurinclusief met ruimte voor mens, plant en dier. Het gebied krijgt ook een fijnschalige en ontspannen kant. Een netwerk van sociale en fysieke verbindingen zorgt daar voor interactie met Gertfert-West en Boswinkel.

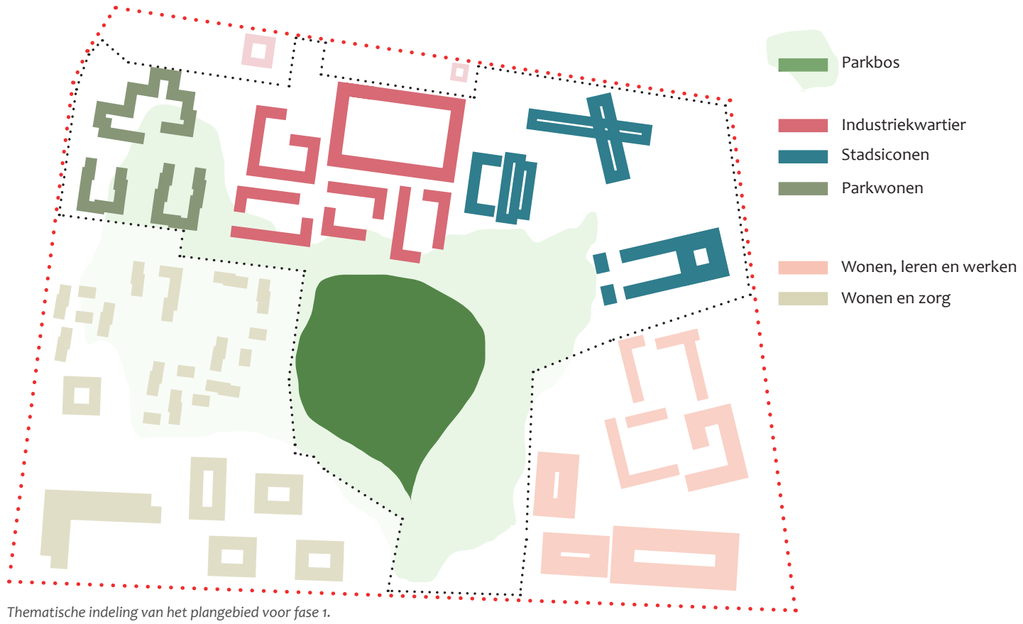
Impressie van het gehele projectgebied (ontwikkelvisie, 2021)

Gastvrije community
In Cromhoff draait het om een manier van leven, niet hoe dik je portemonnee is. Het woningaanbod binnen de verschillende woonsferen varieert van betaalbaar tot vrije sector. De ruimtes voor werken, cultuur en voorzieningen worden dusdanig geprijsd dat ook startende ondernemers en kunstenaars hun vleugels kunnen uitslaan.

Iedereen op de fiets
Wees welkom maar verplaats je vooral te voet, met de fiets, het openbaar vervoer of deelauto. Zo blijft de rust bewaard. De nieuwe fietsroute tussen de binnenstad en Enschede Zuid loopt in de toekomst door het gebied. De auto is te gast met een parkeernorm die past bij het concept en aansluit bij de stedelijk georiënteerde doelgroep.

Leven met het water en de natuur
Steeds meer mensen hechten aan duurzaam wonen en leven. Dat komt goed uit, er ligt hier een grote klimaat- en natuuropgave. De pomp onder Tubantia wordt uitgezet, het grondwaterpeil stijgt en er ontstaat een biotoop met natte en droge plekken, ideaal voor beschermde soorten, zoals de beschermde gewone grootoorvleermuis, die (net als mensen) van hun eigen plek en afwisseling houden.

Erfgoed als drijvende kracht
Stedelijk georiënteerde Enschedeërs en ander talent uit binnen- en buitenland komen op authentieke plekken af. Het verhaal van de Bleekerij van Kromhoff en het hergebruik van het industrieel erfgoed uit latere jaren prikkelt de verbeelding en wakkert het enthousiasme over cultuurinclusieve ontwikkeling aan.



Thematische indeling van het plangebied voor fase 1.

De ontwikkelvisie heeft betrekking op het hele gebied tussen de Getfertsingel, Zuiderval, Burgemeester Van Veenlaan en Wethouder Beverssingel. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld, te beginnen met de deelgebieden langs de Getfertsingel: Industriekwartier, Stadsiconen en Parkwonen. Die zetten de toon voor de ontwikkeling als geheel. De herinrichting van het groene hart van Cromhoff, het Parkbos, vormt een integraal onderdeel van deze eerste fase. De doorontwikkeling van het gebied rond het voormalige tuincentrum en rond het verpleeghuis hoort bij een volgende fase.

Het beeldkwaliteitsplan Cromhoff Enschede heeft betrekking op de eerste ontwikkelfase.

Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor een verdere stedenbouwkundige uitwerking, de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en de bouwplannen. De uitwerking vindt plaats door middel van clusterpaspoorten voor de verschillende clusters. De clusterpaspoorten worden ter beoordeling voorgelegd aan het Q team. Ook bij de uitwerking van bouwplannen (VO, DO) krijgt het Q team een centrale en toetsende rol. Het beeldkwaliteitsplan is daarbij het toetsingskader voor het Q team, dat de rol van welstand overneemt voor dit project. In het beeldkwaliteitsplan staan richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische kwaliteit in de deelgebieden Parkbos, Industriekwartier, Stadsiconen en Parkwonen. Deze onderverdeling geeft al een indruk van de gelaagdheid, variatie en kwaliteit die wordt nagestreefd. Sterker nog: dat is pas het begin, want elk deelgebied bestaat op zijn beurt uit een aantal verschillende onderdelen waarvoor in het beeldkwaliteitsplan richtlijnen zijn opgenomen. Elk hoofdstuk begint daarom met een kort overzicht van de highlights per deelgebied en een verwijzing naar de pagina waar dieper op dat specifieke onderdeel wordt ingegaan.

Eerste verbeeldingen van Wonen in Cromhoff - leven met de natuur (ontwikkelvisie 2021).

Parkbos in het kort

Oude Boskern

lees verder op pag. p8

- Het groene hart van Cromhoff
- Een tikkeltje geheimzinnig en ontoegankelijk
- Beschermen natuurwaarden
- Een omgevallen boom mag blijven liggen
- De fundatie van de blekerij als stilteplek

Beekmoeras

lees verder op pag. p9

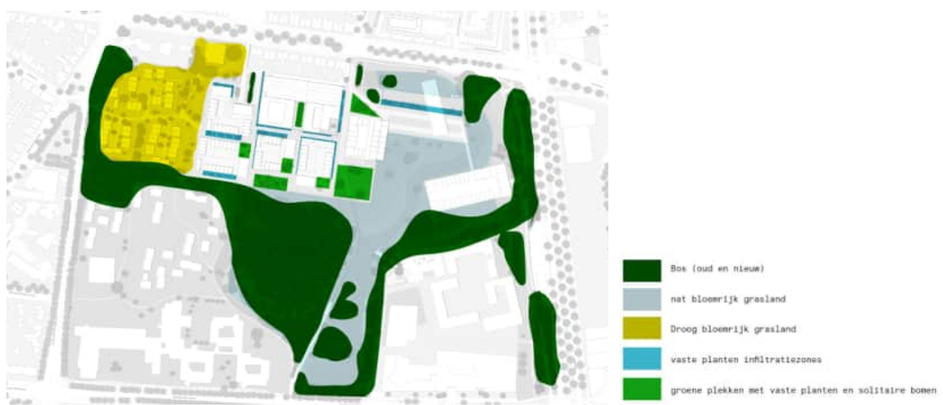
- Half-open, natte tegenhanger van de boskern
- Ruimte maken voor water dat fluctueert
- Dijkjes worden verwijderd, taluds worden flauwer gemaakt
- Natuurdoel: bloemrijk nat hooiland
- Inpassen van solitaire en groepjes bomen
- Extensief maai- en grasbeheer

Allesbinder

lees verder op pag. p11

- Expressieve route door het beekmoeras
- Beleving voor wandelaar en fietser staat centraal
- Balans tussen doorgaande en lokale beweging
- Houdt afstand tot de kwetsbare boskern
- Staat waar het over het moeras gaat vrij op pootjes

Het schetsontwerp inrichtingsplan voor fase 1 (Buroharro, oktober 2023).



Indicatie van de beplanting voor fase 1.

DEELGEBIED

PARKBOS

Het Parkbos is het groene hart van Cromhoff. Het bestaat uit het oude bosgedeelte en het beekmoeras eromheen. Het Parkbos is de toekomstige klimaatbuffer, waar het regenwater wordt opgevangen en de natuur de ruimte krijgt. Daarbinnen onderscheiden we drie hoofdelementen: de centraal gelegen oude boskern, het beekmoeras en de allesbinder, een hoofd(fiets)route die de binnenstad van Enschede met de wijken ten zuiden van de A35 verbindt.

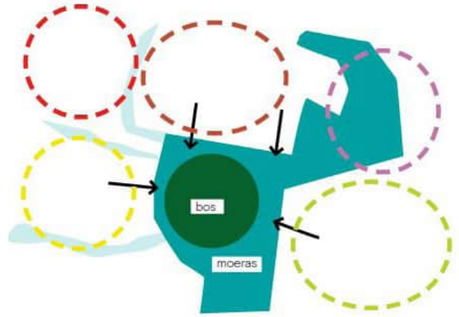
De randen van Cromhoff zijn in de afgelopen eeuw bebouwd. De bosrijke kern heeft de tand des tijds echter doorstaan. Dit bos is unieke natuurrijke parel in de stad en moet daarom beschermd worden. Het beekmoeras vormt als het ware een beschermende rand rond de oude boskern. Het wordt gevoed door kwelwater dat hier, aan de rand van de stuwwal, omhoog borrelt. Van oorsprong liepen er ook beekjes zoals de Cromhoffbeek doorheen. De natte laagtes die zo ontstaan vormen een ideale klimaatbuffer voor de stad met een aantal belangrijke voordelen:

De boskern wordt beschermd
Het beekmoeras beschermt de boskern. Het is immers nat en daardoor moeilijk om doorheen te lopen. Het vormt om die manier een subtiele drempel, zodat de recreatiedruk in het kwetsbare oude bos niet te groot wordt.

Grotere bergingscapaciteit
De waterbergingscapaciteit van het gebied wordt aanzienlijk vergroot. Het beekmoeras fungeert als een regenwaterbuffer voor de nieuwe ontwikkeling en voor de omgeving van het projectgebied.

Natuurparel
Er ontstaat een interessant samenspel tussen droog (boskern) en nat (beekmoeras). Dat creëert een unieke natuurparel met een hoge biodiversiteit.

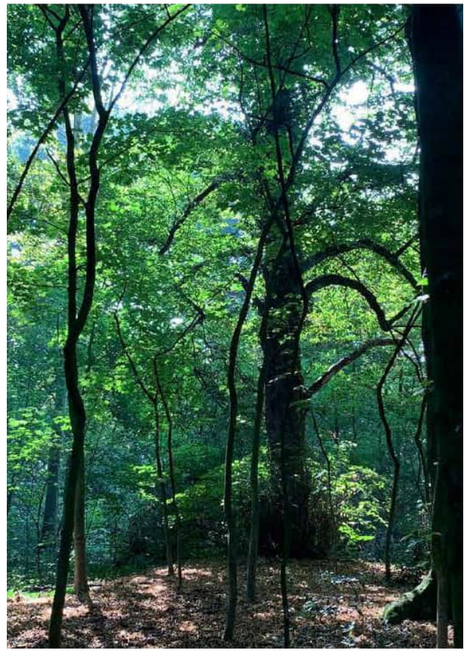
Afwisselend landschap
Het landschap vormt een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling en er ontstaat een aantrekkelijk landschap waar open en gesloten elkaar afwisselen.



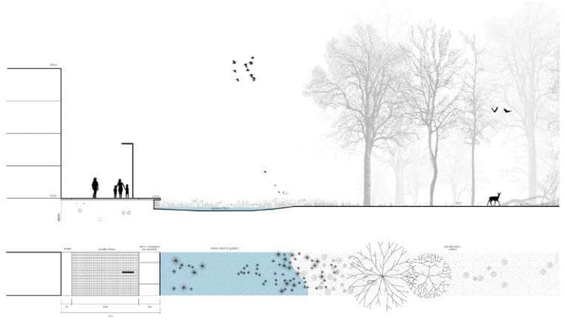
Verschillende woongebieden rond het Parkbos.

Oude Boskern

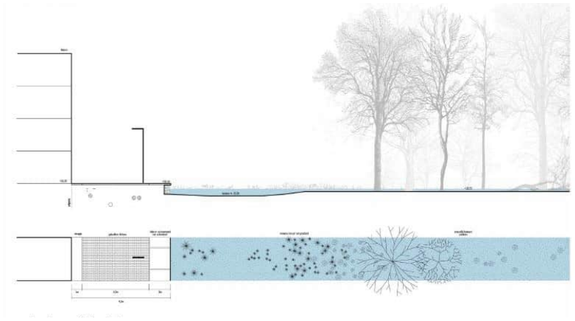
De oude boskern is het stille hart van Cromhoff. Het herbergt unieke natuurkwaliteiten en er staan vele kwetsbare en (half)omgevallen bomen doordat het decennia met rust gelaten is. Deze kwaliteit willen we koesteren en dat betekend dat we het zo min mogelijk beroeren. Met een natte moeraslaagte rondom de boskern creëren we een buffer tussen de bewoonde wereld van het industriewartier. Het bos wordt hierdoor ietwat geïsoleerd. Dit is gunstig voor de natuur, die kan 100% zijn gang gaan. Omgevallen bomen kunnen blijven liggen en er hoeft niks aangeharkt te worden. Doordat het moeras en de omgeving open is, krijg je vanuit de omgeving prachtige zichten op de oude boskern.



Impressie van de oude boskern.



zomer: laag water



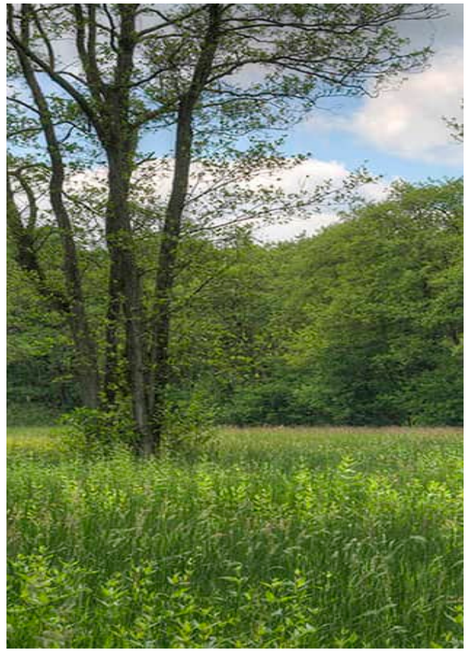
winter: hoog water

Beekmoeras

Het beekmoeras is een half-open en moerassig gebied, waar in de toekomst al het water uit de gebiedsontwikkeling maar ook water van omliggende wijken wordt geborgen. Het beekmoeras wordt gevoed met kwelwater uit de stuwwal en regenwater van stroomopwaarts gelegen stedelijk gebied en kent daardoor een dynamisch waterpeil. De inrichting van het maaiveld van dit beekmoeras komt vrij nauw. Graaf je te diep, dan ontstaat er een grote vijver met een hoog omliggend maaiveld. Dan ontbreekt de dynamiek van het dan weer nat, dan weer droog die nodig is om bijzondere natuurwaarden te laten ontstaan. Het uiteindelijke natuurdoel is om een bloemrijk nat hooiland in het natte deel te realiseren. Daarvoor zijn drie ingrepen nodig:

Afgraven maaiveld

De eerste noodzakelijke ingreep is om dijkjes en eventueel de (nutriëntenrijke) bovenlaag te verwijderen. Ook het opschot van jonge bomen zal moeten worden verwijderd om meer openheid te realiseren.



Afwisseling van open en gesloten landschap.

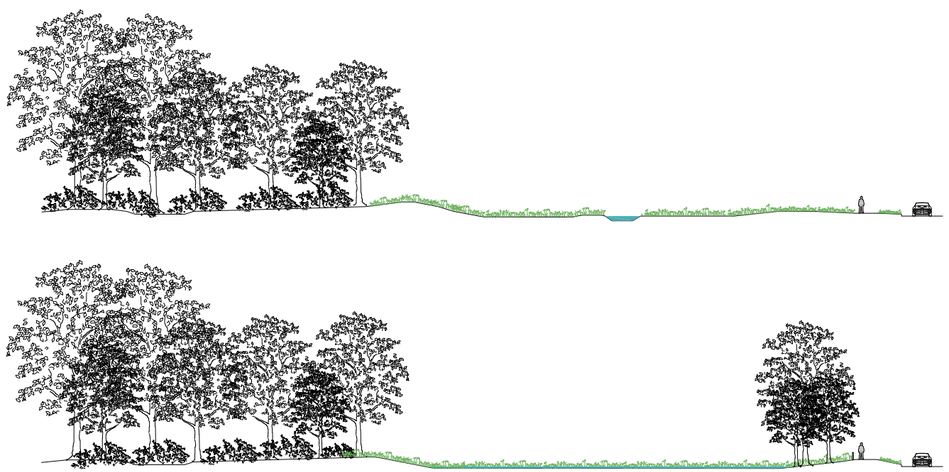
Afwisseling in de seizoenen (Empese & Tondense heide).

Verondiepen beek
De civieltechnische steile beekstroom kan goeddeels worden gedempt en het water zal zich over het gehele beekmoeras verspreiden wat de ecologie ten goede komt.

Natuurlijk maai- of graasbeheer
Na het afgraven van de bouwvoor en het egaliseren van de laagte gaat de rest nagenoeg vanzelf. De verdere ontwikkeling en de kwaliteit van het gebied hangt af van het juiste beheer.

Door het gebied als natuurgebied te beheren en een vorm van hooilandbeheer toe te passen kan het beekmoeras zich in enkele jaren ontwikkelen tot een bijzonder natuurparel in de stad. Beheer bestaat uit 1 x jaarlijks maaien. Dit beheer is een vorm van natuurbeheer dat wordt toegepast in natuurgebieden, en wijkt af van het traditionele groenbeheer in de stad.

Bloemrijk nat grasland vraagt om extensief beheer.



Allesbinder

De ontwikkeling van Cromhoff maakt het mogelijk om een langgekoesterde wens in vervulling te laten: een veilige en comfortabele wandel- en fietsverbinding die de zuidelijke wijken van Enschede aangenamer verbinden met het centrum. Deze ‘allesbinder’ is ook belangrijk voor de interne samenhang in het gebied. Het is de backbone van het Parkbos en verbindt het Industriekwartier met het groen en de toekomstige ontwikkelingen bij het ROC en LIVIO.

Belangrijke uitgangspunten voor de uitwerking van deze stervormige brug zijn:

1. Het is een fiets- en wandelroute.
2. De allesbinder mag niet conflicteren met de waterbergingsopgave en de doorstroming van het beekmoeras, en staat daarom daar waar hij over het moeras gaat bij voorkeur op ‘pootjes’.
3. De allesbinder moet de natuurkwaliteit van het parkbos zo min mogelijk verstoren.

De exacte locatie en de daadwerkelijke aantakkingen worden in vervolgfase verder onderzocht.

Op pootjes door het landschap (zodat het water vrij spel heeft).

Op pootjes over het moeras (zodat het water vrij spel heeft).

Het Industriekwartier bestaat uit een weefsel van (groene) straatjes met informele pleintjes (ontwikkelvisie, 2021).

Industriekwartier in het kort

De Singel

lees verder op pag. p17

- Aandacht voor Het Rode Hoekhuis
- Behoud doorkijkjes naar de Hallen
- Een nieuwe ‘directeursvilla’ bij de boom
- De villa als alzijdig gebouw uit één stuk
- Een open tuin, parkeren uit het zicht

De Hallen

lees verder op pag. p19

- Herkenbare contour, daklandschap en ‘rode huid’
- Verbijzondering centrale vijfde hal
- Parkeren binnen de contour en onder dak
- Duurzame instandhouding houten spanten
- Spanten zijn demontabel, verplaatsen mag
- Spanten kunnen als illusionair dak fungeren
- Volumes mogen door daklijn steken
- Voortborduren op ‘patchwork-gevel’
- Eventuele gaten binnen gemetselde kaders
- Toevoegingen resoneren het industriële verleden

De Buitenrand

lees verder op pag. p24

- Samenspel van bebouwing en kade
- Stadsblokken verspringen, kade volgt
- Verschillende woningtypen per blok
- Een plat dak of scherp gesneden kap
- Robuuste, beetje ruwe ontwerphand
- Natuurinclusieve maatregelen is onderdeel van de architectuur
- Metselwerk in een warme, genuanceerde tint
- Inspelen op context: oost, zuid, west en noord
- De auto is te gast; parkeren gebeurt elders

De Binnenstraatjes

lees verder op pag. p28

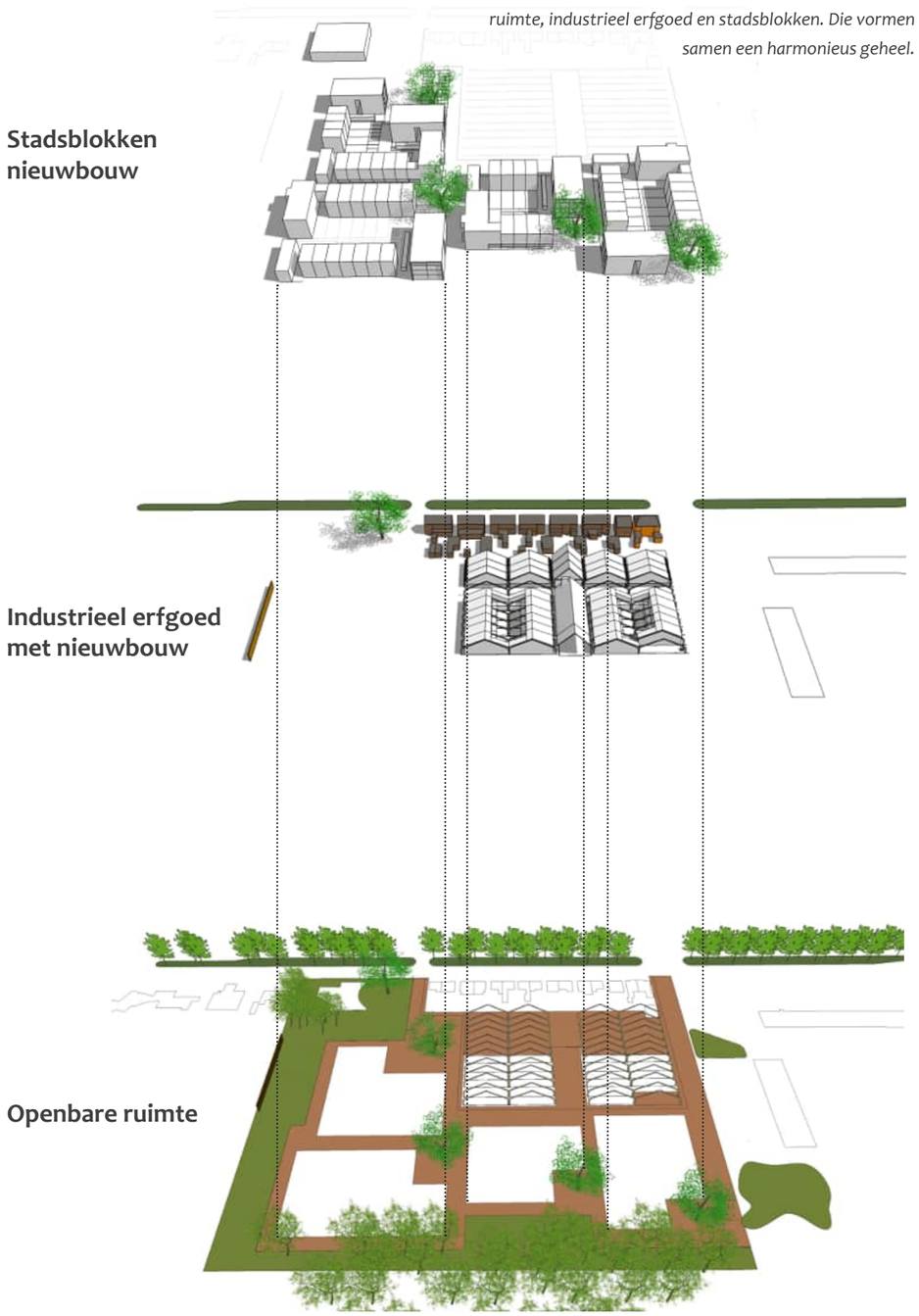
- Gezellige huiskamer: zacht en informeel
- Brede binnenstraat versus smalle doorsteekjes
- Gestapelde woningen hebben een entree aan de groene pleintjes en zijn uit een stuk ontworpen met een uitnodigende plint
- Asymmetrisch profiel dat lucht geeft
- Afwisselend palet straat- en gevelmaterialen
- Wonen aan de straat met eigen stoep
- Natuurinclusieve maatregelen is onderdeel van de architectuur
- Regenwater als ontwerpopgave
- De auto is te gast; parkeren gebeurt elders

De Hoeken

lees verder op pag. p31

- De hoeken zijn afwisselend open en gesloten
- Open: verbijzondering openbare ruimte
- Gesloten: klassieke hoekoplossing of ‘special’
- Natuurinclusieve maatregelen is onderdeel van de architectuur

Het Industriekwartier bestaat uit drie lagen: openbare ruimte, industrieel erfgoed en stadsblokken. Die vormen samen een harmonieus geheel.



DEELGEBIED

INDUSTRIEKWARTIER

De identiteit van het Industriekwartier wordt bepaald door het industrieel erfgoed en de unieke ligging tussen de Singelring en het Parkbos. Het hergebruik van de Hallen, de oude fabrieksmuur en het overige erfgoed uit het rijke textielverleden gebeurt met liefde en aandacht. Het industriële verleden inspireert tevens het ontwerp van de nieuwe stadsblokken die elk een variatie aan woningtypen herbergen.

De stadsblokken creëren een fijnmazig weefsel dat verbindt: van de Getfertsingel naar het Parkbos en van de Stadsiconen naar het Parkwonen. De inrichting van de straatjes en pleintjes is toegesneden op ontmoeting en verblijf. De auto staat in een collectieve parkeervoorziening en is verder hooguit te gast om even iets af te leveren. Loop je vanaf daar naar huis, dan ervaar je de rust van een straat waar geleefd wordt.

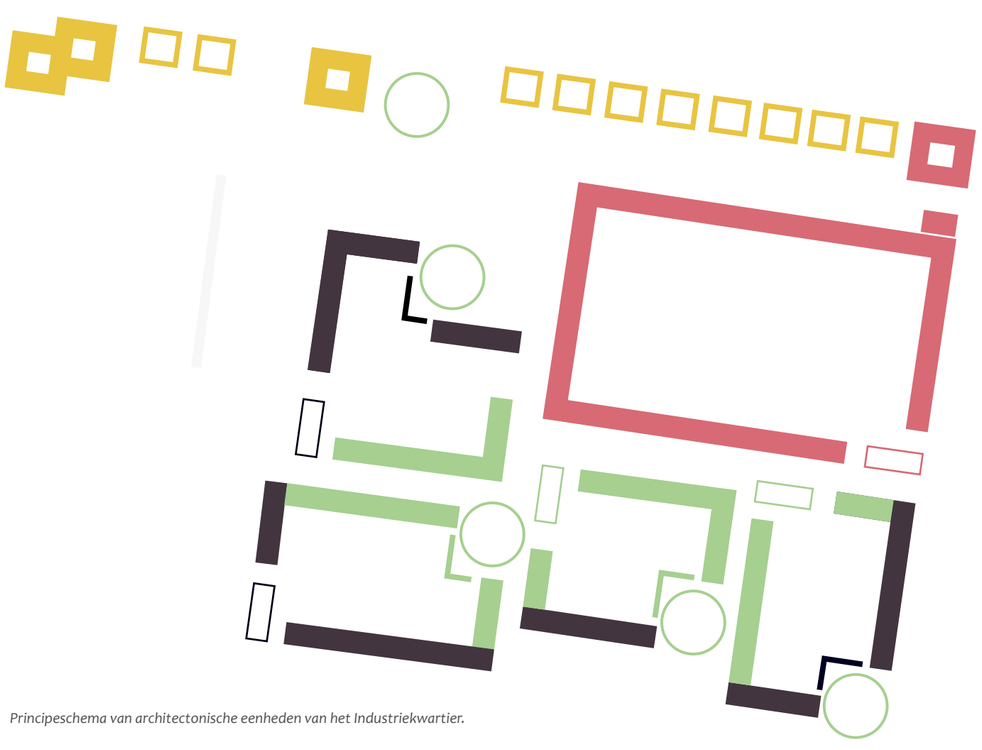
Het stadsblok heeft vier zijden die elk aan een andere openbare ruimte grenzen, variërend van smal en stedelijk tot wijds en landschappelijk. Het is de kunst om het juiste woningtype met de juiste hoogte op de juiste plek te situeren. Op die manier komt elke woning het beste tot zijn recht. Bovendien ontstaat er een subtiel onderscheid tussen de straatwanden langs de gezellige binnenstraatjes en die langs de buitenrand van het Industriekwartier waar je de ruimte en vrijheid van het Parkbos ervaart. De goed zichtbare hoeken vragen extra aandacht en liefde in de uitwerking. De specials onderscheiden zich door hun hoogte of functie en vragen een net iets andere uitwerking zonder dat het zich vervreemd.

De combinatie van industrieel erfgoed en nieuwbouw met een groene touch (Buroharro).

De architectuur combineert moderne functionaliteit met stoere materialiteit. Het is baksteenarchitectuur zonder opsmuk, gekenmerkt door een repetitie van grote ramen en deuren, stevige penanten en bijvoorbeeld gemetselde daklijsten die extra worden aangezet.
Zo'n aanpak draait vooral om de kwaliteit en duurzaamheid van het gekozen materiaal. En om de WOW factor van enkele in het oog springende details die vroeger op de steiger en tegenwoordig steeds vaker in de fabriek worden gemaakt.

De finesse van het stadsblok zit in de wisselwerking tussen openbaar en privé. De grondgebonden woningen hebben een eigen stoep voor een luie stoel, een pot met planten of geveltuin. Die creëert net dat kleine beetje extra privacy en een groene waas in de openbare ruimte. De opengewerkte straathoeken bieden daarbij kansen voor groene ontmoetingsplekken.

De Singel
De Hallen
De Buitenrand
De Binnenstraatjes
De Specials



Principeschema van architectonische eenheden van het Industriekwartier.

De Singel

De Singelring is de belangrijkste stedenbouwkundige structuur van Enschede. Het karakteristieke straatprofiel met grote bomen op een brede, groene middenberm wordt begeleid door vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Die zijn meestal twee bouwlagen met een kap en opgetrokken uit baksteen in diverse kleurschakeringen.

Sous Chef
De twee-onder-een-kap woningen voor sous chefs van de fabriek (Getfertsingel 49-51) markeren de hoofdentree van het Industriekwartier. Hier loopt in de toekomst ook de nieuwe fietsroute tussen de binnenstad en Enschede Zuid. Een zorgvuldige restauratie van het pand, al dan niet in combinatie met een andere bestemming, is in dat licht best logisch. Zijn er aanpassingen nodig? Dan onderzoeken we de waarde van de huidige bijgebouwen en voegen daar in een 2e lijn een transparant en modern volume aan toe die zich ondergeschikt toont aan de woning.

Woningen voor sous-chefs (Getfertsingel 49-51).

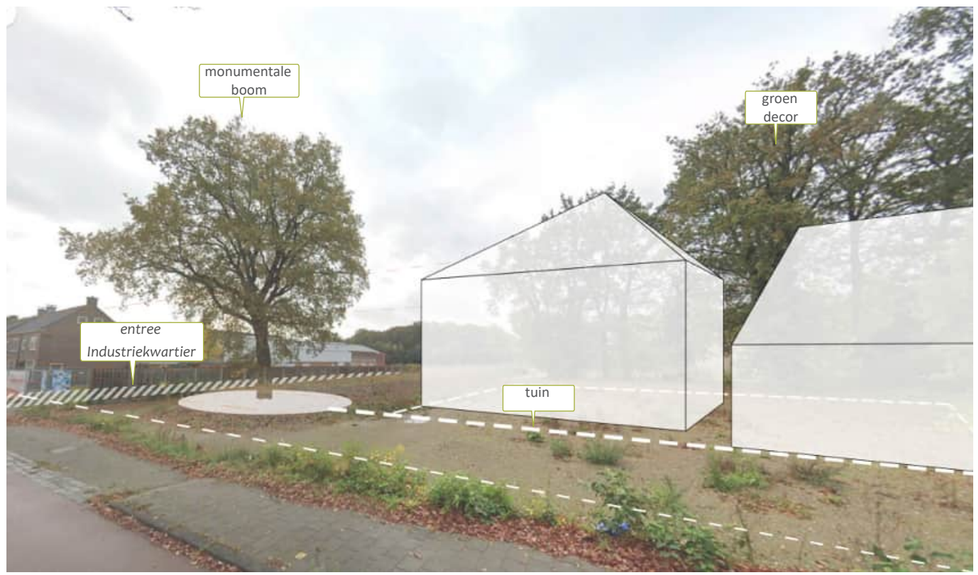
Direct ernaast verrees een paar jaar later een serie vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Die zijn opgetrokken uit een gele baksteen en hebben een langskap met op elke hoek een schoorsteen die de gezamenlijkheid benadrukt. Vanaf de Singel zie je tussen de woningen door het silhouette van de Hallen. Een detail wellicht, maar het behouden waard.

De nieuwe toevoeging accentueert de oorspronkelijke architectuur (MVRDV Glass Farm, Schijndel).

Directeursvilla

De bestaande monumentale boom naast Getfertsingel 77 markeert de tweede entree van het Industriekwartier. Hier, op de plek van het voormalige tankstation en tussen de bomen, mag een nieuwe ‘directeursvilla’ van twee bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. De villa spiegelt zich in omvang, materiaal en kwaliteit aan de oorspronkelijke directeursvilla op de hoek van de Getfertsingel en Burgemeester van Veenlaan. Het wordt een alzijdig gebouw uit één stuk waaruit niet valt af te lezen of er zich één, twee of meer woningen in bevinden. De villa staat iets terug in de rooilijn van de andere luxe woningen, zodat die ten opzichte van de gele fabriekswoningen met langskap verspringt. De tuin krijgt een open en groen karakter en wordt zo verbonden met het groen in het Industriekwartier. Parkeren gebeurt uit het zicht. De villa wordt zo het voorproefje van wat het Industriekwartier bijzonder maakt: bestaand én nieuw, binnen én buiten en lekker rustig op jezelf én samen.

De oorspronkelijke directeursvilla (Getfertsingel 91)



Het indicatieve volume van de nieuwe ‘directeursvilla’

De Hallen

De Hallen zijn het hart van het Industriekwartier. Jannink bouwde de 2 X 2 opslaghallen in 1960. De draagconstructie van firma NEMAHO bestaat uit houten gelamineerde spanten met een vrije overspanning van 22 meter, een technisch hoogstandje in die tijd. De centrale vijfde hal werd daar tussengezet. Hoewel van later datum, heeft die juist een traditionele opzet en uitstraling. In de ontwikkelvisie heeft de centrale hal, mede vanwege z’n hoogte en ligging, een functie als semi-openbare route tussen de collectieve parkeervoorziening in De Hallen en de buurt. De entree(s) van de parkeervoorziening bevinden zich aan de noordzijde, zo dicht mogelijk bij de Getfertsingel waar het autoverkeer vandaan komt.

De afwisseling van moderne en traditionele spanten creëert een herkenbare dakvorm. De spanten zijn demontabel wat de mogelijkheid biedt om de afstand ertussen te vergroten of te verkleinen, net wat nodig is.

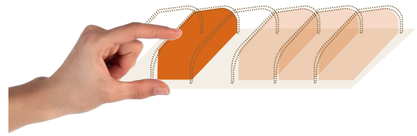
De spanten in de huidige staat

Sfeervol wonen in erfgoed.

Vooral de centrale vijfde hal leent zich voor een bijzondere vormgeving en gebruik, zoals een semi-openbare route en tuin (I love Nydalen, Oslo)

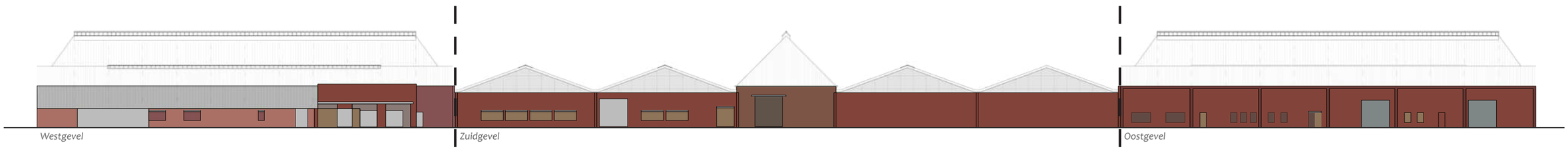
De dakbedekking kan worden vervangen door glas zodat er een atrium ontstaat. De dakbedekking kan zelfs worden verwijderd. De spanten vormen dan een illusionair dak boven een plein of binnentuin. Ze komen dan wel bloot te liggen, hetgeen alleen acceptabel is als kan worden aangetoond dat de duurzame instandhouding van de houten constructie niet in gevaar komt. Steekt een hoger volume door de oorspronkelijke daklijn, dan springt die terug ten opzichte van de rooilijn zodat je de bovenbouw alleen van een afstand ziet. We hechten waarde aan de huidige hoofdbouwmassa waarbij de nieuwbouw, die zich op onderdelen door de spanten heen zal presenteren, vanaf de buitenzijde meer ondergeschikt zal tonen.

De ‘rode huid’, de donkerrode gemetselde muur rondom het complex, is het andere wezenlijke kenmerk van De Hallen. Die maakt bij vlagen een gehavende indruk, alsof die te vaak en te lang in de zon heeft gelegen. Het is een patchwork van praktische interventies die in de loop van de tijd hebben plaatsgevonden. Maar dat geleefde, gegroefde uiterlijk heeft ook z’n onmiskenbare charme en wordt gekoesterd. De muur wordt daarom niet opgepimpt maar behoudt z’n patina waarin de tijd zichtbaar wordt. Nieuwe praktische interventies om in de Hallen te kunnen wonen, werken en leven zijn toegestaan. Denk daarbij aan de mogelijkheid om tussen de oude muur en de nieuwe woning een besloten patio te creëren. Voorwaarde is wel dat de gemetselde penanten, waar aanwezig, en daklijsten niet worden aangetast en dat de muur nog voldoende muur is om het verschil tussen binnen en buiten te beleven.



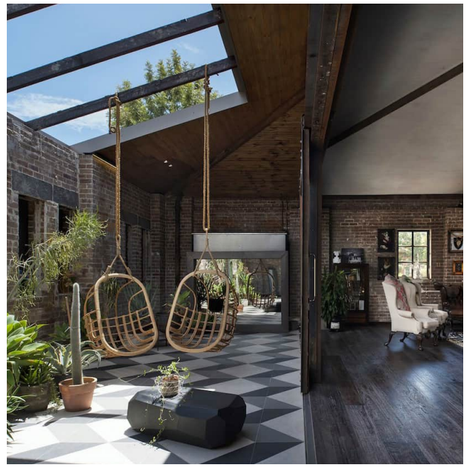
Het voelt alsof de de plug-in’s ook kunnen worden weggehaald.

Elke interventie resoneert het industriële verleden van de oorspronkelijke structuur (Pirelli HangarBicocca, Milaan).



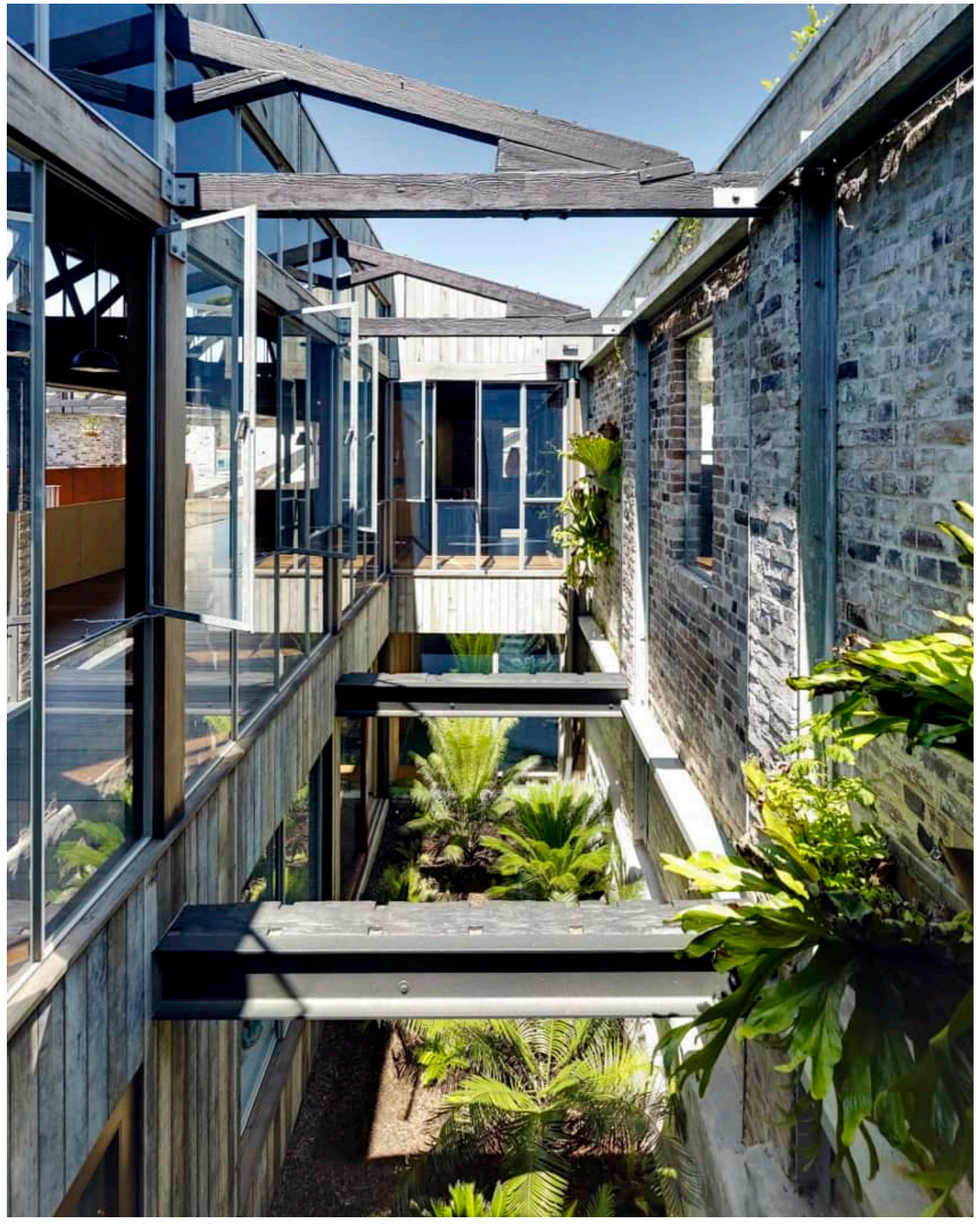
De ‘rode huid’, de donkerrode gemetselde muur rondom het complex, is een wezenlijk kenmerk van De Hallen.

De spanten en de muur vormen samen een driedimensionaal platform voor nieuwe architectonische interventies. Elke interventie is een plug-in op de bestaande structuur en resoneert het industriële verleden van de plek. Bijvoorbeeld door het praktische gebruikskarakter van de interventie. Door de gekozen vorm, de materialisering en de installaties die nodig zijn om het complex op een duurzame manier te laten functioneren. Of door een combinatie hiervan.
Het ‘oude’ platform is en blijft de gezichtsbepalende factor, de plug-in’s voegen zich daarnaar. Je zou ze, door je oogharen heen, moeten kunnen wegdenken. Je ziet dan alleen nog het kale geraamte van De Hallen en gaat in gedachten terug in de tijd.



De patio achter de muur (Inner city warehouse, Sydney).

Wonen met een patio achter de muur, ‘de rode huis’ van De Hallen (Woonwerk Architecten, 2023).

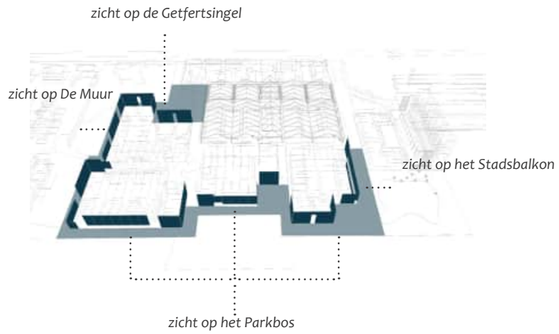


Wonen met een industriële tuin (Lilyfield Warehouse, Sydney).

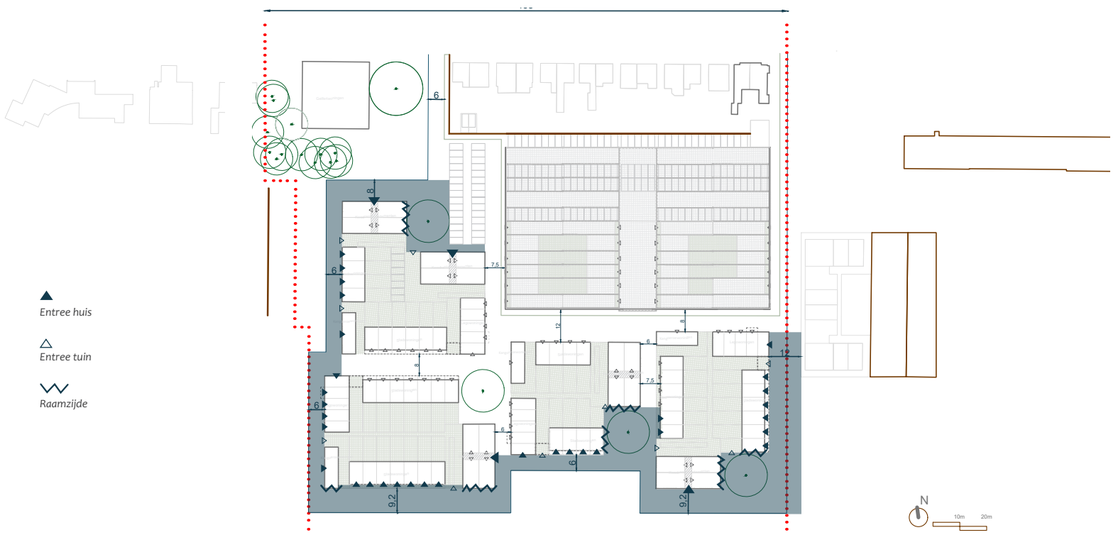
De Buitenrand

De Buitenrand is een samenspel van bebouwing en openbare ruimte. De kade rond het Industriekwartier ‘omkadert’ het ensemble en accentueert het hoogteverschil ten opzichte van het lager gelegen landschap waar in natte periodes water staat. De vormgeving van de kade weerspiegelt het industriële DNA van het gebied. De rand is van staal of beton dat tegen een stootje kan. De verharding bestaat uit stelconplaten of een ander, bij voorkeur hergebruikt, materiaal met een soortgelijke look & feel. De kade wordt geen strak uitgelijnde rijweg die uitnodigt om hard te rijden, maar volgt het verspringen van de stadsblokken. Zo’n verspringing vormt de aanleiding voor een kleine verbijzondering die het verblijfskarakter onderstreept. Een paar luie tredes naar het landschap of een omgevallen boom als speelaanleiding is dan meestal al genoeg.

De Buitenrand bestaat uit verschillende woningtypen van twee, drie en vier bouwlagen met een plat dak of een scherp gesneden kap die aan industriegebouwen



refereert. De architectuur laat zich hier van zijn robuuste, een beetje ruwe kant zien. De steen heeft een warme, meer donkere tint met een robuuste industriële uitstraling. De voeg diep. Geen ratjetoe van materialen. De architectuur heeft iets onverstoorbaars, terwijl de natuur bezit van haar neemt. Want die stopt niet bij de kade, maar gebruikt de bebouwing als habitat en stepping stone verder de stad in. Natuurinclusieve



Voorbeeldverkaveling (de maten zijn indicatief)

maatregelen helpen daarbij. Je kunt daarbij denken aan geveltuintjes en gevelplanting, een kruidenrijk dak en nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen. Lichtvervuiling gaan we zoveel mogenlijk tegen om zo geen verstoring voor de beschermde diersoorten te hebben.

Zorgvuldig vormgegeven overgang privé-openbaar (Great Kneighton, Cambridge).

De kade accentueert het hoogteverschil (Zuid Panke, Berlijn).

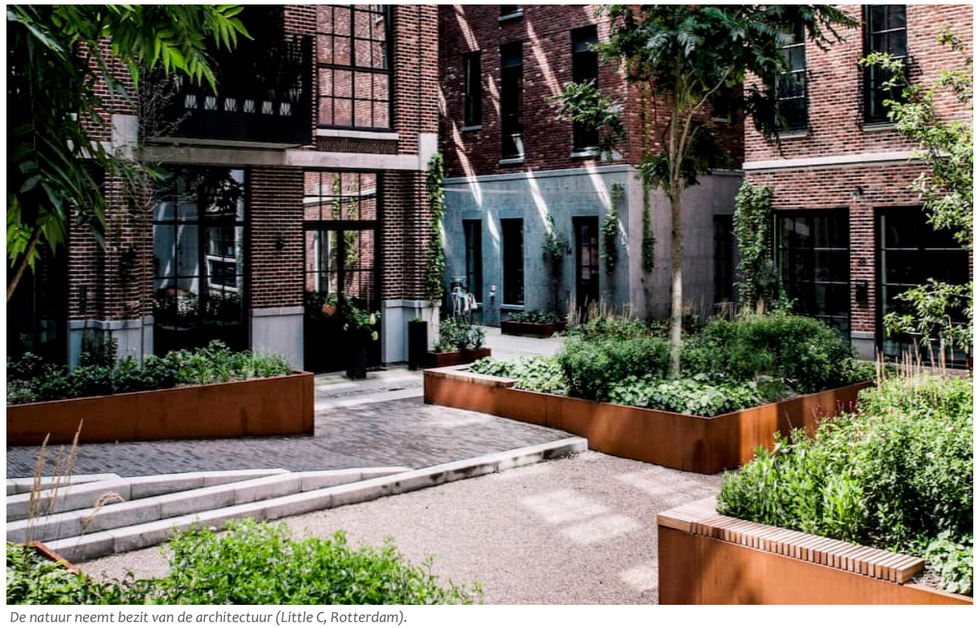
Het wonen aan de kade die als een verlengstuk van je eigen woning voelt.

De Buitenrand heeft vier verschillende zijden en de architectuur speelt daarop in:

Oostzijde
De begane grond (‘plint’) van het stadsblok grenst hier aan de fietsroute. Dat vraagt om een levendige invulling met werken aan huis, een praktijkruimte of atelier. De verdieping leent zich prima voor wonen. Je hebt daar immers een geweldig uitzicht over het groene Stadsbalkon voor de Drukpershal.

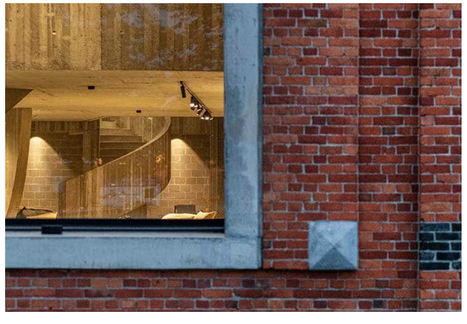
Zuidzijde
Het stadsblok kijkt hier uit op de oude kern van Het Parkbos. Dat vraagt om een gevel die open én dicht kan. Open omdat je het landschap als een verlengstuk van je woning ziet. Dicht omdat je de warmte wilt buitensluiten en, na zonsondergang, de natuur wilt ontzien door lichtverstrooiing te vermijden.

Wonen aan één van de groene pleintjes (Havenkwartier, Deventer)


De natuur neemt bezit van de architectuur (Little C, Rotterdam).

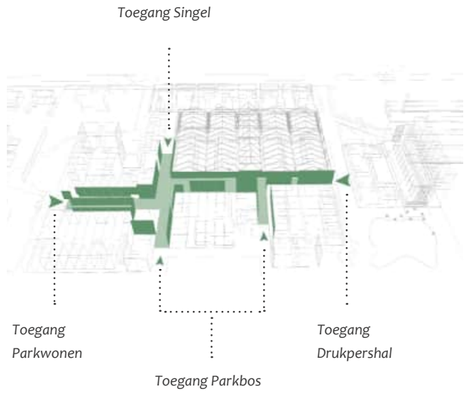
Westzijde
Nederlanders zijn gek op de avondzon. Je woont hier dan ook het liefst aan de voorkant van het huis. Dat vraagt, net als bij de zuidzijde, om een zorgvuldig ontworpen overgang tussen de privé buitenruimte en de openbare kade. Een overgang die een subtiele vorm van privacy en beschutting suggereert.

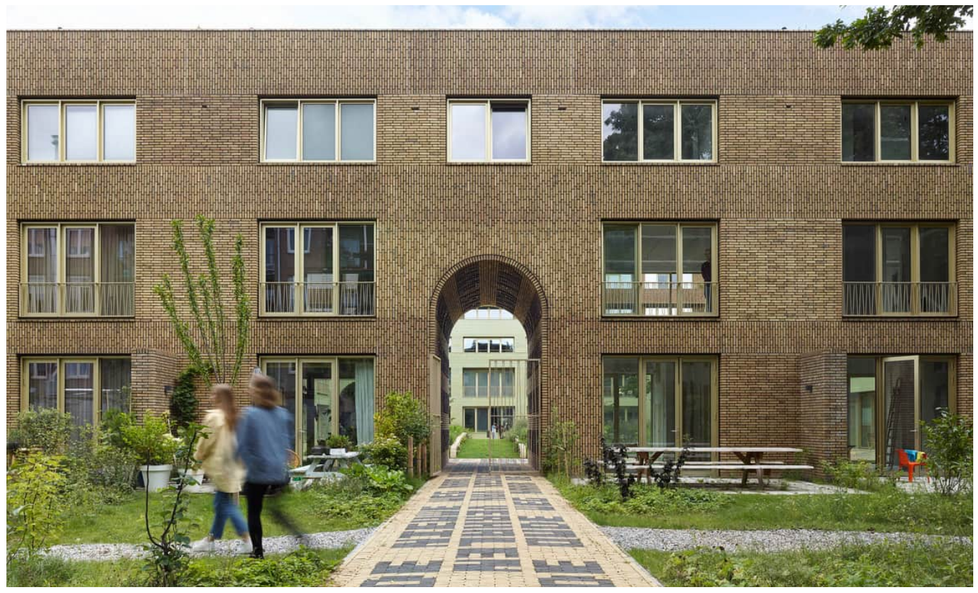
Noordzijde
Het stadsblok geeft rugdekking aan de nieuwe directeursvilla en verwelkomt bezoekers die het Industriekwartier binnenrijden. Dat vraagt om vier bouwlagen. Het blok is op die manier nét zichtbaar vanaf de Getfertsingel, zonder dat de villa in de verdrukking komt.


Een robuuste, beetje ruwe steen in een donkere tint.

De Binnenstraatjes

De Binnenstraatjes maken het fijnmazige weefsel van het Industriekwartier. Het zijn er eigenlijk drie: één van oost naar west en twee van noord naar zuid. De eerste verbindt de Drukpershal met het Parkwonen en doet daarbij de Hallen en de stadsblokken aan. De twee andere straatjes zijn doorsteekjes naar het parkbos. Het verschil komt tot uitdrukking in de breedte en inrichting van de straatjes. Die varieert bij de oost-westverbinding van 8 tot 12 meter. Dat is genoeg om deze belangrijke langzaam verkeersverbinding tot een interessante stedelijke ruimte te laten evolueren. De doorsteekjes zijn niet breder dan 6 meter. Dat is precies voldoende om het onderscheid tussen het interieur en het exterieur van het Industriekwartier nog eens extra aan te zetten. Daar waar de straatjes elkaar kruisen, verspringen de blokken en komen de open, danwel gesloten hoeken van het stadsblok in het zicht te liggen.





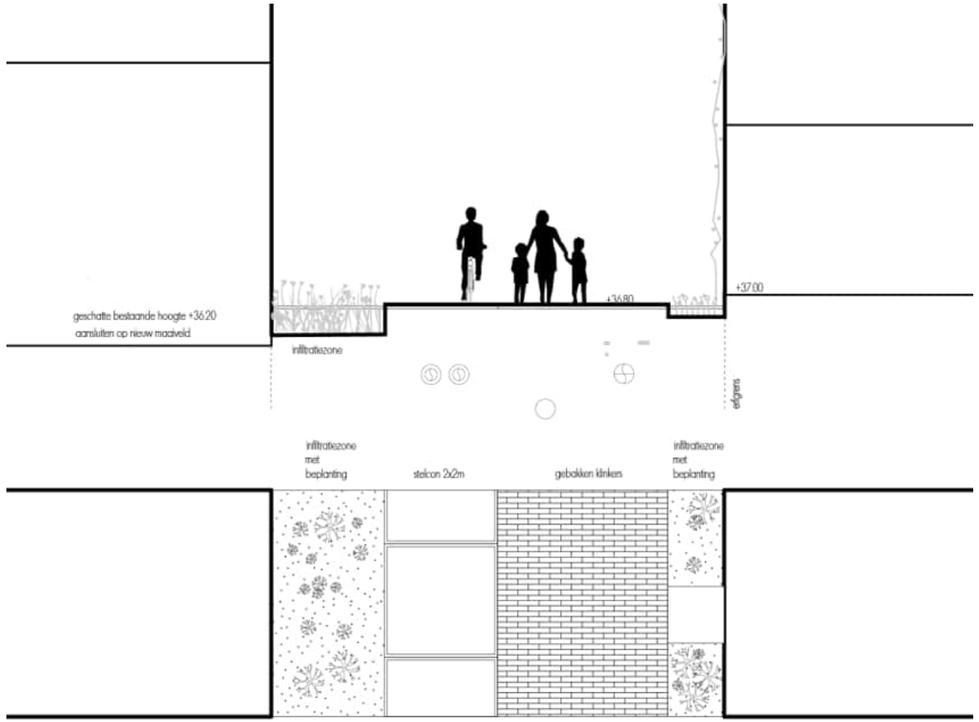
Een gezellige huiskamer van de wijk, zonder tierelantijntjes (Spaarndammerhart, Amsterdam).

De architectuur van de binnenstraatjes is wat lichter, wat groener (o.a. Wisselspoor, Utrecht).

De Binnenstraatjes vormen de gezellige huiskamer van het Industriekwartier. Daar waar de vormgeving van de kade stoer en industrieel is, krijgen de straatjes juist een zachte en informele uitstraling. Groen en verharding wisselen elkaar af. Het regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen in smalle infiltratiestroken. Overtollig water wordt bovengronds afgevoerd. De bestrating is een patchwork van hergebruikte materialen en toont een zekere verwantschap met de rode huid van de naastgelegen Hallen. De Binnenstraatjes zijn, net als De Buitenrand, autoluw. De auto komt hier alleen maar om iets af te leveren. Parkeren gebeurt bij één van beide entrees van het Industriekwartier, aan de kant van de Getfertsingel.

De Binnenstraatjes zijn tamelijk smal. Daarom heeft de bebouwing ter weerszijden van het straatje een verschillende hoogte. Staat er aan de linkerkant een woningtype met vier bouwlagen, dan staat er een type met twee of drie bouwlagen tegenover. En staat er een woningtype met twee bouwlagen, dan vraagt dat juist om wat extra stedelijke pit in de vorm van drie of vier bouwlagen aan de overkant. Je krijgt op die manier een asymmetrisch straatbeeld dat het afwisselende en informele karakter van dit nieuw stukje stad ondersteunt.

Ook de architectuur laat zich hier van wat speelsere kant zien. Het metselwerk wordt afgewisseld met andere materialen die passen bij het huiskamergevoel, zoals beplanting, stucwerk of hout. Er is, zeker in vergelijking met De Buitenrand van het Industriekwartier, wat meer ontwerpvrijheid om het individuele van de woning uit te drukken. Zonder dat het Industriekwartier uiteenvalt. Maar pas op: de stadsblokken liggen dichtbij de Hallen en moeten zich te allen tijde blijven verhouden tot de robuuste maat, schaal en uitstraling van het industrieel erfgoed. En dan zijn allerhande tierelantijntjes al snel te veel.



Een mogenlijke uitwerking voor de smalle doorsteekjes die toch groen zijn (Buroharro).

Een suggestie van infiltratiestroken die het eigen 'stoepje' voor de woning afschermen (Buroharro)

De Hoeken

De hoeken van de stadsblokken zijn belangrijke oriëntatiepunten. Die zijn afwisselend open en gesloten. Is een hoek open, dan ontstaat er een pleintje met ten minste een grote solitaire boom. De zijgevel van de hoekwoning die aan het pleintje grenst krijgt net zo veel ontwerpaandacht als de voorgevel. De entree van de woning bevindt zich idealiter hier. De tuinmuur is gemetseld waarlangs het groen opschiet. Nutskasten ed. slingeren niet rond in de openbare ruimte, maar worden netjes in de bebouwing opgenomen.

Is een hoek overwegend gesloten, dan wordt er gekozen voor een 'special' of een klassieke hoekoplossing. De special staat op een prominente hoek die het blok als geheel net wat specialer en luxer maakt. De klassieke hoekoplossing bestaat uit woningen die volledig op de straat en op het plein zijn georiënteerd. Dat kan ook een woning met een buurtwinkeltje (of de moderne versie daarvan) op de begane grond zijn.

De open hoek vormt een pleintje met een moderne versie van het buurtwinkeltje.

De nieuwe Drukpershal met een aangepast silhouette: laag aan de kant van het Industriekwartier, hoog bij het landschap (ontwikkelvisie, 2021).

Stadsiconen in het kort

Drukpershal

■ lees verder op pag. p37

- Behoud van de industriële kathedraal
- De hal (‘boven tafel’) is een ruimtelijke ervaring en is eenvoudig publiek toegankelijk vanaf de openbare ruimte
- Zichtlijn tussen beide raampartijen blijft intact
- Kop aan het balkon wordt open en levendig
- Heldere markering overgang bestaand-nieuw
- Plint nieuwbouw matcht met tafel
- De westelijke uitbreiding is breed en laag
- De oostelijke uitbreiding is smal en hoog
- Industrieel plaatmateriaal, verfijnde afwerking

Tubantia

■ lees verder op pag. p40

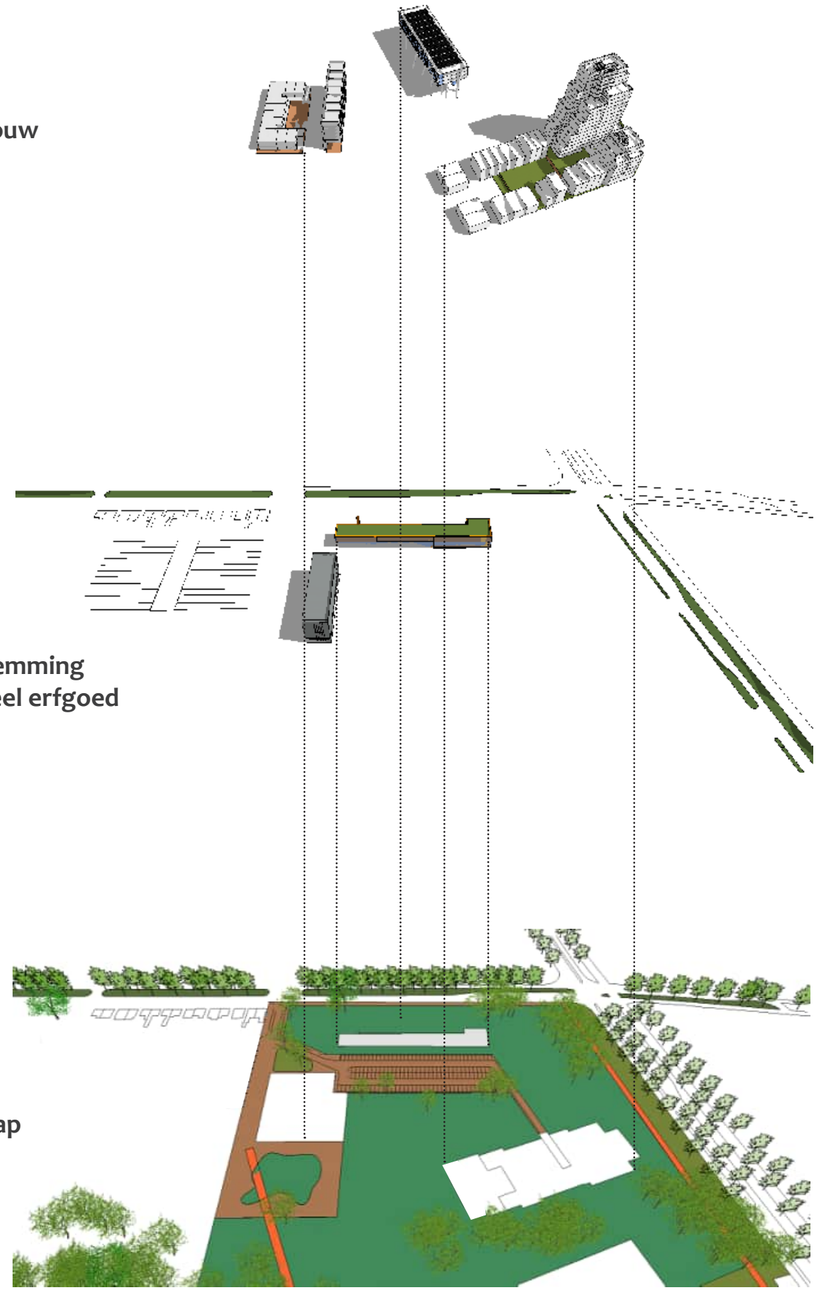
- Behoud voormalig kantoorgebouw
- Respecteren huidige architectuurbeeld
- Westelijke kop bepalend voor signatuur
- Het oostelijke kop heeft minder kwaliteit
- De gemetselde voet verheft het gebouw
- Skybox als tweede verheffing
- Skybox en oudbouw zijn in balans
- Uitbreiding creëert ‘presence’ richting Zuiderval en de Singel
- Uitbreiding spaart het groen rond het complex
- Vormgeving past bij functionalisme oudbouw

Houten Eiland

■ lees verder op pag. 42

- Eén met het landschap waar het onderdeel van is. Het zweeft er letterlijk boven.
- Collectief wonen met uitzicht over het landschap
- Vormgeving wijst de weg naar groene toekomst
- Toegangsweg als ervaring: van druk naar rust
- Woningen worden vanuit het “hart” ontsloten
- Basis heeft een grondgebonden karakter
- Volume bouwt geleidelijk op richting Zuiderval en is een eye catcher!
- Toren komt vanuit de lage basis voort
- Gebouwd parkeren onder opgetild maaiveld

De Stadsiconen bestaan uit drie lagen: landschap, industrieel erfgoed en nieuwbouw. Die vormen samen een harmonieus geheel.



DEELGEBIED

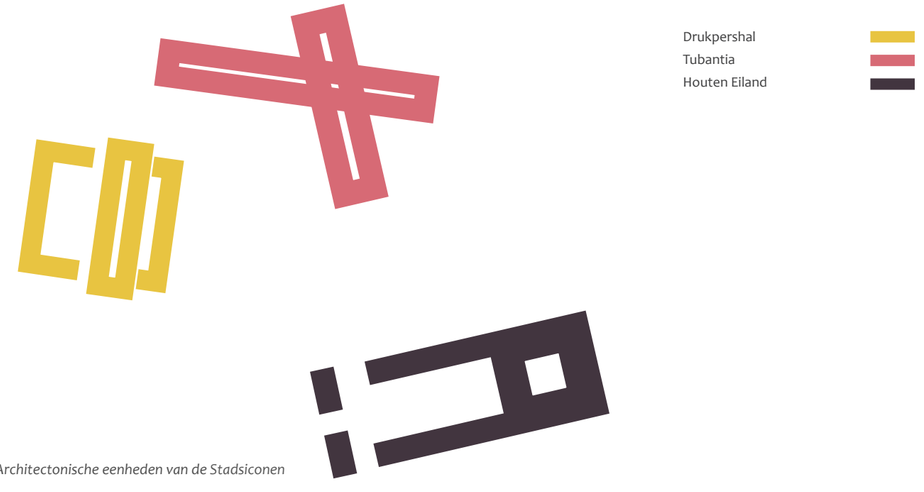
STADSICONEN

De Stadsiconen markeren de kruising van de Singel met de Zuiderval, twee van de belangrijkste stedenbouwkundige structuren in Enschede. Maar ze zijn veel méér dan een gratuit ‘accent’ op een straathoek. De Stadsiconen weerspiegelen de symbiose van landschap, industrieel erfgoed en architectuur. Ze stellen de ecologische zone in staat om tot aan de Singel en de Zuiderval te reiken. Ze incorporeren de interessantste onderdelen van de voormalige Wegenerdrukkerij. En ze vertellen het verhaal van een stad die zichzelf telkens weer opnieuw uitvindt en lef heeft.

De Stadsiconen hebben elk een eigen bouwhoogte, vormentaal en materialisering. Zo’n verschil in karakter is helemaal niet zo gek. De context van de locaties verschilt immers, net als de ingrediënten die je op elke locatie aantreft.

Drukpershal
De Drukpershal is een toffe industriële ‘kathedraal’. Kijk je door het noordelijke raam, dan zie je de binnenstad liggen. Kijk je door het zuidelijke raam, dan waan je je in het Parkbos. Stad én landschap, de twee dimensies waar het in Cromhoff om draait. Maar de Drukpershal heeft nòg twee kanten. De uitbreiding aan de westkant maakt contact met de Hallen, het hart van het Industriekwartier. De uitbreiding aan de oostkant is er één met een wijdse blik over de ecologische zone die dwars door Cromhoff loopt.

Tubantia
De Tubantia is een smal en langgerekt kantoor met een vrolijke sixties twist. Het gebouw oriënteert zich op de Singel en laat de Zuiderval, die pas veel later werd aangelegd, voor wat die is. Een uitbreiding is denkbaar. Dat biedt de kans om de Tubantia, die zich nu vooral op



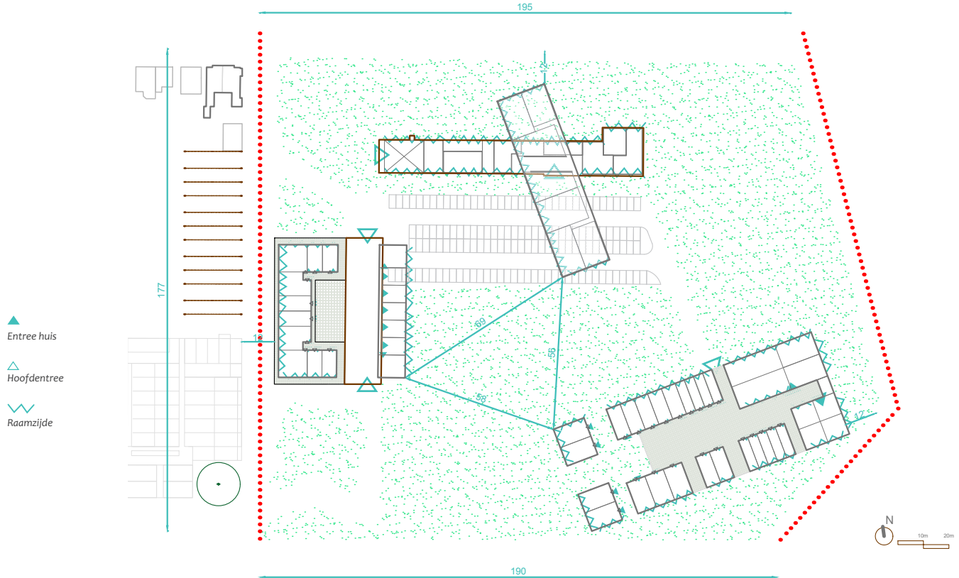
Architectonische eenheden van de Stadsiconen

de Getfertsingel oriënteert, ook richting de Zuiderval meer betekenis te geven. Dat mag niet ten koste gaan van de herkenbaarheid van het bestaande gebouw, noch van het groen langs de Singel. Een ‘landing’ aan de zuidkant van de Tubantia doorbreekt de monotonie van het aangrenzende parkeerplein en is daarom wél toegestaan. De skybox uit de ontwikkelvisie laat zien hoe dat kan. Daar waar de bestaande verdiepingen boven het maaiveld lijken te zweven, zweeft de nieuwe structuur daar op zijn beurt weer overheen. En door deze dwars op het bestaande gebouw te zetten, blijft de oorspronkelijke architectuur in het oog springen en wordt tegelijkertijd de richting en het belang van de Zuiderval geaccentueerd.

De functionalistische architectuur van de huidige Tubantia inspireert de nieuwbouw. De vormgeving en materialisering komen ‘als vanzelf’ voort uit de constructuctieve logica die leidend is. Het resultaat mag contrasteren. Zo wordt het verschil tussen de vrolijke sixties twist aan de Singel en de nieuwe stedelijkheid aan de Zuiderval nog eens extra aangezet.

Houten Eiland

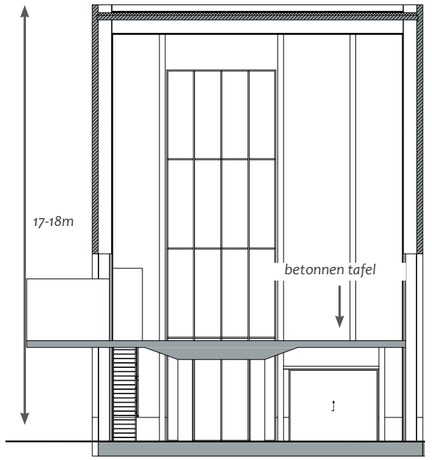
Het Houten Eiland gaat op in het landschap waar het, als ware het een uitbreiding van het parkbos, onderdeel van uitmaakt. Er zijn verschillende invullingen mogelijk in een combinatie met grondgebonden woningtypen en appartementen. Hopenlijk dat houten spektakelstuk met een toren die de Zuiderval nét dat beetje extra pit geeft. De opties hebben met elkaar gemeen dat ze van binnenuit het blok ontsloten worden. De woningen maken op die manier ‘full contact’ met het landschap.



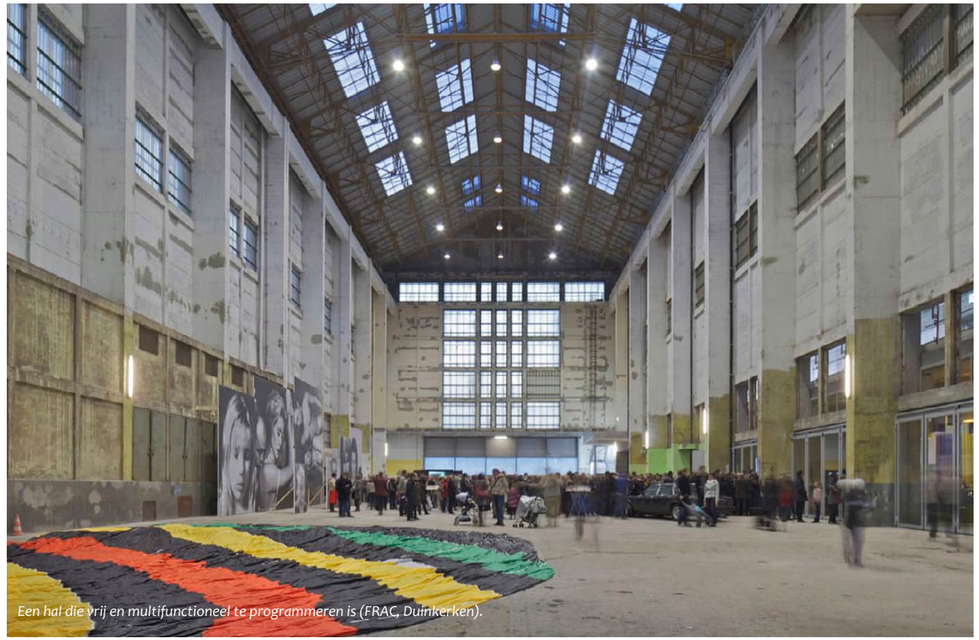
Voorbeeldverkaveling (de maten zijn indicatief)

Drukpershal

De Drukpershal is een jong industrieel gebouw uit de jaren ‘80 van de vorige eeuw. De drukpers stond op een oersterke, betonnen tafel van 4 meter hoog en 50 meter lang. Onder de tafel was het donker, vies en lawaaiig. De open ruimte boven de tafel lijkt echter op het kleine broertje van de Tate Modern in Londen. De vrije hoogte is maar liefst 13 meter! De akoestiek blijkt verrassend goed. De reusachtige ramen op de beide kopse kanten verbinden de stad en het parkbos met elkaar. Al met al een kwaliteit die je zelden ziet en daarom het behouden meer dan waard is.



Doorsnede bestaande hal.

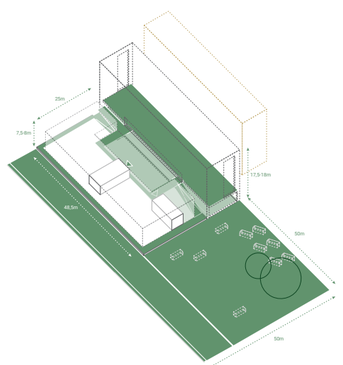


Een hal die vrij en multifunctioneel te programmeren is (FRAC, Duinkerken).

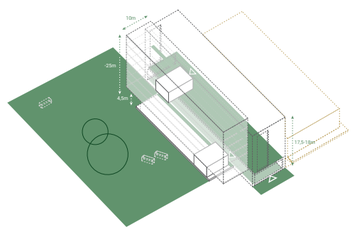
Een gladde, industriële gevel (Schiecentrale, Rotterdam).

De Drukpershal wacht op een nieuwe bestemming. Voor de open ruimte boven de tafel geldt: less is more. Eventuele toevoegingen tasten de beleving van de hal niet aan. De zichtlijn tussen de beide raampartijen blijft te allen tijde intact. De zuidkant grenst aan het landschappelijke balkon dat perfect op de zon ligt en van waar je een prachtig uitzicht over het water en de bosrand hebt. Dat is een unieke kans én een kritisch punt. De ruimte onder de tafel leent zich op het eerste gezicht vooral voor fietsparkeren, muziekstudio's en andere 'met de deuren dicht' activiteiten. Maar juist hier, op de kop van het balkon, is een publieksgerichte functie nodig. Met een vormgeving die het open en levendige karakter van de plek onderstreept.

De bestaande hal kan ook fungeren als entree en ontmoetingsruimte voor de uitbreidingen ter weerszijden van het complex:



Ontwikkeling van de westkant, breed en laag
De tekening geeft een indruk, de maten zijn indicatief

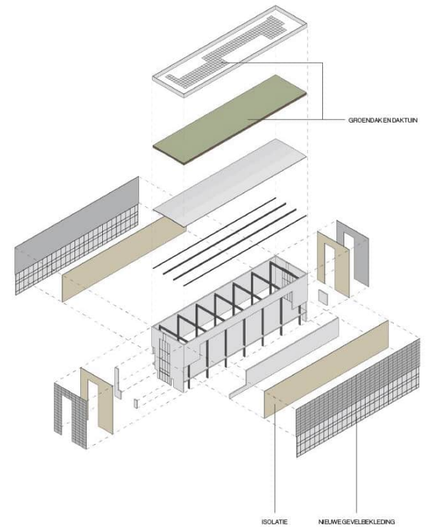


Ontwikkeling van de oostkant, smal en hoog
De tekening geeft een indruk, de maten zijn indicatief

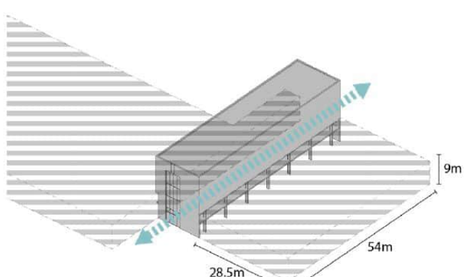
Westkant: breed en laag
Deze uitbreiding is breed en laag. Zo ontstaat er een harmonieuze aansluiting op de Hallen en blijft er, komend vanuit de binnenstad, zicht op de achtergelegen bosrand. De plint grenst hier aan de fietsroute. Dat vraagt om nét dat beetje extra hoogte die matcht met de tafel en een levendige invulling met wonen en werken of een bedrijfsfunctie.

Oostkant: smal en hoog
Deze uitbreiding is smal en hoog. De proporties accentueren de vorm van de Drukpershal. De kopgevels ogen gesloten en leiden niet af van de bestaande raampartijen. De uitbreiding opent zich daarentegen als een interface richting de ecologische zone. Het staat daarbij op een elegante, nét iets hogere voet die matcht met de tafel.

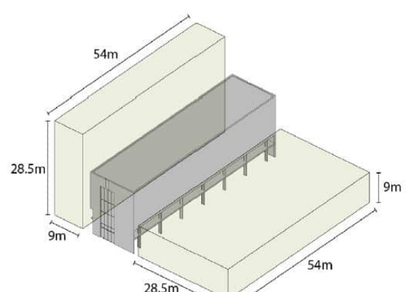
De beide uitbreidingen zijn ruimtelijk en esthetisch verwant aan de Drukpershal, maar worden er niet aan 'vastgeplakt'. Een scherpe snede houdt het verschil tussen bestaand en nieuw leesbaar. De gevelbekleding zou in beide gevallen best uit een industrieel plaatmateriaal kunnen bestaan. Maar waar bij de bestaande gevel een grondige schoonmaakbeurt volstaat, verwacht je bij de nieuwe delen een afwijkende textuur (iets ruwer of juist gladder) en meer verfijning in de afwerking.



De hal ontleed in onderdelen.



De grote open hal verbindt het " bos" met de stad door de grote open puien



Beide nieuwbouw volumes vormen samen met de oudbouw een zorgvuldige compositie (maatvoering is indicatief)

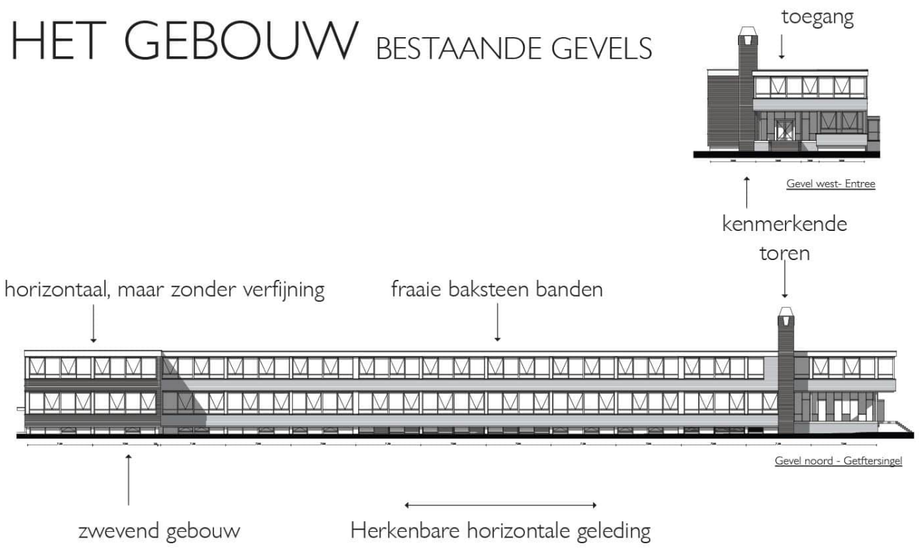
Tubantia

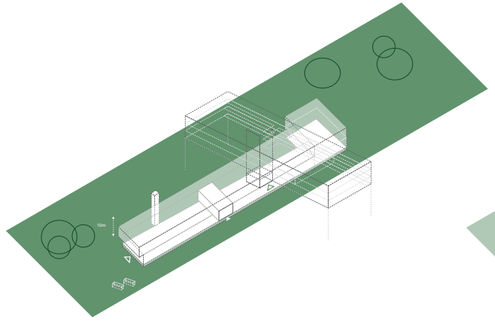
De Tubantia is, dankzij de vrij indeelbare kolomstructuur, zeer geschikt voor een nieuwe (woon)bestemming. Het gebouw bestaat uit drie lagen: een kelder met twee verdiepingen. De kelder steekt ongeveer een meter boven het maaiveld uit en doet de bovenbouw zweven. De verdiepingen worden gekenmerkt door horizontale raampartijen en stroken geel metselwerk. De donkere gemetselde ‘schoorsteen’ vormt een verticaal accent. De entree bevindt zich op de westelijke kop waar je nu én in de toekomst het gebied binnenrijdt. Het moet daarom een prominente rol blijven vervullen. De oostelijke kop is een latere toevoeging met minder architectonische kwaliteit.

Een uitbreiding biedt de kans om de Tubantia, die zich nu vooral op de Getfertsingel oriënteert, ook richting de Zuiderval meer betekenis te geven. Dat

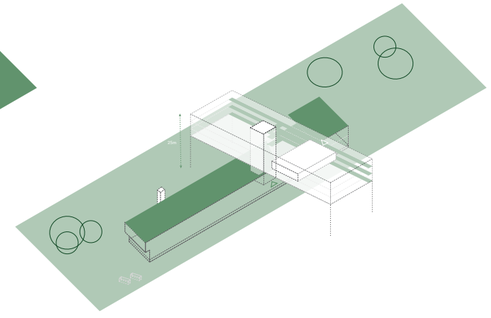
Jong wonen in een jong monument.

mag niet ten koste gaan van de herkenbaarheid van het bestaande gebouw, noch van het groen langs de Singel. Een ‘landing’ aan de zuidkant van de Tubantia doorbreekt de monotonie van het aangrenzende parkeerplein en is daarom wél toegestaan. De skybox uit de ontwikkelvisie laat zien hoe dat kan. Daar waar



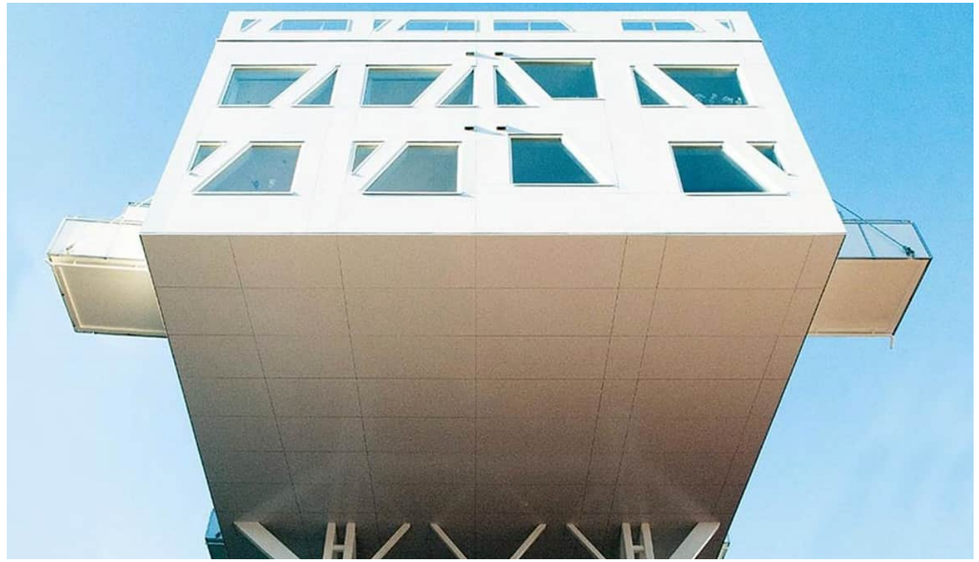


Ontwikkeling van de “lage” Tubantia.



Een voorbeeld van ontwikkeling voor de uitbreiding.

de bestaande verdiepingen boven het maaiveld lijken te zweven, zweeft de nieuwe structuur daar op zijn beurt weer overheen. En door deze dwars op het bestaande gebouw te zetten, blijft de oorspronkelijke architectuur in het oog springen en wordt tegelijkertijd de richting en het belang van de Zuiderval geaccentueerd.
De functionalistische architectuur van de huidige Tubantia inspireert de nieuwbouw. De vormgeving en materialisering komen ‘als vanzelf’ voort uit de constructuctieve logica die leidend is. Het resultaat mag contrasteren. Zo wordt het verschil tussen de vrolijke sixties twist aan de Singel en de nieuwe stedelijkheid aan de Zuiderval nog eens extra aangezet.



Een oorspronkelijke architectuur maar het resultaat mag contrasteren (Støperiet, Bergen).

Houten Eiland

Het Houten Eiland voelt als een gewortelde boom, één met het landschap. Je komt er via een zo smal mogelijk dijkje, of liever nog: een bruggetje, dat je van de drukte bij de Drukpershal en Tubantia naar de rust van het eiland brengt. Eenmaal aangekomen, betreedt je een besloten binnenwereld die zich op een paar goed gekozen plekken naar het landschap opent. De woningen hebben een warme, sociale kant rond het collectieve hart. Ze hebben ook een individualistische kant. Die draait vooral om het vrije uitzicht over de steeds wisselende natuur, waar het soms kleddernat en dan weer droog is. Het omgekeerde ontsluitingsprincipe van de woningen versterkt deze dualiteit. Die verloopt in principe via het hart, versterkt het wij-gevoel en voorkomt een wirwar van verharding rond het eiland.

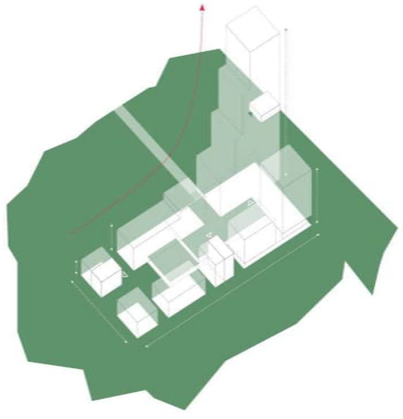
De intimiteit van een besloten binnenwereld versus het wijdse landschap (79&Park, Stockholm)

Het Houten Eiland wijst de weg naar een groene, duurzame toekomst. Bouwen met hout betekent dat CO_2 wordt opgeslagen en de uitstoot van het project met minstens de helft daalt. De unieke locatie, middenin de ecologische zone, maakt het eiland sowieso geschikt om te experimenteren met allerhande technieken op het gebied van water, energie, circulariteit en natuurinclusief bouwen.

De bebouwing in de meest ambitieuze variant begint laag en bouwt zich stapsgewijs op richting de Zuiderval. Dat kan de vorm van een gebouwd accent of een fiere toren aannemen. De laagbouw en de hoogbouw

Het hoogste hybride houten gebouw van Nederland (HAUT, Amsterdam)

Water, energie, circulariteit en natuurinclusief bouwen.



De ambitieuze variant bouwt zich stapsgewijs op richting de Zuiderval.

zijn uit één stuk gesneden, ze vertellen hetzelfde verhaal. De hogere bebouwing vormt de apotheose van een ‘grounded’ architectuur die in de natuur van Cromhoff begint en zich langzaam ontwikkelt tot een elegante combinatie van gestapelde woningen, groene buitenruimtes en blauwe luchten. De expressiviteit is daarbij belangrijker dan de uiteindelijke hoogte

Gelukkig bestaat er de mogelijkheid om onder het eiland een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Die mag als een zorgvuldig vormgegeven, groene terp uit het maaiveld oprijzen.

Woningen met een voorterras aan een gezamenlijk landschap (ontwikkelvisie, 2021).

Parkwonen in het kort

De Parkwoningen

lees verder op pag. p47

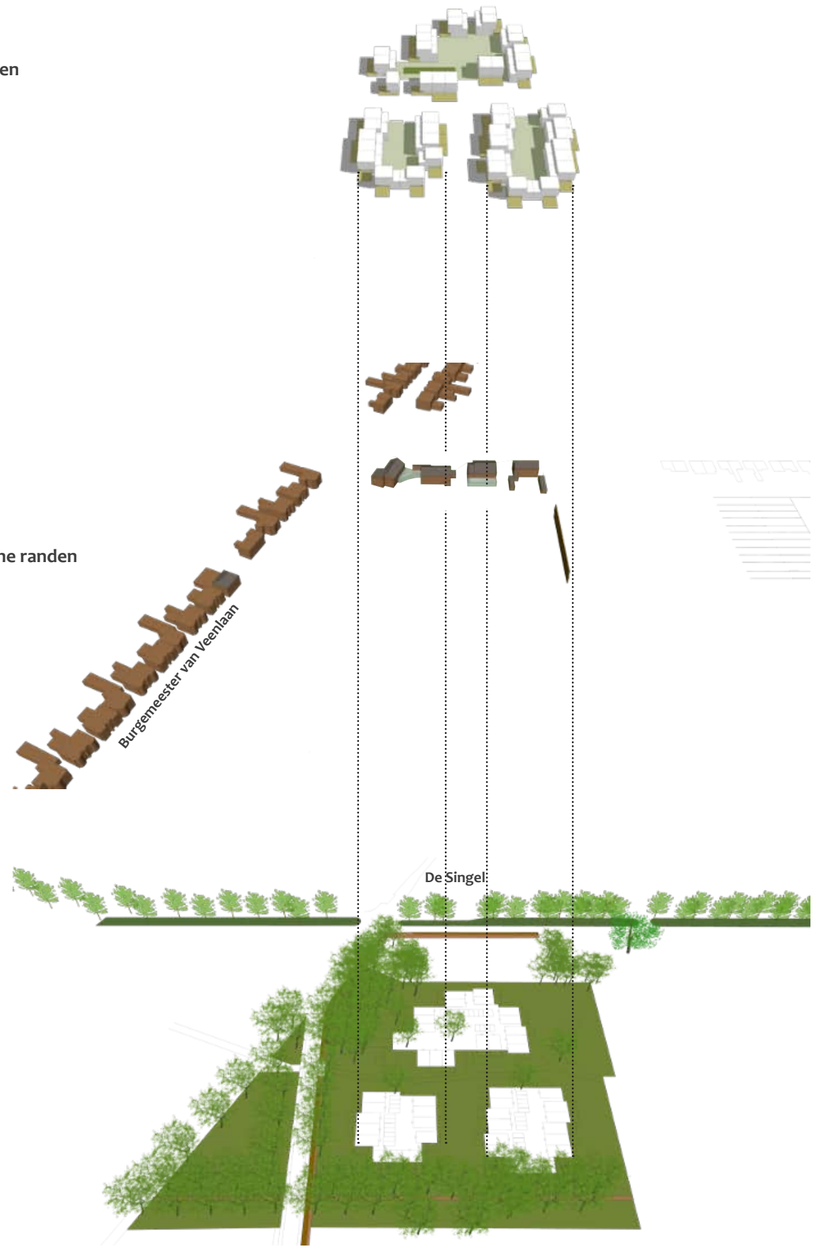
- Een aantal clusters vrij in het landschap.
- Gepaste afstand tot bestaande bomen.
- Minimale ontsluiting, parkeren in de clusters.
- Grote verwantschap in architectuur.
- Individualiteit door snedes en verspringingen.
- Voorzijde aan het landschap én aan het hofje.
- Subtiele overgang woning, terras en landschap.
- Vergroenen en verzachten van de hofjes.
- Hedendaagse architectuur, vrije kapvorm.
- Moderne variant van Teesinkbos
- Variateit van natuurlijke materialen waaronder hout en metselwerk.
  Zachte uitstraling als contrast met het Industriekwartier.
- 1 faunawoning per woning.

De Muur

lees verder op pag. p52

- Behoud van de muur als ruïne in het groen
- Eventuele gaten binnen gemetselde kaders
- Eventuele toevoegingen aan binnenkant
- Onderdeel van het landschap en functioneel geladen met speelaanleidingen

Parkwonen bestaat uit drie lagen: landschap, de historische randen en nieuwbouw. Die vormen samen een harmonieus geheel.



DEELGEBIED

PARKWONEN

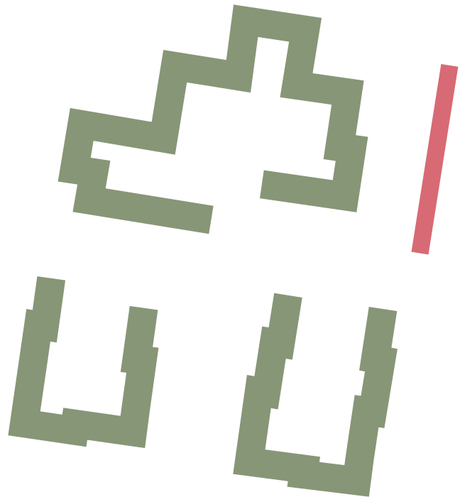
Daar waar de Stadsiconen de brug tussen het Industriekwartier en de stad slaan, doet het Parkwonen dat richting de aangrenzende buurt. Dit deelgebied ligt tussen de ietwat verwilderde laanbeplanting van wat eens de Zuiderweg was en een imposante bomengroep op de overgang naar de Getfertsingel. Het grasveld aan de overkant van de Burg. Van Veenlaan hoort er gevoelsmatig ook bij.

Het Parkwonen is een nieuwe manier van wonen die er in Enschede nog niet is. De groene randen worden naar binnengetrokken, zodat elke woning aan het landschap grenst. De woningen zijn grondgebonden. Ze hebben een beperkte individuele achtertuin, maar wel een ‘voorterras’ aan het natuurlijke groen dat het gebied dooradert. In het groen staat de 50 meter lange muur van de voormalige blekerij-stukververij.

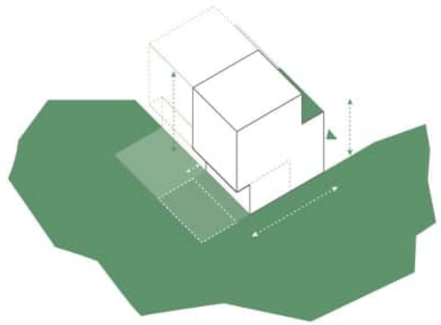
Het landschap komt de woning in (Midcentury Architecture, Californië).

De Parkwoningen

Het Parkwonen bestaat uit drie clusters Parkwoningen. De clusters houden voldoende afstand tot de laanbeplanting langs de Zuiderweg en de Burg. Van Veenlaan, de bomengroep in de noordwesthoek en De Muur. De clusters houden bovendien voldoende afstand tot elkaar, zodat het groen tot volle wasdom kan komen en privacy van bewoners is gegarandeerd. De ontsluiting van de clusters verloopt via een smal rijpad in het groen dat op de Burgemeester Van Veenlaan aantakt. Het parkeren gebeurt in de hofjes binnen de clusters; langs het rijpad wordt niet geparkeerd. Voetgangers en fietser gebruiken het pad als doorgaande oost-westroute tussen de brink en het Industriekwartier. De groene aders van noord naar zuid zijn autovrij. Hier ligt hoogstens een onverhard wandelpad dat de bewoners ‘als vanzelf’ naar het Parkbos leidt. Zo’n pad loopt niet strak langs de bebouwing, maar houdt met het oog op de privacy vanuit de woning en het terras enigzins afstand.



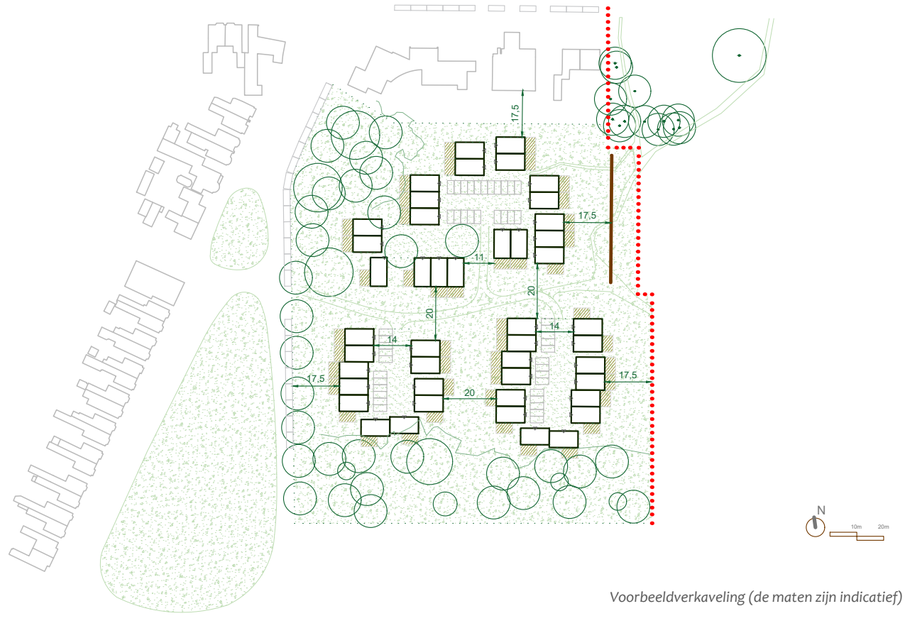
Architectonische eenheden van het Parkwonen



Ontwikkeling van een woning tussen het groen
De tekening geeft een indruk, de maten zijn indicatief

De Parkwoningen vertonen onderling een grote verwantschap, zodat het gebied niet in allerlei losse onderdelen uiteenvalt en verkruimelt. Het individuele komt tot uiting in scherpe snedes en kleine verspringingen. Die maken het Parkwonen nét wat speelser dan de stoere blokken in het Industriekwartier. De Parkwoningen bestaan uit twee of drie lagen en hebben twee voorzijdes: één aan het landschap en één aan het binnenhofje van waaruit de woningen ontsloten worden. De voorzijde aan het landschap wordt gekenmerkt door een open relatie met het natuurlijke groen. Daar wordt de biodiversiteit beleefd, het regenwater opgevangen en gespeeld. De woning heeft hier zijn belangrijkste buitenruimte in de vorm

Parkwoningen
De Muur



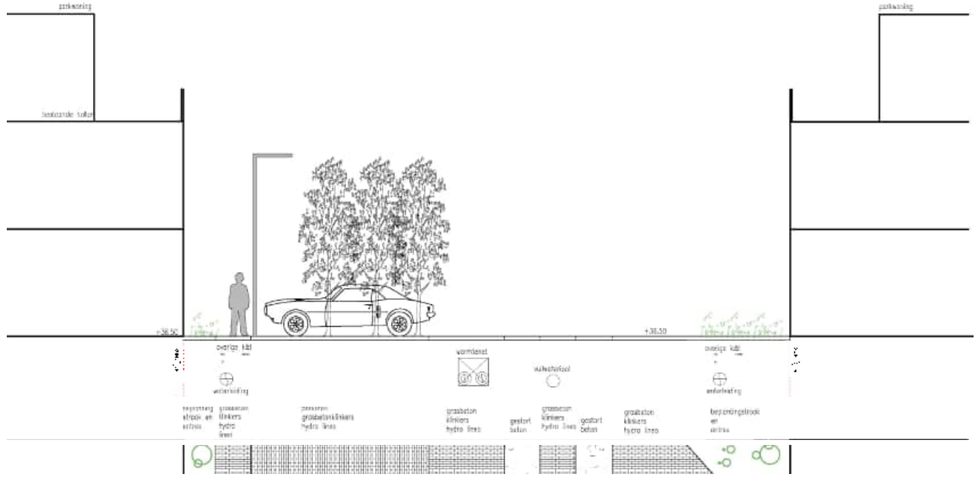
Voorbeeldverkaveling (de maten zijn indicatief)

Het terras en de veranda worden mee ontworpen met de woning (Kerckebosch, Zeist).

van een volwaardig terras. De overgang van het terras naar het landschap wordt op een subtiele manier aangeduid en mee ontworpen met de architectuur van het hoofdgebouw. De erfafscheiding is aan de voorzijde niet hoger dan 1 meter hoog. Een veranda, pergola of soortgelijk ontwerpmiddel beschermt de bewoners tegen de zon en versterkt het gevoel van extra rugdekking en net dat beetje extra privacy.

De voorzijde aan het binnenhofje heeft een iets meer praktisch karakter. Hier bevinden zich niet alleen het parkeren, maar ook de individuele of collectieve (fiets) bergingen van de woningen. Die mogen immers niet in het groen buiten de clusters gaan rondzwerven. Het praktische karakter vormt geen excuus om hier een lelijke, verharde achterkant te laten ontstaan. Integendeel, het hofje is juist hetgene dat je met alle buren deelt. Het is daarom een ontwerpuitdaging om juist hier de groene, zachte kwaliteit van het Parkwonen te laten doorklinken. Bijvoorbeeld door het toepassen van halfverharding in de parkeervakken. Het planten van een mooie solitaire boom die het parkeervlak onderbreekt. Het opvangen van regenwater. Het integreren van natuurinclusieve voorzieningen. En het mogelijk maken van geveltuintjes en gevelbeplanting.

Bij een moderne typologie hoort een hedendaagse vormgeving. De Parkwoningen bestaan deels uit metselwerk dat refereert aan het Industriekwartier. Dat kan worden gecombineerd met hout, leisteen of andere zachte, natuurlijke materialen die passen bij het landschap waar ze in staan, maar het zoekt wel samenhang. De kapvorm is vrij en onderstreept te allen tijde het hedendaagse, duurzame karakter. Historische referenties (boerderettes, jaren ‘30 architectuur ed.) passen hier niet.



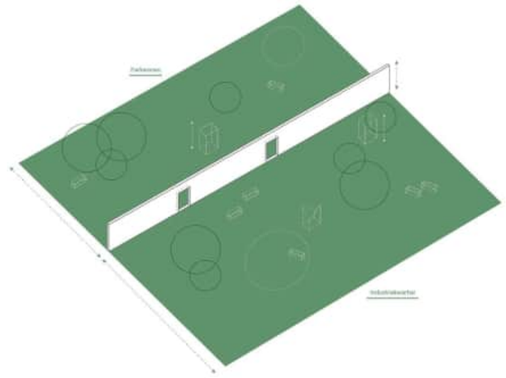
Privé en openbaar vloeien in elkaar over (Berkenbos, Zuidlaren).

Het binnenhofje heeft een functioneel karakter en juist dat vraagt om extra ontwerpaandacht.

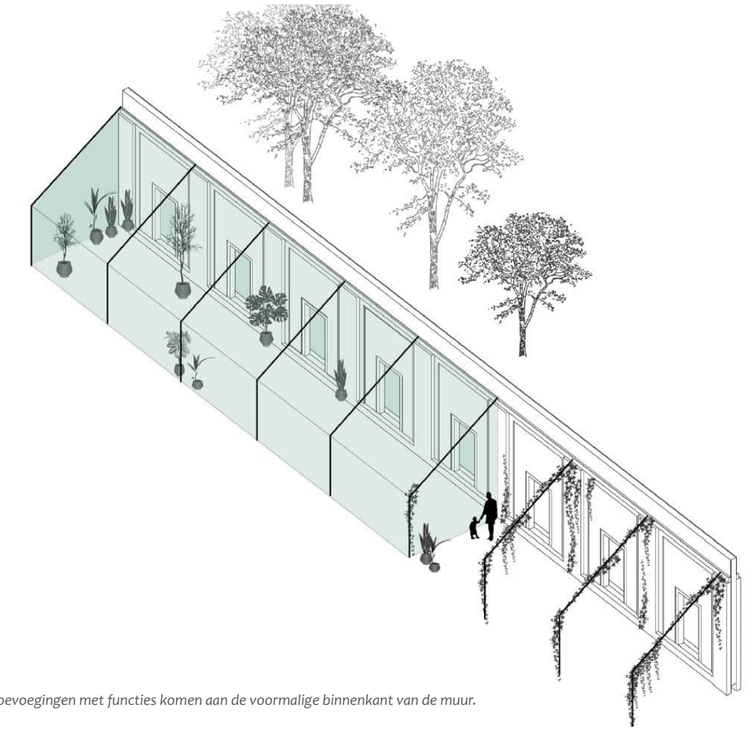
De Muur

De Muur is bijna 50 meter lang. Het is het laatste overgebleven restant van de blekerij-stukververij die textielfabrikant Jannink in 1921 bouwde. De Muur staat in de nieuwe situatie als een intrigerende ruïne in het groen. Daar markeert het de overgang van het Industriekwartier naar het Parkwonen. De Muur staat ook voor een metaforische overgang, namelijk die van een industrieterrein naar een gastvrije community rondom cultuurhistorie, natuur en meer balans in je leven door anders te denken en te doen.

De Muur heeft een witte gestucte binnenkant en een donkerrode bakstenen buitenzijde. Het staat middenin de natuur en dan kan het nodig zijn om, met het oog op looproutes en speelaanleidingen, één of twee gaten te maken. Dat is mogelijk, mits die binnen de gemetselde kaders vallen. Eventuele toevoegingen voor de constructieve stabiliteit of anderszins bevinden zich zoveel mogelijk aan de binnenkant, zodat het oorspronkelijke metselwerk aan de buitenzijde niet verder wordt aangetast.



De Muur als metaforische overgang



Eventuele toevoegingen met functies komen aan de voormalige binnenkant van de muur.

Grote stapstenen als speelse looproute.

The hole in the wall van Buroharro.

Erfgoed als speelaanleiding

Bijlage 2

Ontwikkelvisie Cromhoff Enschede, Back to Basic

CROMHOFF
ENSCHEDE
BACK TO BASIC

CROMHOFF ENSCHEDE

ONTWIKKELVISIE

Titel	Cromhoff Enschede BACK TO BASIC
Status	ontwikkelvisie
Datum	30 augustus 2021
In opdracht van	Gemeente Enschede, bpd bouwfonds property development, koopmans | TBI
Samen met	Ten Brinke Group, domijn, Livio, de woonplaats alle ruimte!
Powered by	buroharro, Faro, oas·us, WE LOVE THE CITY
Meer weten?	CROMHOFF@ENSCHEDE.NL

De ontwikkelvisie is gedrukt op Biotop papier, FSC gecertificeerd met EU- Ecolabel en Nordic swan keurwerk.

INHOUDSOPGAVE

7 Concept
Back to basic

13 Introductie
Een unieke kans voor Enschede

17 Ontwikkelprincipe
Erfgoed als drijvende kracht

21 Ontwikkelprincipe
Leven met het water en de natuur

27 Ontwikkelprincipe
Een nieuw stuk stad

37 Ontwikkelprincipe
Gastvrije community

45 Ontwikkelprincipe
Iedereen op de fiets

48
Hoe verder

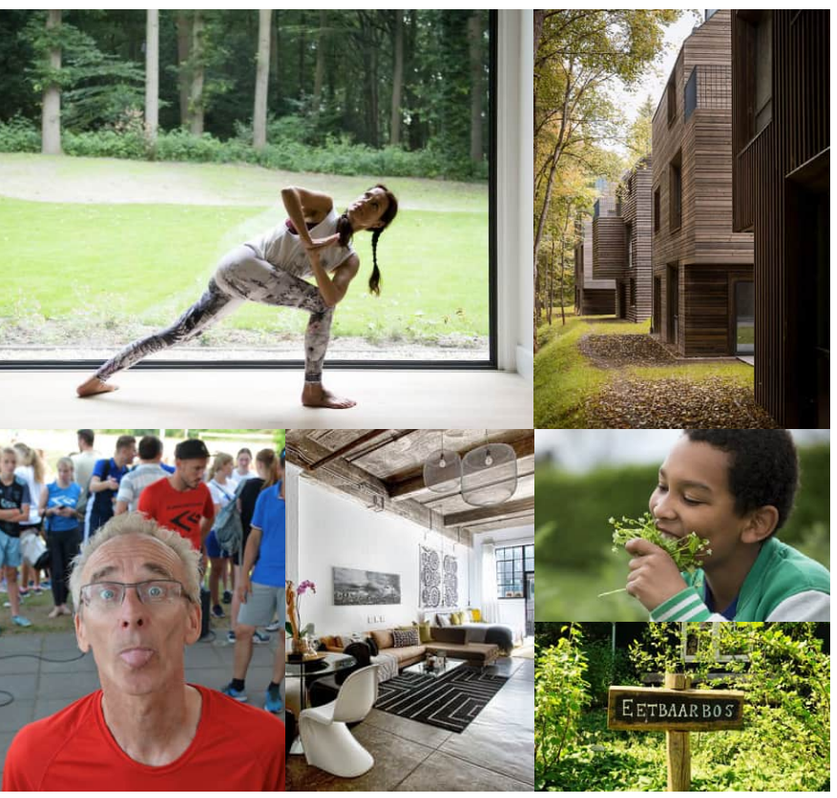
‘Twente is de streek waar prachtige traditie, landschap en innovatie hand in hand gaan. Wat Twente in het groot is wordt Cromhoff in het klein: een gastvrije community rondom cultuurhistorie, natuur en meer balans in je leven door anders te denken en te doen. En dat middenin de stad!’

CONCEPT

BACK TO BASIC

Cromhoff ligt aan de Enschedese Singelring die onze binnenstad omspant. Woon je hier dan woon je in het hart van de Twentse kenniseconomie met onderwijs- en onderzoekinstellingen, innovatieve ondernemingen en een verbluffend rijk cultuuraanbod. Het gebied zelf is ook bijzonder. Hier komt het water van de stuwwal omhoog en is natuur ontstaan. Langs de Getfertsingel staat industrieel erfgoed, zoals de Hallen van textielfabrikant Jannink en het kantoor ('Tubantia') met Drukpershal van de voormalige Wegenerdrukkerij.

Cromhoff is een nieuwe manier van binnenstedelijk wonen en leven. Daar is Enschede aan toe.



De gemeente heeft de drukkerij in 2006 aangekocht voor herontwikkeling. Marktpartijen kochten het naastgelegen LouwersBeckersterrein en het tuincentrum aan de Industriestraat. De gemeente, marktpartijen en maatschappelijke partners als Domijn, Livio en ROC gaan hier een onderscheidend groenstedelijk woon- en leefmilieu ontwikkelen. De focus ligt op stedelijk georiënteerde doelgroepen die op zoek zijn naar het beste van twee werelden: jezelf en elkaar, rust en reuring, natuur en cultuur, wonen en werken, perfectie en imperfectie. Deze Cromhoffers zijn jong of jong van geest en vinden het een verrijking als andere bewoners net een beetje anders zijn dan zijzelf. Ze hechten aan privacy én aan hun buren die soms op de kinderen passen of de hond voor je uitlaten. Ze gaan er ook graag op uit en dat kan in Cromhoff dichtbij huis. Kom even helemaal tot jezelf in de natuur, haal vers brood bij de bakker op de hoek of bezoek met je vrienden een intiem concert in de imposante Drukpershal. En de volgende dag gezond weer op. We noemen dat 'Back to Basic', het op een moderne manier invulling geven aan een aantal diepgewortelde waarden: ont-moeten, ont-laden en op-laden. Waarden die in de haast en stress van alledag steeds belangrijker worden.

Ont-moeten

De Cromhoffers zoeken een open en pluriform stuk stad. Daarom bestaat het gebied uit verschillende woon- en leefsferen met daarbinnen een uitgekiende mengelmoes van woningtypen, variërend van klein tot groot, betaalbaar en luxe.

Industriekwartier

Hier woon en werk je in industrieel erfgoed of in één van de stoere stadsblokken daar omheen. Buren ontmoeten elkaar in autovrije straatjes, het verlengstuk van je stadstuin, terras of balkon. Of ze mengen zich onder bezoekers op de sfeervolle pleintjes waar ateliers, muziekstudio's, pop-up stores, kleinschalige horeca en wellicht zelfs een coöperatieve markt met regionale producten te vinden zijn.

‘Cromhoff bestaat uit een aantal woon- en leefsferen die onlosmakelijk met het landschap verbonden zijn. We beginnen aan de Getfertsingel. Langs de Zuiderval en Burgermeester Van Veenlaan liggen kansen die op termijn kunnen worden benut.’

Impressie van het project Cromhoff Enschede. Het gebied wordt begrensd door de Getfertsingel, Zuiderval, Burgemeester Van Veenlaan en Wethouder Beversstraat en heeft een oppervlakte van ca. 22,7 hectare. Dat is voldoende ‘kritische massa’ om hier een unieke wereld met een eigen sfeer te scheppen.

Industriekwartier
Houten Eiland
Stadsbalkon
Parkbos als groene hart
Natte ecologische zone
Een mix van wonen, leren en werken
Fietsverbinding binnenstad - Enschede Zuid

ParkWonen

De oude muur herinnert aan de textielfabriek die hier vroeger stond. Voor de rest wordt het een lommerrijke oase. Hier woon je aan het groen dat je samen met buren deelt. Sla je 's ochtends vroeg de tuindeuren open, dan geniet je op het grote terras van de eerste zonnestralen. En terwijl jij nog eens koffie inschenkt, rennen de buurkinderen op blote voeten naar de beek om kikkervisjes te vangen.

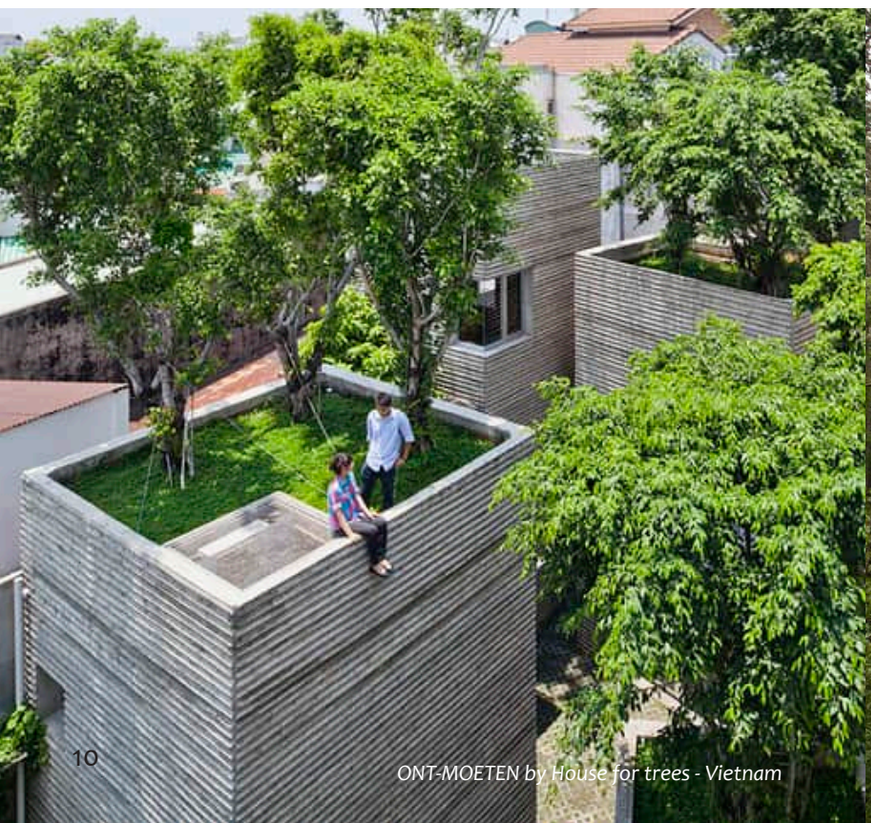
Houten Eiland

Ben je een natuurmens, dan is dit iets voor jou. Het eiland bestaat uit houten woningen rond een gezamenlijke binnenhof van waaruit een duurzaam vormgegeven blikvanger oprijst. Hier ervaar je het ritme van de seizoenen. In de winter en het vroege voorjaar staat het water rond het eiland hoog, in de zomer struin je over de drooggevallen weides waar bijzondere kwelplanten en kruiden groeien.

Op termijn kunnen er nog woon- en leefsferen worden toegevoegd. De locatie ROC / Industriestraat leent zich bij uitstek voor een combinatie van wonen, leren en werken. Op de locaties van Livio en Domijn liggen kansen voor vernieuwende combinaties van wonen en zorg. De ontwikkelvisie geeft een eerste indruk. Een uitwerking zoals die voor het noordelijke deel is gedaan volgt later, op het moment dat de organisaties en ondernemers op die locaties daar aan toe zijn.

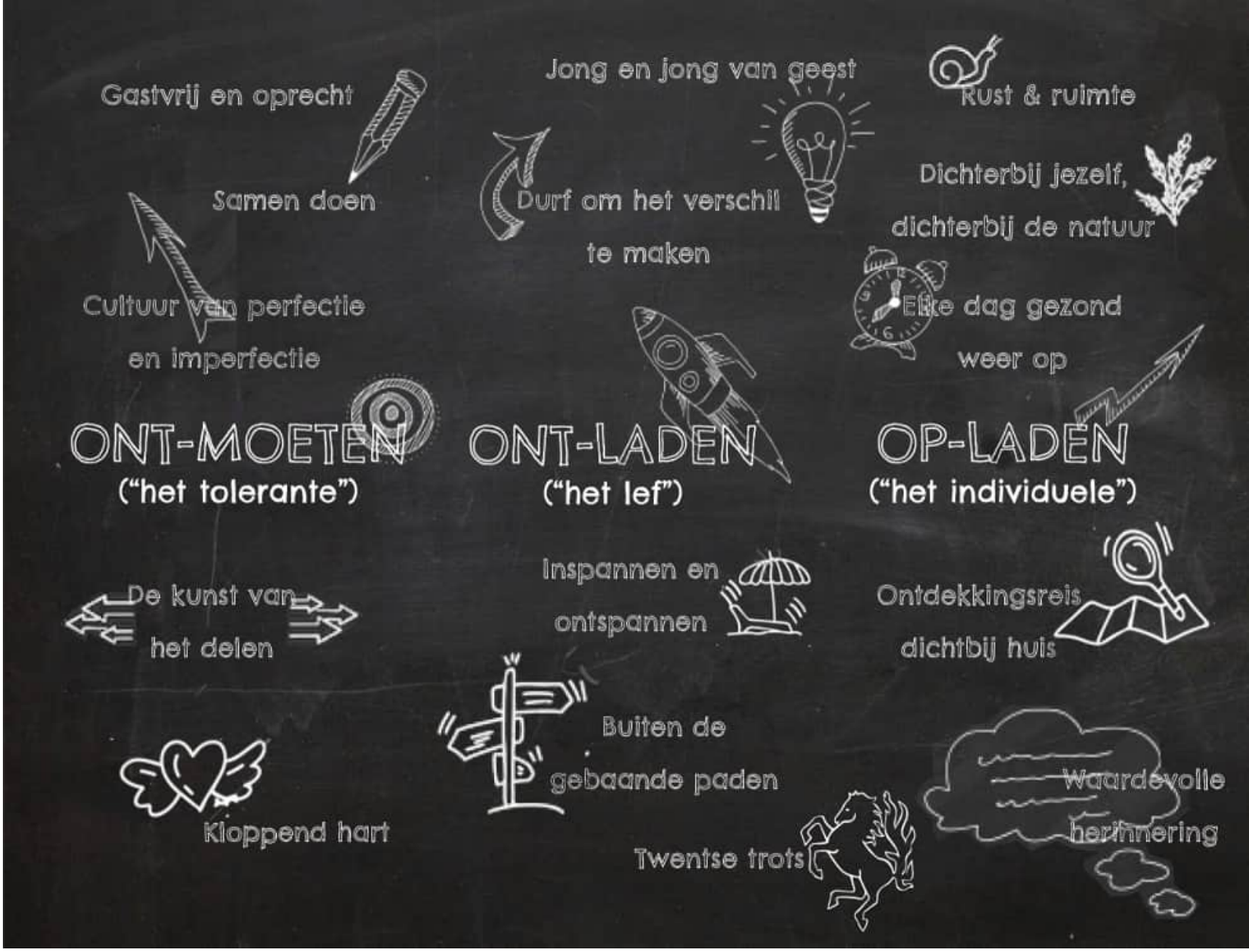
Ont-laden

De Cromhoffers komen na een drukke dag weer helemaal tot zichzelf in de natuur. Wandel je over de nieuwe kade langs het Industriekwartier, dan ontvouwt zich een wijds zicht over de natte ecologische zone die flink wordt uitgebreid en in de toekomst van de Wethouder Beversstraat tot aan de Getfertsingel loopt. Je kunt er heerlijk joggen, boomhutten bouwen en leren hoe leuk, leerzaam, gezond en belangrijk natuur is. De oude kern van het bos, waar vroeger de Bleekerij van Kromhoff gelegen was, vormt een droge vluchtheuvel in dit dynamische landschap waar het water soms hoog en dan weer laag staat. Hier is het stil, de natuur gaat er haar eigen gang. Tussen de bomen, ietwat verscholen, liggen fundamenten van een oude boerenschuur. Het is echt een 'je moet het weten' plekje om te yoga-en of gewoon ff te niksen.



ONT-MOETEN by House for trees - Vietnam

ONT-LADEN by Loud shadows - Terschelling

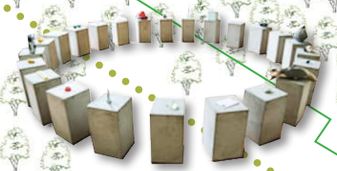


OP-LADEN by Tainan Spring - Taiwan

Op-laden

De Cromhoffers vinden dat wonen, werken en leven bij elkaar horen. Ze willen niet voortdurend in de auto stappen om van hot naar her te rijden. Op die manier hou je meer tijd over voor mensen en activiteiten dichtbij huis. Naast de mooie woningen en prachtige natuur, is er daarom ook ruimte om jouw talent te ontplooien. Want sta je in de Hallen, Tubantia en Drukpershal dan gaat het kriebelen. De gebouwen hebben het rauwe karakter dat past bij een broedplaats met een mix van wonen, cultuur en ondernemerschap. We noemen die 'third places', gastvrije plekken tussen thuis en werk waar bewoners en bezoekers elkaar inspireren en opladen. Maar nog even die veeleisende klus voor het werk afronden of samen een lekker hapje eten met een biertje erbij kan hier natuurlijk ook.

*De wereldleider in **drones** test op Twente Airport.*



***Ledeboerpark** is een van de mooiste parken ter wereld.*

***Tetem** mixt experimenteel met traditioneel.*

***Rijksmuseum Twenthe** heeft een geweldige collectie.*

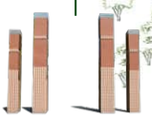
***Kennispark Twente** met de meest ondernemende universiteit van Europa.*

*Cultuureducatie in **Roombeek Cultuurpark**.*

Botenkampsingel

Lasondersingel

Laaressingel



*De oudste maraton van Nederland gaat langs het **G.J. van Heekpark**.*

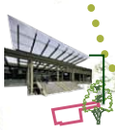
*Zelfs het **station** is een monument.*

*Het talentenprogramma van de **Nederlandse Reisopera.***

*De **Performance Factory** bruist.*

Tubantiasingel

*Praktijkonderzoek bij **Saxion.***



*De romantiek van **Concordia.***

*Hoeveel steden hebben een **conservatorium**?*

Oliemolensingel

Volkspleinsingel

***Pathmos,** monument van en voor arbeiders.*

*Muziektheater met lef in **Theater Sonnevanck**.*

***De Synagoge** is onderdeel van het Grootste Museum van Nederland.*

*Enschede loopt voorop met de **Warmtebaan.***

***De Bank,** villa voor kunstenaars*

Hogelandsingel

Pathmossingel

*Scandinavische stedenbouw in **Boswinkel.***

***IJssalon Heinink,** lekker!*

Getfertsingel

Varviksingel

***Gogbot Festival** verandert de binnenstad in een futuristische happening.*

Cromhoff

Zuiderval

*De **Singelring** laat zien hoe groot Enschede in de jaren '30 dacht.*

*De handen uit de mouwen in het **Zweringbeekpark.***

Naar Duitsland

*De meeste **Duitsers** komen over de A35 naar ons centrum.*

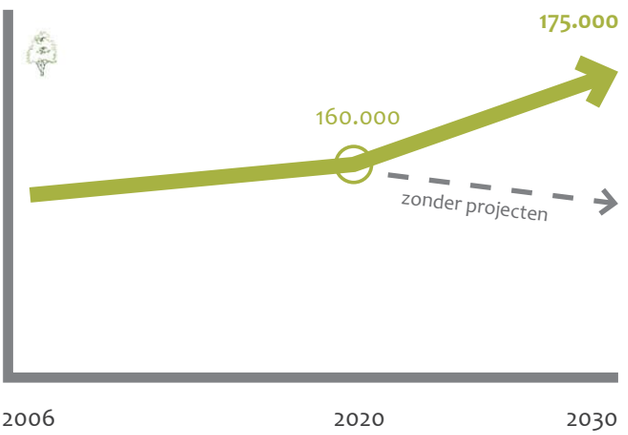
*De **Sportboulevard** bij de Wesselerbrink is super populair.*

EEN UNIEKE KANS VOOR ENSCHEDE

Cromhoff ligt op een steenworp afstand van de binnenstad en barst van de cultuurhistorische en landschappelijke aanknopingspunten om een onderscheidend groenstedelijk woon- en leefmilieu te creëren dat er nog niet is. Dat maakt onze stad als geheel sterker.

Enschede is het grootstedelijke hart van Twente, een streek met een eigen taal, cultuur en 'de schouders eronder' mentaliteit. De stad herbergt, na Amsterdam, het grootste en meest uiteenlopende palet aan kennisinstellingen: van universiteit tot specifiek onderwijs voor kinderen met leerachterstanden, van één van de grootste hogescholen in Nederland tot Skills Heroes van het ROC, van kunstacademie tot muziekschool en van internationaal onderwijs tot volwasseneducatie.

Enschede is ook jong in de zin van veerkracht, creativiteit en ondernemerschap. De stad is na het wegvallen van de textielindustrie getransformeerd tot een hot spot in de kenniseconomie. Kennisinstellingen en bedrijven slagen er in om, beter dan waar ook in Nederland, theoretische kennis om te zetten in praktisch toepasbare oplossingen. De oogst is overweldigend, meer dan 600 spin-off bedrijven hebben hier hun wortels. De ontwikkeling van het Kennispark zal dat aantal naar verwachting nog verder doen toenemen, zeker omdat steeds meer internationaal talent zijn vleugels in Twente uitslaat. Enschede is al twee keer uitgeroepen tot sportstad van het jaar. Een ander sterk punt blijft echter te vaak onderbelicht: ons cultuuraanbod behoort tot het beste in Nederland. Het Nationaal Muziekkwartier is het thuis van het conservatorium, de Nationale Reisopera en Phion. In het Rijksmuseum Twenthe worden internationale topstukken tentoongesteld en in de TwentseWelle



Cromhoff is èèn van de stedelijke projecten die de stad weer doen laten groeien tot 175.000 in 2030.

wordt het verhaal van een eigenzinnige regio verteld. Dwalend door de stad ontdek je andere parels zoals Concordia ('het mooiste theater van Nederland') en de vooruitstrevende stedenbouw en architectuur in Roombeek. De Raad voor Cultuur loofde recent jonge en toegankelijke initiatieven als GOGBOT, Tetem en Theater Sonnevanck en adviseerde de minister om daar extra geld voor uit te trekken.

Desalniettemin verlaat een aanzienlijk deel van de afgestudeerden in het hoger onderwijs de stad en regio binnen een jaar. Talent wil zich ontplooien en stelt daarom hoge eisen aan werk, cultuur, nabijheid van andere stedelijke centra en wonen. Enschede scoort

goed op de eerste twee aspecten, hoewel menig student daarvan onvoldoende op de hoogte is. Daarnaast wordt er gewerkt aan betere grensoverschrijdende verbindingen zoals de treinen van Twente naar Münster, Dortmund en Osnabrück. Enschede scoort echter matig op het aspect wonen.

'Enschede blijft achter als woonstad. De stad moet niet alleen talent behouden, maar ook aantrekken en terughalen. Dat betekent dus niet alleen de focus op de pas afgestudeerde, maar ook op de startende student en het oudere talent met of zonder kinderen die al verder in zijn woon- en werkcarrière is.'
BPD Research, 2019

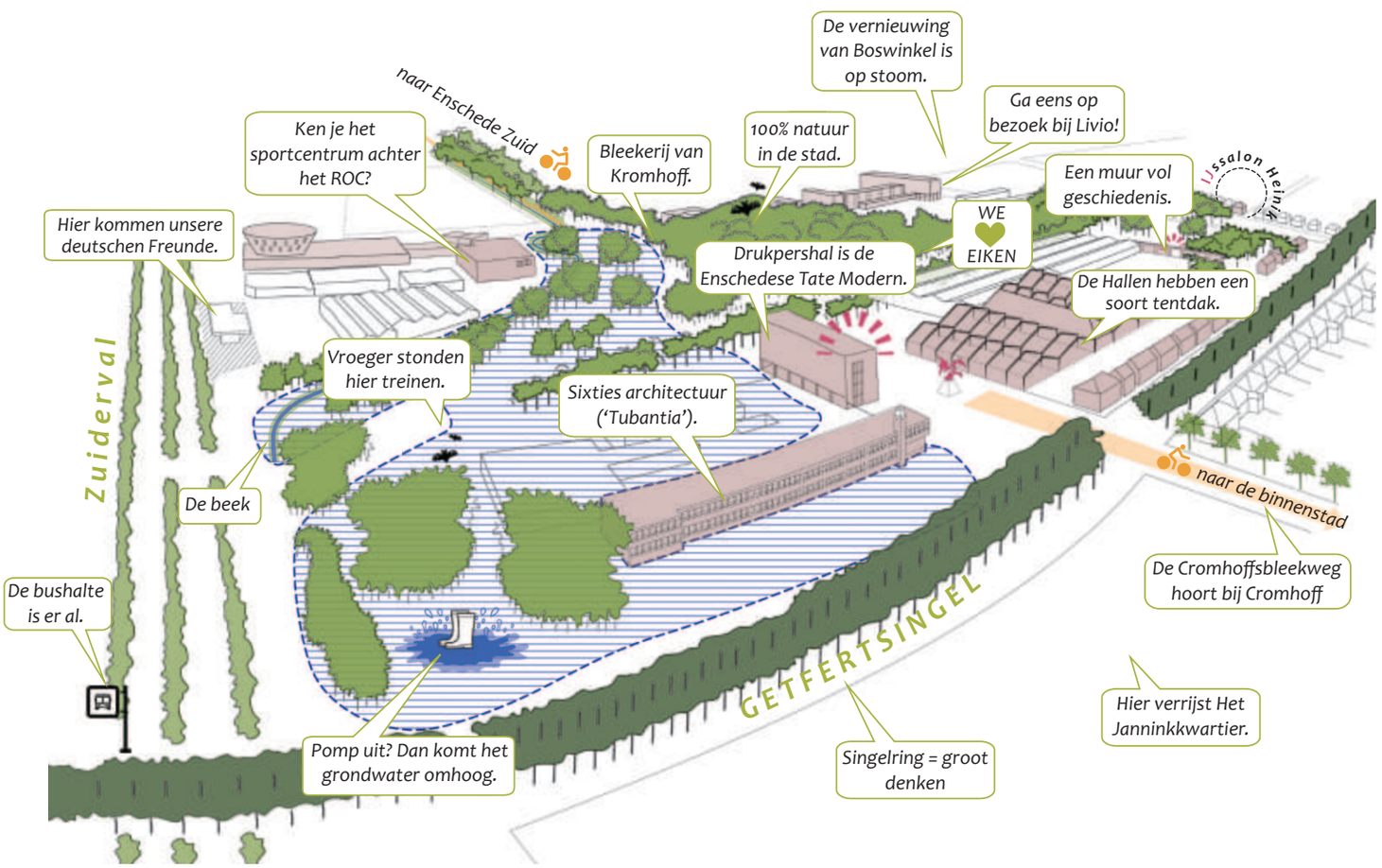
Hoogopgeleiden zoeken steeds vaker een meer stedelijk woon- en leefmilieu met buren die best een beetje anders mogen zijn dan zijzelf. Dat geldt destemeer voor buitenlands ondernemend talent, een groeiende groep die voor onze kenniseconomie steeds belangrijker wordt.

Ook bewoners van Domijn, cliënten van Livio en studenten van het ROC horen er helemaal bij.

Met Back to Basic wordt invulling gegeven aan deze marktvraag. De principes die daaruit voortvloeien geven richting aan de ontwikkeling zonder alles tot in detail vast te leggen. Dat is belangrijk want het hele plangebied wordt Back to Basic, ook Domijn, Livio en het ROC / Industriestraat waar kansen liggen die wellicht in een later stadium verzilverd worden. De ontwikkelprincipes voor Cromhoff zijn:

Erfgoed als drijvende kracht

Stedelijk georiënteerde Enschedeërs en ander talent uit binnen- en buitenland komen op authentieke plekken af. Het verhaal van de Bleekerij van Kromhoff en het behoud, herstel en hergebruik van het industrieel erfgoed uit latere jaren prikkelt de verbeelding en wakkert het enthousiasme over 'cultuurinclusieve' ontwikkeling aan.



Leven met het water en de natuur

Steeds meer mensen hechten aan duurzaam wonen en leven. Dat komt goed uit, er ligt hier een grote klimaat- en natuuropgave. De pomp onder Tubantia wordt uitgezet, het grondwaterpeil stijgt en er ontstaat een biotoop met natte en droge plekken, ideaal voor beschermde soorten die (net als mensen) van afwisseling houden.

Een nieuw stuk stad

Cromhoff presenteert zich langs de Getfertsingel en Zuiderval aan de stad. De architectuur straalt lef en reuring uit en is natuurinclusief met ruimte voor mens, plant en dier. Het gebied krijgt ook een fijnschalige en ontspannen kant. Een netwerk van sociale en fysieke verbindingen zorgt daar voor interactie Gertfert-West en Boswinkel.

Gastvrije community

In Cromhoff draait het om een manier van leven, niet hoe dik je portemonnee is. Het woningaanbod binnen de verschillende woonsferen varieert van betaalbaar tot middelduur en vrije sector. De ruimtes voor werken, cultuur en voorzieningen worden dusdanig geprijsd dat ook startende ondernemers en kunstenaars hun vleugels kunnen uitslaan.

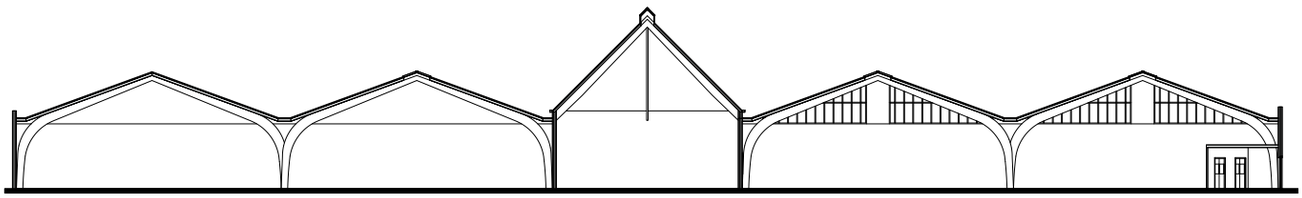
Iedereen op de fiets

Wees welkom maar verplaats je vooral te voet, met de fiets, het openbaar vervoer of deelauto. Zo blijft de rust bewaard. De nieuwe fietsroute tussen de binnenstad en Enschede Zuid loopt in de toekomst dwars door het gebied. De auto is te gast met een parkeernorm die past bij het concept en aansluit bij de stedelijk georiënteerde doelgroep.

‘Tijdelijke initiatieven in het industrieel erfgoed zetten Cromhoff op de kaart. We noemen dat placemaking.’

ERFGOED ALS DRIJVENDE KRACHT

Het voortbouwen op de geschiedenis van onze stad geeft Cromhoff een unieke vibe en maakt alle Enschedeërs trots. Want hier is altijd hard gewerkt in sobere industriegebouwen die plots populair zijn.



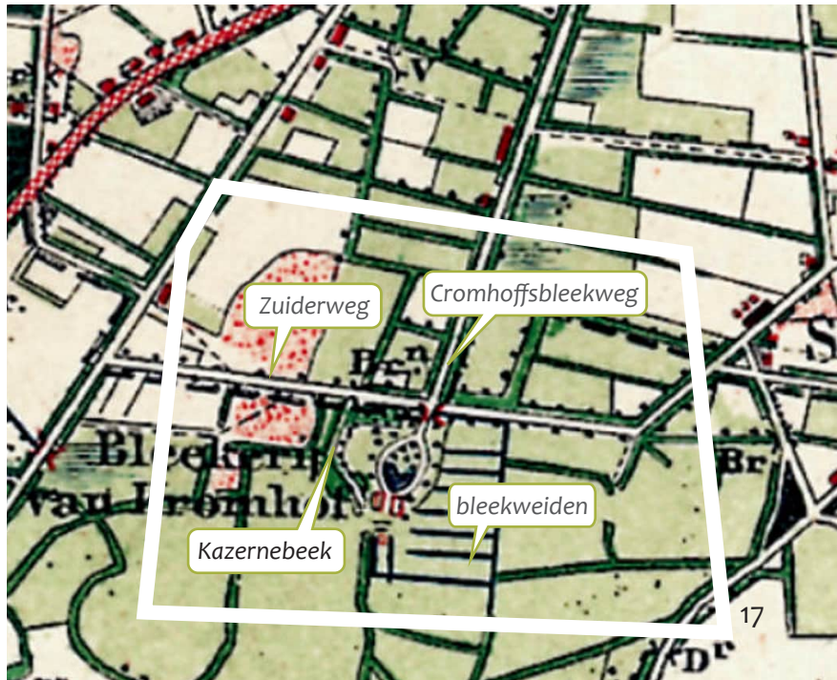
De Hallen vormen een soort tentdak over een flexibel indeelbare ruimte.

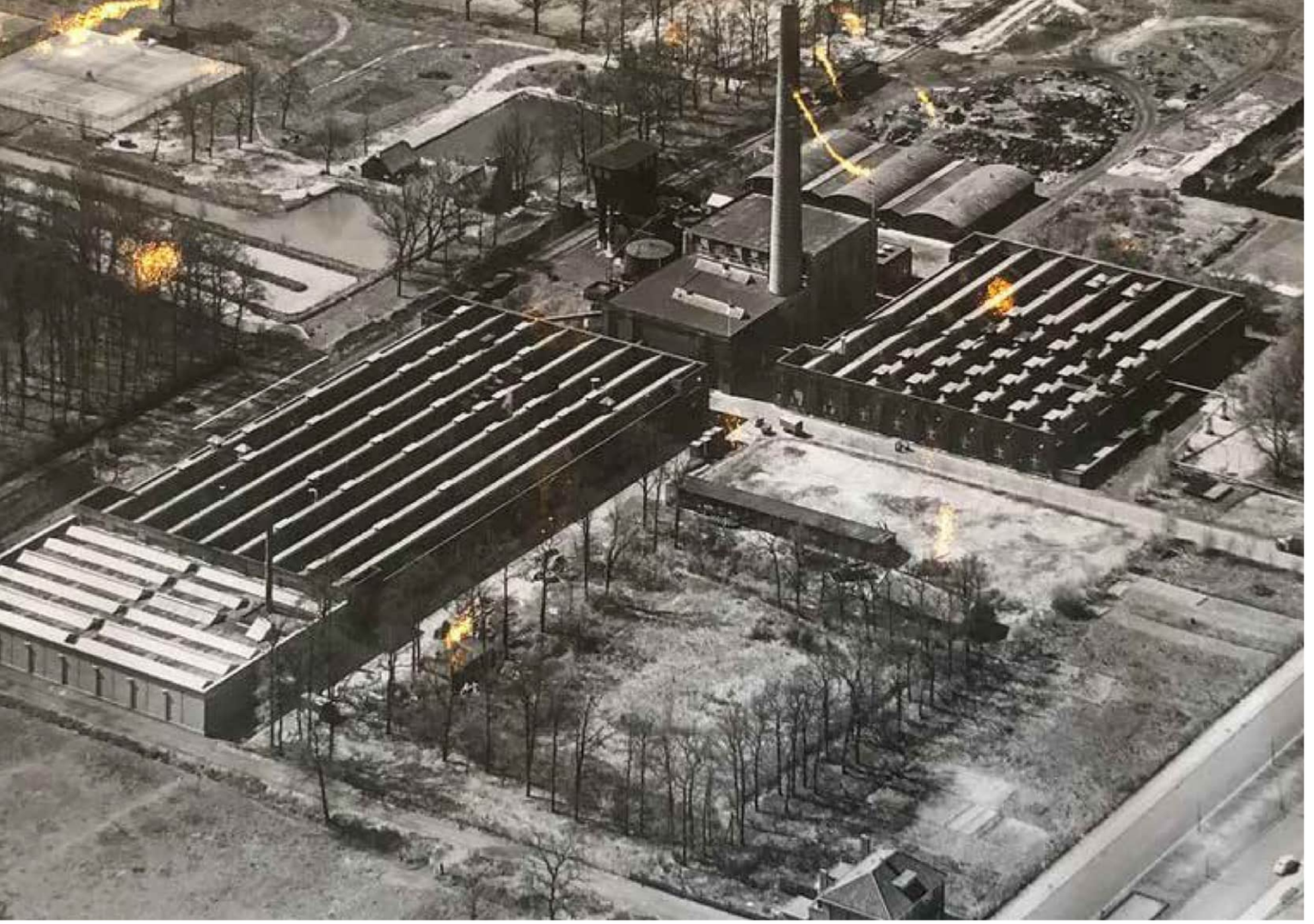
Op deze plek is al vroeg sprake van een erve met kleine blekerij, 'Het Getvert'. Die lag aan de Zuiderweg waarlangs de Kazernebeek liep. Beide structuren zijn nog gedeeltelijk aanwezig, het oostelijke deel ervan werd bij de aanleg van het Zuiderspoor in 1903 afgekapt. De Cromhoffsbleekweg heeft eveneens de tijd doorstaan. Die liep van de binnenstad naar de Bleekerij van Kromhoff die hier in de 19e eeuw ontstond. Op de historische kaart zijn het hoofdgebouw, de bijgebouwen, bleekweiden en hakhoutwallen te zien. Wat verder opvalt is de chique lusvormige oprit. Deze is na de sloop in 1992 overwoekerd geraakt. Wie zijn best doet vindt bovendien fundamenten van een oude schuur die een mooie aanleiding voor een verbijzondering in het landschapsontwerp vormen.

Ook bijna onzichtbare structuren worden gekoesterd en waar mogelijk hersteld.

Het Zuiderspoor naar Ahaus had een aftakking het gebied in. Textielfabrikant Jannink bouwde daar in 1921 een imposante blekerij-stukververij waarvan een karakteristieke muur is teruggevonden die een prominente plek in het plan verdient. Op de luchtfoto is de plek van de Hallen nog leeg, Jannink bouwde de 2 x 2 opslaghallen pas in 1960. De draagconstructie van firma NEMAHO bestaat uit houten gelamineerde spanten met een vrije overspanning van 22 meter, een technisch hoogstandje in die tijd. De centrale vijfde hal

De plangrenzen van het projectgebied over de historische kaart van rond 1900 geprojecteerd.





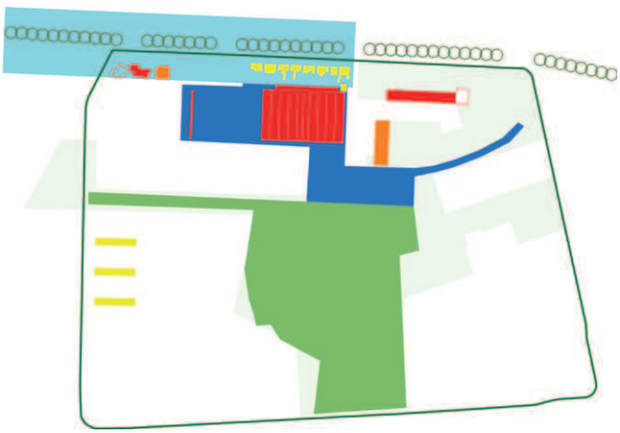
Luchtfoto van de Janninkfabriek omstreeks 1950.

werd daar tussengezet. Hoewel van later datum, heeft die juist een traditionele opzet en uitstraling. Samen beslaan de Hallen zo'n 6.000 m² bvo en omdat de scheidingswanden kunnen worden weggehaald zijn de gebruiksmogelijkheden legio.

Industrieel erfgoed heeft het rauwe karakter dat past bij een broedplaats met wonen, cultuur en ondernemerschap.

Dagblad Tubantia nam kort daarna de naastgelegen drukkerij aan de Getfertsingel in gebruik. Het kantoor is het toonbeeld van functionalistische architectuur met een vrolijke sixties twist. De in het oog springende schoorsteen vormt het enige verticale element in een verder horizontale lijnvoering, De geringe diepte in combinatie met een voor die tijd moderne kolommenstructuur maakt het gebouw vrij indeelbaar, ook voor bijvoorbeeld wonen. De achtergelegen drukkerij is opgegaan in schaalvergroting waaraan we gelukkig ook iets positiefs te danken hebben: de Drukpershal, een spectaculaire koker van 17 meter hoog en 50 meter lang. De drukpers stond op een betonnen tafel van 4 meter hoog. Sta je op die tafel, dan geniet je van de enorme ruimte met zijn verbluffend goede akoestiek. Kijk je door de grote ramen op de beide koppen van de hal, dan zie je aan de ene kant de binnenstad en aan de andere kant de natuur die het hart van Cromhoff vormt.

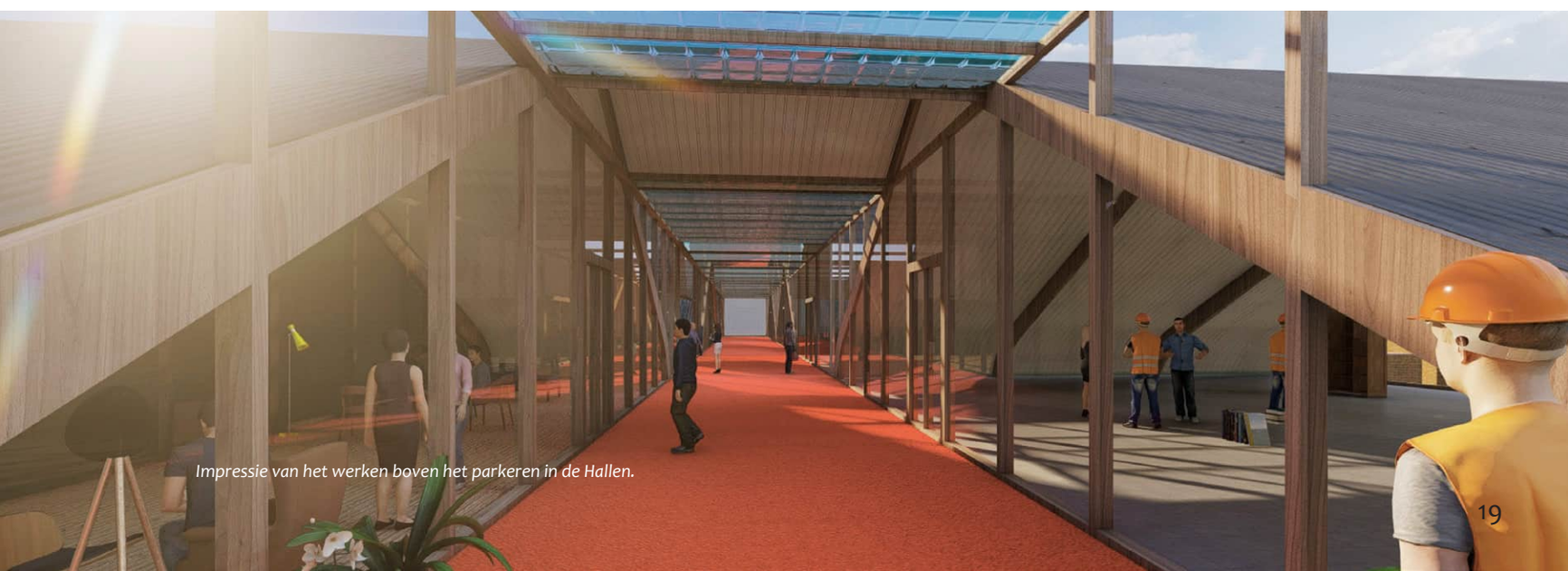
Het wonen was in het verleden ondergeschikt aan het werken. Villa Jannink op de hoek Getfertsingel-Burgemeester Van Veenlaan is een pareltje uit de jaren '30. Op de hoek bij de Hallen staat een karakteristieke twee-onder-een-kap woning voor sous chefs van de fabriek. Direct ernaast verrees een paar jaar later



Hoge waarde
Positieve waarde
Basiswaarde
Ensemble Jannink
Ensemble Prestedelijk
Ensemble lintbebouwing Getfertsingel

Restant van de oude fabrieksmuur.

een serie sobere vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen die de Getfertsingel begeleiden. Om de hoek, langs de Burgemeester Van Veenlaan, sloeg de schaalvergroting in de volkswoningbouw toe. Daar verrezen drie portieketageflats en verpleeghuis De Cromhoff waar de arbeider van z'n welverdiende rust kon genieten. Van de oorspronkelijke architectuur van het verpleeghuis is echter weinig over. Ook de overige bebouwing in het gebied heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde en mag daarom plaatsmaken voor nieuwbouw.



Impressie van het werken boven het parkeren in de Hallen.

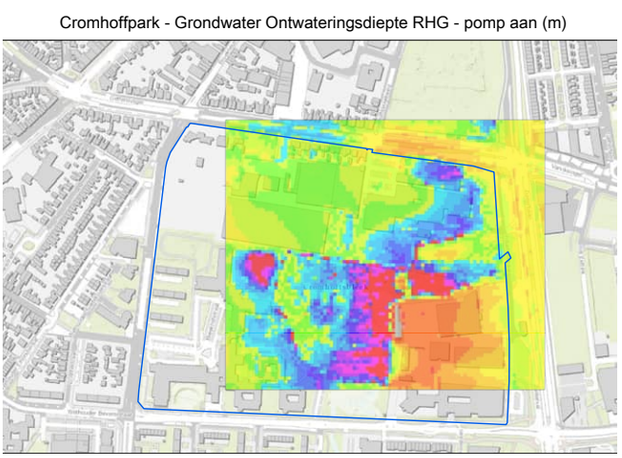
Impressie vanuit de ecologische zone richting de sky box over de Tubantia (links) en het Houten Eiland (rechts).

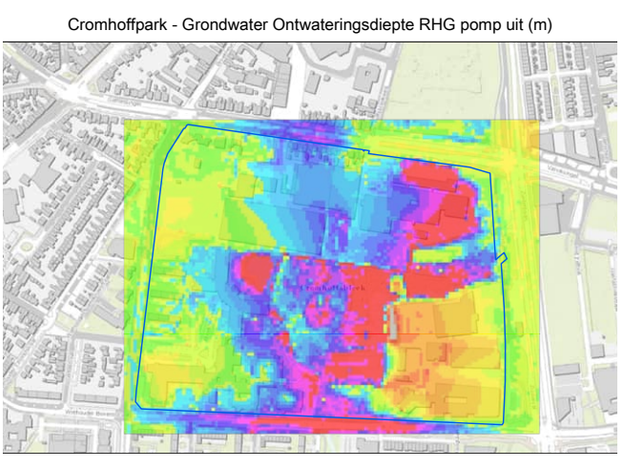
LEVEN MET HET WATER EN DE NATUUR

Cromhoff is de habitat van de grootoorvleermuis, groene specht, bosuil en andere beschermde soorten. Door het landschap flink uit te breiden en te vernatten, neemt de soortenrijkdom verder toe. Bovendien draagt het bij aan klimaatadaptatie in het plangebied én de omgeving.

Cromhoff ligt op de flank van de stuwwal Oldenzaal-Enschede. De rand van het gebied ligt iets hoger; in het verleden is daar dan ook gebouwd. In het lager gelegen middendeel heeft het kwelwater de neiging om tot op maaiveld te komen. Daar kwam men ook achter toen de Wegenerdrukkerij werd gebouwd, het enige gebouw in het natte deel. Om de boel droog te houden plaatste men een pomp die nog steeds 24/7 draait, een allesbehalve duurzame situatie die het rioolwatersysteem belast en veel energie kost. Datzelfde geldt voor de later aangelegde beek die dwars door het gebied loopt. Het krappe profiel met steile taluds lijkt vooral bedoeld om water zo snel mogelijk af te voeren. Vandaag de dag staat juist het langer vasthouden van kwel- en regenwater centraal.

Het plan volgt de duurzame logica van weleer: bouwen doe je op de hogere gelegen rand, het centrale deel blijft natuur. De sloop van grote delen van het Wegenercomplex wordt aangegrepen om de natuur tot aan de kruising Getfertsingel-Zuiderval uit te breiden. De pomp wordt uitgezet, de taluds van de beek uitgevlakt en plaatselijke bodemvervuiling gesaneerd. Het kwelwater kan zich op die manier in bijvoorbeeld de winter en het vroege voorjaar over een veel groter gebied verspreiden. Omdat het water lang in de bodem

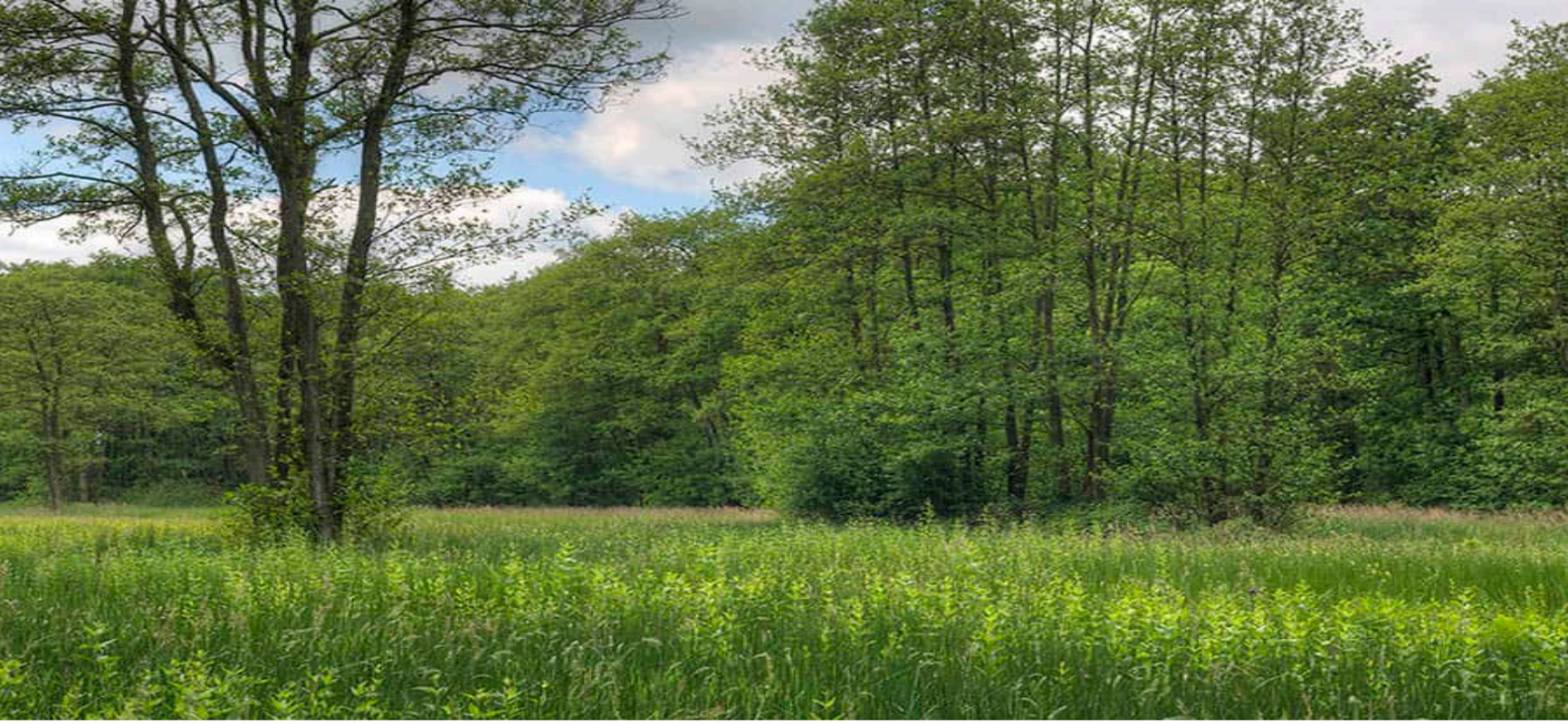




Hoe meer richting rood, des te meer grondwater op het maaiveld staat.

‘Het landschap bepaalt de stedenbouwkundige hoofdstructuur. De nieuwe kade rond het Industriekwartier accentueert het onderscheid tussen het stedelijke leven en de iets lager gelegen natuur. Die paar tredes vertellen het hele verhaal van Cromhoff: het beste van twee werelden.’

Getfertsingel
Zuiderval
Wethouder Beversstraat
N
0m
50m
100m



heeft gezeten. is het ijzerrrijk en kalkrijk. Dat is perfect voor bijzondere flora als beekpunge en bosbies waar een groot aantal verschillende insecten op afkomen. Die worden vervolgens weer door vleermuizen en vogels etc. etc. Dergelijke flora is gevoelig voor uitdroging. In de bodem bevinden zich slecht doorlatende leemlagen die de kans hierop verkleinen.

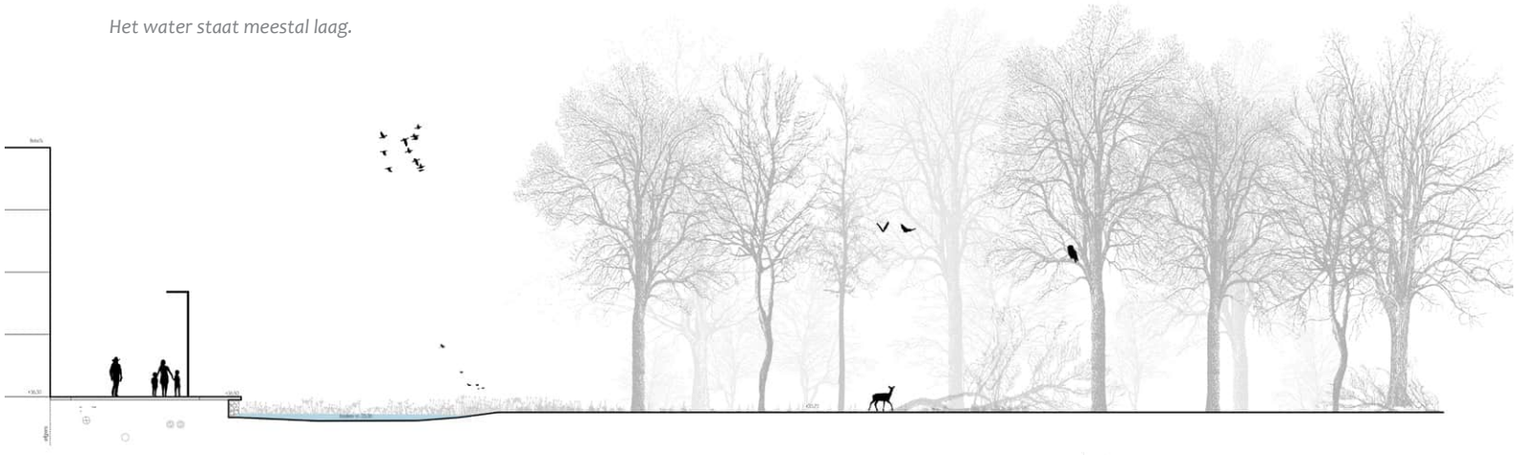
Het is tamelijk uniek om een nat-droog biotoop van 6 hectare zo diep in de bebouwde kom aan te treffen. En daar komt 2 hectare bij.

De oude boskern ligt als een vluchtheuvel in het natte landschap. De laanbeplanting van de Zuiderweg en erfbomen op de vroegere bleekerij staan er verwilderd bij. Het is er stil, donker en ontoegankelijk. Veel soorten hebben hier baat bij. Ze komen af op oude beplanting en dood hout met geleedpotigen, paddestoelen en mossen waar ze zich in alle rust aan tegoed kunnen doen. Bovendien vormt het bos de ideale verblijfsplaats voor soorten die in het open, natte deel fourageren. Het is daarom de kunst om het zo te houden, hoewel de kans bestaat dat het stijgende grondwater een zekere mate van omvorming en verjonging van het bomenbestand noodzakelijk maakt.

De natte ecologische zone voorziet in een regenwaterbuffer waarover destijds, bij de ontwikkeling van de Zuiderval, afspraken zijn gemaakt. De nieuwbouw in het plangebied houdt zijn eigen broek op in de vorm van maatregelen die het water langer vasthouden en vertraagd afvoeren. Dat is een mooi begin om ook de verschillende woon- en leefsferen natuurinclusief te maken. In Cromhoff heeft dat betrekking op de openbare ruimte én de architectuur. Natuurinclusieve architectuur draagt bij aan de gezondheid van de bewoners. Dergelijke gebouwen vangen fijnstof af, blijven zomers koeler en dempen lawaai. Maar wat nog belangrijker is: het leven te midden van planten en dieren verbetert de concentratie, zorgt voor een sneller herstel bij ziekte en creëert rust in je hoofd.

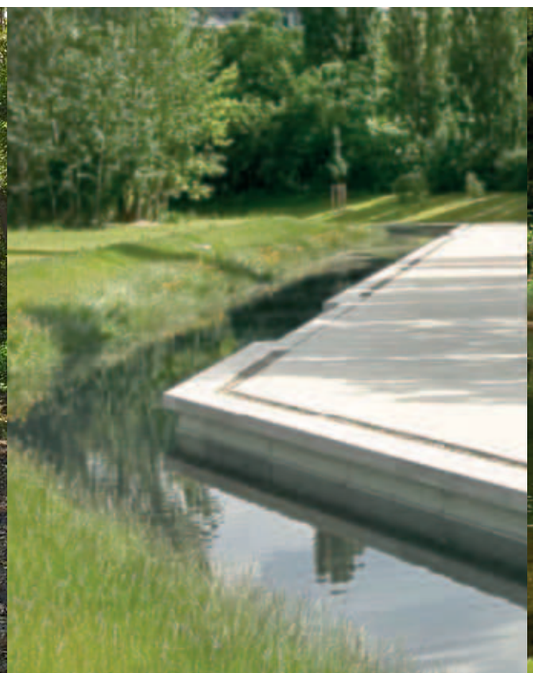
De nieuwbouw vormt geen grens maar een thuis en verbinding voor planten en dieren die zich via tuinen, gevels en daken verspreiden.

Het water staat meestal laag.



Maar 4 a 5 keer per jaar staat het hoog.

Voorbeeld van een kade in de natuur.



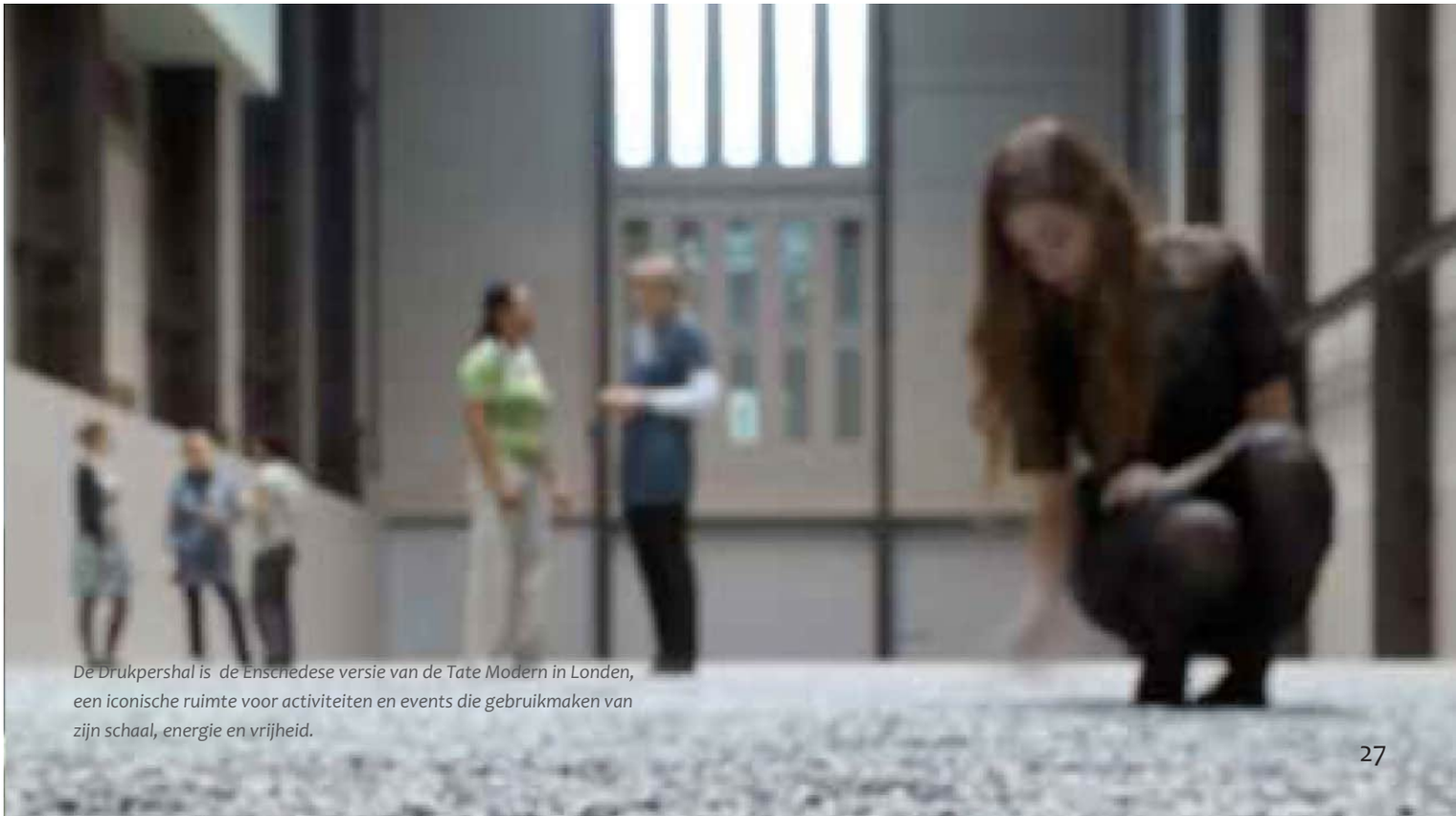
Zicht vanuit de Drukpershal richting de binnenstad met de schoorsteen van Jannink (links) en Tubantia (rechts).

EEN NIEUW STUK STAD

In het parkbos staan afwisselend jonge lage en oude hoge bomen. Dat gegeven vormt de inspiratiebron voor een gevarieerde bebouwing met een hoogtepunt waar Singelring en Zuiderval samenkomen.

De Enschedese Singelring is een imposante structuur die op een kleinschalige manier is ingevuld. De Hallen vormen het bindmiddel tussen de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen langs de Getfertsingel en de stoer vormgegeven stadsblokken van het Industriekwartier. Elk stadsblok herbergt verschillende woningtypes met een hoogte van twee, drie of vier bouwlagen. Ook de doorkijkjes naar de binnenhof met privé tuinen dragen bij aan het afwisselende straatbeeld. Op bepaalde plekken in de gezellige, intieme straatjes liggen infiltratiegoten voor de gevel van waaruit het groen opspuit. Op die manier wordt zelfs de smalste straat natuurinclusief!

Het ParkWonen houdt eveneens gepast afstand tot de Singelring. Deze grondgebonden woningen met twee of drie bouwlagen en een groot terras staan vrij in het park waar de oude industriemuur als nostalgische blikvanger fungeert. Het groen loopt door tot aan het gat in de Getfertsingel, tegenover de Slijpsteen. Daar mag Cromhoff een modern en duurzaam visitekaartje afgeven, mits de nieuwbouw zich naar de maat en schaal van de buren voegt.

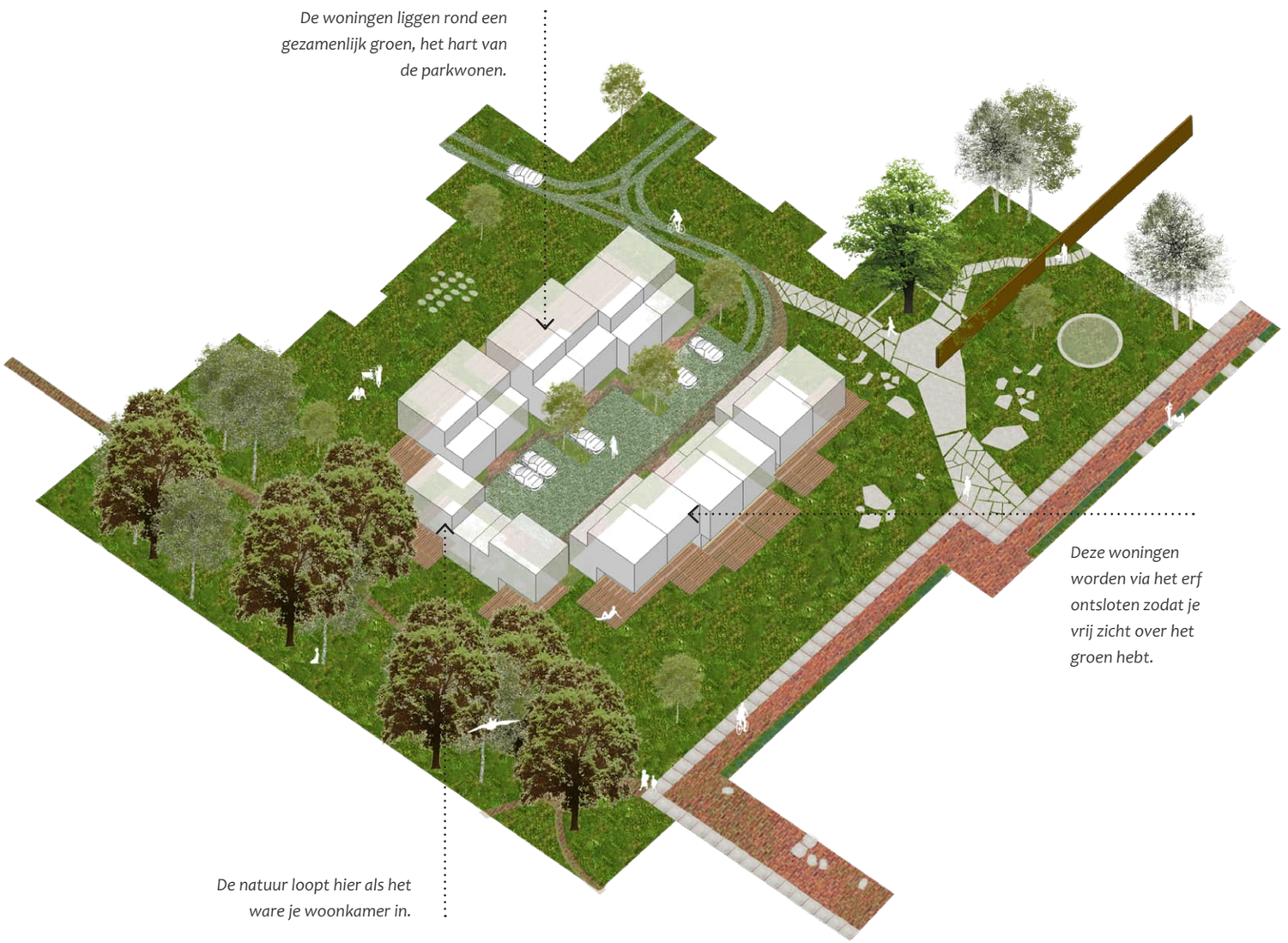


De Drukpershal is de Enschedese versie van de Tate Modern in Londen, een iconische ruimte voor activiteiten en events die gebruikmaken van zijn schaal, energie en vrijheid.

Impressie van de Cromhoffsbleekweg met nieuwbouw aan de Drukpershal (links) en de Hallen (rechts).

Voorbeeld van hoe een stadsblok eruit zou kunnen zien.

Voorbeeld van hoe ParkWonen eruit zou kunnen zien.



79&Park, BIG - Stockholm

De symbiose van landschap, erfgoed en architectuur wordt op de kruising van Singelring en Zuiderval volop beleefbaar. Hier laat Enschede zien dat het lef heeft.

Het beeld op de Singelring klapt ter hoogte van de Tubantia en Drukpershal open. De Drukpershal maakt van zichzelf al indruk. Het gebouw krijgt een lage voet die tot aan de Cromhoffsbleekweg reikt. Deze oude route wordt daarmee onderdeel van het netwerk van straatjes en pleintjes dat zo kenmerkend voor het Industriekwartier is. Ten zuiden van de hal, op de plek waar het stedelijk leven, natuur en nieuwe fietsverbinding tussen binnenstad en Enschede Zuid samenkomen, wordt een groen plein of 'stadsbalkon' gecreëerd. Die vormt het kloppende hart van het gebied met ruimte voor Back to Basic events: ont-moeten, ont-laden en op-laden!

Tubantia kan daarentegen wel wat extra 'presence' gebruiken, die staat immers middenin de ecologische zone en tussen twee stedelijke hoofdassen. De voorbeelduitwerking toont een sky box over het kantoorgebouw, een combinatie van bestaand en nieuw waarin de historische gelaagdheid en emotie van de stad terug te vinden zijn.

Het Houten Eiland completeert het ensemble van landschap, erfgoed en architectuur. Het eiland bestaat uit een kop van 60 meter hoog en een veel lager, langgerekt lijf dat op de vroegere aftakking van het Zuiderspoor ligt. De kop staat als duurzaam statement aan de Zuiderval en houdt gepast afstand tot de Singelring. Zo wordt ruimte voor de ecologische zone gemaakt die hier om de Tubantia krult en de

Het natte landschap wordt tot aan de Getfertsingel uitgebreid.
Schets met het wooneiland (links) en de sky box over Tubantia (rechts).

De vliegende schotel van het ROC is de blikvanger. Daarchter ligt een sportcentrum dat een eigen naam verdient: Kuiperhal, vernoemd naar onze wielerheld.

Getfertsingel nog mooier maakt. Het lijf van het eiland strekt zich ietwat loom in het landschap uit. De houten woningen rond de gezamenlijke binnenhof lopen in hoogte af waardoor het lijkt alsof de voeten van het gebouw in het water bungelen.

Het Houten Eiland vormt de prelude van een ontwikkeling op het bedrijventerrein waar zich het voormalige tuincentrum, een bedrijfsverzamelgebouw met de KwikFit en het ROC bevinden. Hier kan op termijn een onderscheidende woon- en leefsfeer worden toegevoegd, één waar het om wonen, leren en werken draait. Om dat te bereiken dient het terrein als een samenhangende opgave te worden aangepakt met als belangrijkste doel om het ROC bij Cromhoff te betrekken. Die oriënteert zich in de huidige situatie op de Zuiderval

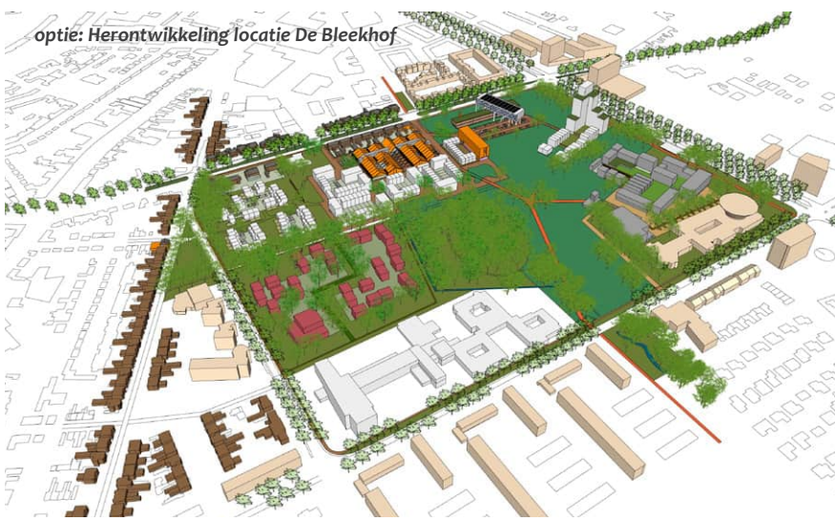
en Wethouder Beversstraat en heeft achterkanten naar het park. Door het geheel gesloten sportcentrum dat daar ligt te openen, kan er een sportieve hotspot met uitloop in het landschap ontstaan. Een geweldige plek voor studenten, Cromhoffers en andere sportievelingen die er dan gebruik van kunnen maken.

Verderop aan de Wethouder Beversstraat ligt het omvangrijke verpleeghuis en woon-zorgcomplex van Livio met om de hoek, aan de Burgemeester Van Veenlaan, drie enigszins verouderde portieketageflats. Ook daar ligt een kans voor een extra woonsfeer, één met de focus op wonen en combinaties van wonen en zorg in een beschut, groen en met de omgeving verbonden gebied. De tekeningen laten zien dat zo'n transformatie in stappen kan verlopen. Met de ontwikkeling van het Parkwonen aan de Burgemeester Van Veenlaan wordt alvast een voorschot op zo'n fijnschalig en ontspannen woonmilieu genomen.

Pearl Tree House, Jake Eagley - London

Huidige situatie

optie: Herontwikkeling locatie Domijn



optie: Herontwikkeling locatie De Bleekhof

optie: Vernieuwen Lippink's Hof / De Cromhoff

GASTVRIJE COMMUNITY

Het concept Back to Basic sluit aan bij de rode leefstijl, de doeners. Die zijn jong of jong van geest, zelfbewust, spontaan, eigenzinnig, dynamisch en avontuurlijk. Werk is voor hen belangrijk, net als buiten sporten en ontspannen in de buurtmoestuin, op een terrasje of bij een concert.

Ongeveer de helft van de 400 tot 500 woningen valt in het sociale en middeldure segment.

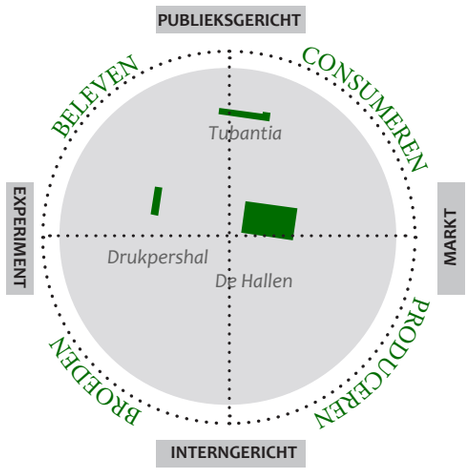
Het concept Back to Basic is vertaald in een aantal woonsferen. In het Industriekwartier, ParkWonen en Houten Eiland komen 325 tot 350 woningen. Wordt ook het zuidelijke deel van het plangebied ontwikkeld, dan komt het totaal op 400 tot 500 extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. Hiervan is ongeveer 75% grondgebonden en 25% gestapeld. De appartementen zijn gericht op een specifieke niche markt waarvoor elders in Enschede nog niet gebouwd wordt. De verdeling sociaal, middelduur en vrije sector is 15-20%, 30-35% en 45-55%. Het aantal sociale huurwoningen neemt

‘Het onderscheid tussen het Industriekwartier en Parkwonen komt ook in de inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking. Bewoners zitten op de autoluwe kade, onderwijl genietend van kinderen die onbekommerd in het groen spelen.’

‘Wij zijn blij met onze ruime, lichte woning. Na een hectische werkdag kom ik hier echt tot rust. Onze dochter geniet van alles wat zij binnen én buiten tegenkomt.’

Marieke, getrouwd met Tim en moeder van Anna, operatie assistent bij Medisch Spectrum Twente

toe, òòk als rekening wordt gehouden met vervanging van de portieketageflats aan de Burgemeester Van Veenlaan. Het middeldure segment (tot 350.000,- VON) richt zich op jongeren die na hun studie, alleen of met partner, een volgende stap willen maken. De combinatie van hoge opleiding met een stijgend salaris maakt dat ze meer willen dan het kleine kamertje, zonder overigens de geneugten van de stad te willen opgeven. Een deel van het middeldure programma leent zich bij uitstek voor het (beleggers) huursegment. Daarnaast is er ruimte voor woningen die als casco worden opgeleverd en naar eigen inzicht kunnen worden afgebouwd.



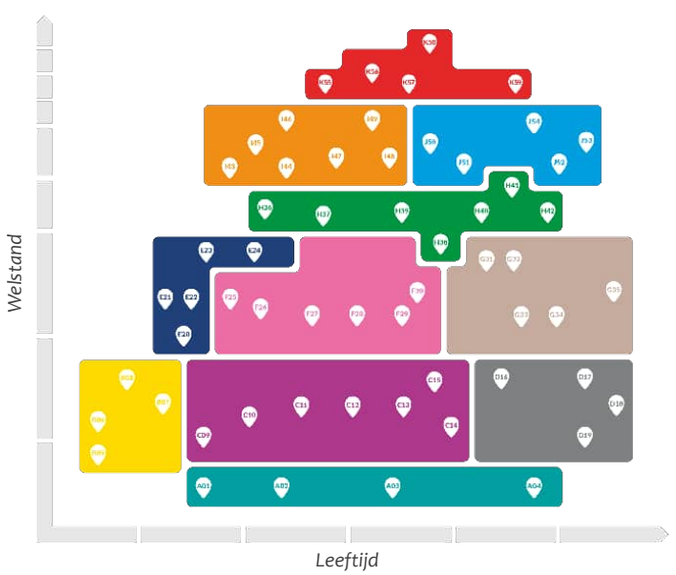
Bij een rode leefstijl hoort werken, cultuur en voorzieningen. In Cromhoff komt minimaal 4.750 m² bvo ten behoeve van functies die bijdragen aan een levendig stadsmilieu; de creatie van een sportieve hotspot bij het ROC is daarin nog niet meegenomen. Jonge ondernemers en kunstenaars hebben reeds hun oog op het industrieel erfgoed laten vallen. Gebouwen als de Hallen, Tubantia en Drukpershal zijn nu eenmaal zeer geschikt voor het starten, uitvinden, innoveren en leren (‘broeden’), het ontwikkelen, testen en maken (‘produceren’), het vertonen van producties aan een breed publiek (‘beleven’) en het verkopen van

diensten en producten (‘consumeren’). Bij verschillende activiteiten horen verschillende afwerkings- en prijsniveau’s. Het aanbod in Cromhoff bestaat daarom voor ongeveer de helft uit ruimtes die rauw, casco en dus betaalbaar worden opgeleverd. De andere helft is perfect afgewerkt waar dan weer een reguliere prijs tegenover staat.

Jonge ondernemers en kunstenaars kunnen er ook voor kiezen om zelf de handen uit de mouwen te steken. Dat is goedkoper.

Het WHIZE model van BPD maakt het mogelijk om een preciezer verband tussen doelgroep en woon- en leefsfeer te leggen. De authenticiteit, mix van functies en levendigheid in het Industriekwartier spreken de doelgroepen Jong & Hoopvol en Stedelijke Dynamiek aan. Zij hebben geen uitgesproken voorkeur voor een specifiek type woning, ze komen vooral op de locatie en sfeer af. Diep in hun hart zouden ze het liefst in het industrieel erfgoed wonen. Is dat niet mogelijk, dan het liefst een nieuwbouwwoning ernaast. Die mag best anders dan anders zijn, mits duurzaam. Parkeren is minder belangrijk. Beide doelgroepen vinden het een afknapper als alle woningen hetzelfde zijn. Diversiteit is een must, de mengelmoes van klein en groot, betaalbaar en luxe een voorwaarde.

ParkWonen spreekt de doelgroepen Stedelijke Dynamiek en Rennen en Plannen aan. Deze woon- en leefsfeer heeft als plus dat je vlakbij de reuring van het Industriekwartier zit en tegelijkertijd van de rust en vrijheid in het park geniet. Bewoners verwachten daarbij wel dat basics goed zijn opgelost. Het inleveren van de privé tuin voor een groot terras is prima, mits er een eigen parkeerplek voor de deur en een ruime berging voor fietsen, tuinmeubilair, gereedschap ed. voorhanden is. De bewoners van het Houten Eiland hebben een beetje dezelfde instelling, behalve dat zij nog net iets meer aan ontzorgt wonen en prestige hechten. De kans is groot dat dit iconische complex daarmee ook doelgroepen als Zorgeloos en Actief en Luxe Leven aanspreekt.



Dromen en Randkomen
Jong en Hoopvol
Volks en Uitgesproken
Bescheiden Ouderen
Stedelijke Dynamiek
Gewoon Gemiddeld
Gezellige Emptynesters
Landelijke Vrijheid
Plannen en Rennen
Zorgeloos en Actief
Luxe Leven

Ik woon waar ik werk, en andersom. Die combinatie brengt zoveel moois. Het geeft me energie en inspiratie die ik graag met anderen deel. Ook met de allerkleinsten!’

Marleen, dochter Britt met Hans, fotografisch kunstenaar, docent en eigenaar BSO Paarsgras

Stilzitten is niks voor mij. De kinderen en het groen om me heen geven me gelukkig genoeg om handen én de nodige ontspanning.’

Hans, partner van Marleen, gymleraar en mede-eigenaar BSO Paarsgras

Impressie vanaf de stedelijke fietsverbinding naar het stadsbalkon met een nieuw stadsblok (links) en de Drukpershal (rechts).

IEDEREEN OP DE FIETS

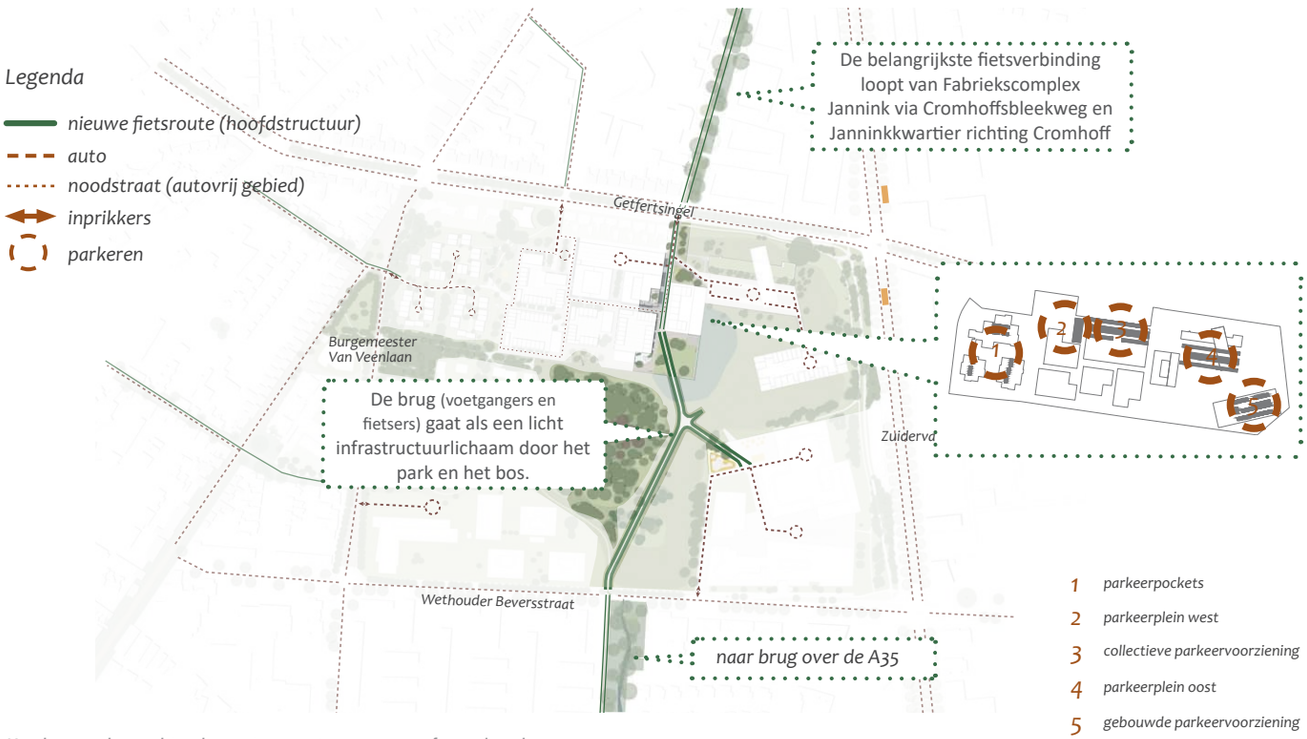
De Cromhoffers wonen in een 10-minutenstad. De openbare ruimte is autoluw, stedelijke voorzieningen liggen binnen 10 minuten loopfietsafstand. Zij maken bovendien gebruik van openbaar vervoer en deelmobiliteit. Het privé autobezit ligt daarom lager dan in traditionele buitenwijken.

Bij de ontwikkeling van Cromhoff hanteren wij het STOMP mobiliteitsprincipe: Stappen en Trappen, Openbaar vervoer, MaaS en Privé auto.

Stappen en Trappen

De inrichting van de openbare ruimte draait om de voetganger en fietser, òòk als het de verbindingen naar omliggende wijken betreft. De huidige fietsroute tussen binnenstad en Enschede Zuid over de drukke Burgemeester Van Veenlaan is niet ideaal. De ontwikkeling van Cromhoff maakt het mogelijk om een langgekoesterde wens in vervulling te laten gaan: realisering van een veilige en comfortabele fietsverbinding vanaf de brug over de A35, via de Zuid Hollandlaan en Utrechtlaan, naar het stadsbalkon op de kop van de Cromhoffsbleekweg.

Bij de situering en vormgeving van de nieuwe route wordt rekening gehouden met de natuur en cultuurhistorie in Cromhoff.



Harde en onbewerkte elementen zorgen voor een sfeervol park

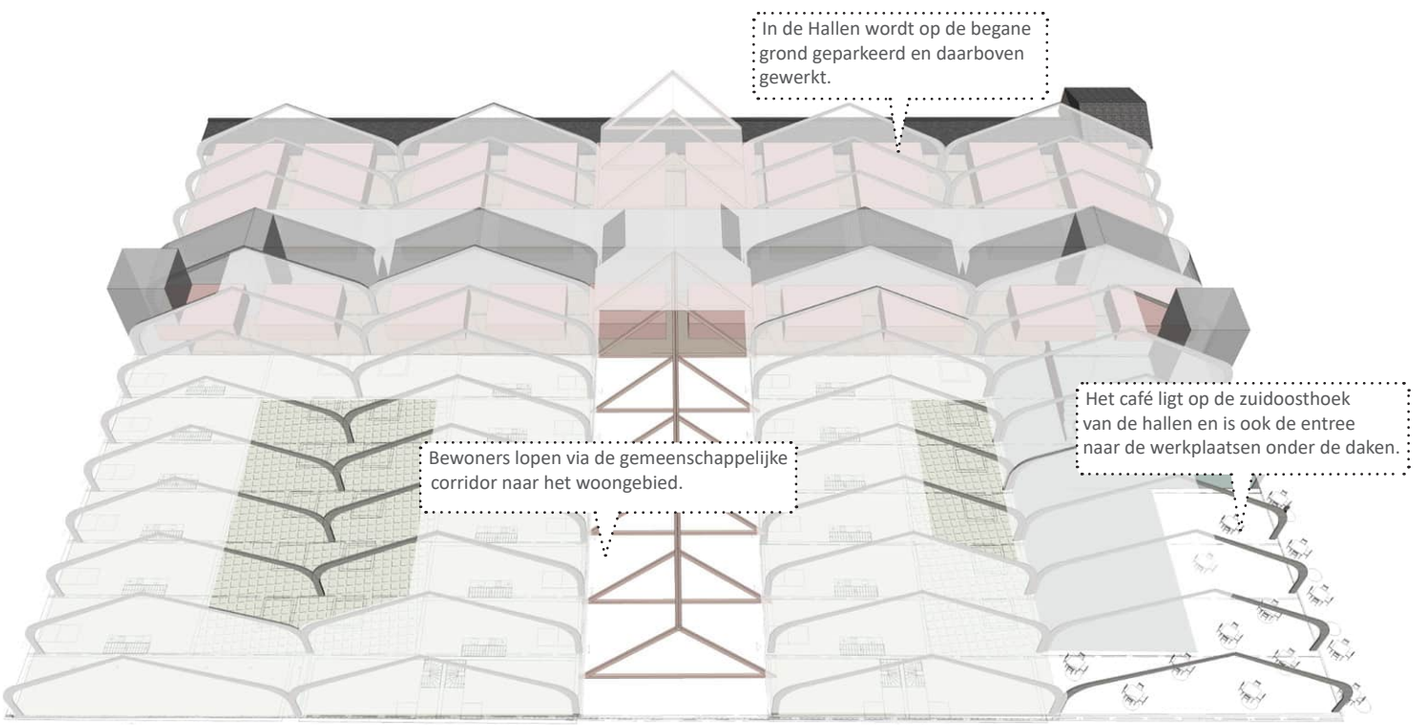
Openbaar vervoer
De HOV halte Enschede Rabobank ligt op een steenworp afstand. Hier halteren de lijnen 1, 2, 8, 73 en 74 die naar station Enschede gaan.

MaaS - Mobility as a Service
In het centraal gelegen Industriekwartier komt een deelmobiliteitshub met deelauto's en deelfietsen voor bewoners en ondernemers.

Privé auto
De auto is te gast. Bestemmingsverkeer maakt gebruik van inprikkers vanaf de Getfertsingel en Burgemeester Van Veenlaan die naar nu al liggen. De inprikker vanaf de Wethouder Beversstraat, achterlangs het ROC, is nieuw. Onderzoek moet uitwijzen of deze de huidige parallelweg langs de Zuiderval kan vervangen, hetgeen de doorstroming op de hoofdas ten goede zou komen. De inprikkers worden bewust niet met elkaar verbonden met het oog op de gewenste rust in het park. Zo wordt tevens voorkomen dat het autoverkeer de nieuwe fietsroute kruist.

In Cromhoff passen wij de geldende parkeernormen voor Schilwijken toe omdat die het beste aansluiten bij het concept en bij de wensen van de stedelijk georiënteerde doelgroep. Bij het uiteindelijk te realiseren aantal parkeerplekken wordt bovendien rekening gehouden met deelmobiliteit en dubbelgebruik.

De uitwerking voor de eerste ontwikkelfase langs de Getfertsingel voorziet in de benodigde parkeercapaciteit op basis van het bovengenoemde uitgangspunten en het beoogde programma. Er zijn genuanceerde verschillen tussen de woon- en leefsferen en die vragen om verschillende oplossingen. De doelgroepen in het Industriekwartier hebben gemiddeld iets minder privé auto's en vinden een stukje lopen geen probleem. Zij parkeren daarom in een collectieve parkeervoorziening die zich in de Hallen bevindt. Daar



komt waarschijnlijk ook de deelmobiliteitshub. De doelgroepen in ParkWonen en op het Houten Eiland hechten meer aan hun auto. In Parkwonen komen kleinschalige parkeerpockets bij de woning. Het Houten Eiland staat op een gebouwde parkeervoorziening. Bezoekers van alle woningen en overige functies in de eerste ontwikkelfase parkeren in de openbare ruimte op parkeerplein west bij de overgang tussen Industriekwartier en ParkWonen en op parkeerplein oost bij Tubantia.

Voor de locaties ROC / Industriestraat, Livio en Domijn die later tot ontwikkeling komen gelden in principe dezelfde uitgangspunten. Op het moment dat ook de stedenbouwkundige uitwerking op die locaties klaar is, zal worden bekeken of het aantal parkeerplaatsen en de parkeeroplossingen matchen met het beleid en het beoogde programma.

HOE VERDER

Deze ontwikkelvisie vormt het vertrekpunt voor integrale gebiedsontwikkeling. De gemeente, marktpartijen en maatschappelijke partners kijken over eigendomsgrenzen heen, slaan de handen ineen en dagen andere initiatiefnemers en eindgebruikers uit om mee te doen.

De conceptversie Cromhoff Enschede | Back to Basic uit september 2020 is op 16 december 2020 tijdens een online informatieavond aan een grote groep belangstellenden gepresenteerd. De uitzending is terug te zien op https://www.enschede.nl/west/cromhoff. Aansluitend is er met omwonenden en andere belanghebbenden apart gesproken over de ontwikkelingen op Cromhoff. De overwegend positieve reacties van omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden zijn gebruikt om de visie met betrekking tot programmering, parkeren en fasering verder aan te scherpen. We kunnen nu dus met volle kracht vooruit!

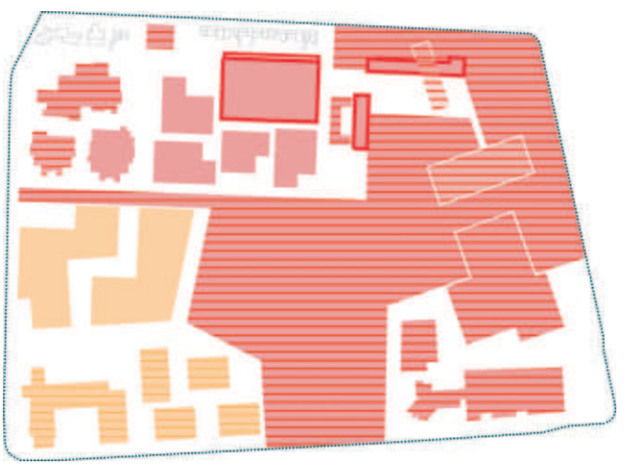
De gemeente, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Koopmans Bouwgroep (die onder de naam Cromhoffpark BV samenwerken) pakken overkoepelende opgaves met betrekking tot erfgoed, water, natuur, mobiliteit en placemaking gezamenlijk op. Ten Brinke Vastgoedontwikkeling en woningcorporatie Domijn ondersteunen de visie en doen mee in de verdere uitwerking ervan. ROC en Livio zijn afhankelijk van ontwikkelingen in het onderwijs en de zorg; zij hebben meer tijd nodig. Voor hen is de visie vooral een uitnodiging om de kansen die op en rond hun locatie liggen te verzilveren.

Stelt de gemeenteraad de ontwikkelvisie in het najaar 2021 vast, dan is dit het kader en vertrekpunt om samen met de betrokken marktpartijen en andere stakeholders aan de slag te gaan met het uitwerken van bestemmingsplannen en bouwplannen voor de verschillende deelgebieden. De Ontwikkelvisie vormt hierbij het toetsingskader en zorgt voor het bewaken van ambitie en samenhang op functioneel en conceptueel niveau. De partijen staan open voor samenwerking met andere initiatiefnemers en eindgebruikers die het concept Back tot Basic verder inhoud geven. Voor het

noordelijk plandeel zijn de gemeente en Cromhoffpark BV dit inmidddels al in een intensieve samenwerking aan het uitwerken.

Stap 1
Kennis maken met Cromhoff: Uitnodiging aan de Stad!
2021-2023
Het programmeren van tijdelijke functies in het industrieel erfgoed vormt de creatieve startmotor van de ontwikkeling. Tijdelijke initiatieven die gebied op de kaart zetten, Back to Basic! Bij bewezen succes kan een aantal daarvan wellicht doorontwikkelen richting third places, ofwel plekken tussen thuis en werk. Om hier vaart mee te maken zetten we op korte termijn in op het maken van een plek met karakter & reuring, een plek die verbindt. De huidige ondernemers en kunstenaars plus nieuwe initiatiefnemers organiseren laagdrempelige events die het concept Back to Basic voor het voetlicht brengen. Op het stadsbalkon bij de Drukpershal komen stedelijk leven, natuur en de stedelijke fietsverbinding bij elkaar. Het is de ambitie om in de tijdelijke inrichting van de buitenruimte het belang van deze ontmoetingsplek nu al zichtbaar te maken. Uitgangspunt hierbij is wel een plek die veilig en geschikt is. Het industrieel erfgoed moet veilig in gebruik zijn. Overbodige gebouwen worden gesloopt en ook andere belemmeringen (hekken, bodemvervuiling etc.) worden zoveel mogelijk weggehaald.

Stap 2
Groenstedelijk wonen
2023-2033
Het werk- en cultuurprogramma uit stap 1 evolueert verder, tegelijkertijd wordt begonnen met de woningbouw in het noordelijk deelgebied, langs de Getfertsingel tussen Zuiderval en Burgemeester van Veenlaan. Gemeente en Cromhoffpark BV zijn nu in een intensieve samenwerking aan het onderzoeken hoe hier



Stap 1 *Placemaking*
Stap 2 *Groenstedelijk wonen*
Stap 3 *Wonen en Zorg*

uitvoering aangegeven kan worden. De aanleg van de natte ecozone aan de oostkant van het parkbos en de aanleg van de permanente fietsroute is onderdeel van deze fase.

In een volgende fase kan het gebied uitgebreid worden richting de locatie ROC / Industriestraat waar het wonen, leren en werken centraal staat.

Stap 3
Wonen en Zorg
Flexibele timing (niet voor 2027)
De herontwikkeling van de bestaande woon- en zorgcomplexen langs de Burgemeester van Veenlaan en Wethouder Beverstraat heeft wat meer tijd nodig. In de ontwikkelvisie worden daarvoor kansen geschetst maar realisering zal waarschijnlijk pas op termijn plaatsvinden.

Bijlage 3

Stedenbouwkundig plan en indicatief programma

Cromhoff Enschede - Stedenbouwkundige Kaart

Januari 2023

CROMHOFF ENSCHEDE | PROGRAMMA 13 februari 2023

Deelgebied Cromhoffpark BV / Gemeente

		BVO	PARKEREN
ECONOMIE & CULTUUR		**3.600m²**	
	Drukpershal Horeca (350m²) Event/Exhibition ruimte (1.050m²)	1.400m²	in openbare ruimte
	De Hallen Werkruimte (2.000m²)	2.000m²	in openbare ruimte
	Tubantia Horeca (2.000m²)	200m²	in openbare ruimte

	TYPE	AANTAL	BVO	GBO/BVO	GBO	BOUWLAGEN	BEUKMAAT	GEM. KAVELMAAT	PARKEREN
WONEN GRONDGEBONDEN									
	Stadswoningen	44	140m²	0,88	125m²	3	5,1m	gem. 110m²	parking De Hallen
	Legowoningen	20	130m²	0,88	115m²	4	4,2m	gem. 60m²	parking De Hallen
	Kangoeroewoningen	8	135m²	0,88	120m²	2-3	ntb	gem. 90m²	parking De Hallen
	Niet in omgevingsplan								
	Parkwoningen	45	170m²	0,88	150m²	3	6,2m	gem.160m²	in parkeerhofje
	Werken/wonen in de loods	23	125m²	0,88	110m²	2	5,1m	gem.110m²	parking De Hallen
	Creatief wonen	20	80m²	0,88	70m²	2	ntb	gem. 70m²	op straat
	Houten eiland	23	155m²	0,88	135m²	3	3,6-7,2m	ntb	parkeervoorziening
	Niet in omgevingsplan								
WONEN GESTAPELD									
	Kwadrantappartementen	80	75m²	0,72	54m²	4	6.0m	gem. 60m²	deels op straat
	Compact bij de Drukpershal	52	79m²	0,72	57m²	8	6.0m	gem. 60m²	share mobility
	Tubantia Wonen in de oude Wegener	44	46m²	0,72	35m²	2	-	ntb	op straat
	Tubantia Wonen in de skybox	21	135m²	0,72	97m²	6	-	ntb	op straat
	Houten eiland	72	138m²	0,72	100m²	18	-	ntb	parkeervoorziening
	Niet in omgevingsplan								

Bijlage 4

SO Inrichtingsplan Cromhoff Enschede

Cromhoff Enschede

SO inrichtingsplan
Versiedatum: 12/02/2025

buroharro
landschap stedenbouw

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. De landschappelijke ontwikkelprincipes.

2.1 Een aanééngesloten beekmoeras als klimaatbuffer.
2.2 Verschillende woonmilieus rondom het Parkbos
2.3 Cromhoff als verbinder van omliggende wijken.
2.4 Unieke verblijfsplekken in het gebied creëren.
2.5 Groenstructuren versterken en verbinden met omgeving.
2.6 Heldere entrees en parkranden.

3. Inrichtingsplan

3.1 Watersysteem
3.2 Topografie
3.3 Beplantingstypen
3.4 Mobiliteit en routes
3.5 Parkeren
3.6 Fietsparkeren
3.7 Logistiek
3.8 Sport, bewegen en spelen
3.9 Hulpdiensten
3.10 Vuilophaaldienst
3.11 Nutsvoorzieningen
3.12 Eigendom en beheer
3.13 Materialen
3.14 Natuurinclusieve gevels
3.15 Verlichting

4. Deelgebieden

4.1 Het Parkbos.
4.2 Industriekwartier.
4.3 Stadsiconen.
4.4 Parkwonen.
4.5 Wonen bij ROC

Colofon

Janninkkwartier
Getfertsingel
Projectgebied
Burgemeester van Veenlaan
Livio-terrein
onderzoeksgebied
ROC
Zuiderval
Wethouder Beverstraat
E BRAKER

1.//Inleiding

In 2021 en 2022 hebben we gewerkt aan een integraal landschappelijk / stedenbouwkundig ontwerp voor Cromhoff, samen met de gemeente Enschede, WLTC en Faro architecten.

Onderdeel van dit integrale stedenbouwkundige plan was een visie op de functionele en ruimtelijke werking van de openbare ruimte. Tijdens dit ontwerpproces hebben we met verschillende disciplines van binnen en buiten de gemeente afstemming gehad. Met de eco-hydrologen, ecologen, verkeerskundigen en de afdeling beheer.

Het eindproduct van dit proces was de Ontwikkelvisie, waarin met name het verhaal, de visie en de hoofdopzet van het plan compact en goed leesbaar zijn weergegeven. Dit was niet een volledige weergave van al het werk dat er plaats heeft gevonden, niet op stedenbouwkundig en niet op landschappelijk niveau.

Alle deelproducten van ons werk zover dit op papier stond, in doorsnedes, plattegronden, referentiebeelden en korte toelichtende teksten hebben we daarom in dit Landschappelijk Schets-Ontwerp boekje opgenomen.

Hierin worden gestructureerd de ontwerpprincipes op het hogere schaalniveau, het Schetsontwerp inrichtingsplan en de SO-uitwerkingen van de verschillende deelgebieden toegelicht.

Dit is nog maar stap 1 van het ontwerpproces, het Schets-Ontwerp Inrichtingsplan (SOIP). Daarna volgen nog Voorlopig Inrichtingsplan (VOIP) en het Definitief Ontwerp Inrichtingsplan (DOIP). Doel van dit SO-boekje is vast te leggen wat het plan moet *doen*, niet wat het exact moet *zijn*. We werken met principes, uitgangspunten en met referenties. Er valt in de uitwerking nog wat te kiezen, zolang de principes, het idee, maar overeind staat. De kaarten, doorsnedes en pijlen die in dit boekje staan zijn dus indicatief, afbeeldingen zijn impressies of referenties.

In het VOIP leggen we het concrete voorstel vast voor de inrichting van de openbare ruimte, in profielen en materialen. In het DO zijn die aangepast op details en is het plan definitief. Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling liggen vast in het Omgevingsplan en het Beeldkwaliteitplan.

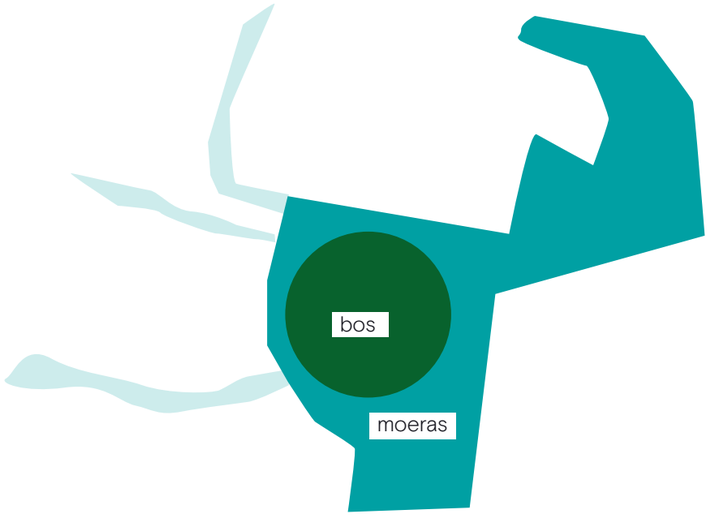
Indien er open eindjes zijn waar in deze SchetsOntwerpfase nog geen overeenstemming is, er mogelijk conflicten optreden met andere eisen of de doelstelling van het projectteam en de dagelijkse gang van zaken in Enschede / het beleid met elkaar conflicteren, noteren we die als aandachtspunt in dit document. In de verdere uitwerking van de plannen in Voorlopig en Definitief ontwerp zal er op deze punten overeenstemming bereikt moeten worden.

2//Landschappelijke ontwikkelprincipes

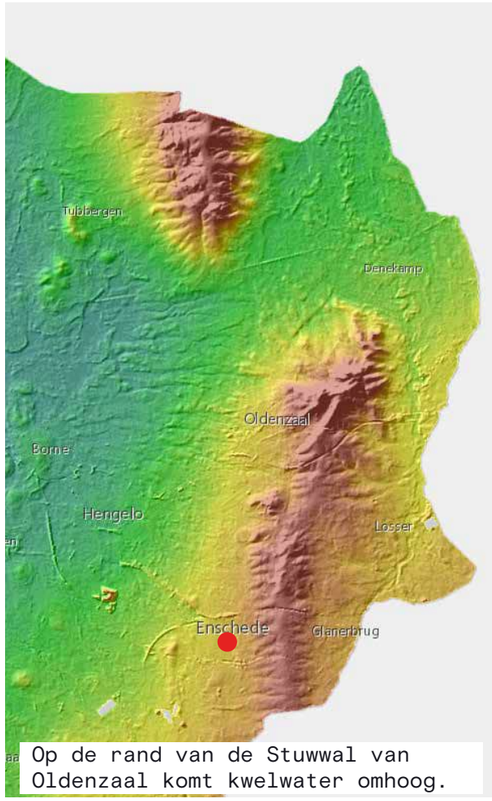
2.1//Een aaneengesloten beekdallandschap als klimaatbuffer.

Het kwelwater dat omhoog borrelt aan de rand van de stuwwal in de bodem zorgt van oorsprong voor een nat moerassig landschap waar beekjes doorheen liepen. De randen van Cromhoff zijn in de afgelopen eeuw bebouwd, maar de bosrijke kern heeft de tand des tijds doorstaan. Dit bos is unieke natuurrijke parel in de stad en moet daarom beschermd worden. Het natte gebied eromheen met de Cromhoffbeek is een ideale klimaatbuffer voor de stad. Door dit natte gebied als een hoogwaardig beekdallandschap te ontwikkelen wordt water en bodem sturend en vier doelstellingen behaald:

1. **De bergingscapaciteit** van het gebied wordt aanzienlijk vergroot, waarmee het een regenwaterbuffer voor de omgeving en de nieuwe ontwikkeling wordt geborgen.
2. **Een unieke natuurparel** met een hoge biodiversiteit wordt gecreëerd door de unieke kwel flora en fauna wordt versterkt.
3. **De boskern wordt beschermd** doordat het omliggende landschap nat is en daarom moeilijk om er doorheen te lopen. Dat is gunstig voor het kwetsbare oude bos, toegankelijkheid wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen
4. **Een aantrekkelijk landschap** Doordat het landschap als een integraal geheel van de gebiedsontwikkeling ontworpen wordt ontstaat er een samenhangend en deels open landschap, met bos en doorkijkjes, beleefbaar vanaf de randen en bij het doorkruisen ervan.



Een nat beekdallandschap (blauw) met daarin de oude boskern(groen)

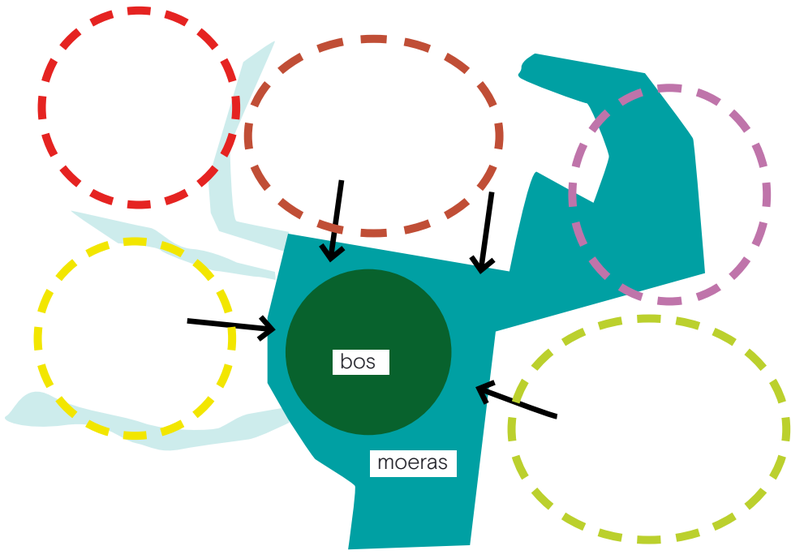


Op de rand van de Stuwwal van Oldenzaal komt kwelwater omhoog.

Referentie: Een goed ontwikkeld open nat landschap gevoed door kwelwater aan de rand van de Veluwse Stuwwal, in de stad. (Park Sonsbeek, Arnhem)

2.2//Verschillende woonmilieus rondom het Parkbos.

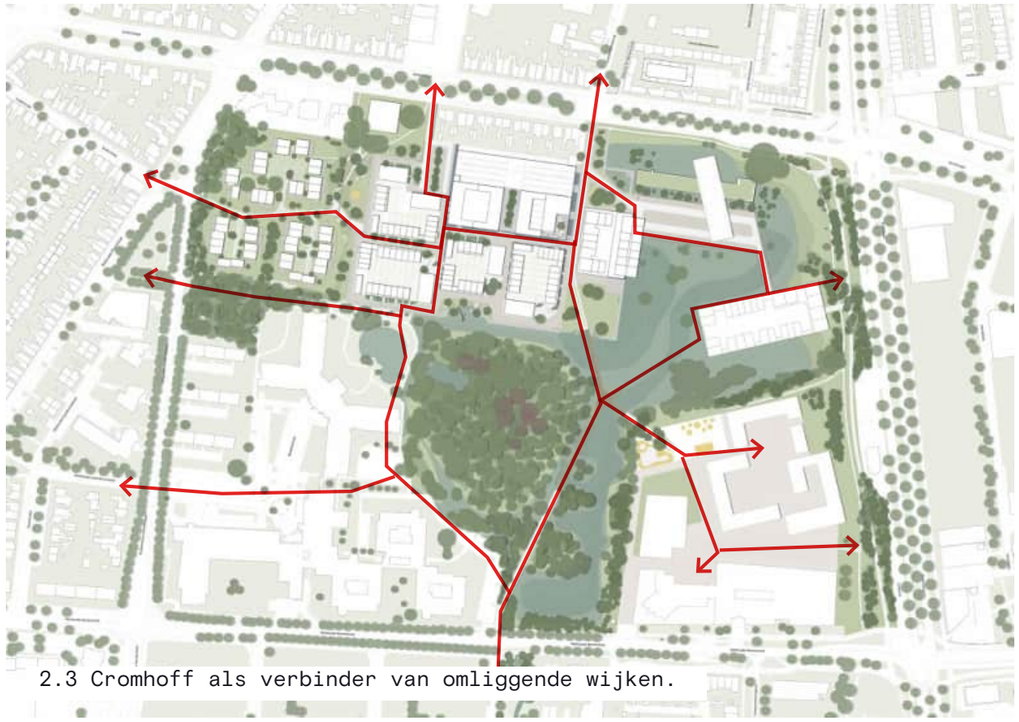
Het parkbos is het hart van Cromhoff waar verschillende woonmilieus omheen worden ontwikkeld. Alle woonmilieus hebben straks vanuit een eigen perspectief, zicht op het bos en over het open beekmoeras.



2.2 Verschillende woonmilieus rondom het Parkbos.

2.3//Cromhoff als verbinder van omliggende wijken.

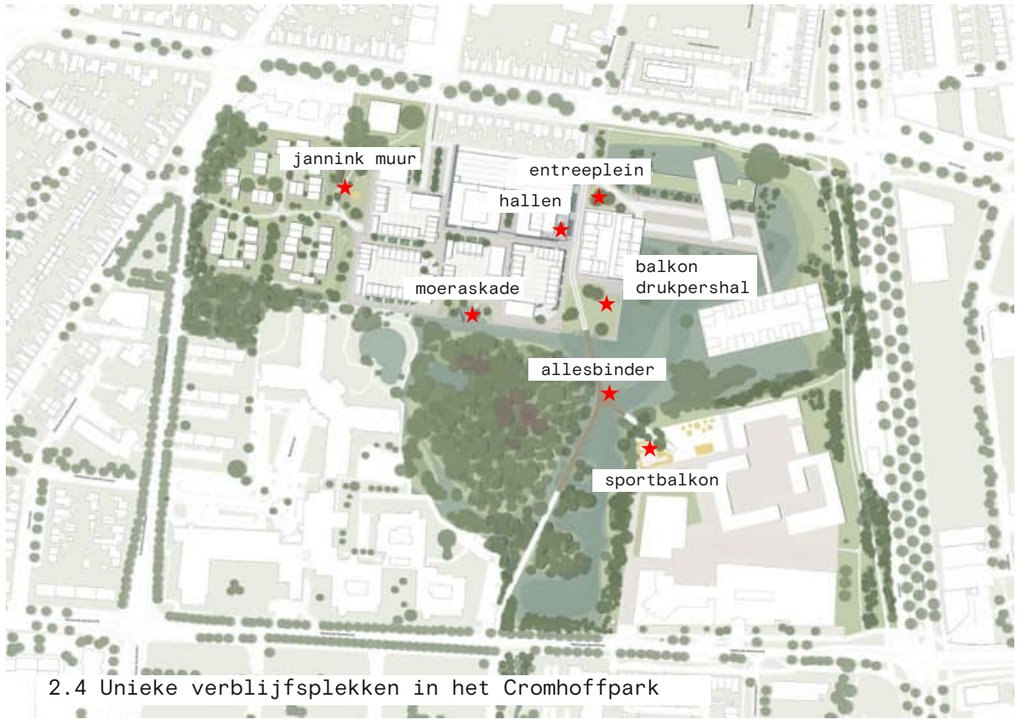
Het huidige Cromhoffpark is een gesloten gebied. je kan er niet doorheen wandelen of fietsen. In de toekomst is het de ambitie om zoveel mogelijk verbindingen te realiseren zodat er een fijnmazig netwerk ontstaat en het park een aangename wandel en fiets verbinder is tussen de omliggende wijken. In het schema hiernaast zijn alle aannemelijke verbindingen geschetst. In de verdere uitwerking van het plan zal de haalbaarheid van verbindingen verder moeten worden onderzocht.



2.3 Cromhoff als verbinder van omliggende wijken.

2.4//Unieke verblijfsplekken in het gebied creëren.

Op meerdere locaties zullen er unieke verblijfsplekken worden gecreëerd, die een eigen karakter hebben. Wat je precies op welke plek kan doen, en wat de wenselijke inrichting daarbij is van de openbare ruimte hangt nauw samen met de gewenste toekomstige programmering. Dit is in deze fase nog fluïde. Dit dient verder uitgewerkt te worden in samenhang met het projectteam.



2.4 Unieke verblijfsplekken in het Cromhoffpark

2.5//Groenstructuren versterken en verbinden met omgeving.

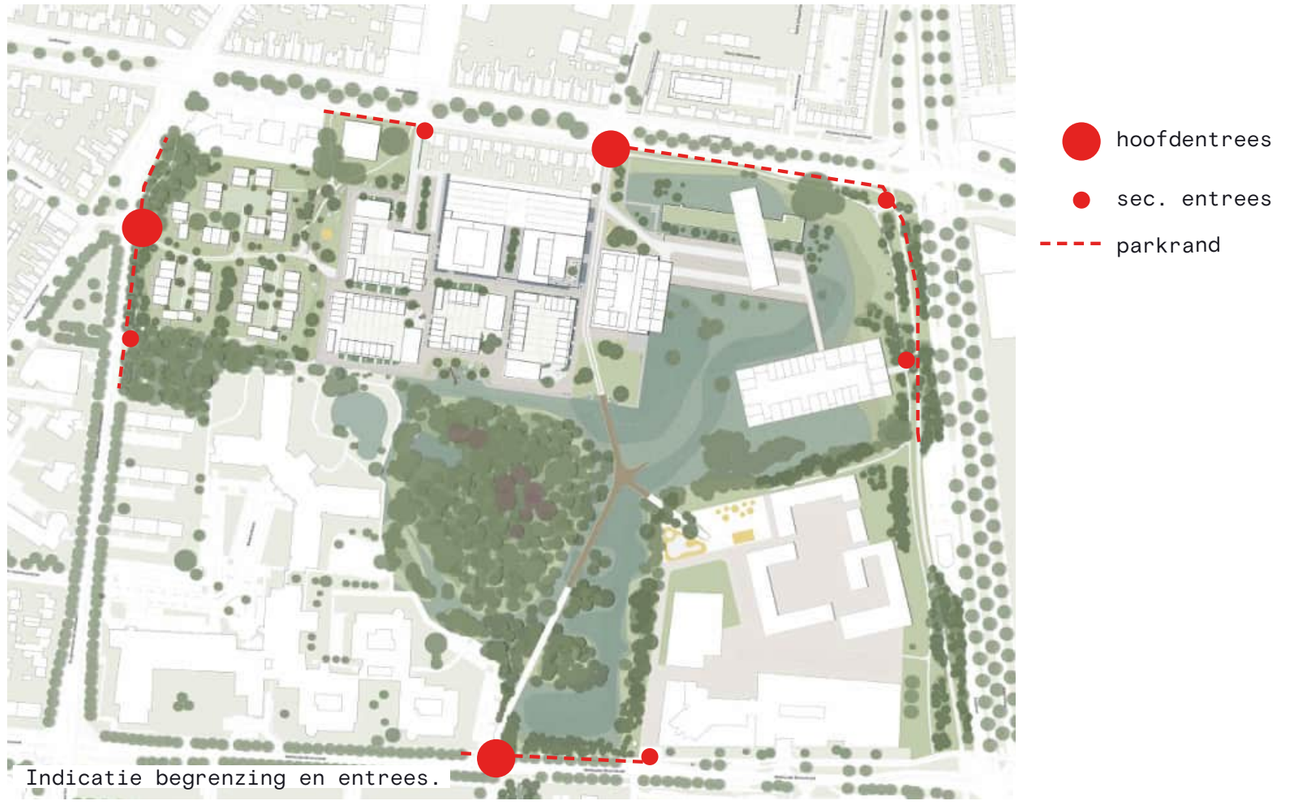
Cromhoff wordt op stadsniveau gezien als stadspark, een groene ontmoetingsplek met een eigen identiteit. Deze is met groene structuren verbonden met de hoofdgroenstructuur van de stad. (bron: Groenambitiekaart gemeente Enschede). Ook direct rondom het plangebied zijn veel oude eikenbomen en restanten van oude laanstructuren in het Cromhoffpark en de omgeving aanwezig. De ambitie is om deze groenstructuur te versterken en als het ware een groene strik rondom het gebied te realiseren, door, in en rondom het park zoveel mogelijk bomen aan te planten. Het credo zou kunnen zijn: wanneer er geen belemmeringen zijn (zoals kabels en leidingen), plant dan een boom. Bomen die gekapt moeten worden, zullen in het project worden gecompenseerd.

2.5 Groenstructuren behouden, versterken en verbinden met omgeving.

2.6//Heldere entrees en parkranden.

Waar kom je het Cromhoffpark binnen en waar ga je eruit ? Om het park meer te duiden en te verankeren in de stad heeft het heldere, mooi vormgegeven grenzen en mooie entrees nodig. Op dit moment sta je bijvoorbeeld voor je gevoel nog in de berm van de Wethouder Beverstraat, in plaats van aan de rand van een park. Door een heldere begrenzing en vormgeving accentueren we het Cromhoffpark als park.

Waar de begrenzing van het park precies loopt en hoe het ontwerp en de materialisatie van de randen van het ontwerp eruit zien krijgt een vervolg in een volgende fase.



Indicatie begrenzing en entrees.

Huidige situatie: het park kader ontbreekt. Sta je in het park of in de berm van de weg?

Referentie: mooie heldere begrenzing van het park midden in de stad, met een hoogteverschil en houten hekwerk (Park Sonsbeek, Arnhem)

3//Inrichtingsplan

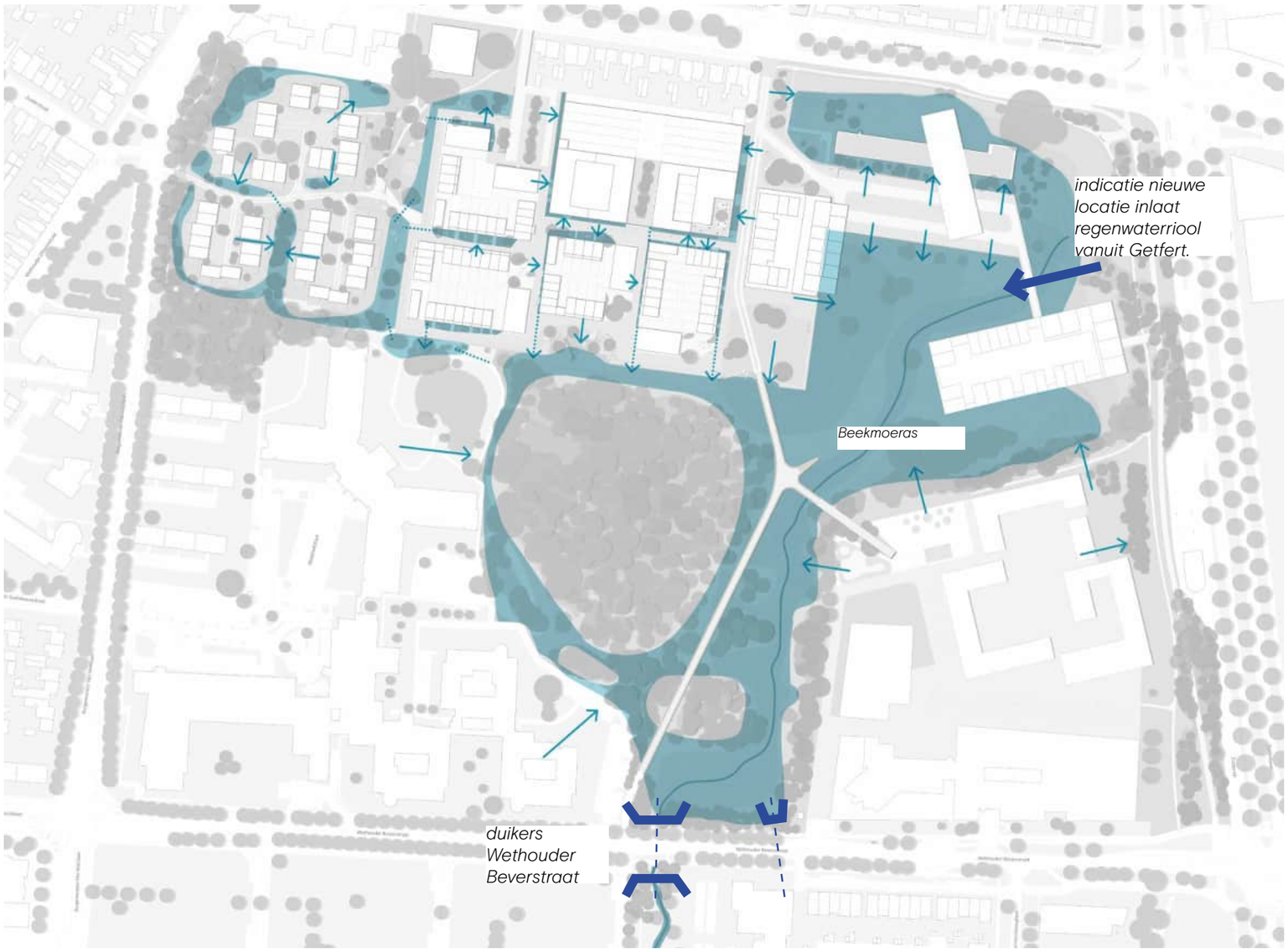
Gelfertsingel
Zuidenstraat
Zuidenthout
Wethouder Dijnsthuer
Wethouder Sontekouwstraat
Burgemeester Van Veenlaan
Dresdenstraat
Wethouder Beversstraat
Rivierenstraat
Gonny Mensinkstraat
Johannes Geuzendamstraat
Gelfertplein
Varnksingel
Het Eiland
Zuidplein
Schermerspolder

3.1// Watersysteem

Cromhoff ligt op de rand van de Stuwwal waar het kwelwater als grondwater omhoog komt. Regenwater stroomt van hoog naar laag van noord naar zuid en oost naar west en wordt via de gegraven beek naar het zuiden afgevoerd. Het te realiseren beekdal heeft een waterbergende en bufferende functie.

<u>Regenwater</u>

- Volgorde volgens de principes van de verwerking van regenwater: (her)gebruiken, vasthouden (infiltreren), vertragen, afvoeren.
- Het beekdal biedt ruim voldoende bergingsruimte om het water van extreme buien in omliggende woonmilieus tijdelijk op te vangen en vertraagd af te voeren.
- De bestaande te handhaven berging is circa 1200 m3, de nieuwe berging als gevolg van de ontwikkeling van Cromhoff zal circa 2800 m3 zijn, wat de totale bergingsopgave op circa 4000 m3 brengt.
- Een nieuwe regenwateroverstort van de Getfert zal op het beekdal meer noordelijk in het gebied worden gerealiseerd.
- Regenwater van de daken zal worden afgekoppeld en in wadis/infiltratiezones worden opgevangen en geïnfiltreerd. Een evt. surplus zal hiervandaan via de wadi's of duikers richting het moerasgebied stromen. Het beekdal zal afwateren op de huidige locatie aan de zuidkant onder de Wethouder Beverstraat richting Enschede Zuid.



Grondwater

We willen graag een grondwaterstand die niet te hoog en niet te laag is. Een te hoge grondwaterstand kan leiden tot overlast bij woningen. Een te lage grondwaterstand kan zorgen voor verdroging van de natuur.

Doordat de pomp in het Wegenergebouw uitgezet zal worden, zal het schone grondwater niet meer in het riool verdwijnen maar in het natuurgebied blijven. Hierdoor zal de grondwaterstand enigszins stijgen. Deze ingreep lijkt vooralsnog geen grote gevolgen te hebben.

Bij de woningbouw en bij het aanleggen van de openbare ruimte is er ontwateringsdiepte (het verschil tussen het peil van het grondwater en het maaiveld) van belang. Dit mag niet minder dan 70-80 cm zijn (civieltechnische eis).

De effecten van het grondwater op het gebied worden momenteel gemonitord en zullen in de volgende fase worden meegenomen in het VO/DO ontwerpproces.

Referentie: Regenwater van daken wordt soms in het zicht afgekoppeld in infiltratiezones in de straatjes.

Principedoorsnede: Infiltratiezones in de straat waar regenwater in infiltreert en zowel boven- als ondergronds worden afgevoerd wordt richting Parkbos.

3.2// Topografie: beekmoeras creëren door maaiveld af te graven.

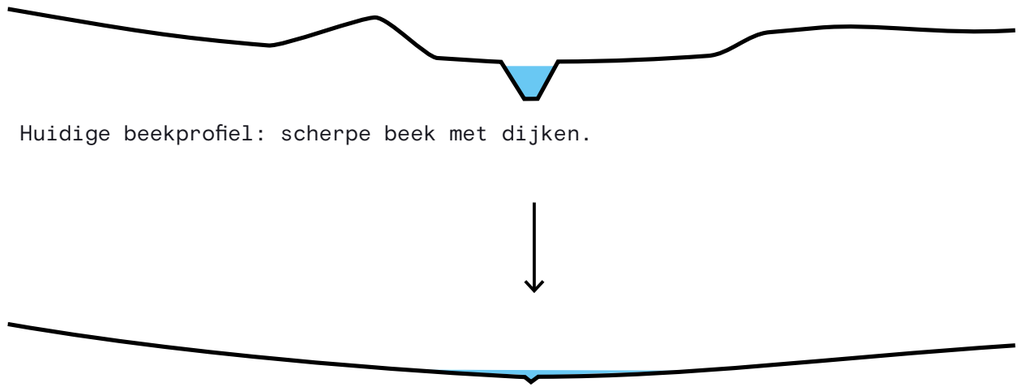
Het opkomende grondwater heeft veel invloed op de gehele gebiedsontwikkeling en daarom hebben we in deze schetsfase al zo goed als mogelijk een hoogteplan opgesteld. In de kaarten op de volgende pagina zie je de bestaande en schetsmatig de beoogde nieuwe hoogtes.

Het bestaande beekprofiel met steile taluds en de opgeworpen dijkjes in het gebied worden waar mogelijk omgevormd tot een breed flauw hellende en ondiepe natte laagte. Dit dient meerdere doelen. Ten eerste wordt hiermee meer ruimte gemaakt voor waterberging, ten tweede wordt dit gecombineerd met de het opruimen van vervuilde grond. De voormalige teersloot wordt schoongemaakt en gedempt. Het parkbos wordt omzoomd door de natte laagte van het beekdallandschap.

Rondom het Wegenergebouw en het toekomstige houten eiland wordt het landschap ook verlaagd en vernat.
Het industriekwartier ligt juist iets hoger ten opzichte van dit lage, natte natuurlijke gebied, als een bastion in het natte landschap. De westelijjke delen van het Industriekwartier en de wooncluster in het Parkwonen die nu nog lager liggen en waar geen bestaande bebouwing staat worden hiertoe opgehoogd. Hiermee wordt een vereiste drooglegging gerealiseerd voor de openbare ruimte als de nieuwbouw, en ook een heldere ‘ industriële’ harde grens getrokken tussen woongebied en natuur.

Het SO hoogteplan is een vertaling van de ambities om een klimaatrobuust en ruimtelijke aantrekkelijk Cromhoffpark te maken en geeft een heldere eerste aanzet.

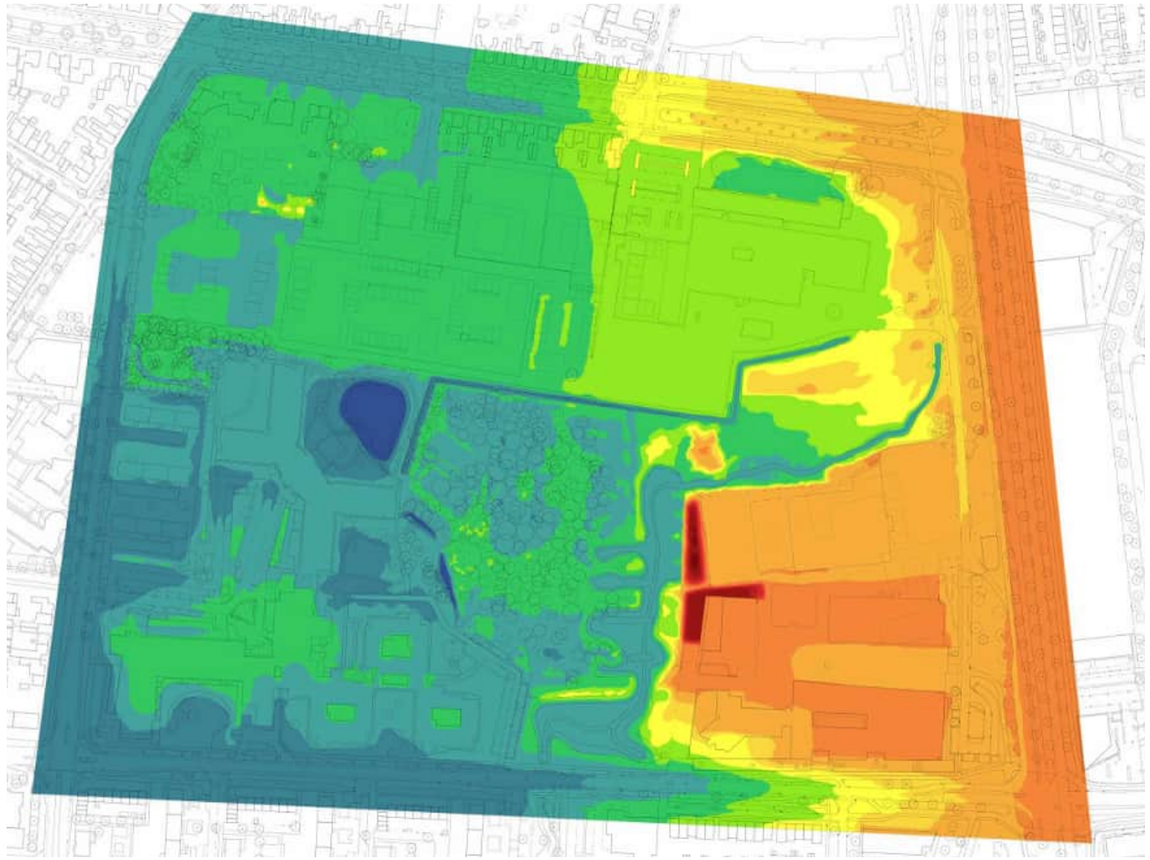
Er is hierbij nog niet volledig rekening gehouden met de saneringsopgave, kosten en de werkelijke benodigde grondwaterstanden voor de ecologie. Hoeveel precies moet worden afgegraven, waar wel, en waar niet is voor de volgende fase, op basis van de nieuwste inzichten van hydrologen, bodemkundige en ecologen.



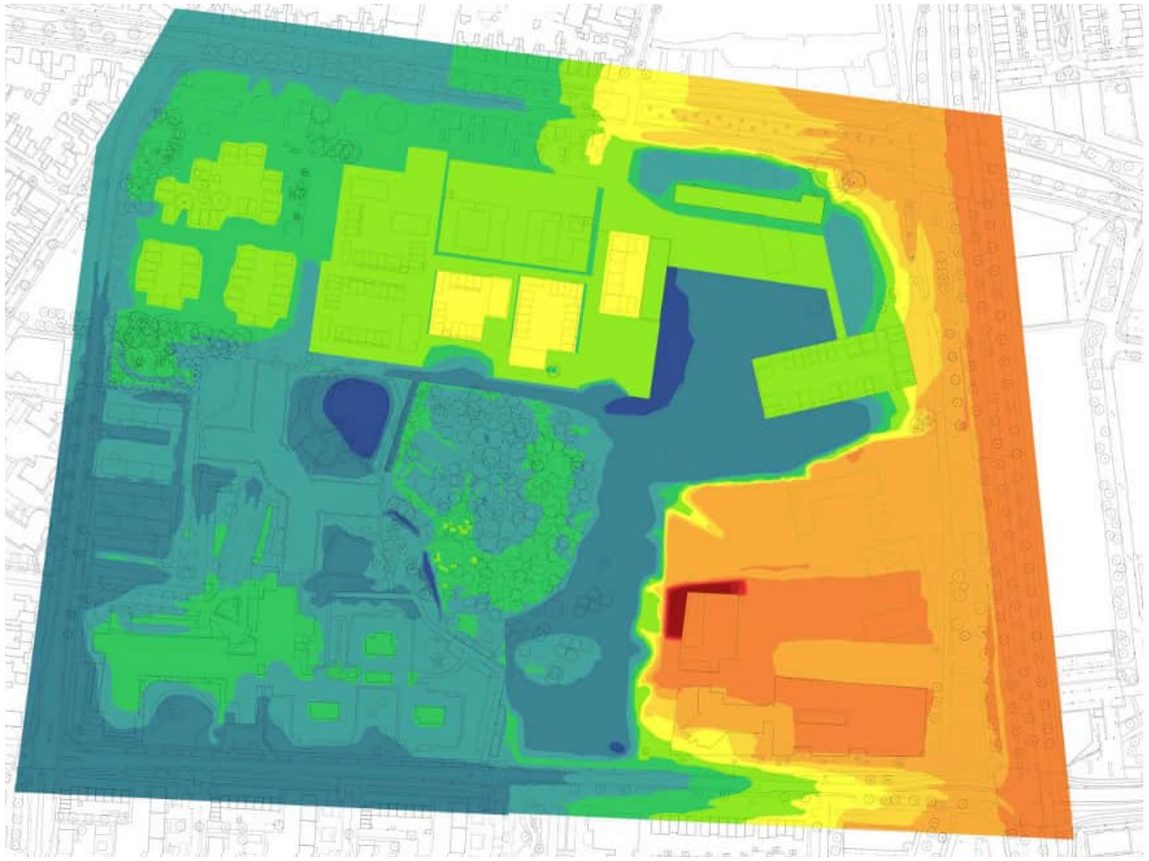
Huidige beekprofiel: scherpe beek met dijken.

Gewenste principe beekprofiel: een open natte laagte zonder de visuele barrières van dijkjes.

Huidige beek is een steile greppel met op de achtergrond dijkjes en bestaande, waar mogelijk te handhaven bomen.



Huidige hoogtes. Rood is hoog, blauw is laag.



Indicatie toekomstige hoogtes: saneren bodem → iets afgraven beekdallandschap → ophogen woongebiedenin de noordwesthoek, Industriekwartier en Parkwonen.

3.3// Beplantingstypen & ecologie

De groene delen van Cromhof zijn in te delen in 5 hoofdcategorieën en zijn verweven door het natuurlijke en stedelijke gebied heen.

1. Bos (Oud en nieuw)
Het bestaande oude bos met honderd jaar oude eiken, esdoorns, kastanjes, wilgen en elzen is een natuurparel om te koesteren. Met nieuwe bosbomen breiden we het bosgebied uit, worden de randen van de woongebieden aangezet. Beheer is extensief tot nagenoeg niet (centrale boskern)

2. Nat bloemrijk grasland.
Het beekdallandschap zal met specifiek beheer open worden gehouden en er zal een biodivers nat bloemrijk grasland ontstaan. Beheer is extensief (1x maaien /jaar)

3. Droog bloemrijk grasland.
Rondom het Parkwonen is de ruimte om bloemrijk grasland met solitaire bomen te ontwikkelen. Het maaiveld is hier hoger dan rondom het Parkbos waardoor het goed betreedbaar is. Beheer is extensief: 1 a 2x/jaar maaien).

4. infiltratiezones met vaste planten.
De infiltratiezones in het Industriekwartier zullen een mix van vaste (schaduw)planten krijgen afgestemd op de wisselend natte en drogere omstandigheden. Beheer is matig intensief, handmatig verwijderen ongewenste soorten)

5. Groene openbare pleintjes en ruimtes.
Door het industriekwartier verspreid liggen enkele groene pleintjes. Binnen dit stedelijke milieu zal er een mix van vaste planten, gazon en solitaire bomen worden gerealiseerd die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de biodiversiteit van het Cromhoffpark. Beheer is matig intensief (met name gazon).

Indicatieve locatie van verschillende beplantingstypen behorend bij Schets-ontwerp inrichtingsplan.

Ecologie

Het parkbos herbergt bijzondere flora en fauna. Een van de meest bijzondere en veeleisende bewoners van het parkbos is de gewone grootoorvleermuis. Deze soort houdt van bos en is gevoelig voor verstoring, onder andere van licht. Zijn jachtgebied is gemiddeld 4 hectare groot.

De ontwikkeling van Cromhoff zal een verstorende invloed hebben op deze vleermuis, die zo veel mogelijk beperkt en gecompenseerd moet worden. Deels is dat door het landschap t.b.v. deze vleermuis te optimaliseren, met voldoende bos en een beperking van verstoring door betreding, doorsnijding en verlichting.

Tevens zijn in de architectuur natuurinclusieve maatregelen te nemen ten bate van de vleermuis. Door vleermuizenwoningen in de architectuur op te nemen én door lichtverstoring van de woningen zelf te reduceren door zorgvuldige positionering van ramen, verlichting en lichtremmende maatregelen zoals luiken, met name daar waar de woongebieden grenzen aan het natuurlijke landschap, in het parkwonen, aan de parkranden van het industriekwartier en in het houten gebouw.

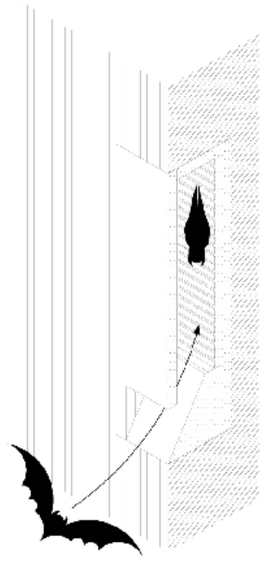
In de uitwerking van Parkbos en de Allesbinder zal ecologie een bepalende factor zijn.

Naast voor vleermuizen zullen er voor zowel gierzwaluw als huismus faunavoorzieningen in de architectuur opgenomen worden.

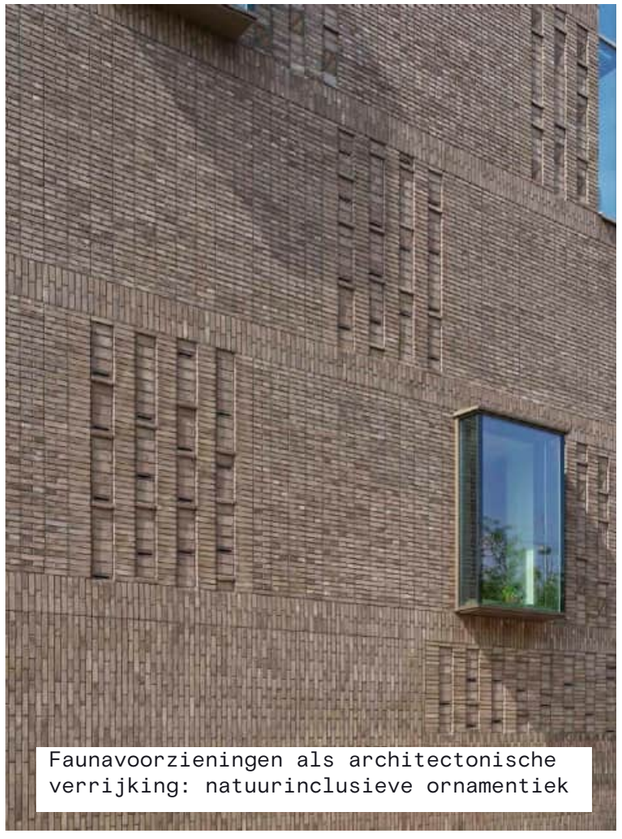
De gewone Grootoorvleermuis

Reductie lichtvervuiling door gebruik van luiken.

Voorzieningen voor vleermuizen en vogels geïntegreerd in de architectuur. Niet opgeplakt



vleermuisvoorziening in gevel



Faunavoorzieningen als architectonische verrijking: natuurinclusieve ornamentiek

3.4// Mobiliteit en routes

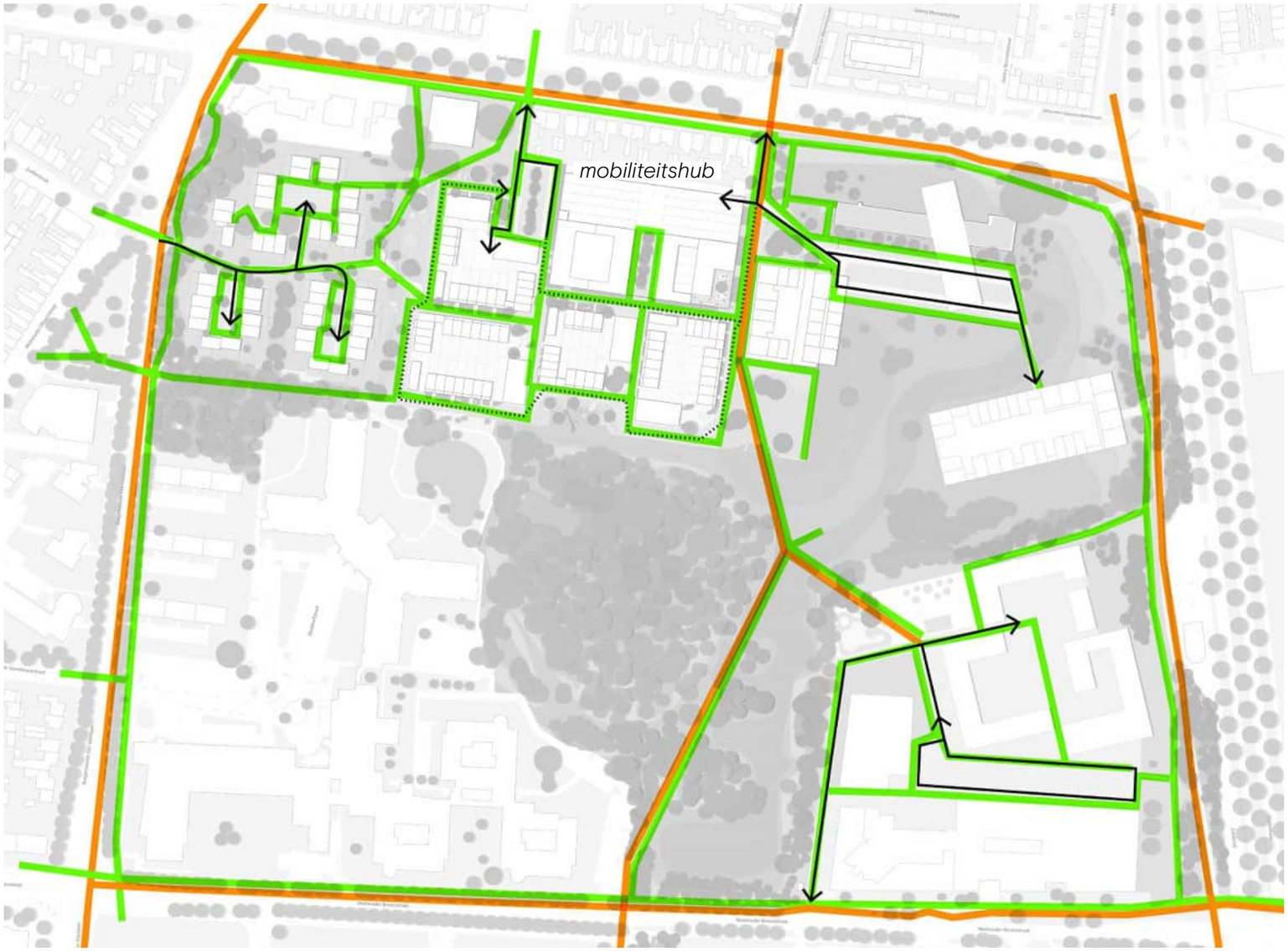
De auto is te gast, de wandelende en fietsende mens staat voorop. Dat betekent zo min mogelijk gemotoriseerd verkeer door het gebied. Dit gebeurt door het vroegtijdig afvangen van verkeer aan de randen van het gebied in de vorm van collectieve parkeervoorzieningen.

Mobiliteitshub in de hallen

In de hallen zal een mobiliteitshub komen met verschillende voorzieningen waaronder een pakketmuur om je pakketjes af te halen, deelauto's,deel(bak)fietsen en/of een fietsenmaker. In een volgende fase zal dit meer vorm krijgen en aansluiten op de wensen van de omgeving.

Fietsroute

Met de allesbinder komt er een langzaamverkeersroute door het gebied heen die het mogelijk maakt om door het park te lopen én op een ontspannen manier van zuid Enschede naar het centrum te fietsen. Aandachtspunt is hierbij het voorkomen van een te grote verstoring voor het centrale parkbos, dmv verlichting, betreding en bv zoutuitspoeling.



3.5//Parkeren

De auto is te gast, de parkeernorm sluit aan bij het concept en de stedelijk georiënteerde doelgroep. Parkeren wordt zoveel mogelijk binnen gebouwen opgelost. Per deelgebied zijn er verschillende parkeeroplossingen bedacht. De parkeeroplossingen in de openbare ruimte dienen nader uitgewerkt te worden, afgestemd op de daadwerkelijke behoefte die volgt uit het daadwerkelijke woningbouwprogramma.

<u>Industriekwartier</u>
In het Industriekwartier wordt alleen binnen in de bestaande hallen geparkeerd in de gemeenschappelijke parkeergarage.

<u>Parkwonen</u>
Binnen het parkwonen wordt er geparkeerd aan de binnenzijde van de hofjes, dichtbij huis. Doelstelling is om deze parkeervoorzieningen zo groen en vriendelijk mogelijk te maken. Parkeren gebeurt niet aan de landschappelijke buitenzijden van de hofjes.

<u>Stadsiconen</u>
Bij de Stadsiconen wordt bij het houten gebouw onder het gebouw geparkeerd. Het parkeren van de Drukpershal en het Wegenergebouw wordt opgevangen op het parkeerterrein dat tussen de Stadsiconen in het parkmoeras ligt.

Indicatie diverse type parkeerplaatsen op diverse locaties

Parkeren maaiveld

Parkeren inpandig

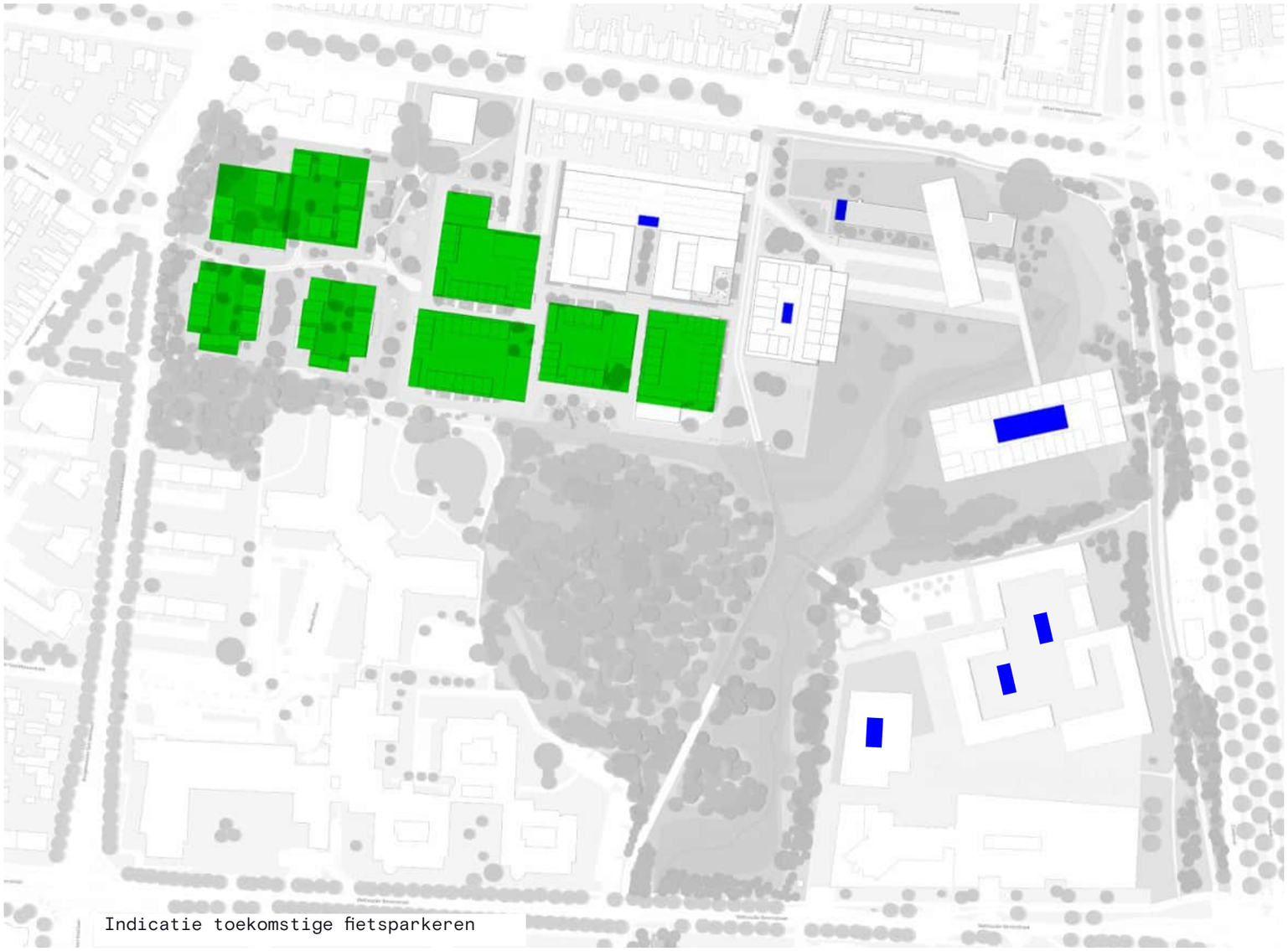
Parkeren maaiveld in hofje

Overig ntb.

3.6// Fietsparkeren

Bewoners parkeren hun fietsen zoveel als mogelijk in hun eigen privé berging, voor een deel kan dit collectief worden georganiseerd in de mobiliteitshub.

Bezoekers van het Industriekwartier, het park en in mindere mate in het Parkwonen parkeren hun fietsen in het Industriekwartier in centraal gelegen fietsparkeervoorzieningen in de openbare ruimte.



Indicatie toekomstige fietsparkeren

parkeren in bergingen in/aan huis

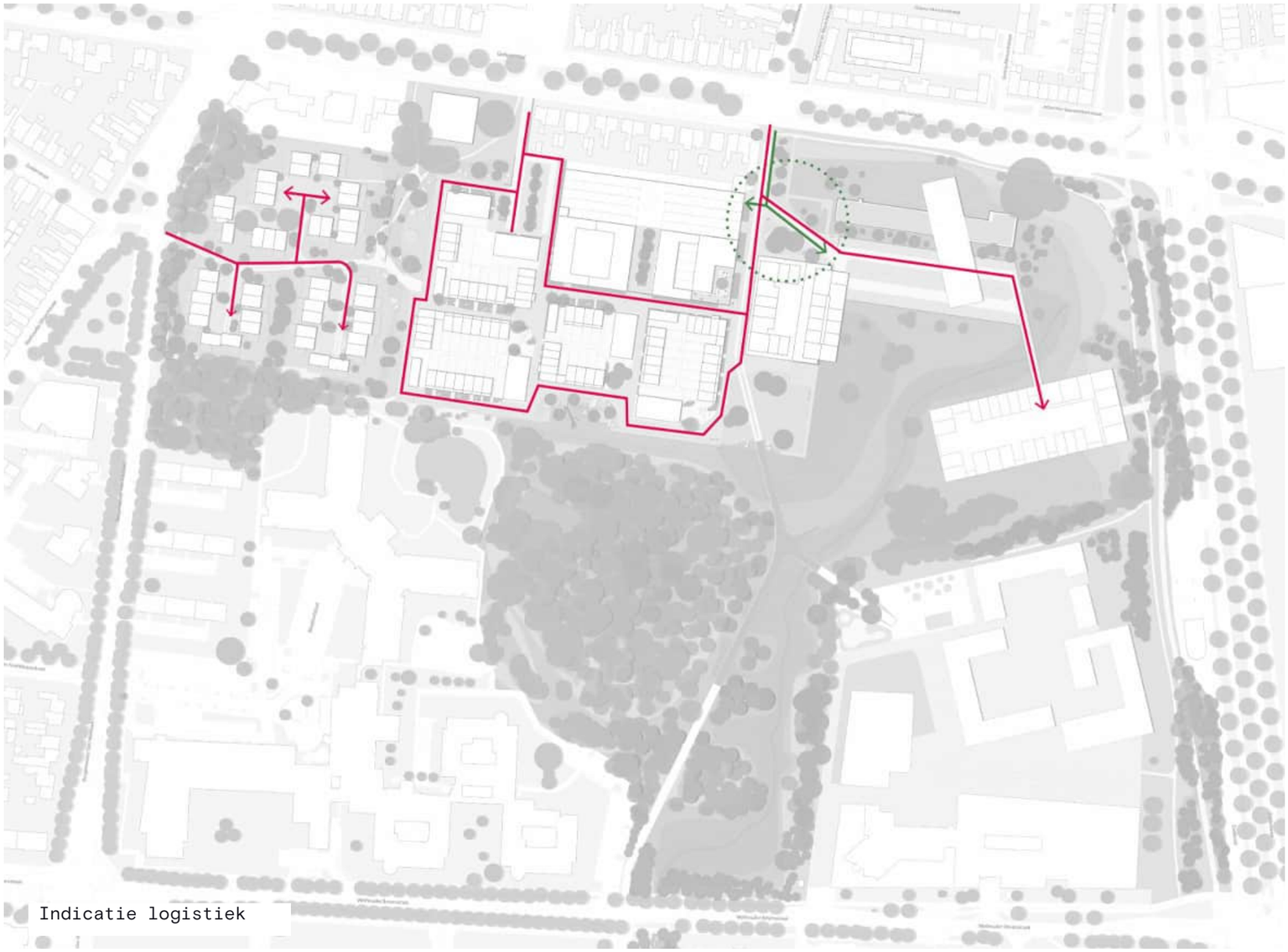
Parkeren in collectief of private inpandige bergingen.

3.7// Logistiek

Bij het ontwikkelprincipe “ledereen op de fiets” hoort ook dat naast de auto ook pakketbezorgers en andere logistieke bewegingen zo veel mogelijk geweerd uit het gebied. Door een goede pakketafhaalplek (voor zowel industriekwartier als oostelijk deel) aan het begin van het terrein integreren in de hallen wordt voorkomen dat pakketdiensten het gebied in hoeven (mogen).

Verhuisdiensten kunnen door het gebied heen rijden tot aan de voordeur, mensen kunnen iets laden en lossen voor de deur, maar parkeren in de smalle straatjes van het Industriekwartier is niet mogelijk.

Voorbeeld van een centraal pakket ophaalpunt in de buurt.



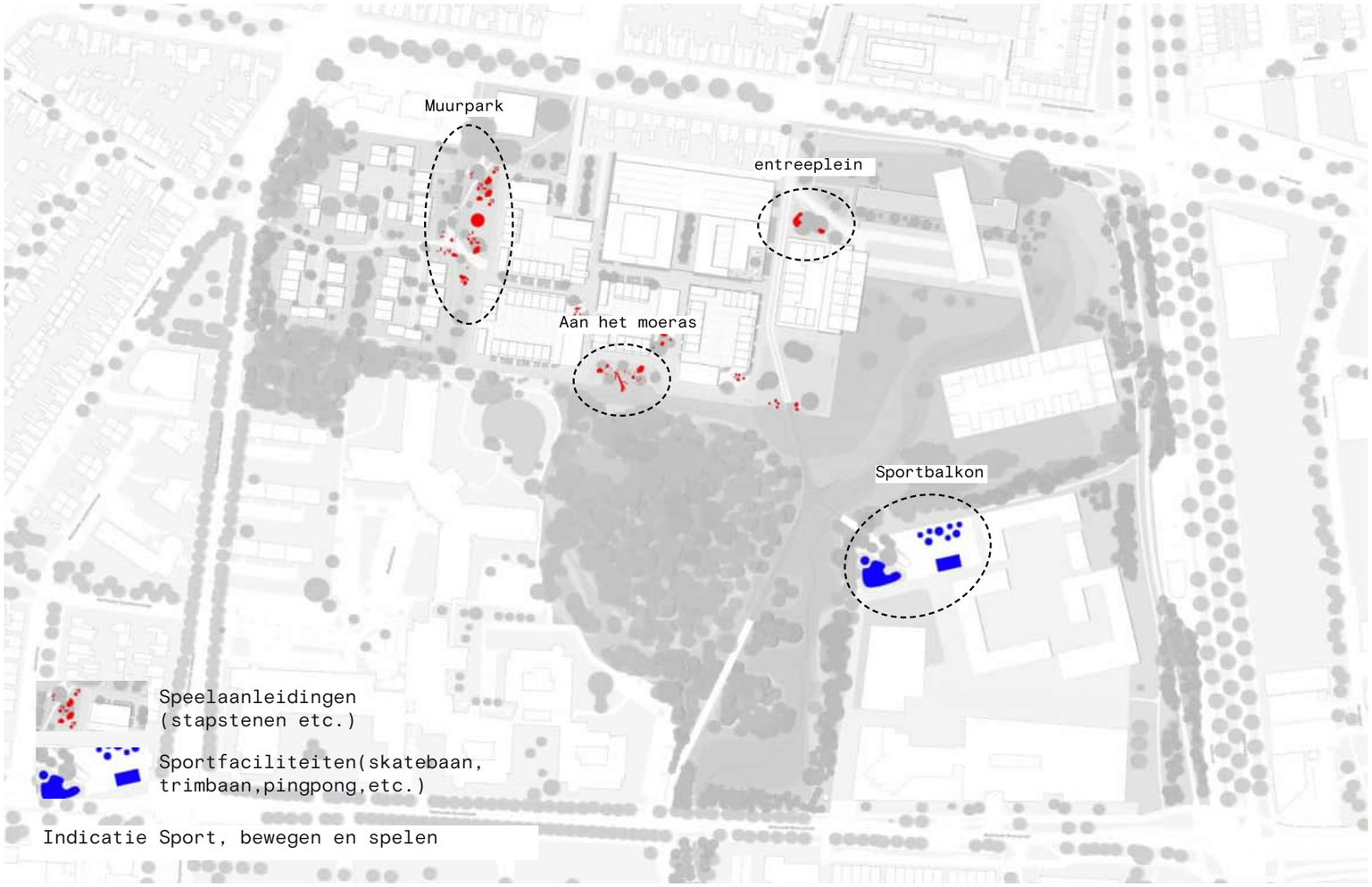
Indicatie logistiek

Incidenteel verhuiswagen / bevoorrading

pakketdienst

3.8// Sport, bewegen en spelen

Het stedenbouwkundig landschappelijk plan voor Cromhoff zet de spelende, wandelende, fietsende en ontspannende mens op 1. De auto is in de beleving en ruimtegebruik zoveel mogelijk ondergeschikt gemaakt. De straten, paden en pleinen zijn er om elkaar te ontmoeten, om veilig buiten te kunnen spelen en om beweging te stimuleren. Een gezonde, groene wijk waarin het als kind heerlijk opgroeien is, als ouder daarmee ook heerlijk wonen is, waar je op de stoep met elkaar een drankje drinkt en waar op het groene balkon de stad én Cromhoff elkaar ontmoet.
Spelen beperkt zich door deze opzet niet tot daartoe geschikte ‘speeltuinen’ - het hele gebied is door de ondergeschiktheid van de auto een speeltuin voor jong en oud. De openbare ruimte is ingericht als uitdagend landschap waar kinderen aanleidingen in vinden tot spelen, klauteren, spelletjes. Speelaanleidingen als hoogteverschillen met randen, glooiingen, niet gemanicuurde natuur tot aan de achterdeur, wadi’s met stapstenen, water én een spannend en moeilijk toegankelijk hart van het plan- het bos, maken het een speelparadijs die de creativiteit van het kind stimuleert.
‘Gewone’ speelobjecten, zoals schommels etc zijn er ook, ook deze zijn geïntegreerd in het landschap, zodat deze plekken er óók mooi uitzien voor als je niet met de blik van een 8-jarige (of diens ouder) kijkt.



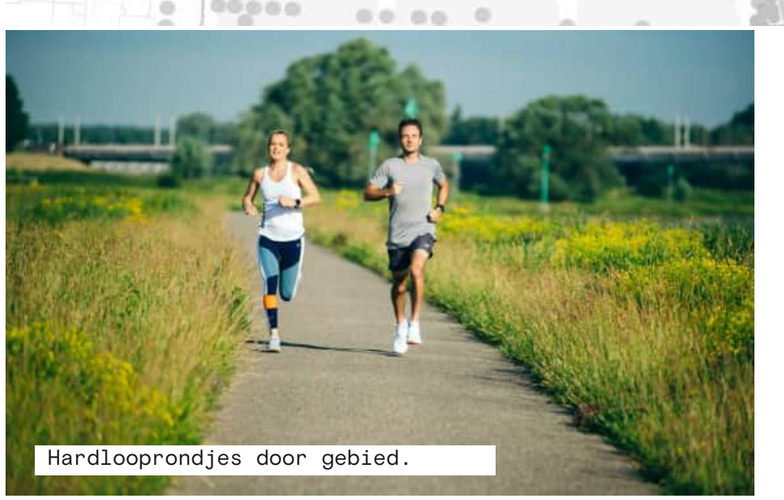
Indicatie Sport, bewegen en spelen

Natuurlijk spelen op een omgevallen boom.

Natuurlijk spelen op en rondom het water.

Cromhoff is goed verbonden met zijn omgeving waardoor hardlooprondjes vanuit hier, over de nieuwe langzaamverkeersroute langs de beek naar het Zweringbeekpark bijvoorbeeld, vanuit huis goed te maken zijn. Ook voor intensievere sporten voor de oudere jeugd zoals skaten zijn in het plangebied met z'n hoogteverschillen goede mogelijkheden.
Het uitgangspunt van Cromhoff dat alles in eerste instantie met de fiets zo makkelijk bereikbaar is en de auto soms net wat verder weg staat maakt een gezonde levensstijl hier erg voor de hand liggend.

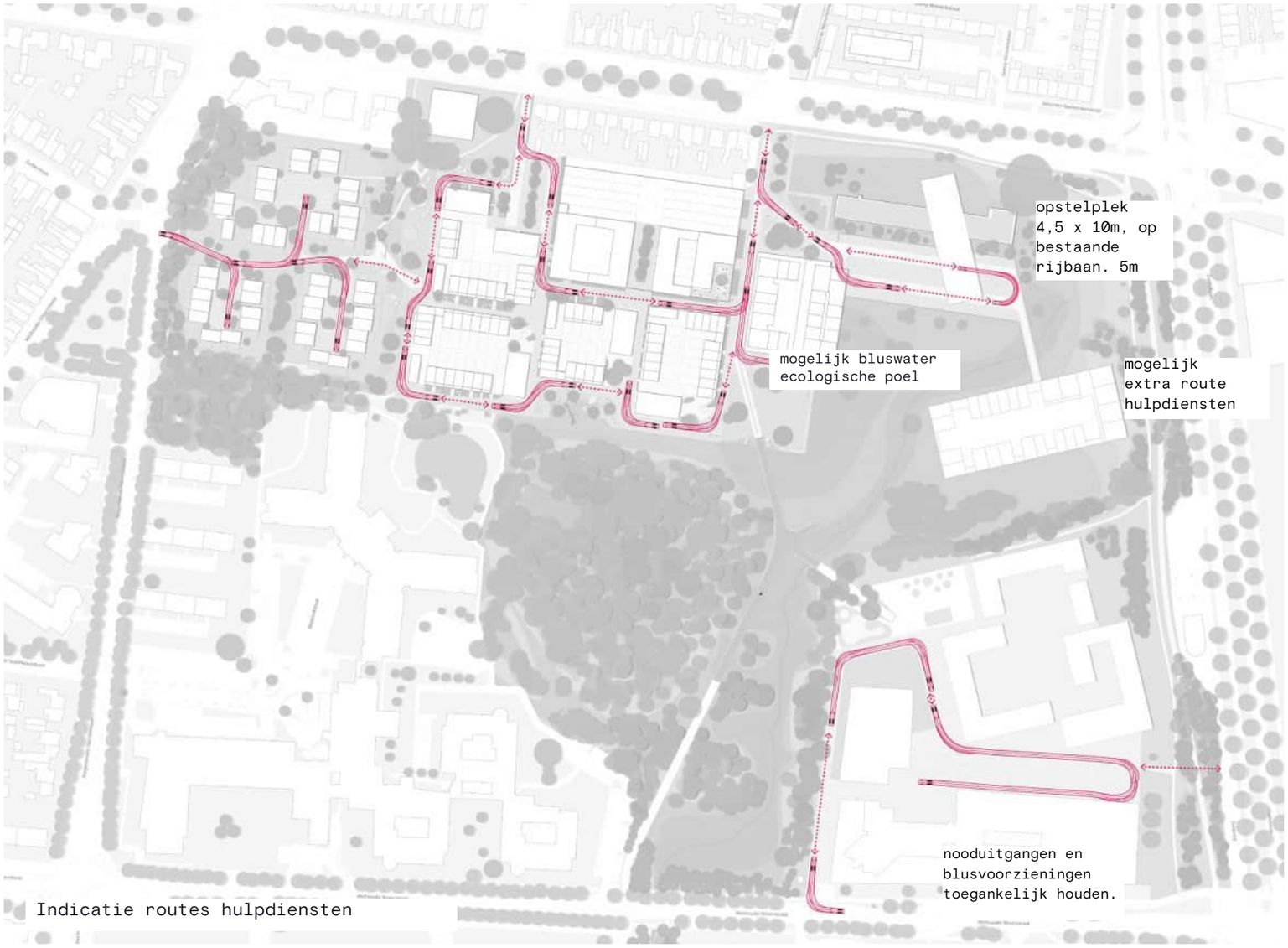
Wandelboulevard en sportelementen


Hardlooprondjes door gebied.

3.9//Hulpdiensten

In het schetsontwerp is rekening gehouden met de draaicirkels van de brandweer, opstelplekken en blusafstanden. In het schema op de rechterpagina is dit verbeeld. In hoofdlijnen kunnen hulpdiensten overal komen. Enkele aandachtspunten voor verdere uitwerking:

1. Aan de oostkant van de hallen is de bocht te krap. In de verdere uitwerking moeten we kijken in hoeverre hier een aanpassing noodzakelijk is.
2. Wanneer de allesbinder als hoofdfietsroute wordt gebruikt dan ook voor hulpdiensten toegankelijk, anders niet.
3. Het houten gebouw heeft mogelijk een extra vluchtroute nodig en toegang vanaf de Zuiderval.
4. Een bluswaterpoel zou door de brandweer gewaardeerd worden. Mogelijk te combineren met een ecologische grote poel in het moeras. Haalbaarheid hiervan heeft nader onderzoek nodig.



rijcurve brandweer

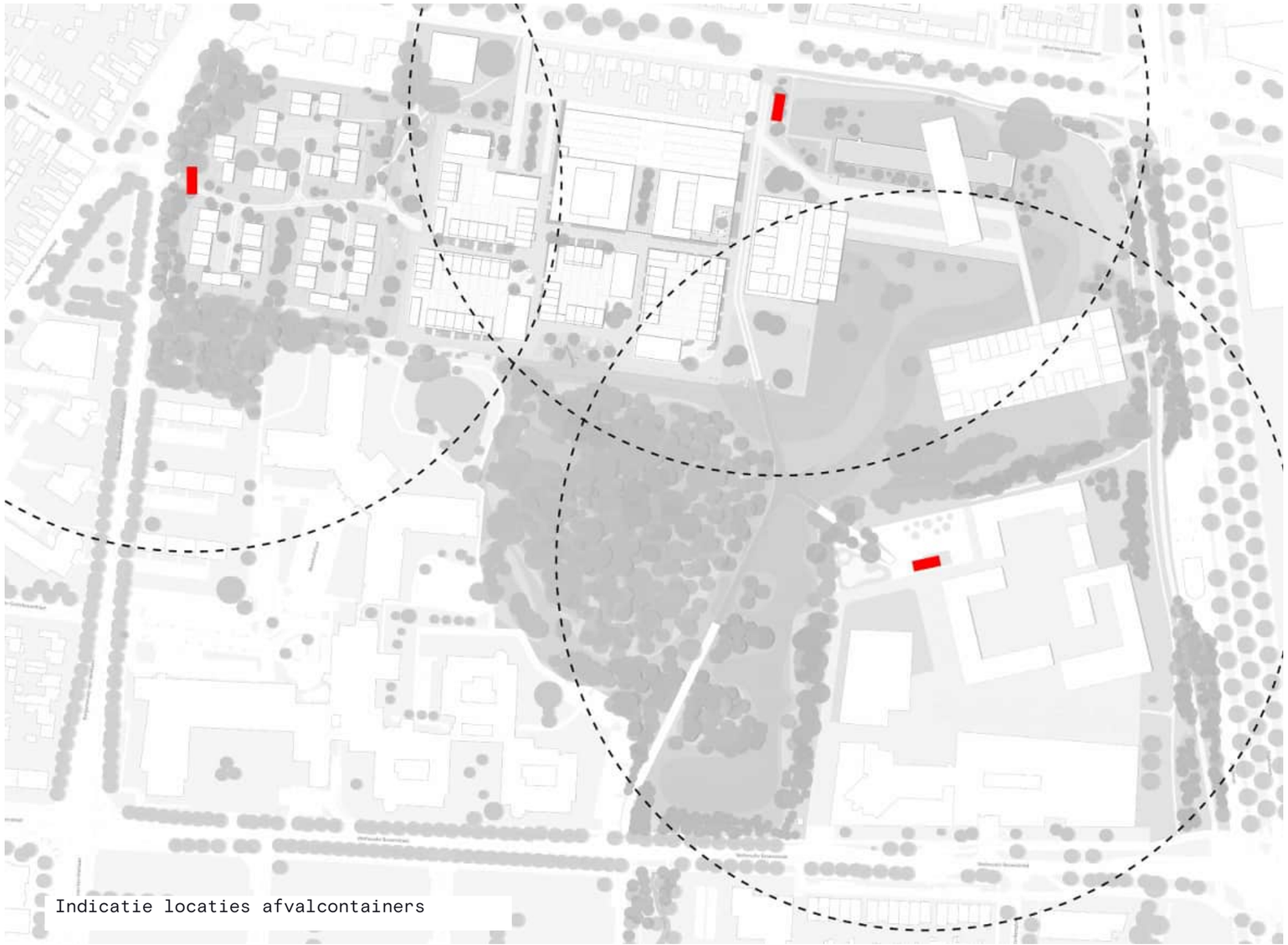
routing

3.10// Vuilophaaldienst

Het plan voor Cromhoff voorziet in woningen met beperkte private buitenruimte en veel gedeeld en levendig landschap, waarbij de overgang tussen woning en openbare ruimte zorgvuldig zijn vorm gegeven. Kliko's/huiscontainers zijn hierin - ook bij de grondgebonden woningen - niet wenselijk. We hebben daarom op 3 locaties ondergrondse afvalzameling voorzien.

Hiermee voorkomen we dat vuilniswagens door de autoluwe straatjes heen zouden moeten rijden en de stoepen vervuild zouden worden met vuilcontainers.

In het schema zijn enkele logische plekken ingetekend, en laten zien dat de loopafstanden acceptabel zijn. Dit wordt, net als de definitieve locaties en het type containers, nader uitgewerkt in de volgende fase.



Indicatie locaties afvalcontainers

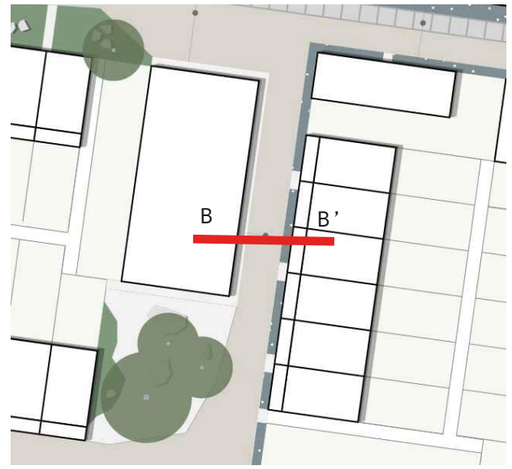
afvalcontainers binnen straal
100m loopafstand

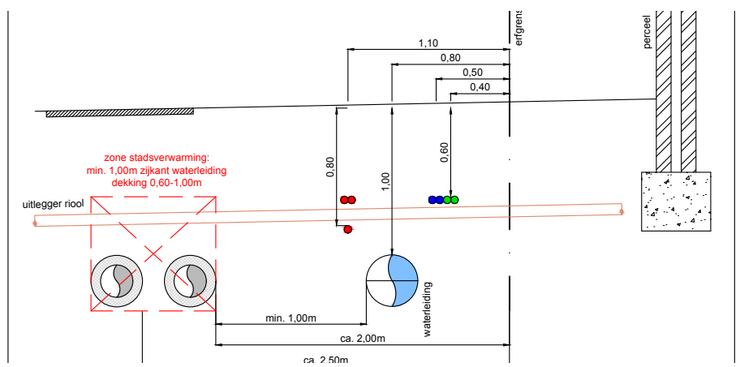
3.11// Nutsvoorzieningen

De ondergrondse infrastructuur en de positie van de kabels en leidingen zijn weergegeven in de verschillende profielen. Hoe smaller het profiel, hoe lastiger het is om alle kabels en leidingen kwijt te kunnen. In het principeprofiel B-B' hier op deze pagina, is te zien hoe het zou kunnen passen, in het smalst aanwezige profiel. In theorie lijkt alles erin te passen op basis van het principeprofiel, al lijkt de combinatie met warmtenet krap.
Enkele aandachtspunten waarmee dus rekening gehouden dient te worden in de uitwerking:

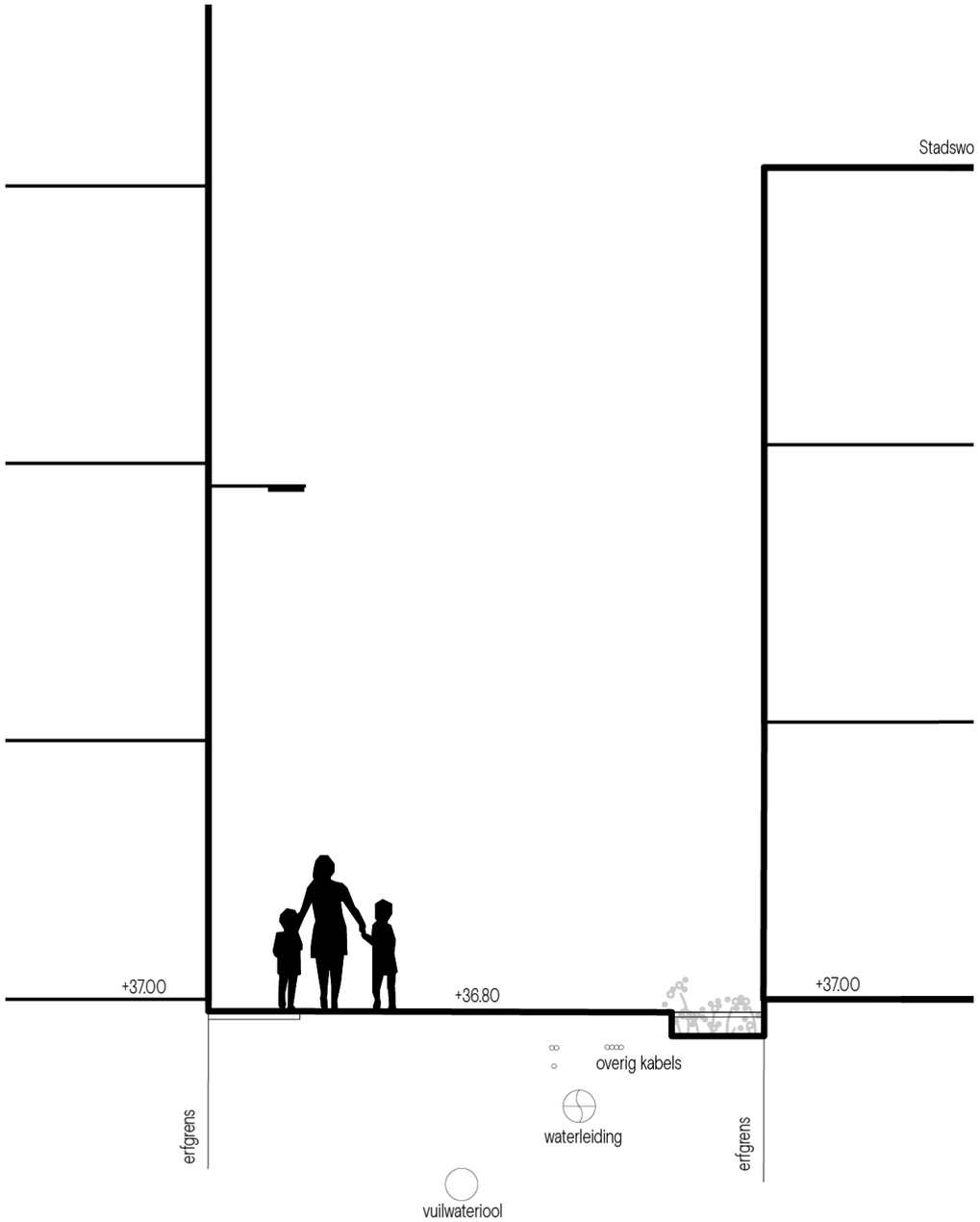
- Komt er wel of geen warmtenet?
- positie riolering tov. warmtenet.

in het VO/DO proces zal hierover nadere afstemming plaatsvinden met de gemeente, om de ondergrond goed te laten aansluiten op de bovengrond.





principeprofiel kabels en leidingen incl. warmtenet (bron:gemeente Enschede)



principeprofiel B-B': 6m straatje (autovrij) is het smalste en dus maatgevende aanwezige profiel. Hier past alles nog steeds in, alleen een warmtenet is discutabel.

Riolering.

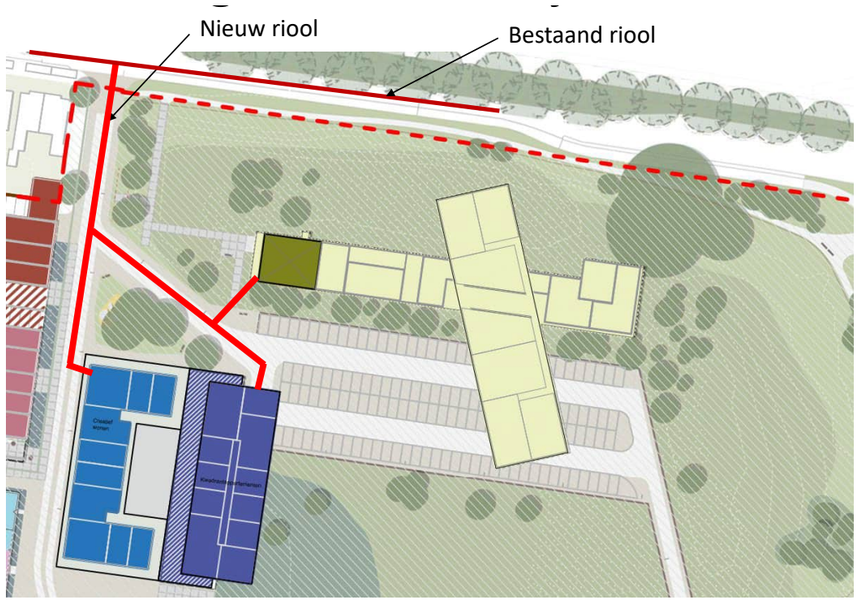
In het voorlopig stedenbouwkundig plan is een schets opgenomen voor de positionering van het vuilwaterriool. Regenwater wordt in principe afgekoppeld, geïnfiltreerd en deels bovengronds, deels ondergronds zichtbaar afgevoerd naar het Parkbos.

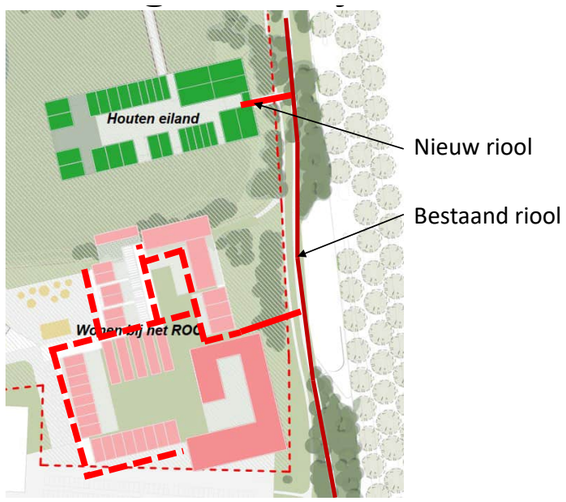
In de principeprofielen is er rekening gehouden met de riolering, zoals aangegeven in de schets. Verdere uitwerking zal in het VO/DO proces komen en zal door externen of de gemeente worden uitgewerkt.

Schets vuilwater riolering voor het industriekwartier.

Trafo's

Trafo's worden zorgvuldig ingepast in het project, hetzij in de architectuur mee ontworpen, hetzij zorgvuldig ingepast in de openbare ruimte. In het geval trafo's in de openbare ruimte een plek krijgen wordt altijd gezocht naar meerwaarde voor het dagelijks gebruik, voor mens en/of dier. Dat kunnen zorgvuldig ontworpen huisjes zijn (zoals rond 1930 standaard was) met bijvoorbeeld een (overdekte) zitbank, openbaar toilet, drinkwaterpunt, fietsenparking en faunavoorzieningen voor bv vleermuizen en vogels.





3.12// Eigendom en beheer

De (woon)gebouwen en tuinen zullen in privé eigendom worden uitgegeven. De openbare ruimte zal in eigendom en beheer van de gemeente komen. Het parkbos zal eigendom zijn van de gemeente. Onderzocht wordt of het centrale parkgebied, met name het natte beekdal, beheerd kan worden door bijvoorbeeld een natuurorganisatie zoals Landschap Overijssel, natuurmonumenten of Staatsbosbeheer of een kleinere, locale organisatie die aan landschapsbeheer doet.

Rondom het Parkwonen hebben de mensen geen tuinen maar is het landschap in eigendom en beheer van de gemeente. Samen met een VVE kunnen hier eventueel aparte afspraken gemaakt worden over het te beheren landschap, waarbij bewoners kunnen participeren in het onderhoud, zolang dit op de door de gemeente welbevonden wijze, conform de nog te maken beheervisie plaats vindt. De gemeente hanteert berheersniveau B.

indicatie toekomstige eigendom en beheer.

3.13// Materialen

Voor het industriekwartier stellen we voor om oude (circulaire) en nieuwe materialen te gebruiken die een robuuste, stoere en industriële look hebben.

Her te gebruiken materiaal

Verweerde stukken beton en oude stelcon platen kunnen hergebruikt worden, waarmee het ruige karakter van de plek wordt behouden en het hergebruik is duurzaam. Brokken beton kunnen als gravel of stapstenen gebruikt worden. Belangrijk is om in de sloopfase al rekening te houden met de ambities om materialen opnieuw te gebruiken.

Nieuwe materialen

Beton, gebakken klinkers, grind, hout en staal zijn materialen die nieuw toegevoegd worden. Het kleurenpalet is sober en robuust en is aansluitend op het industriële karakter. Inrichtingselementen worden bijvoorbeeld van cortenstaal en/of hout. Voor signalisatie kan het gebruik van de rode Tubantia kleur, een subtiele verwijzing naar het verleden, worden gebruikt. Het schetsontwerp is een verbeelding van hoe het zou kunnen worden en laat de beoogde sfeer zien qua materialisatie. Afhankelijk van meerdere factoren van het daadwerkelijke gebruik, kosten en gewenst beheer zullen we het ontwerp in de volgende fase hierin verfijnen.

gestort beton

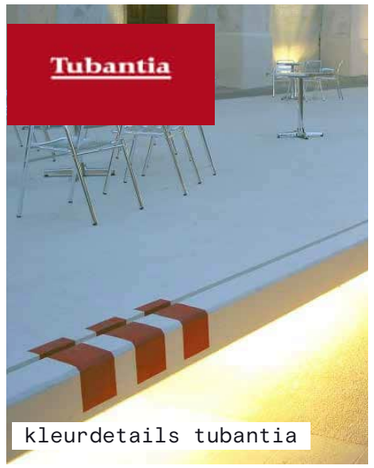
gebakken klinkers

damwand

cortenstaal

Referentie: hergebruikte schotsen van beton in parkzone (geen looproute)

referentie gebruikte stelcon



kleurdetails tubantia

halfverharding.

3.14// Natuurinclusieve gevels

Cromhoff is 100% natuurinclusief. Dat wil zeggen: voor elke gebouwde woning voor mensen wordt ten minste 1 gebouwde woning voor andere diersoorten in de architectuur mee-ontworpen.
Maar Cromhoff gaat veel verder dan dat. Begroeide gevels dragen flink bij aan de biodiversiteit van de stad, helpen de gebouwen te isoleren en koelen de stad. Groene gevels bieden tal van nest en schuilmogelijkheden voor bijvoorbeeld huismussen, mezen, merels, (nacht-)vlinders, bijen etcetera. Op de daarvoor aangewezen plekken wordt ingezet op groene gevels. Beheer hiervan ligt bij bewoners. Meer groene gevels kunnen/mogen altijd.

In de nabijheid van het Parkbos zullen hierdoor het Parkwonen en het Industriekwartier bijzondere biotopen worden, voor mens én dier.

referentie groene gevels in VDMA Eindhoven (Buroharro)

Huismus: doelsoort in de stad

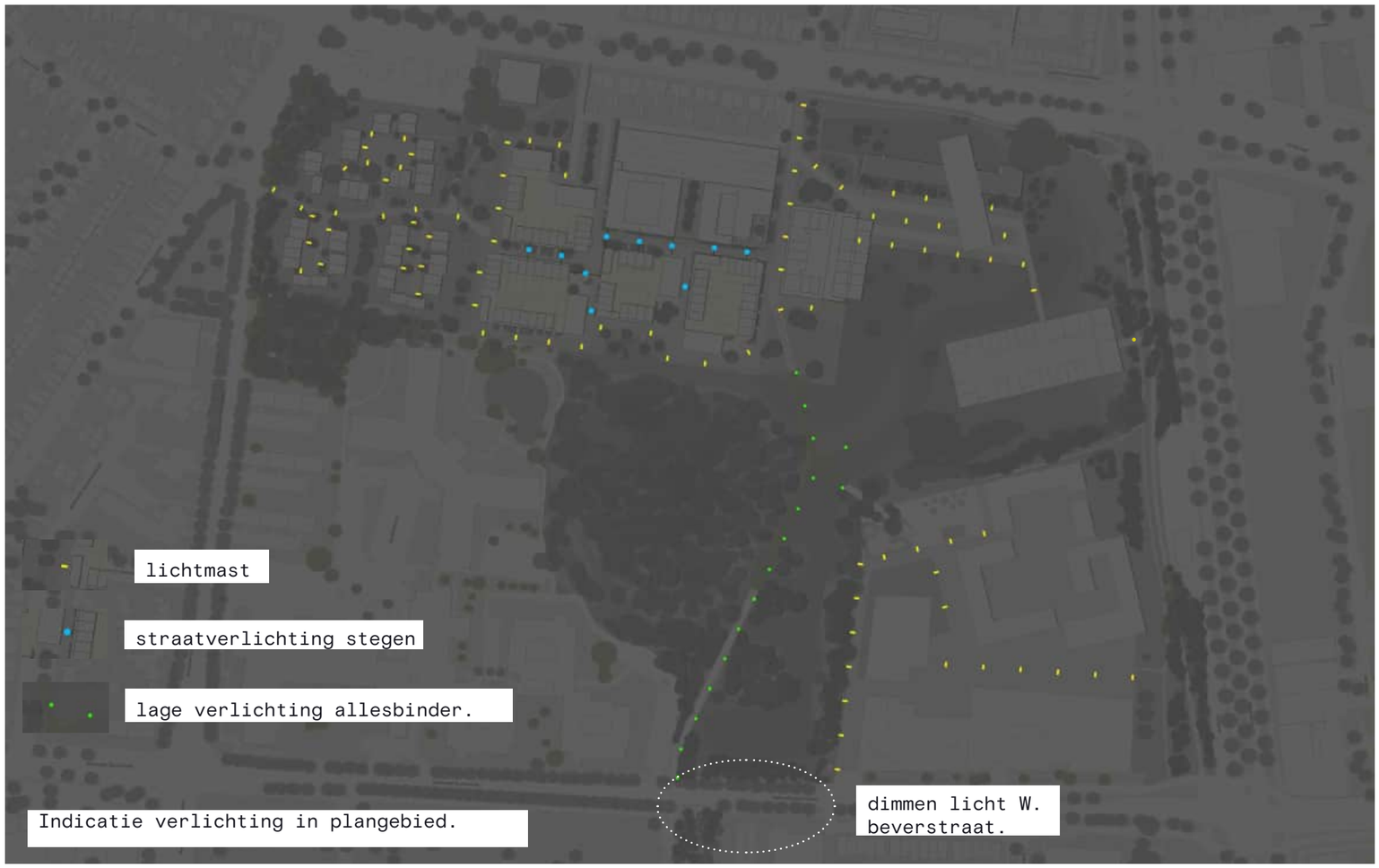
Atalanta in bloeiende klimop

Zeldzame inheemse varensoorten gedijen goed in schaduwrijke stedelijke milieus.

Gevels van gerecycled materiaal zijn tegelijkertijd nestplaats voor vogels en insecten

3.15// Verlichting

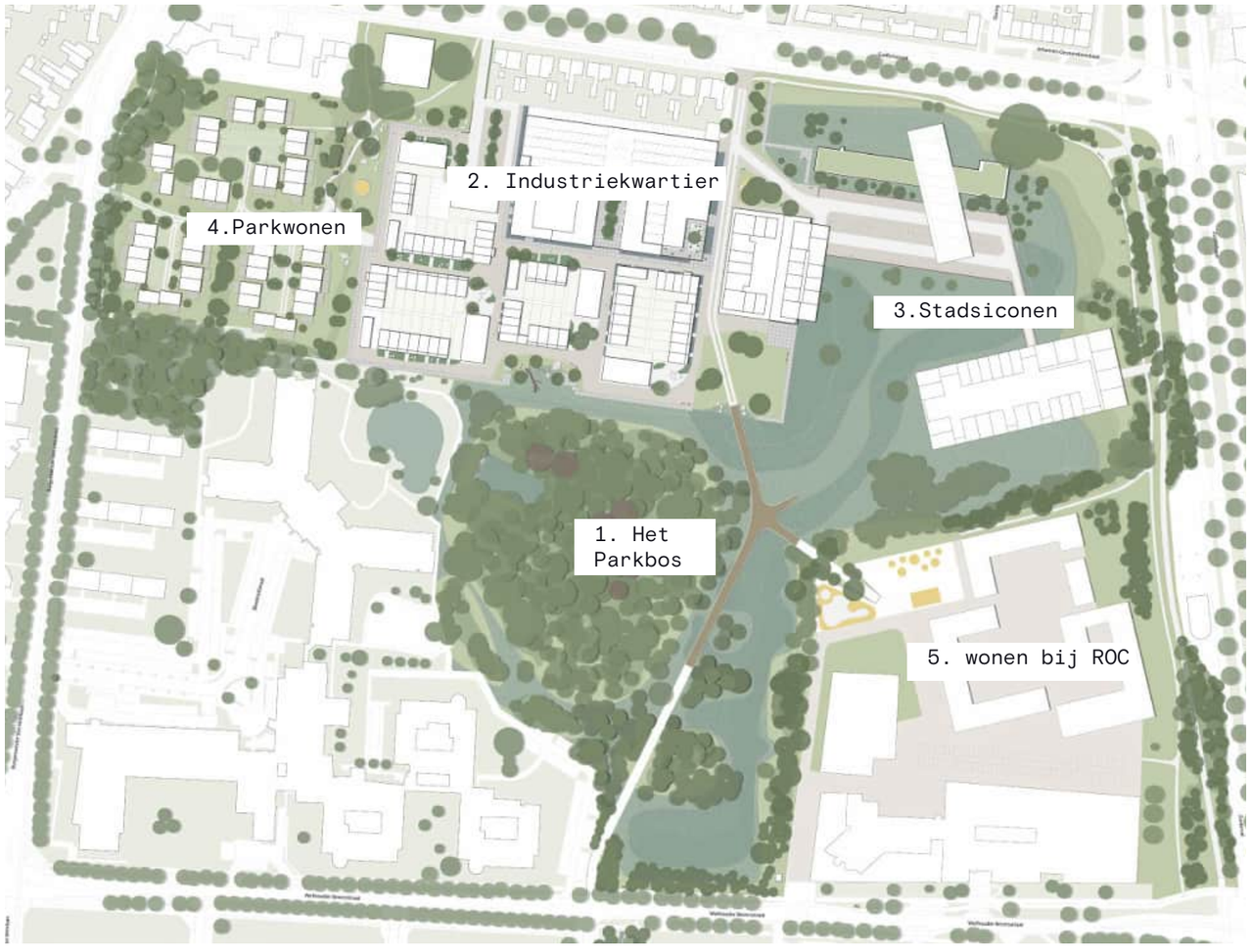
De openbare ruimte in de woongebieden worden in hoofdlijnen met twee type verlichting verlicht; verlichtingsmasten en de aangepaste armaturen om de smalle straatjes te verlichten in het Industriekwartier. Deze aan de gebouwen bevestigde armaturen maken de straatjes aangenaam, verlichten mooi het midden van de straat en besparen ruimte die er niet is voor masten. Dit type verlichting wijkt af van de gemeentelijke norm maar wordt in centrumgebieden, ook van Enschede, vaker toegepast. Mogelijk worden er (locaal) afwijkende lichtmasten toegepast op bijzondere plekken in het plan, een stoere mast zou passend zijn op belangrijke openbare ruimtes in het Industriekwartier. In de volgende fase zal o.a. een verlichtingsberekening en het type mast worden gekozen waarmee ook de posities worden vastgelegd. Het Parkbos blijft met oog op natuurwaarden bij nacht donker, met name de gewone grootoorvleermuis is gebaat bij donkere plekken. Door de allesbinder, die door het Parkbos heen gaat, te verlichten met lage, naar beneden schijnende verlichting zullen zowel de sociale veiligheid als de natuurwaarden gerespecteerd worden. Ook de randen van het Parkbos zullen dus zo min mogelijk verlicht worden, zowel in straatverlichting als in de architectuur wordt hier rekening mee gehouden. Door aan de zuidzijde van het plangebied de verlichting langs de Wethouder Beverstraat lokaal te dimmen kan een ecologische verbinding voor de gewone grootoorvleermuis gerealiseerd worden. Het gebruik van amberkleurige verlichting werkt minder verstorend voor de vleermuis.



Afwijkende armaturen (geen masten) in de stegen. vb: gevelarmatuur

Referentie: verlichting allesbinder verlicht weg, niet het bos

4// Deelgebieden

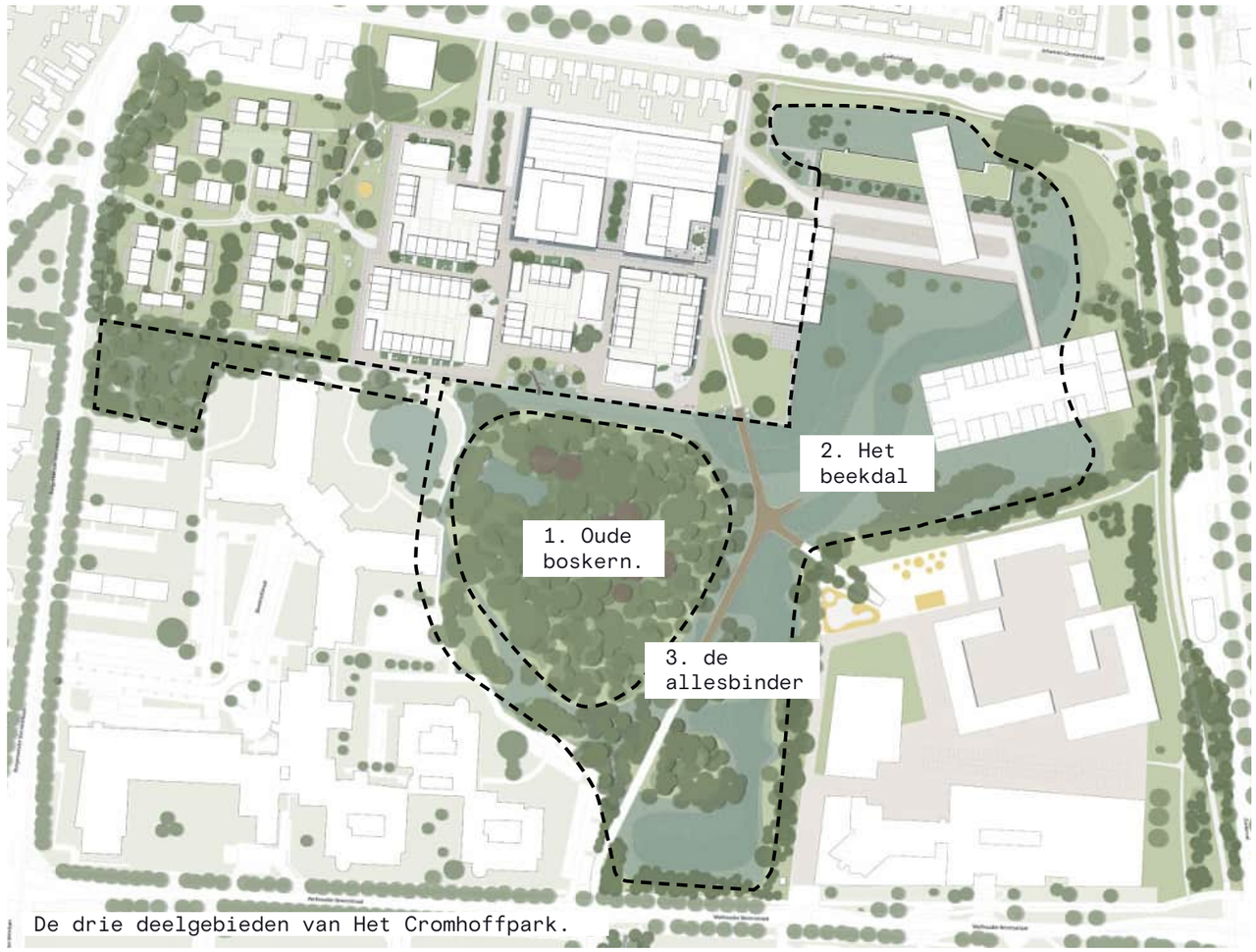

2. Industriekwartier
4.Parkwonen
3.Stadsiconen
1. Het Parkbos
5. wonen bij ROC

4.1// Het Parkbos

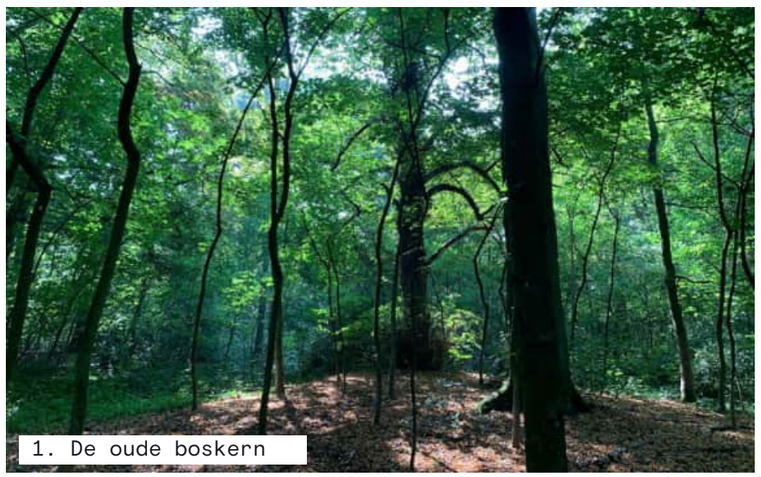
Het Parkbos bestaat in feite uit het oude bosgedeelte en het beekmoeras eromheen. Het hart van de gebiedsontwikkeling en de toekomstige klimaatbuffer, waar het regenwater wordt opgevangen en de natuur de ruimte krijgt.

Binnen het Parkbos onderscheiden we drie hoofdelementen:

1. De centraal gelegen oude boskern.
2. Het beekdal in de laagtes
3. De allesbinder: een fiets- en wandelroute door het gebied.



De drie deelgebieden van Het Cromhoffpark.

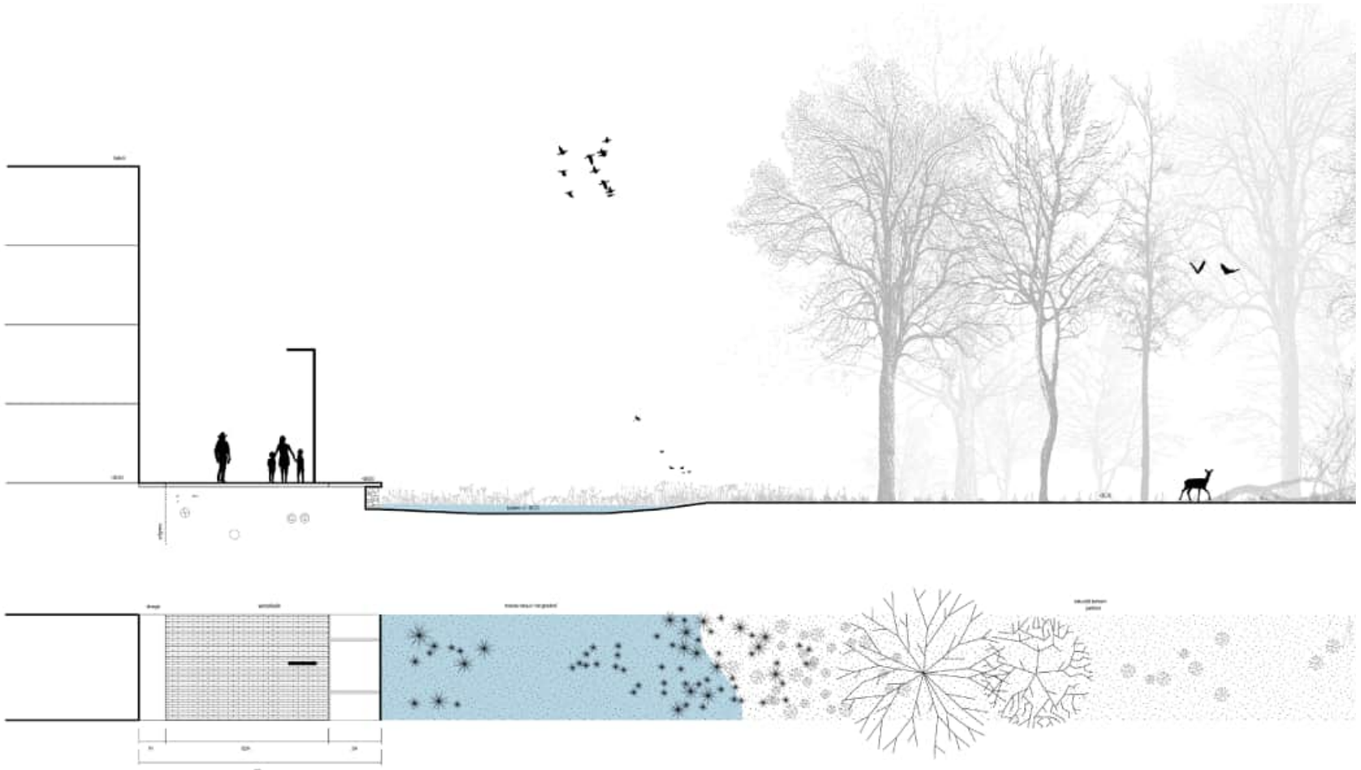

1. De oude boskern

2. Het beekdal.

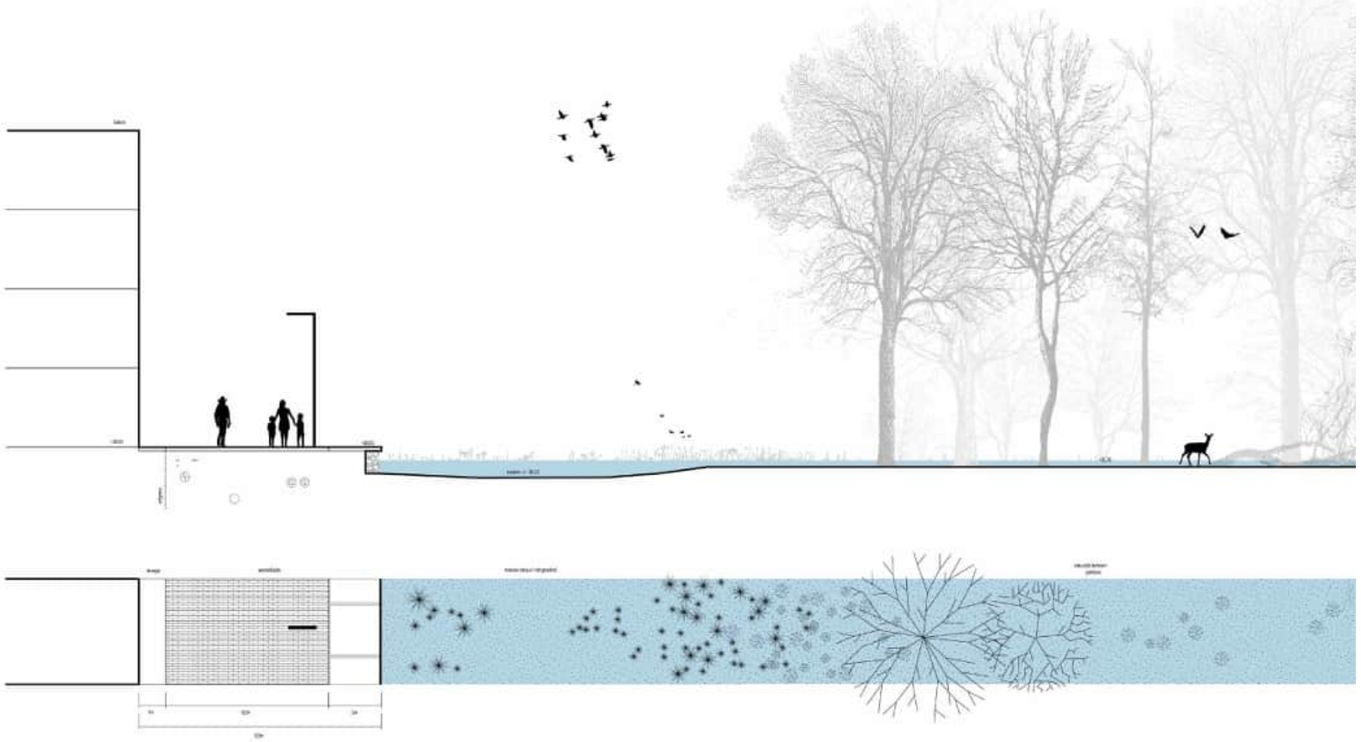
3. De allesbinder. (referentie)

Principeprofiel: kade Industriekwartier/ Parkbos

Het parkbos heeft rondom een afgegraven natte zone. Een harde grens wordt gevormd met het industriekwartier door een kademuur. Hiermee wordt een heldere functionele scheiding gemaakt tussen natuur en het woongebied en heb je een fraai uitzicht op het geïsoleerde oude parkbos.



principeprofiel zomer: harde rand met laag water



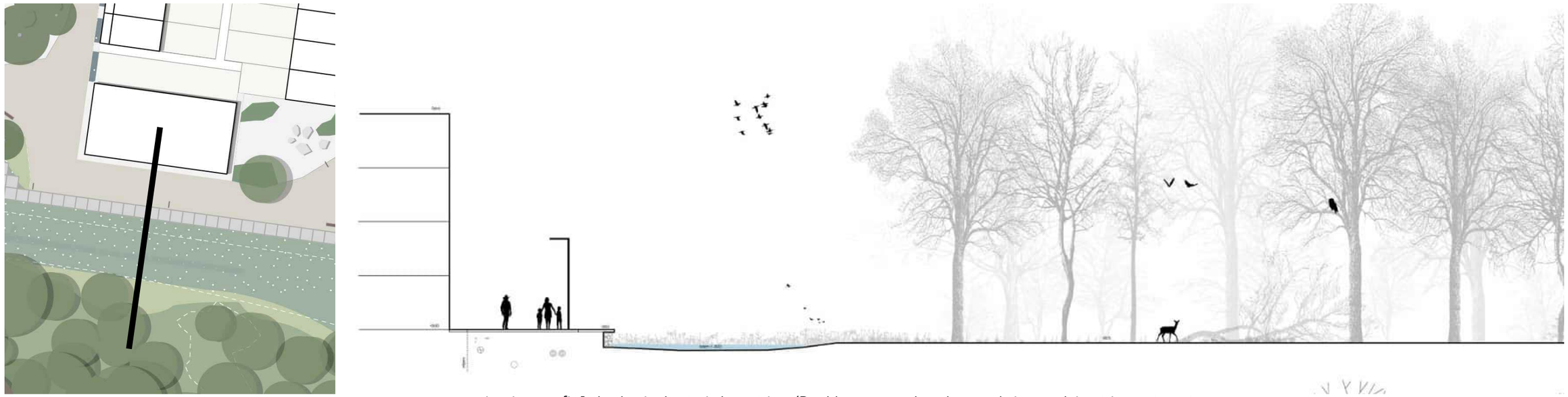
principeprofiel winter: harde rand met hoog water

4.1.1//De oude Boskern

De oude boskern is het stille hart van Cromhoff. Het herbergt unieke natuurkwaliteiten en er staan vele kwetsbare en (half)omgevallen bomen doordat het decennia met rust gelaten is. Deze kwaliteit willen we koesteren en dat betekend dat we het zo min mogelijk beroeren.

<u>Geisoleerd natuureilandje in het moeras.</u>
Met een natte laagte rondom het parkbos creëren we een buffer tussen de bewoonde wereld van het industriekwartier. Het parkbos wordt hierdoor geïsoleerd en komt op een onbereikbaar eilandje te liggen. Dit is gunstig voor de natuur, die kan zijn gang gaan. Omgevallen bomen kunnen blijven liggen en er hoeft niks aangeharkt te worden. Extensief beheer is gericht op verwijderen exoten. Doordat het moeras en de omgeving open is krijg je vanuit de omgeving prachtige zichten op het geïsoleerd liggende parkbos.

Principeprofiel: kade Industriekwartier/ Parkbos



principeprofiel kade industriekwartier/Parkbos: een harde rand in combinatie met water isoleren letterlijk de oude boskern. Hier heeft de natuur vrij spel, vanaf de kade heb je hier mooi zicht op.

4.1.2//Het Beekdal

Het beekdal is een half-open en moerassig gebied, waar in de toekomst al het water uit de gebiedsontwikkeling maar ook water van omliggende wijken wordt geborgen. Het beekdal wordt gevoed met ijzerhoudend grondwater uit de stuwwal en kent daardoor een dynamisch waterpeil. De inrichting van het maaiveld van dit beekdal komt vrij nauw. Te diep afgraven en er ontstaat een grote vijver, een te hoog maaiveld en dynamiek ontbreekt waardoor natuurkwaliteiten verwaarloosbaar zijn. Het uiteindelijke natuurdoel is om een bloemrijk nat hooiland in het natte deel te realiseren.
Er zijn drie ingrepen om het beekdal te realiseren: 1: evt. afgraven maaiveld. 2: het verondiepen van de beek en 3: natuurlijk maai/graasbeheer toepassen.

<u>1: Afgraven maaiveld.</u>
De eerste noodzakelijke ingreep is om dijkjes en eventueel de (nutriëntenrijke) bovenlaag van zo'n 30cm te verwijderen. Ook het opschot van jonge bomen zal moeten worden verwijderd om meer openheid te realiseren.

<u>2: Vernatuurlijken beek</u>
De civieltechnische oevers van het beekje worden verflauwd en door het verlagen van delen van het beekdal zal een groter deel hiervan langer nat zijn/ onder water staan. Dit komt de biodiversiteit ten goede.

winter: hoogwater.

zomer: laagwater

Het beekdal in de winter heeft een hoog waterpeil.(referentie: Empese & Tondense heide)

Het beekdal in de zomer valt deels droog. (referentie: Empese & Tondense heide)

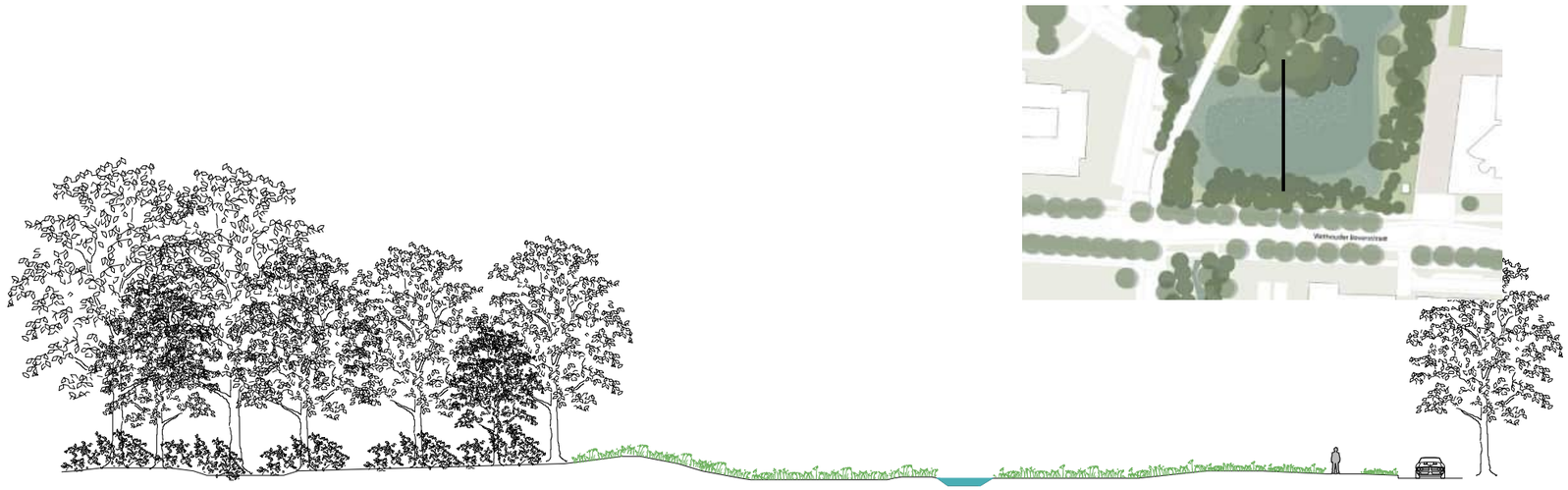
3: Natuurlijk hooilandbeheer

Na het afgraven van de bouwvoor en het egaliseren van de laagte ontwikkelt zich bij extensief maaibeheer vanzelf een biodivers, bloemrijk nat grasland.

Door het gebied als natuurgebied te beheren en een vorm van hooilandbeheer toe te passen kan het beekdal zich in enkele jaren ontwikkelen tot een bijzonder natuurparel in de stad. Beheer bestaat sinusmaaibeheer, en meer organische manier van maaien waarbij niet alles in 1 x gemaaid wordt. Gevolg hiervan is dat het grootste deel 1x, maar sommige delen ook 0x of 2 x jaarlijks gemaaid worden, wat in combinatie met de wisselende hoogtes en waterstanden tot een zeer gevarieerd landschap leidt.

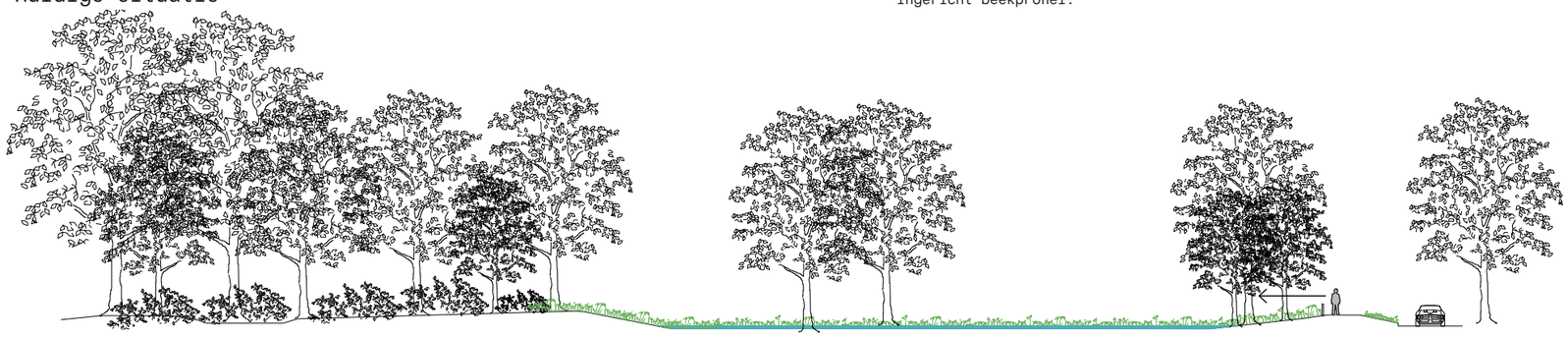
Dit beheer is een vorm van natuurbeheer dat wordt toegepast in natuurgebieden, en oude cultuurlandschappen en wijkt af van het traditionele groenbeheer in de stad. Het beekdallandschap is niet geschikt voor zware maaimachines maar dient voorzichtig te worden betreden en het ‘ hooien’ is maatwerk. Dit vraagt dus om een unieke aanpak waarbij dit kan een lokale natuurvereniging zijn, maar bijvoorbeeld ook landschap Overijssel. Wij adviseren om in de verdere uitwerking vast het gesprek aan te gaan met een beoogde beheerpartij.

In de doorsnede rechts is te zien hoe het profiel van de beek in principe zal worden aangepast.



Huidige situatie

huidig civiel ingericht beekprofiel.



Gewenste situatie

dijken waar mogelijk verlagen.

toplaag verwijderen: meer waterberging en biodiversiteit.

meer bos in tussengebied tbv grootoorvleermuis.

Parkrand verbijzonderen, mooi zicht over het natte landschap.

Bloemrijk nat grasland. 1 x per jaar gehooid.

4.1.3//De Allesbinder

De ontwikkeling van Cromhoff maakt het mogelijk om een langgekoesterde wens in vervulling te laten: een veilige en comfortabele wandel- en fietsverbinding die de zuidelijke wijken van Enschede aangenamer verbinden met het centrum.

De allesbinder heeft als doel om alles te verbinden voor fietsers en wandelaars. Het zorgt voor levendigheid in het gebied doordat het industriekwartier straks van meerdere kanten benaderbaar wordt. Het is de backbone van het park waarover je loopt of fiets en de natuur beleefd.
De allesbinder moet aan de volgende eisen voldoen voor de verdere uitwerking:

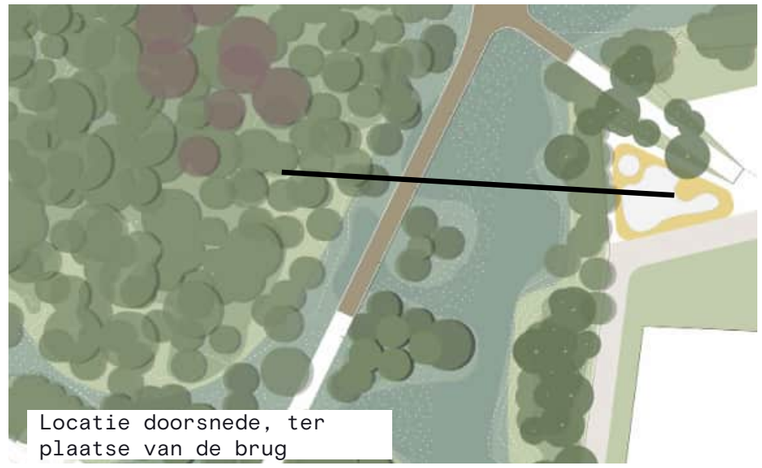
1. Het is de wandel en fietsroute.
2. De allesbinder moet niet conflicteren met de waterbergingsopgave en de doorstroming van het moeras, en staat daarom bij voorkeur op ‘pootjes’.
3. De allesbinder moet de natuurkwaliteit van het parkbos zo min mogelijk verstoren.
4. De route verbindt bij voorkeur ook toekomstige ontwikkeling van de beoogde sport en leerhoek aan de zuidoostzijde.

De allesbinder is een stervormige verbinding die logische verbindingen maakt van zuid naar noord en aftakt op sporthoek. De exacte locatie, inrichting en eventuele verlichting en de daadwerkelijke aantakkingen worden in vervolgfase verder uitgewerkt.

De allesbinder.

De oostzijde van het beekdal wordt begrensd door een harde rand, een deels overwoekerde oude muur. Hier bovenop ligt het landschap een stuk hoger. vanaf dit hooggelegen deel heb je straks mooi uitzicht over het Parkbos. De Allesbinder snijdt zich als het ware in dit hoog gelegen landschap in.

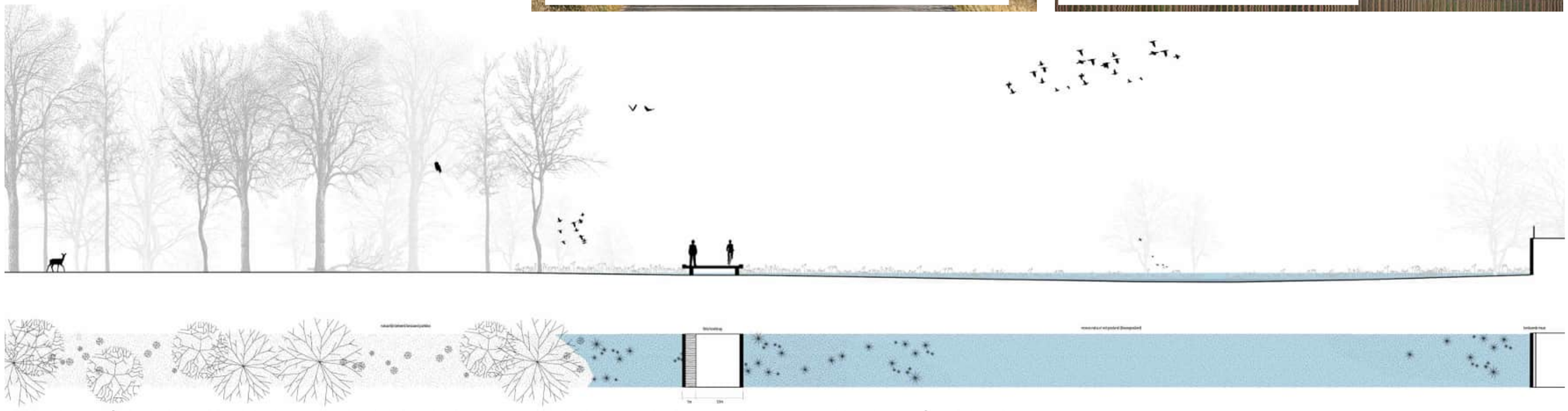
Huidige situatie: de overgroeide muur die het hoge ROC kwartier scheidt van het lage beekdal.



Locatie doorsnede, ter plaatse van de brug

Referentie Langzaam verkeers brug Hoge Veluwe

Referentie: eenvoudige fietsbrug



Principeprofiel J-J': allesbinder over beekdal, deels over een dijkje en deels over het water (in deze afbeelding).
Rechts het sportbalkon als harde rand op oude, aanwezige muren.

4.2//Industriekwartier.

De identiteit van het Industriekwartier wordt bepaald door het industrieel erfgoed en de unieke ligging tussen de singelring en het Parkbos. Het herstel en hergebruik van de Hallen, de oude fabrieksmuur en het overige erfgoed uit het rijke textielverleden gebeurt met liefde en aandacht. Het deelgeebied heeft een rationele, orthogonale structuur, de maaiveldinrichting borduurt hier op door, met industriële materialen.

Voor de openbare ruimte kijken we specifiek naar de de Hallen, de Buitenrand, de Binnenstraatjes en de Hoeken

Industriële karakter van de plek als inspiratie.

4.2.1// De Hallen.

De Hallen zijn het hart van het Industriekwartier. Een levendige plek met een uitgesproken relatie tussen binnen en buiten, met programma en openbare ruimte.

In het midden van de hallen kan een binnentuin / pleintje het hart worden van de loods, en als verblijfsplek en als wandelverbinding voor bewoners van het industriekwartier naar het parkeren vormen.

Getoonde is een voorbeelduitwerking, een mogelijkheid. Het is in deze fase nog niet duidelijk hoe de uitwerking van de hallen exact gaat zijn, of stukje hal openbare ruimte wordt, overdekt of half-open en door wie het beheerd gaat worden. De uitstraling zal wel aansluiten op de rest van de openbare ruimte met de industriële look van beton, staal en beplanting, waarmee het één geheel wordt.

Referentie: Tour & Taxi Brussel: een groene, industriële binnenruimte.

Referentie pleintje in de hallen informeel, groen en industrieel.

4.2.2//De Binnenstraatjes

De Binnenstraatjes maken het fijnmazige weefsel van het Industriekwartier. Het zijn er eigenlijk drie: één van oost naar west en twee van noord naar zuid. De eerste verbindt de Drukpershal en het Parkwonen en doet daarbij de Hallen en de stadsblokken aan. De twee andere straatjes zijn doorsteekjes naar het parkbos. Het verschil komt tot uitdrukking in de breedte en inrichting van de straatjes. Die varieert in het eerste geval van 8 tot 12 meter. Dat is genoeg om deze belangrijke langzaam verkeersverbinding tot een interessante stedelijke ruimte te laten evolueren. De doorsteekjes zijn niet breder dan 6 meter. In het profiel verschillen hoofdzakelijk de breedte en karakter van de infiltratiezones langs de gevel. In het smalste profiel is de infiltratiezone een beplante goot, en een stoepje. In de bredere zones is het een verlaagde, beplante zone.

smalle infiltratiezone

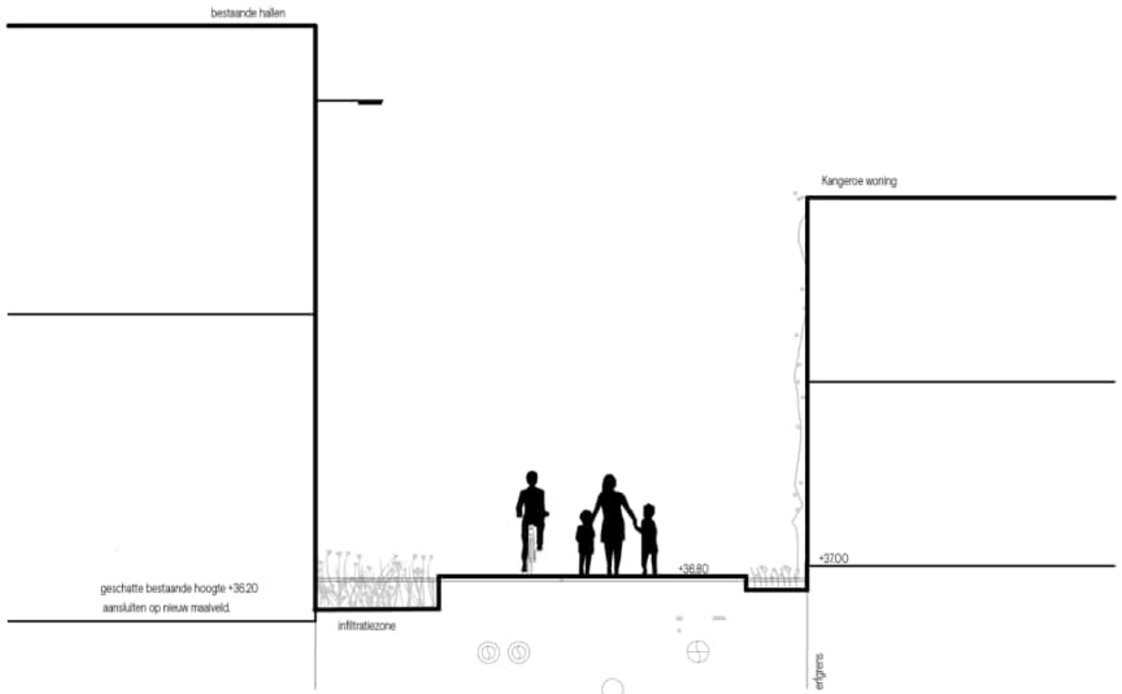
bredere infiltratiezone

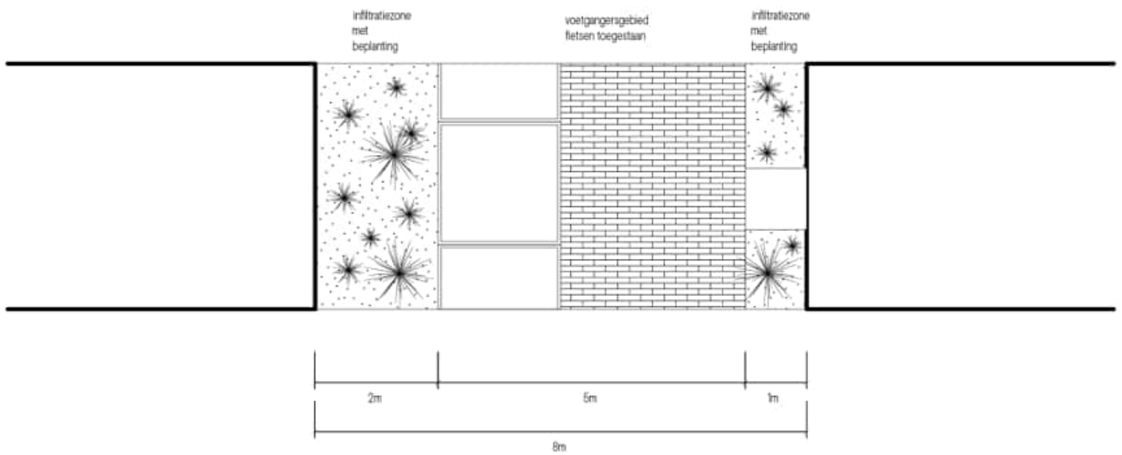
Delftse stoep, een plek voor bewoners

8m straatje tussen hallen en nieuwbouw

Het straatje tussen de bestaande hallen en de nieuwbouw heeft een smal profiel; 8 meter van gevel tot gevel. Het verharde deel van de straat is 5 meter, en daarmee breed genoeg voor voertuigen om incidenteel overheen te rijden. Langs de gevels zijn beplante infiltratiezones, belangrijk voor het functioneren van het hemelwatersysteem en zijn derhalve openbaar: in beheer bij de gemeente. In het profiel is rekening gehouden met de kabels en leidingen en de reservering voor een warmtenet.
In een volgende fase dienen de plakken waar gevelbeplanting komt en hoe het beheer ervan plaats vindt goed afgestemd te worden.

Waar exact de erfgrens komt te liggen, de breedte van de infiltratiezone en de kabels- en leidingenzone komt, is afhankelijk van keuzes zoals wel of geen warmtenet en zullen in de volgende fase worden afgestemd en aangepast.

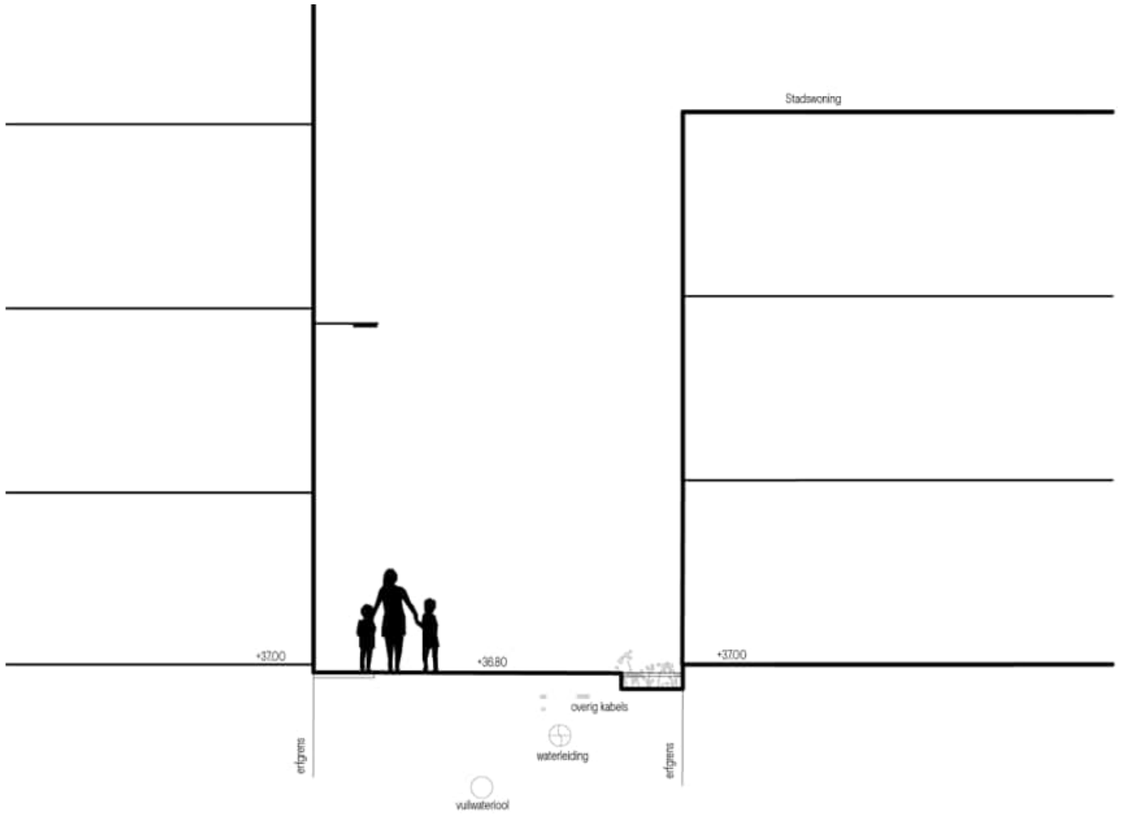


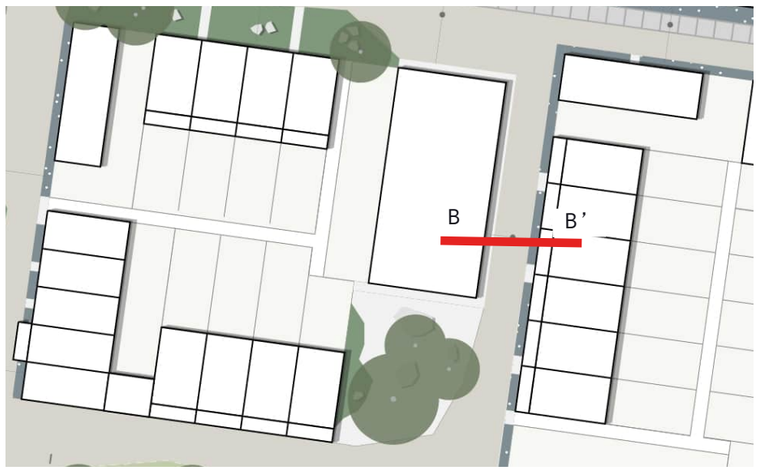


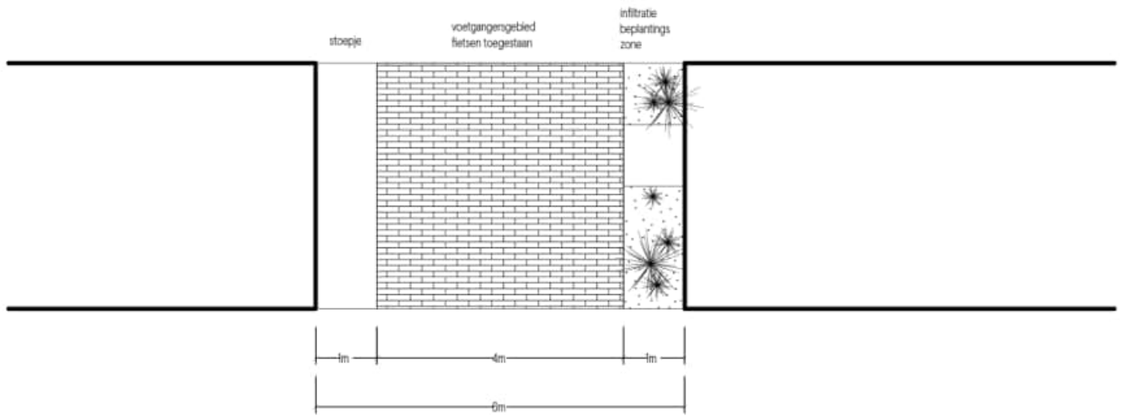
Principeprofiel A-A':

6m woonstraatje noord-zuid

De noord-zuid straatjes in het Industriekwartier zijn smalste straatjes en geheel autovrij. De ene kant van bebouwing wordt begeleid door een stoepje. Het stoepje is onderdeel van de openbare ruimte, maar met een andere verharding dan de loper vormt het een sokkel van het gebouw.



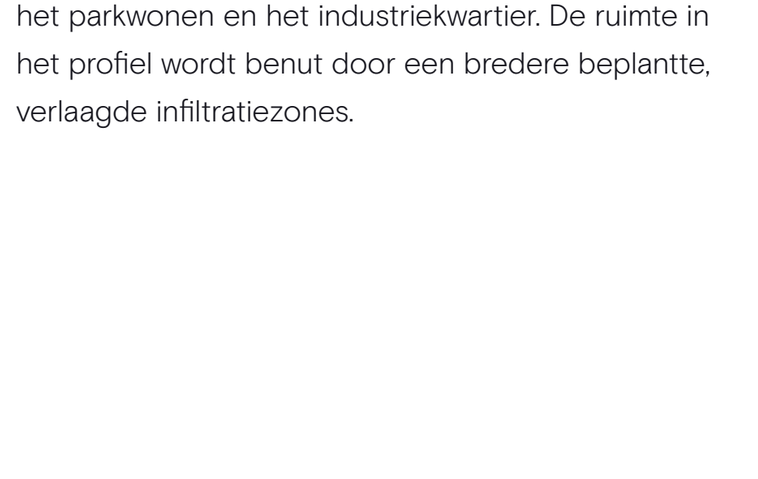


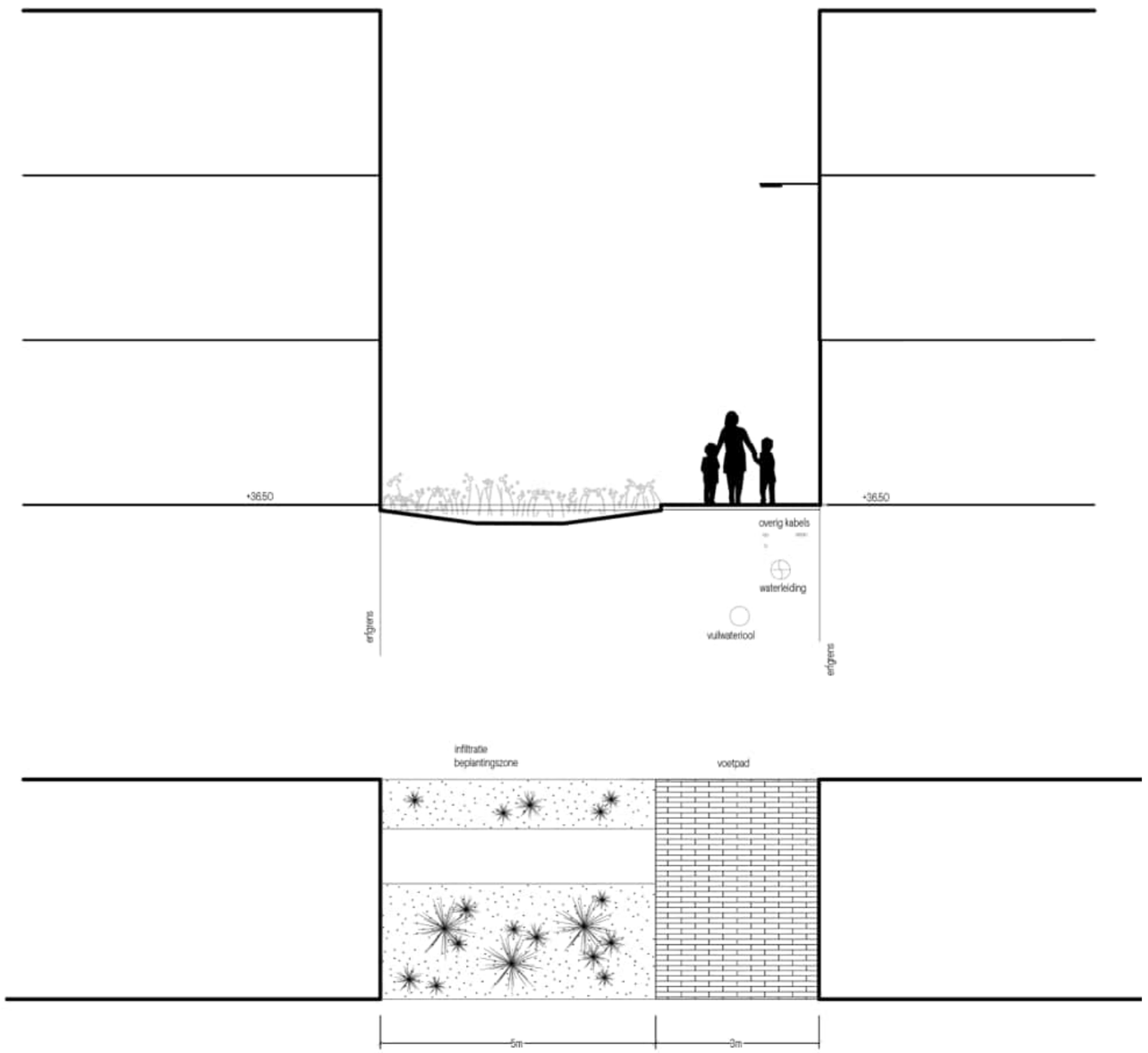


principeprofiel B-B': 6m straatje (autovrij)

Oost west-autovrij woonstraatje

Het woonstraatje aan de westkant van het industriekwartier is de directe wandelverbinding tussen het parkwonen en het industriekwartier. De ruimte in het profiel wordt benut door een bredere beplantte, verlaagde infiltratiezones.





principeprofiel E-E': 8m

4.2.3// De buitenrand

De buitenrand van het Industriekwartier is een strakke rand en zorgt daarmee voor een boeiend contrast met de het wilde oude bos en het moeras. De zuidzijde heeft een kaderand, in het midden is er ruimte voor en speelse en zachtere overgang. Hier is de ruimte voor een natuurlijke speel- en verblijfsplek.

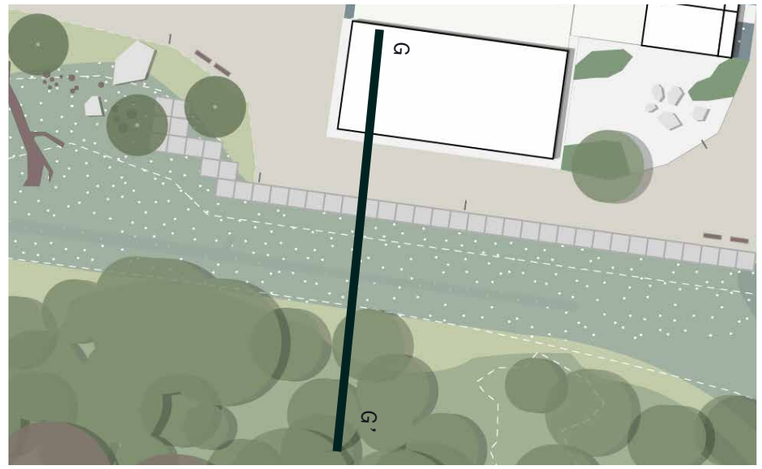
Aan de westzijde vormt de kade een overgang naar het parkwonen, dat omzoomt wordt door een bloemrijk grasland, dat door de hogere ligging van het maaiveld niet onder water loopt.

strakke rand met overgang naar parkbos.

natuurspeelplek.

harde kade, keerwand van staal of schanskorfen

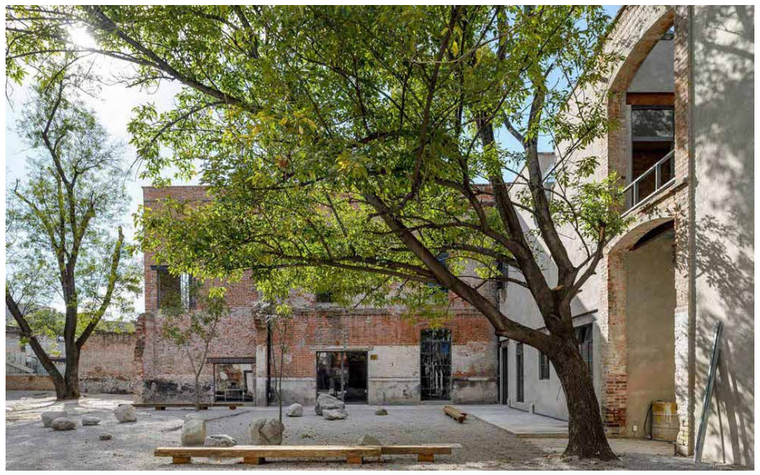
Doordat de voormalige teersloot wordt uitgegraven en er kwelwater omhoog komt, ontstaat er een kwelwater gevoed moeras. Hier ontstaat door de schrale situatie de kwelwater vegetatie met een hoge biodiversiteit. Tevens zorgt de natte rand voor een natuurlijke barrière tussen de kade en het parkbos, en maakt het ruimtelijk een heel bijzondere plek om aan te wonen en te verblijven.



principeprofiel zomer G-G'

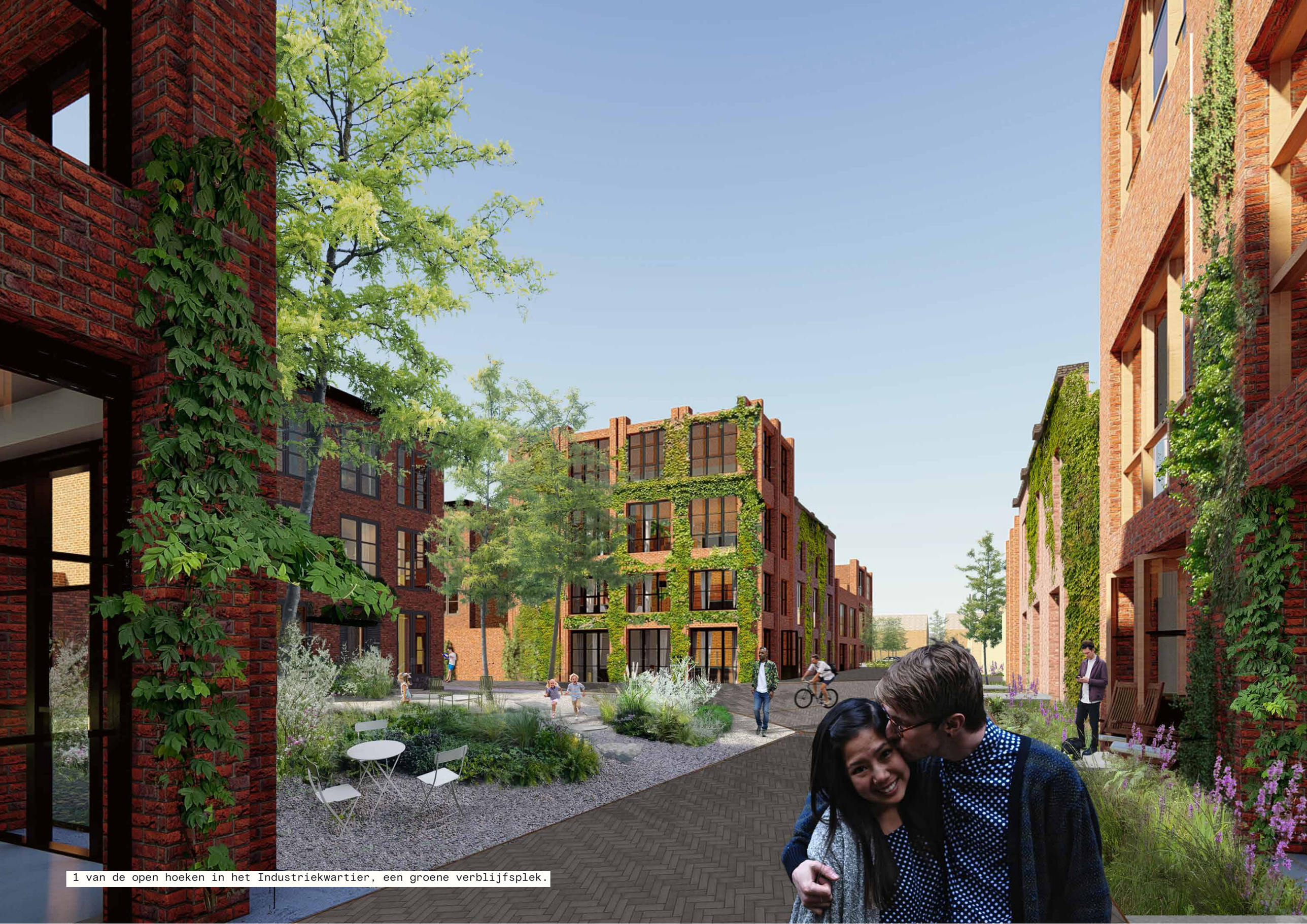
4.2.4//De open hoeken

De open hoeken zijn pleintjes met een met een of enkele solitaire bomen. Er aan bevinden zich ook andere functies dan wonen (kapper, werken aan huis bv), wat de levendigheid stimuleert. Dit zijn ontmoeting- en verblijfsplekken voor de buurt en zijn informeel in karakter. Er ontstaat een ontspannen sfeer door een materialisatie van halfverharding, wat keien en een groene mix van beplanting. Meubilair wordt voorzien en kan tijdelijk ook door bewoners worden aangevuld met los meubilair.
De overgang tussen bebouwing en het pleintje verdient zorgvuldige uitwerking. Zowel een levendig en sociaal veilig pleintje als de privacy van omwonenden zijn belangrijke uitgangspunten.
De plinten van de gevels dienen open en levend te zijn.
Door middel van een Delftse stoep, een wat opgetilde sokkel en/of een beplantingszone wordt de privacy in aanpalende woningen gagarandeerd.



Pleintje met bomen, grind en keien.Stoep als overgang van plein naar woning.

beplante zones langs de randen en verblijfsplekken daar tussenin.



1 van de open hoeken in het Industriekwartier, een groene verblijfsplek.

4.3 Stadsiconen

De Stadsiconen markeren de kruising van de Singel met de Zuiderval, twee van de belangrijkste stedenbouwkundige structuren in Enschede.
De iconen zijn de Voormalige drukpershal, het Wegenergebouw en het Houten eiland. Alle iconen liggen vrijwel geïsoleerd in het landschap waarbij de openbare ruimte de fysieke verbinding vormt tussen de afzonderlijke delen.

Op de volgende paginas wordt de openbare ruimte rondom de volgende drie stadsiconen besproken:

- openbare ruimte rondom de Drukpershal.
- openbare ruimte rondom het Wegenergebouw.
- openbare ruimte rondom het Houten eiland.

Zicht op de stadsiconen vanaf de allesbinder. Alle gebouwen liggen geisoleerd in het half open natuurlijk beekmoeraslandschap

4.3.1//Drukpershal.

De omgeving rondom de drukpershal bestaat uit het entreegebied, de verbindingsstraat tussen de hallen en het balkon aan de zuidzijde van de Drukpershal. De vormgeving van de entree naar de Drukpershal vraagt in het ontwerp van de openbare ruimte in de uitwerking een zorgvuldige afstemming op het ontwerp van het gebouw.

Het entreegebied

Het entreegebied is de hoofdentree van Cromhoff. Hier kom je het gebied in, Kom je thuis, en voel je je welkom. Omdat hier verschillende verkeerstromen samenkomen zoals fietsers, auto's busjes van bezorgers, leveranciers en wandelaars, dient het een overzichtelijke en toegankelijke plek worden die uitnodigend is, een plek voor ontmoeting.

Bewoners parkeren direct rechtsaf de hallen in, bezoekersparkeren op het terrein links. Met goede bewegwijzering moet dit direct duidelijk worden bij binnenkomst van de Cromhoff.

Op de driehoek voor de Drukpershal komt een verblijfspleintje. een plek om te verzamelen, te spelen, en is er ruimte voor logistieke voertuigen om iets af te leveren of bijvoorbeeld de drukpershal te bevoorraden.

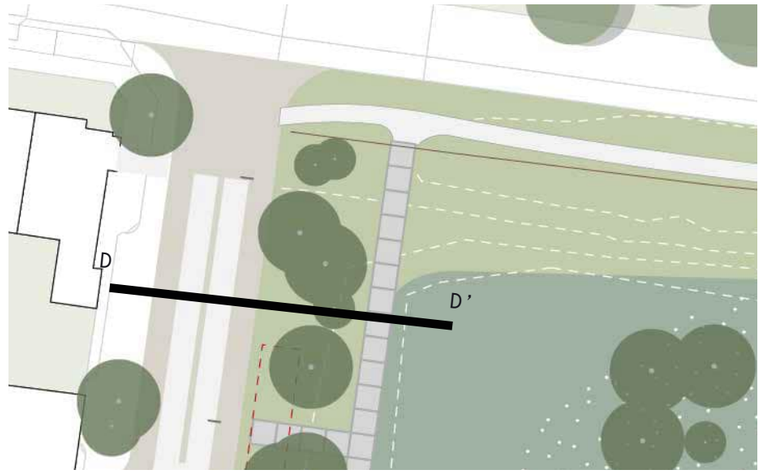
Schetsuitwerking van entreegebied.

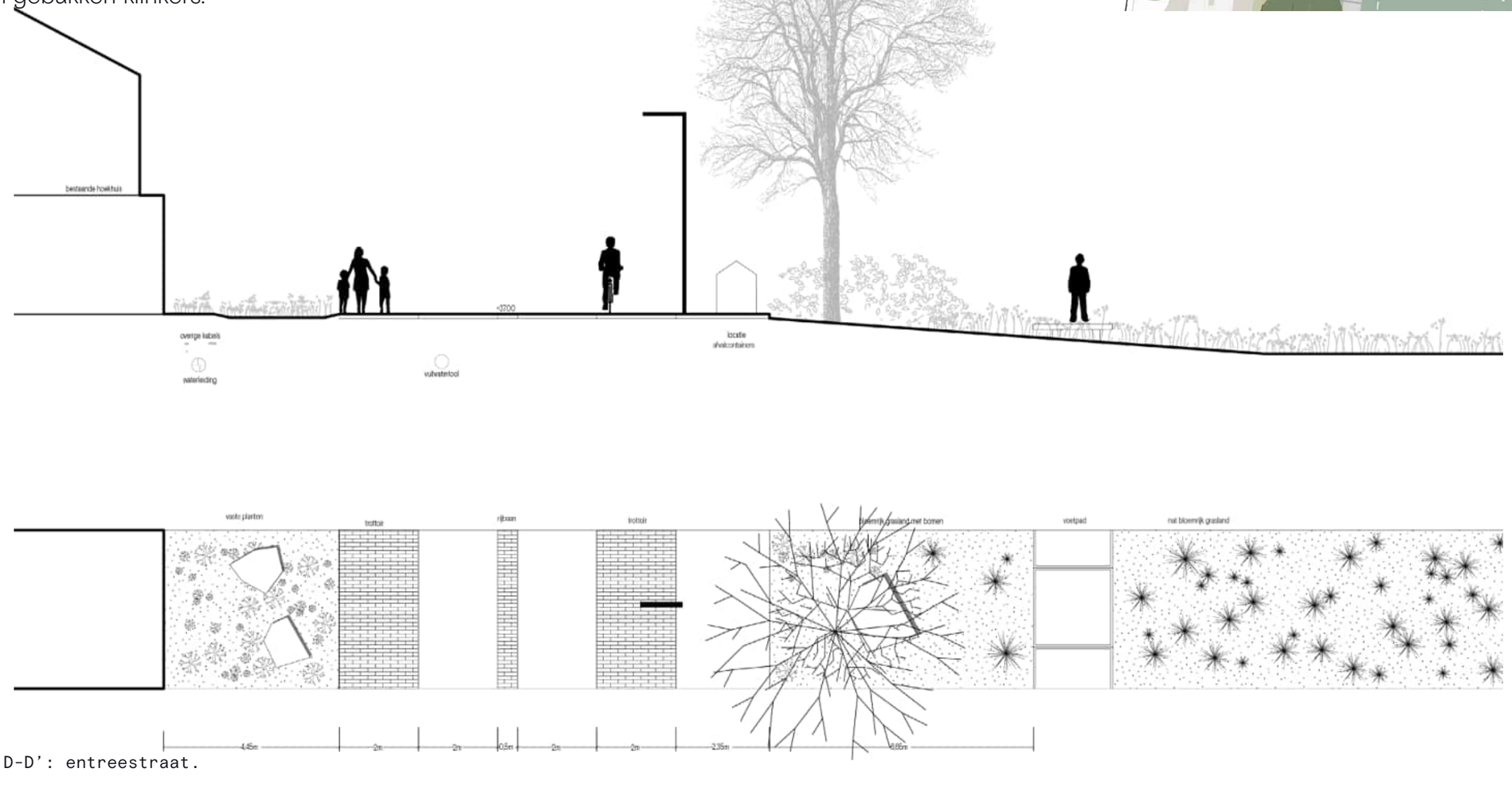
Referentie: fietspad over betonnen geleiders. ruimtelijke knip voor autoverkeer.

Een groen entreeplein met ruimte voor verschillende verkeerstromen en om te verblijven

Referentie: stelcon als vlonder

Het profiel van de entree is breed opgezet om alle verkeerstromen de ruimte te geven. Verschillende materialen duiden het verschil tussen rijbaan en trottoir. Rijbanen in beide richtingen in afwijkend materiaal zijn geschikt voor gemotoriseerd verkeer en fietsers. Doordat er geen verhoogde trottoirbanden zijn kan er eenvoudig worden uitgeweken, ingericht volgens de shared space principes. Als basismateriaal voor middenstrook en de brede voetgangerstroken gaan we uit van gebakken klinkers.



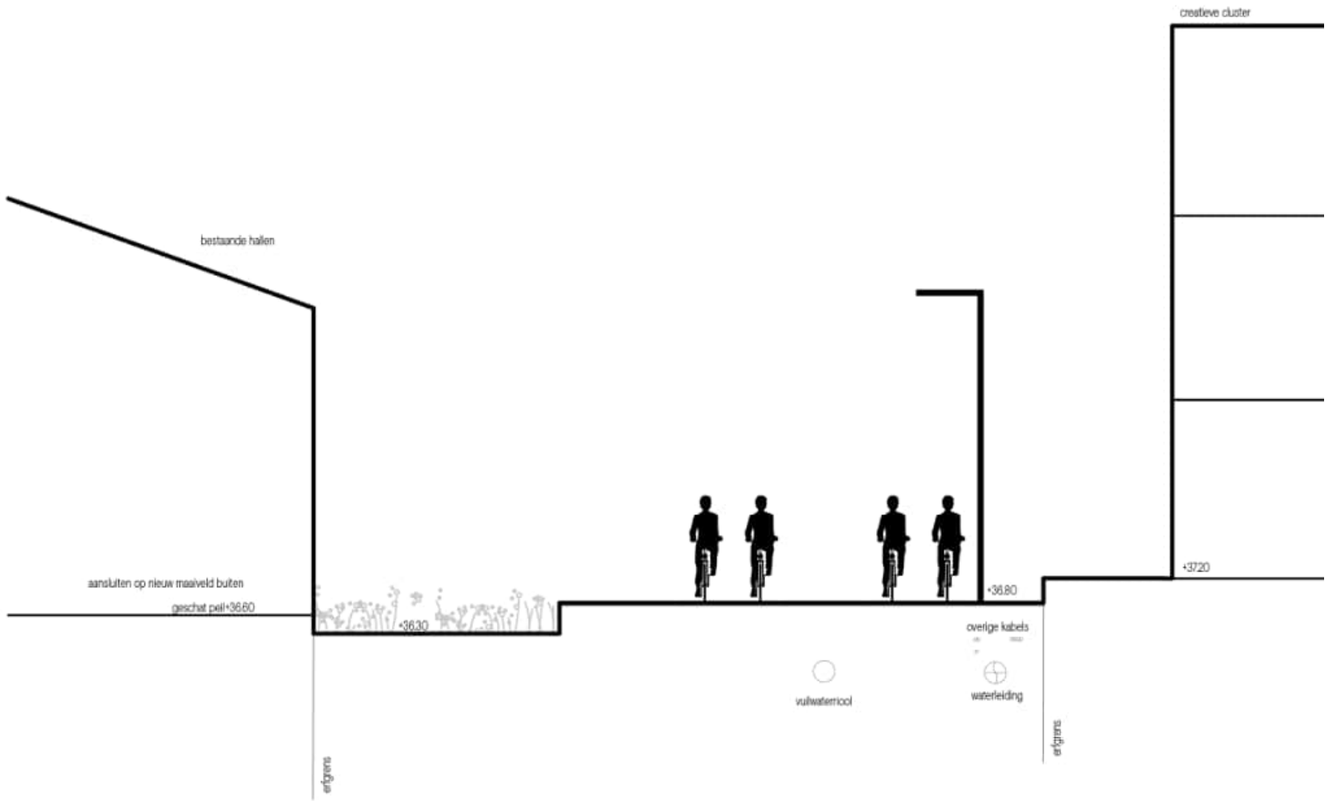


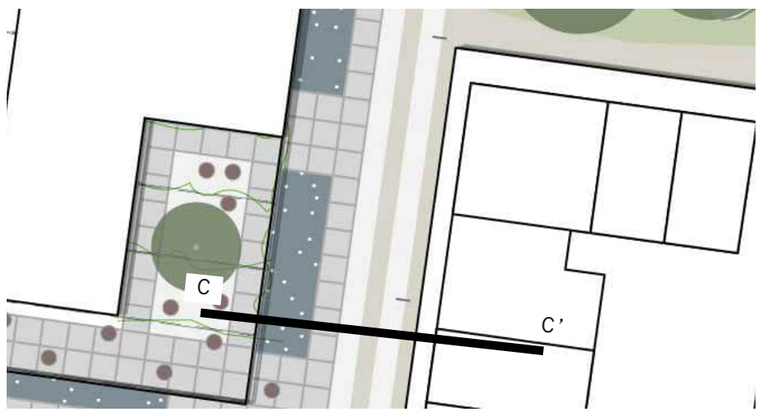
principeprofiel D-D': entreestraat.

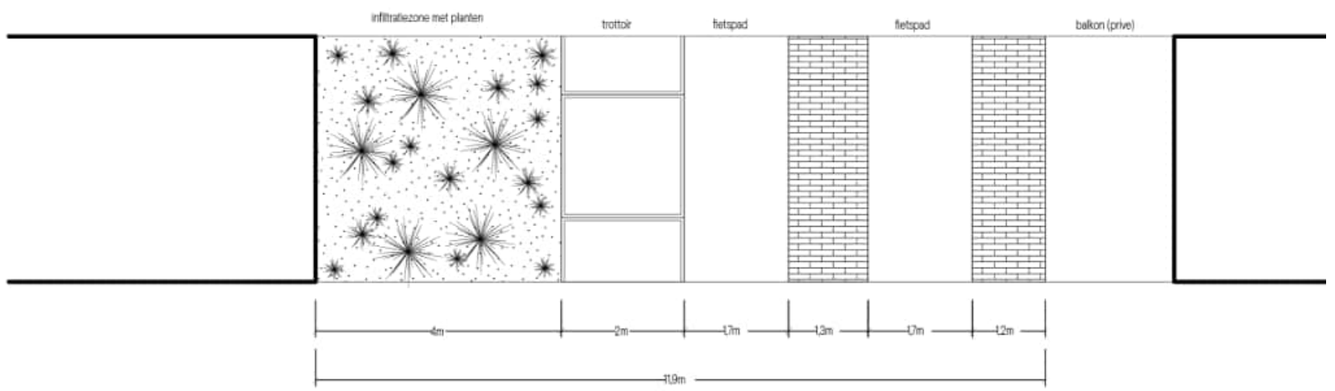
De nieuwe entreeweg

De entreeweg die de hoofdstraat van Cromhoff vormt, is de verbinding tussen noord en zuid Enschede dwars door Cromhoff, langs de Drukerpershal de hallen en het industriekwartier. Naast een verbinding is het vooral een verblijfsgebied. Het voelt als een lange pleinachtige zone, waar ook fietsers doorheen rijden en sporadisch een auto, maar is niet verkeertechnisch ingericht.

Auto's zijn in deze straat te gast, voor bestemmingsverkeer dat iets moet afzetten aan huis. In het profiel is een brede beplante infiltratiezone voorzien, waar het regenwater kan worden afgevoerd van de daken richting het parkbos.







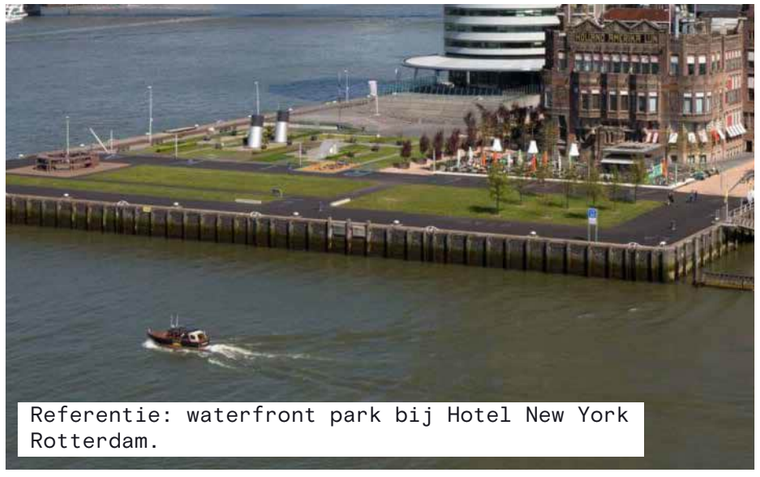
principeprofiel C-C': fietspad/betaande hallen/woonblok drukpershal

Het balkon

Het balkon is de open ruimte aan de zuidzijde van de Drukpershal. Dit is de zonnige verblijfsruimte in het gebied. Hier kan je in de zon zitten en is een ruim gazon een speel en ligweide. Aan de drukpershal zal er ruimte zijn voor een horecaterras en een balkon vanuit de Drukpershal met bijzonder zicht op het Parkbos. Dwars door het groene balkon snijdt de route naar de allesbinder.

De grens tussen het groene balkon en het moerasgebied is hard, als een kademuur.

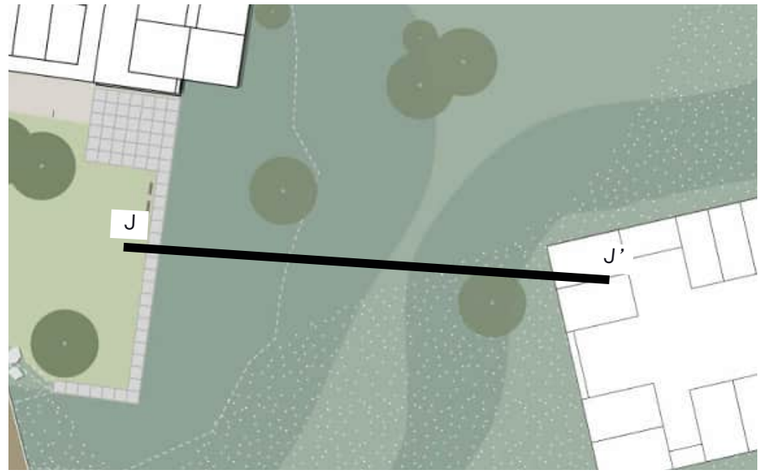
Een referentie met een soortgelijk karakter van buitenruimte is Hotel New York in Rotterdam. Een kade met een verblijfsruimte aan het hotel, met terras om een drankje te doen maar ook een openbaar toegankelijk parkweide.



Referentie: waterfront park bij Hotel New York Rotterdam.

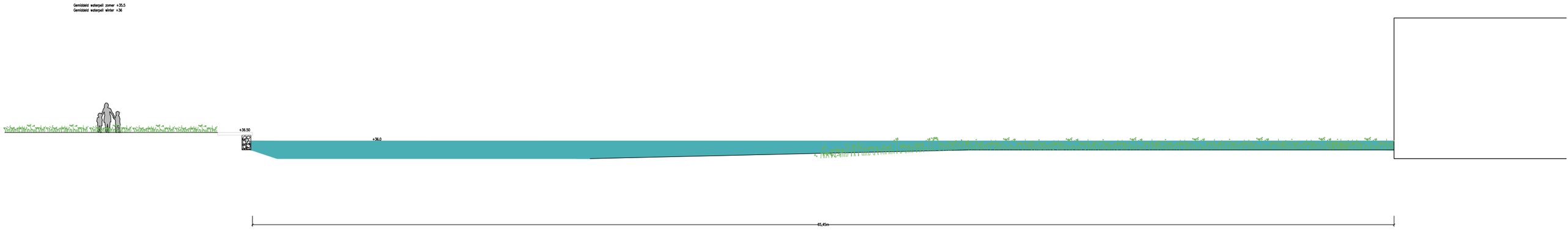
Referentie: openbaar weide en horeca terras naast elkaar bij Hotel New York Rotterdam.

De onderstaande doorsnedes vanaf het balkon naar het houten eiland geven- een beeld van de natuurlijke ruimte die er is. Aan het balkon is het maaiveld lager zodat daar permanent water staat en mogelijk ook incidenteel gebruikt kan worden als bluswatervijver voor de brandweer. De oostkant richting het houten gebouw is alleen in de winter onder water , in de zomer kan hier een bloemrijk grasland ontstaan.



Zomerbeeld

Winterbeeld

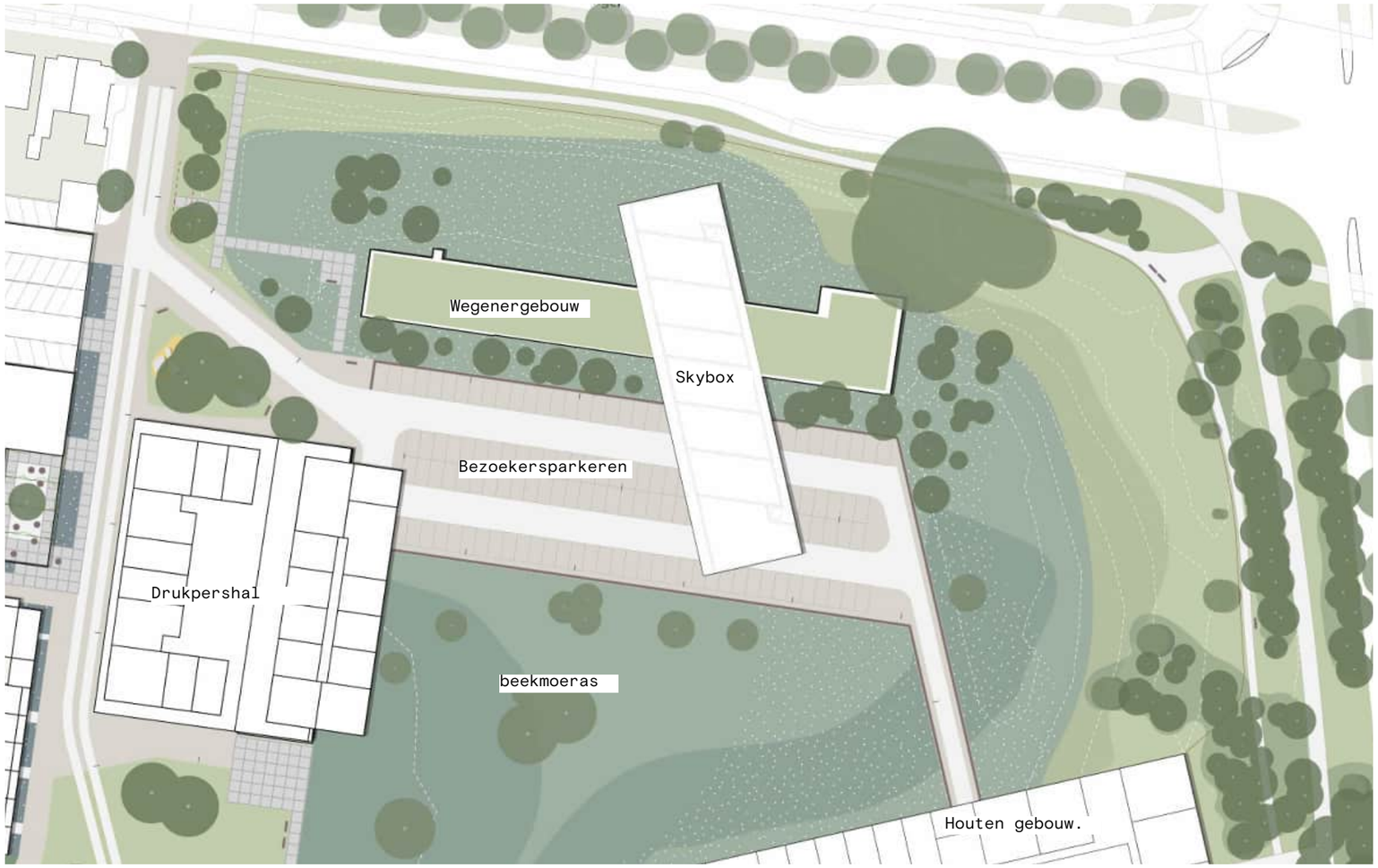


Doorsnede J-J’- kade industriekwartier tot aan houten gebouw.

4.3.2// Wegener gebouw

In het huidige Wegenergebouw staat nu de pomp die het grondwater wegpompt. Zodra deze uitgezet wordt gaat met name ter plaatse van het Wegenergebouw het grondwater omhoog.
Het moeraslandschap trekken we zoveel mogelijk om het Wegenergebouw heen, waardoor deze nog duidelijker los van de Getfertsingel en de Zuiderval los komt te liggen, los in het landschap.

Aan de zuidzijde van het Wegenergebouw is een parkeerveld voor bezoekersparkeerplaatsen van het gebied voorzien. Deze ligt vanaf de buitenzijde van het gebied verscholen in de oksels van gebouwen. Ook dit parkeerveld ligt als een balkon aan het beekmoeras en zal rationeel en industrieel vorm gegeven worden. Door een opstaande harde rand aan de zuid en oostzijde te maken worden de autos vanuit het parkbos deels aan het zicht onttrokken en het terrein als een hard vlak ingekaderd. Daarbuiten zorgt de weelderige begroeiing voor een zachte inbedding. Het streven is ernaar het parkeergebied op maaiveld zelf ook zoveel mogelijk te vergroenen, door zoveel als mogelijk parkeervakken in te planten met bomen en vaste planten. Dit zorgt er ook voor dat het beeld voor omwonenden vanuit de hoge gebouwen, verzacht wordt en auto's zoveel mogelijk aan het oog onttrokken worden. Het uitwerken van dit door zijn gebied verdient in de volgende fases alle aandacht.

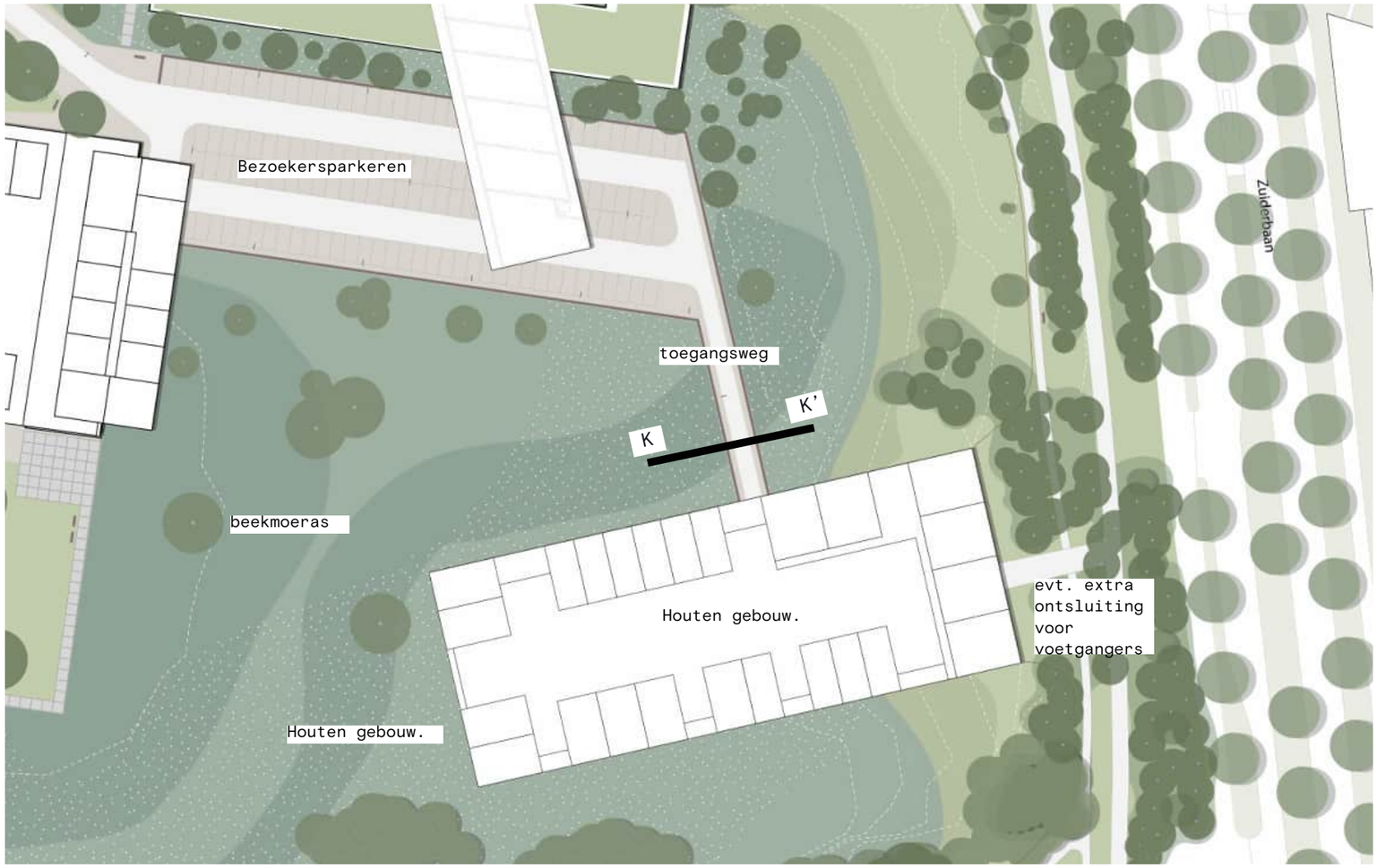


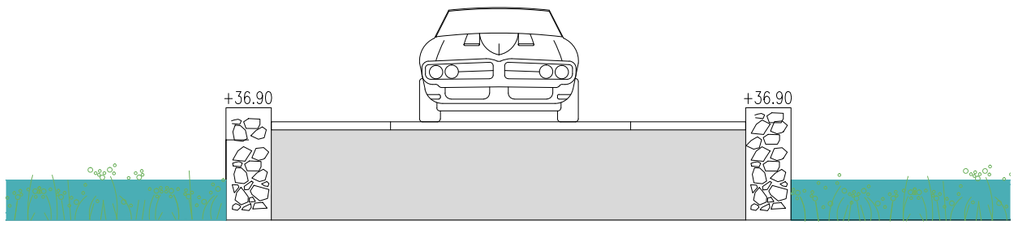
4.3.3// Houten eiland

Het houten eiland ligt los, ‘koud’ in het half-open moeraslandschap langs de zuiderval. De toegang tot het houten eiland is exclusief langs het Wegenergebouw. Logistieke ontsluiting vind aan de binnenzijde van het gebouw, waardoor de toegangsweg een ranke entree blijft en het gebouw bijna vrij in het moerasbos komt te liggen.

Mogelijk is er een tweede ontsluiting nodig aan de oostkant voor de brandweer. Wanneer dit nodig blijkt zal deze minimaal worden ingericht.

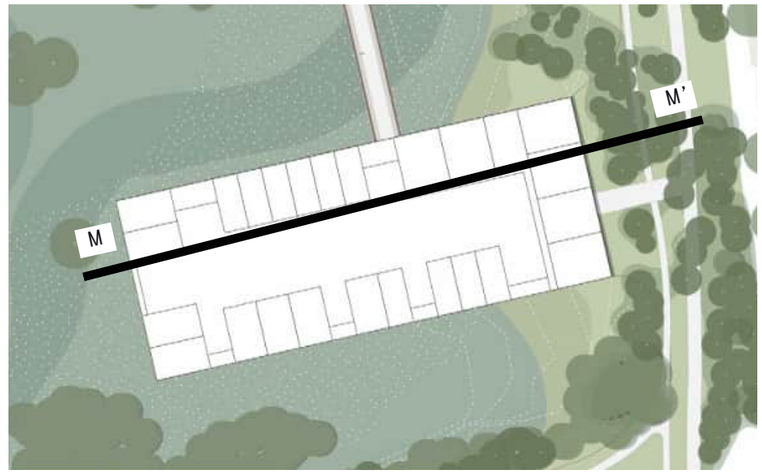
De overgang naar de Zuiderval wordt zoveel mogelijk vergroend. De ventweg wordt eruit gehaald en vervangen voor een vrij liggend voetpad en een fietspad. Waar geen kabels en leidingen liggen worden bomen toegevoegd, om de stad zoveel mogelijk te vergroenen en om het Cromhoffpark goed aan te zetten.
Op die manier kan het geheel meer onderdeel van het Cromhoffpark worden. In de doorsnede is te zien hoe dit profiel er mogelijk uit kan komen te zien, met losse fiets en wandelpaden en vele nieuwe bomen. Het houten eiland steekt vanuit de Zuiderval het moeras in en het maaiveld van het moeras ligt vanzelfsprekend lager dan de Zuiderval.

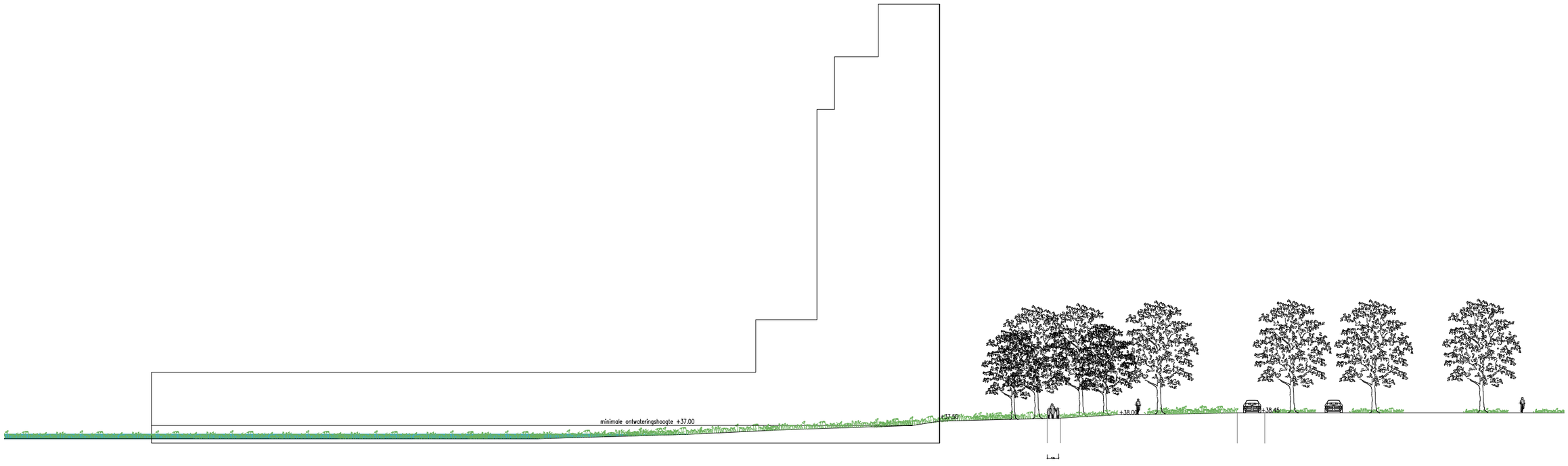




Principedoorsnede K-K’ entreeweg houten gebouw. Geen dijk met taluds maar harde randen of een brug.

Deze indicatieve doorsnede laat zien hoe de overgang van Houten gebouw-Zuiderval en het beekmoeras zou kunnen zijn. Het gebouw ligt ‘koud’ in het natuurlijke moerasgebied, met een harde overgang tussen het houten gebouw en het landschap. Tuinen of terrassen van de woningen zijn onderdeel van het architectonische volume en kruipen niet het omliggende landschap in. Het omliggende landschap is een onversneden, matig toegankelijk landschap (in droge perioden). er lopen geen formele routes doorheen.





Doorsnede M-M’ entreeweg houten gebouw-Zuiderval.

4.4// Parkwonen

4.4.1// De hofjes.

Ook in het parkwonen staat het wonen direct aan het landschap centraal. De groene randen worden naar binnengetrokken, zodat elke woning aan het landschap grenst. De natuur komt tot aan de buitengevel. De woningen zijn grondgebonden en hebben geen individuele achtertuinen, maar een met de architectuur mee ontworpen ruim terras of veranda die aan het halfopen, natuurlijke, toegankelijke landschap ligt. Het terras heeft een duidelijke begrenzing doordat het iets opgetild tov het landschap ligt of door een laag muurtje/bank element om de terrassen heen. Het gemeenschappelijke landschap stroomt dus om de woningen heen, kan gebruikt worden, maar wordt door de woningen niet toegeëigend.

3 clusters in parklandschap.

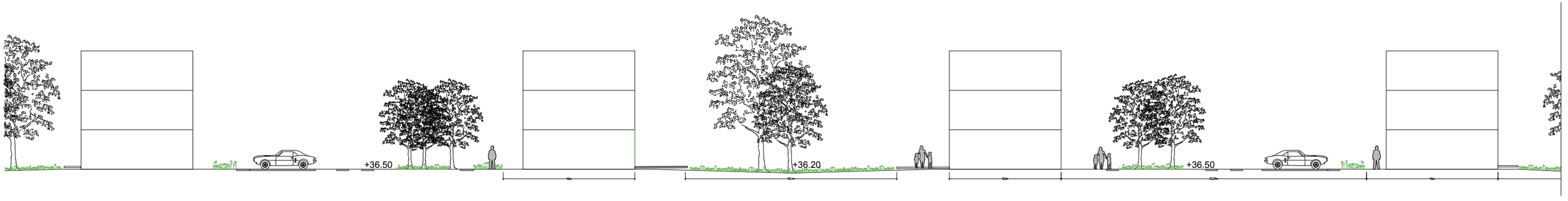
Referentie: Grondgebonden woningen met mee ontworpen terrassen aan een gedeeld, toegankelijk, natuurlijk landschap.

Woningen met een voorterras iets opgetild tov het landschap.

Woningen staan met een iets opgetild, met de architectuur mee- ontworpen terras in het natuurlijke landschap.

Parkwonen(links),Industriekwartier met buitenrand aan het groen.(rechts)

Doorsnede van het parkwonen met aan de binnenzijde het parkeren in het binnenhof, aan huis maar uit het zicht. Aan de landschapszijde grenzen de woningen allen aan het groen.

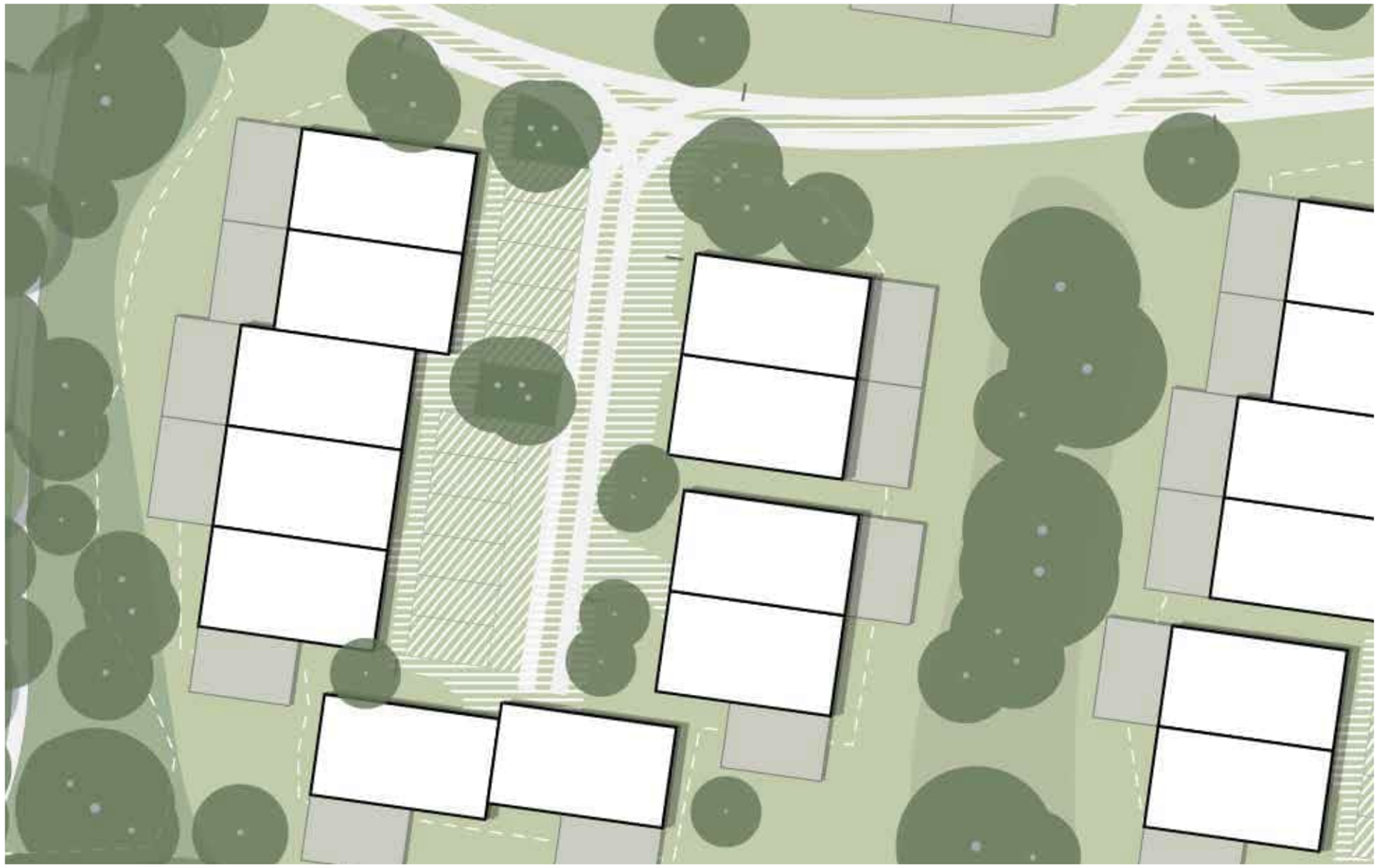


Doorsnede N-N’ Parkwonen.

De openbare ruimte bestaat naast het bloemrijke grasland, struweel en bos uit de verharde toegangspaden en parkeerhofjes.

Verhard materiaal wordt zoveel mogelijk gereduceerd, door gebruik te maken van karrensporen en/of half-open verhardingen.

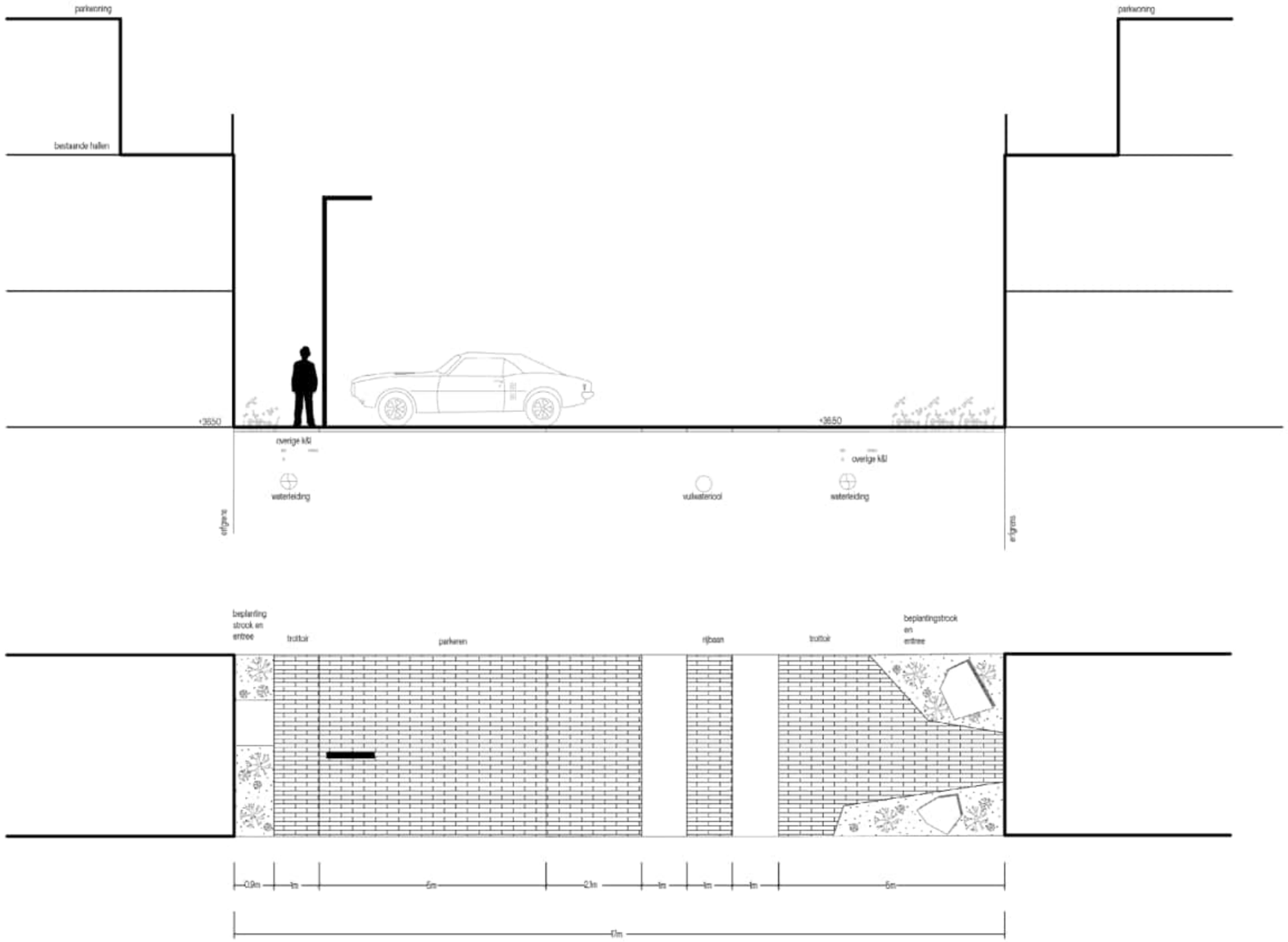
Waar de ruimte binnen de hofjes worden plukjes berkenbomen toegevoegd, waarmee het parkeerhofje wordt vergroend.



referentie: karrespoor van gestort beton.

randen en tussen de loper grasbeton. (ref:hydro lineo)

Parkeren tussen de boompjes.



principeprofiel F-F': Noordwesthoek parkwoningen zuidzijde

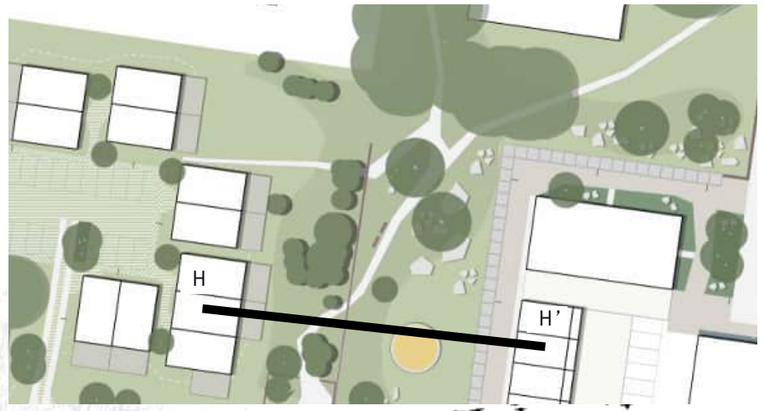
4.4.2// Muurpark

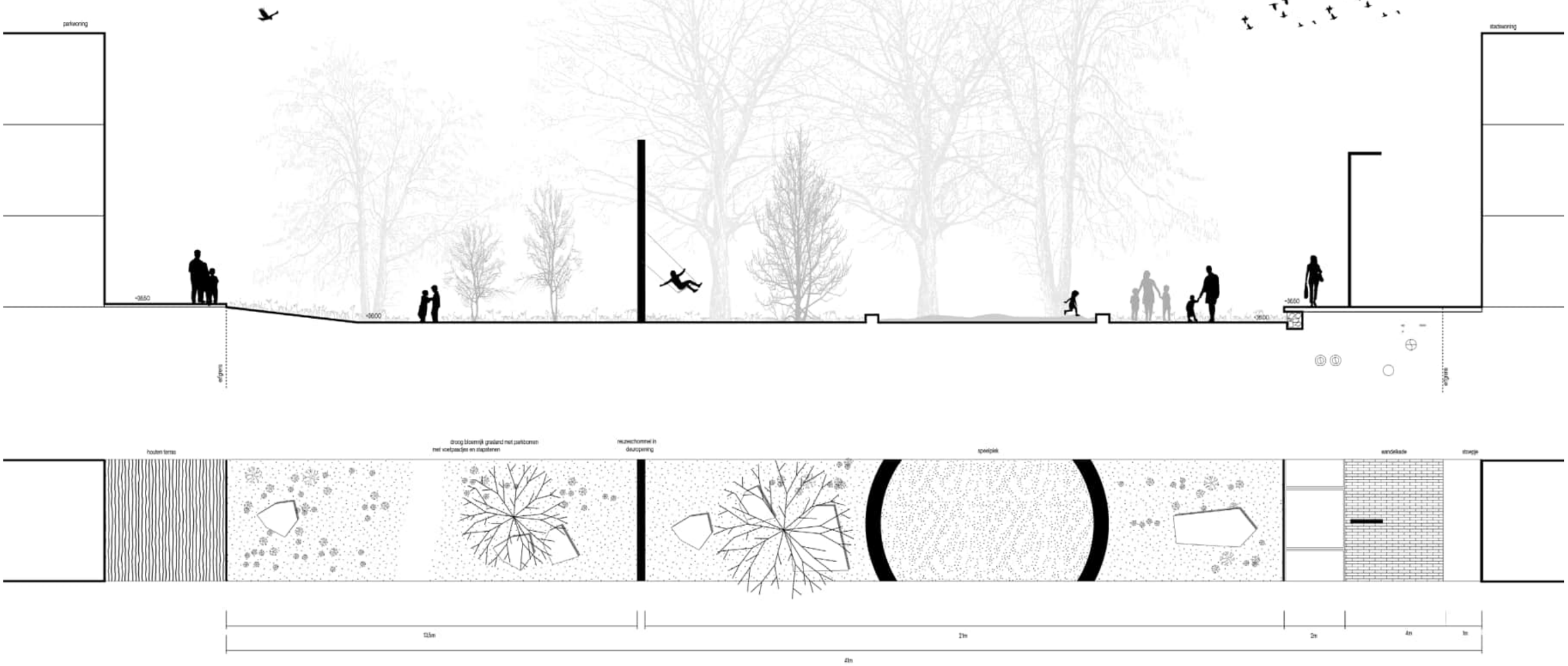
In het groen staat ook de 50 meter lange muur van de voormalige blekerij-stukververij Jannink als industrieel erfgoed vrijstaand in het park. Deze zone wordt ingericht als verblijf- en speelplek in het half natuurlijke landschap. Tegelijkertijd vormt het gebied een schakel tussen het Parkwonen en de Singel.

betonrelicten in park.

muur als speelplek.

Doorsnede van de ruimte tussen het Parkwonen (links) en het Industriekwartier (rechts). De oude Jannink muur staat centraal in de doorsnede.

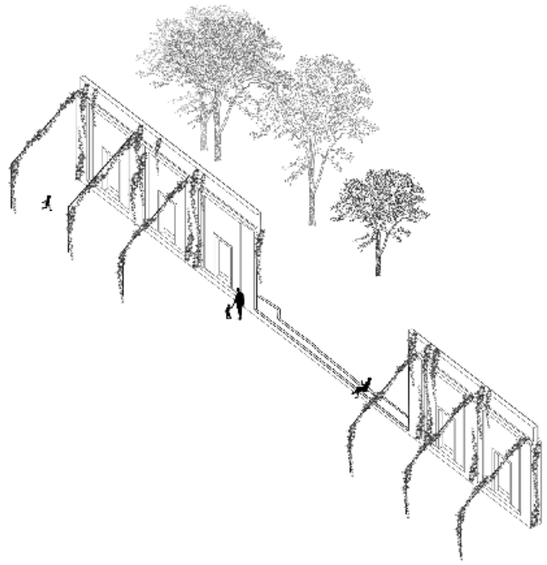




principeprofiell H-H': muurpark

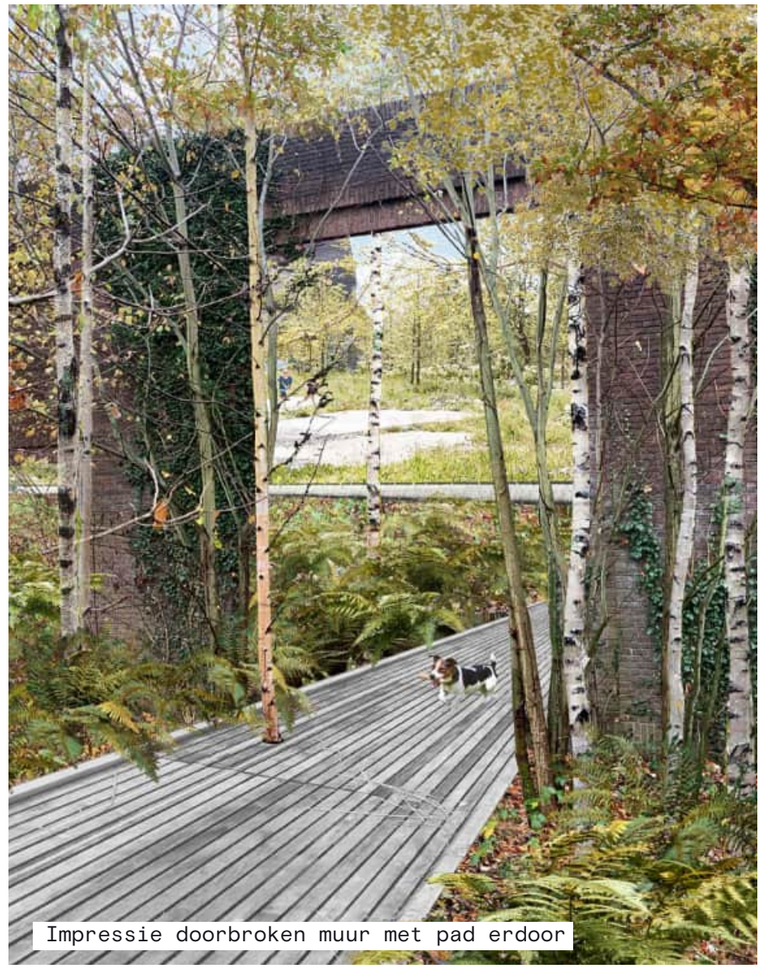
Model 1: de doorbroken muur.

De huidige muur staat los in de ruimte. Om deze te behouden zonder dat deze omvalt zal deze gestut moeten worden. Deze elementen kunnen tegelijkertijd begroeid worden, maar tevens dienen om schommels of andere speelobjecten aan op te hangen. Door de muur tevens oven te breken en het pad hier door heen te laten lopen vormt de muur geen barrière maar een centraal element in het park. Het lage deel van de muur kan als zitelement gebruikt worden.



De historische muur: model 1

Westzijde van de muur in huidige situatie



Impressie doorbroken muur met pad erdoor

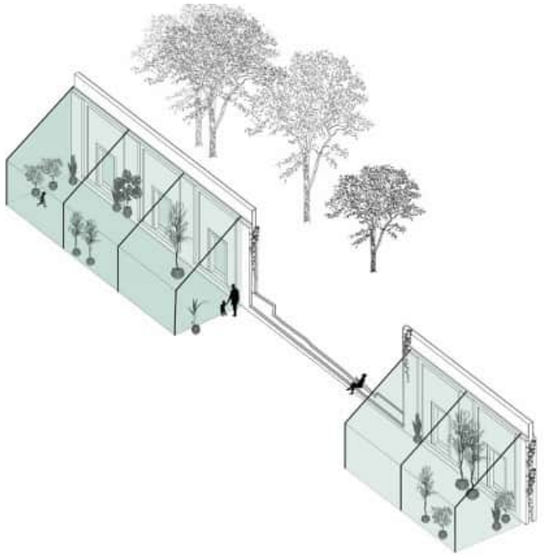
Schommelen onder constructie

Referentie: doorbroken muur en zitrand

Model 2: de muurkas.

Het stutten van de muur kan tevens gecombineerd worden met het toevoegen van een bouwwerk, zoals een buurtkas.

Met een kas krijgt de muur een nieuwe betekenis en kan bijvoorbeeld worden gebruikt; als moestuin, wintertuin, ontmoetingsplek, café of kunstgalerie.



De historische muur: model 2, met kas

Referentie: kassen tegen historische muur

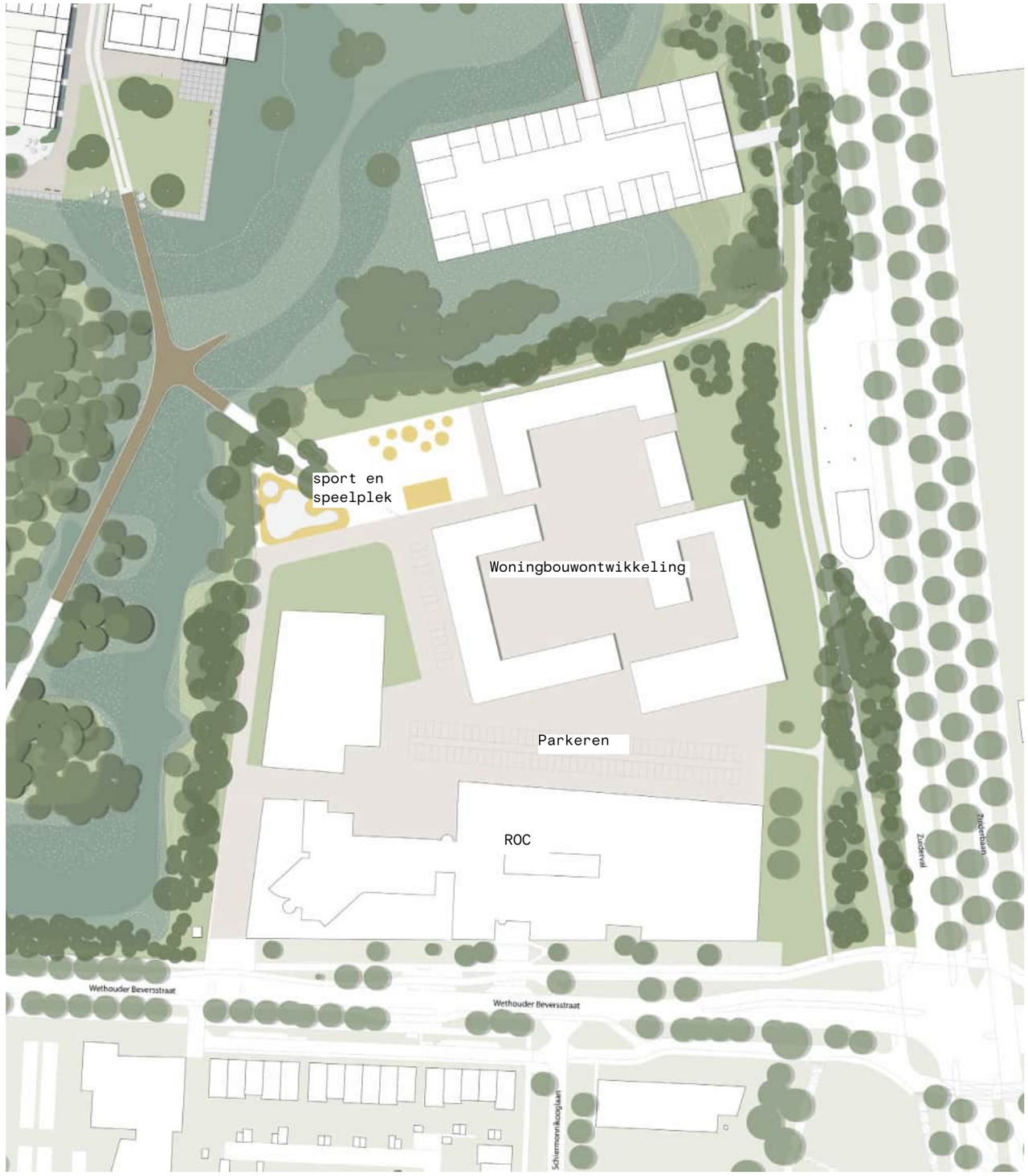
4.5//Wonen bij ROC.

In de zuidoosthoek zou de ontwikkeling rondom het ROC een nieuw kwartier aan het Parkbos worden. Enerzijds heeft dit kwartier een gezicht aan de omliggende hoofdstraten, de Zuiderval en de wethouder Beverstraat. Dit gezicht moet overeenkomstig principe 2.5 - de groene strik rondom het hele plangebied - sterk vergroend worden, op een tamelijk formele manier. Anderzijds positioneert het ROC kwartier zich duidelijk aan het veel wildere groene hart, die in de huidige situatie nog de nauwelijks zichtbare of beleefbare achterkant van het gebied vormt.

Een meters hoge, oude, overwoekerde muur aan de westelijke rand van dit ROC kwartier begrenst het ROC kwartier en vormt de harde grens met het lage, natte Parkbos. Nu nog is deze mooie rand niet beleefbaar.

Door van deze zijde een duidelijk goed vormgegeven harde parkrand te maken vormt ook dit kwartier een balkon aan het parkbos. Dit natte bos en moerasgebied vormt niet zozeer een toegankelijke achtertuin als wel het prachtige uitzicht vanaf dit balkon en het groene kader ervan.

Huidige sitiatie: de overgroeide muur die het hoge ROC kwartier scheidt van het lage beekdal.



Het Sportbalkon.

De langzaamverkeer - allesbinder zal in de hoek van het ROC kwartier logisch aan kunnen takken. Het hogere plateau leent zich uitstekend voor een sport en speelbalkon voor de mensen uit de buurt en de studenten van het ROC. Sporten met een uitzicht over het parkbos.

Wandelboulevard en sportelementen

Klimmuur integreren op nieuwe of bestaande muren.

Betonnen skatebaan als sculptuur in het landschap.

Uitkijkpunt over het Parkbos.

COLOFON

Projectgroep:

Gemeente Enschede

[redacted]

BPD

[redacted]

We Love the City

[redacted]

Buro Harro

[redacted]

Koopmans

[redacted]

buroharro

landschap stedenbouw