GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

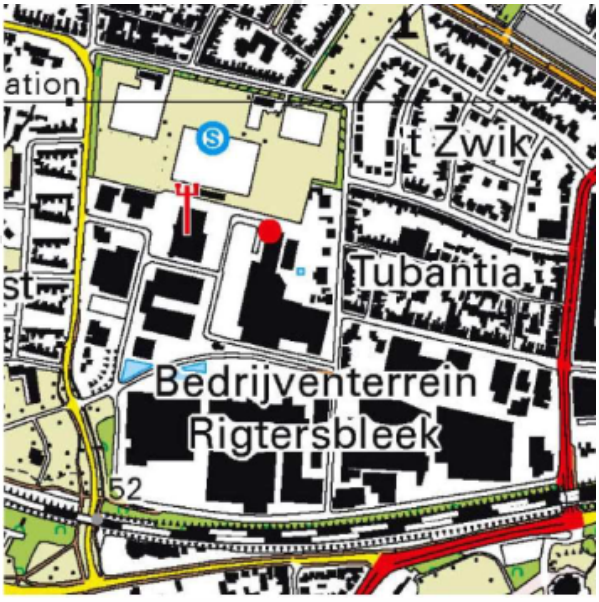
Onderwerp	Gebiedsvisie Rigtersbleek		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	2 april 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400011534

Wij stellen u voor te besluiten om:

Wij stellen u voor te besluiten:
1. De gebiedsvisie Rigtersbleek vast te stellen.
2. Deze gebiedsvisie samen met de visie op de SHE als basis te gebruiken voor de verdere uitwerking van de transformatie van Rigtersbleek.

Inleiding en voorgeschiedenis
In 2021 heeft het college van B&W de wijkaanpak Twekkelerveld vastgesteld en ter kennisname aangeboden aan de Raad. Rigtersbleek was daarbinnen één van de gebieden met een bestaande kwaliteit maar ook een grote verbeterpotentie. We zien hier mogelijkheden om in de toekomst een levendig en aantrekkelijk werk- en woongebied te maken. Het plan was dat we over vijf tot tien jaar hiermee aan de slag zouden gaan.
Maar Rigtersbleek valt niet alleen binnen Twekkelerveld maar ook binnen het aandachtsgebied van de SHE (Spoorzone Hengelo – Enschede). In de zomer van 2023 hebben Enschede en Hengelo hiervoor een visie vastgesteld waarin wordt aangegeven hoe de twee steden samen willen bouwen aan intensivering van het gebied langs het spoor. De urgentie om in dit gebied aan de slag te gaan nam daarmee al toe. Maar ook ontwikkelingen in het gebied zelf, zoals een aantal verkooptransacties en informatie uit gesprekken met ondernemers zijn aanleiding om er nu al mee aan de slag te gaan.

Het gebied is nu een bedrijventerrein met daarnaast een sportvereniging. Het gebied ligt vlak tegen de singel maar ook wat verstopt. Je komt er alleen als je er moet zijn, er is weinig verbinding met de wijk en de stad terwijl het gebied prachtige gebouwen en functies heeft. Het gebied heeft veel lage bebouwing waar verhoudingsgewijs weinig mensen per m2 werken. Ook is er veel verharde ruimte rond de bedrijven voor parkeren. Er zijn kansen om het gebied te transformeren van een anoniem bedrijventerrein en een onbekende plek in de stad, naar een levendige buurt waar prettig gewerkt en gewoond kan worden. Zo'n transformatie is een proces van lange adem. Er zijn nog veel stappen te zetten en hordes te nemen. Maar zonder visie gebeurt er niets. Vandaar dat we nu de eerste stap hebben gezet om het proces van transformatie in gang te zetten. Deze gebiedsvisie geeft een eerste beeld van de ontwikkelrichting voor het gebied, van bestaande en toekomstige kwaliteiten en van de opgave om daar naar toe te bewegen.



In juni 2023 is de raad via de commissie Noord geïnformeerd over de eerste ideeën voor de transformatie. De raadscommissie kon zich vinden in deze eerste plannen. Deze plannen zijn nu vertaald in een visie die aan de raad kan worden voorgelegd.

Publieksvriendelijke samenvatting
De gemeente heeft samen met het bureau "We love the city" een gebiedsvisie opgesteld voor Rigtersbleek. We zien kansen om op termijn het bedrijventerrein Rigtersbleek te transformeren, te verdichten en te vergroenen. Nu is het een enigszins verborgen bedrijventerrein maar in de toekomst zien we mogelijkheden hier een levendig gebied te maken waar je kan werken, wonen en recreëren. Deze visie op Rigtersbleek is ook een start om invulling te geven aan de verstedelijksopgave vanuit de visie op de SHE (Spoorzone Hengelo Enschede). Deze visies vormen samen de basis voor de verdere uitwerking van de plannen. Transformatie van een bedrijventerrein naar een levendige buurt waar gewerkt en gewoond kan worden is een proces van lange adem. Er zijn nog veel stappen te zetten en hordes te nemen maar deze visie is de eerste stap om het proces op gang te brengen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
De visie is een eerste stap in de transformatie van het bedrijventerrein Rigtersbleek naar een aantrekkelijk werk- en woongebied waarmee wordt bijgedragen aan twee van de vier strategische opgaven namelijk: een aantrekkelijk Enschede en een groen en duurzaam Enschede.
We zetten in op het behouden van talent door zowel een dynamische werk- als woonomgeving te creëren. Het gaat in dit geval niet alleen om het theoretisch geschoolde talent maar we willen hier juist ook kansen bieden voor het al aanwezige praktisch opgeleide talent. Met daarbij extra aandacht voor circulaire economie. Hoe mooi zou het zijn als hier bijvoorbeeld de kern van de nieuw circulaire textielindustrie zou kunnen ontstaan als verbinding met het textielverleden.

Argumenten
1.1. De visie omschrijft de bestaande kwaliteiten in het gebied en geeft vandaar uit de transformatiemogelijkheden en een schets van de toekomstige mogelijkheden. Het is van belang dat het uitgangspunt van transformatie naar een gemengd werk- en woongebied wordt onderschreven zodat de hierin voorgestelde ontwikkelingsrichting een leidraad kan zijn voor de verdere uitwerking.

2.1. Naast de gebiedsvisie Rigtersbleek zijn er ook andere documenten die richting geven aan de verdere uitwerking van de plannen. De visie op de SHE is al door de raad vastgesteld en Rigtersbleek valt daar binnen. De verdichtingsopgave is daarin nog wat steviger dan in deze visie voor Rigtersbleek is opgenomen. Bij de verdere uitwerking van het gebied maken we een concretiseringsslag die duidelijk moet maken hoe ver we daarin kunnen gaan. Ook het transformatiekader dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed aan het opstellen is, zal bij de uitwerking van de plannen worden meegenomen. Samen vormen zij een bundel aan input voor de transformatie van het gebied.



Risico's
Transformatie van een bedrijventerrein is een proces dat vele jaren in beslag neemt. De plannen moeten nog verder worden uitgewerkt net als de manier waarop hieraan uitvoering kan worden gegeven. Op dit moment zijn er 2 factoren die een groot risico zijn.

1.1. De aanwezige milieucategorieën van de bedrijven. Een aantal bedrijven op Rigtersbleek heeft een milieucategorie die niet te combineren is met een woonfunctie. Voor een deel van die bedrijven kan mogelijk de milieuruimte worden aangepast waardoor een combinatie met wonen wel mogelijk is maar er is ook een klein aantal bedrijven waarbij dat niet mogelijk is. Daarvan moeten we onderzoeken of die verplaatst kunnen worden.
1.2. De gemeente heeft geen eigendomspositie in het gebied. Dat maakt dat de sturingsmogelijkheden minder groot zijn dan als dat wel het geval is. Nu zijn we geheel afhankelijk van de eigenaren en ondernemers om mee te werken aan de transformatie. We onderzoeken wel of we meer sturingsmogelijkheden kunnen krijgen door bijvoorbeeld verwervingen en het opnemen van deze locatie in de nota Kostenverhaal.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Aan dit besluit zijn geen kosten verbonden. In de toekomst zal bij de verdere uitwerking duidelijk worden welke kosten aan de uitvoering van de plannen verbonden zijn en welke dekking daarvoor te vinden is.

Afweging en alternatieven
Het college kan besluiten niet te gaan sturen op transformatie en het gebied autonoom laten ontwikkelen. Dan zullen we ook op termijn geen grote wijzigingen zien. Het blijft dan naar verwachting een extensief gebruikt bedrijventerrein met veel verharding en beperkte kwaliteit.
Een ander alternatief is dat we in dit gebied niet inzetten op functiemenging maar op een transformatie naar alleen wonen. Dan kunnen we meer woningen realiseren maar dat is niet wenselijk omdat we dan arbeidsplaatsen verliezen en deze elders moeten realiseren. We willen graag dat mensen ook in de stad kunnen blijven werken.

Participatie
We hebben voor de tot standkoming van deze visie met een groot aantal van de grote eigenaren gesproken en een aantal kleinere. Ook hebben we gesproken met de voetbalvereniging.
We willen na besluitvorming door de raad een infobijeenkomst organiseren zodat alle ondernemers bijgepraat kunnen worden over de ideeën en mee kunnen denken over het vervolg.

Communicatie
Ondernemers en de sportvereniging worden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst.
Omwonenden worden ook geïnformeerd.

Vervolg
Het voornemen is deze visie een stap verder uit te werken in een globaal masterplan met een ontwikkelstrategie. Maar komend jaar zijn vooral de gesprekken met de bedrijven die een hindercirkel hebben cruciaal omdat die beperkend zijn voor de ontwikkeling.

Bijlagen
1. gebiedsvisie Rigtersbleek

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker