
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!’

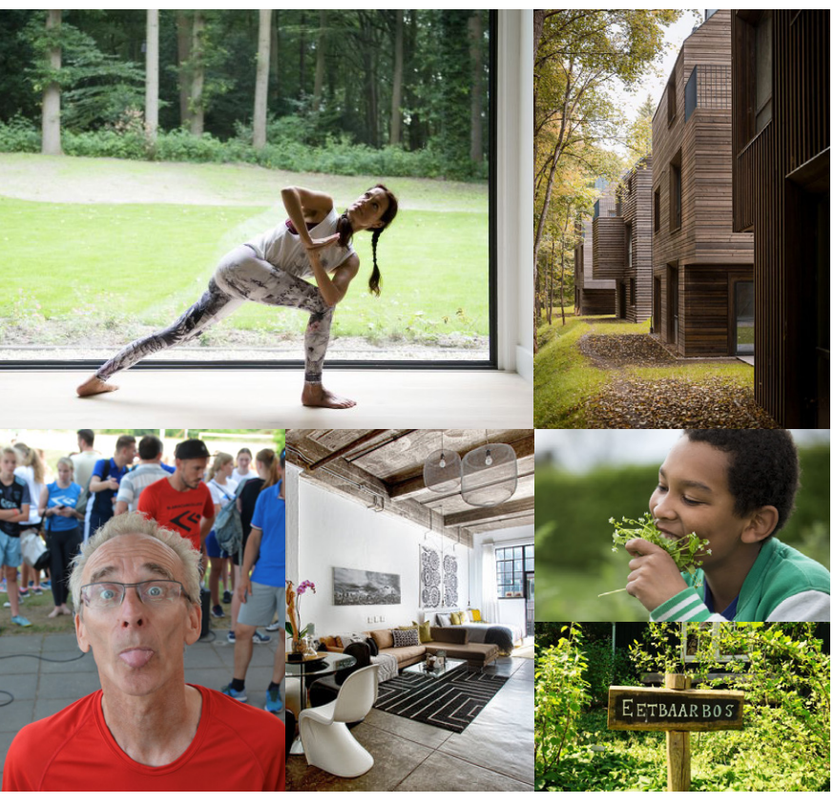


CONCEPT

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.

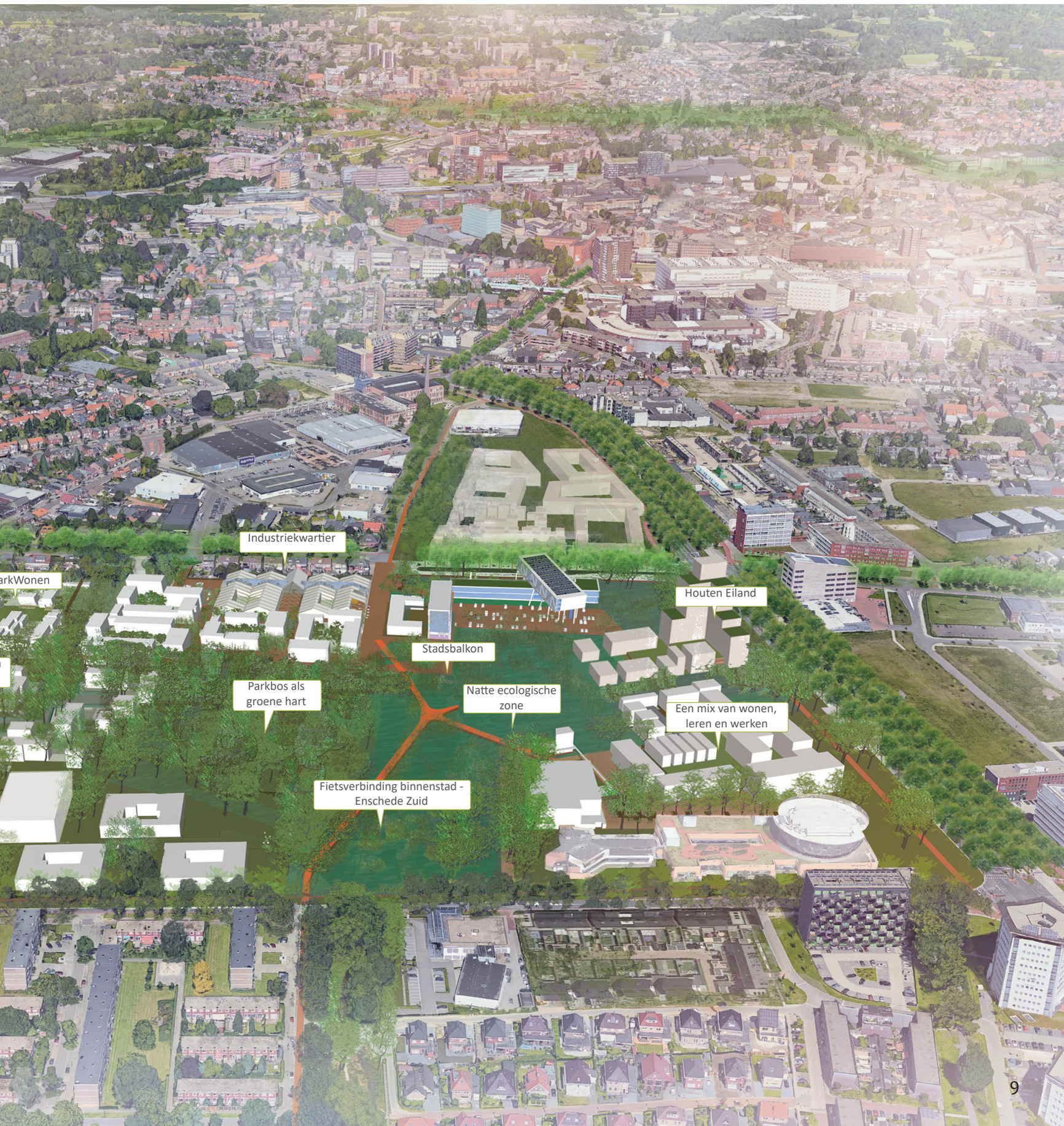
Industriekwartier

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.

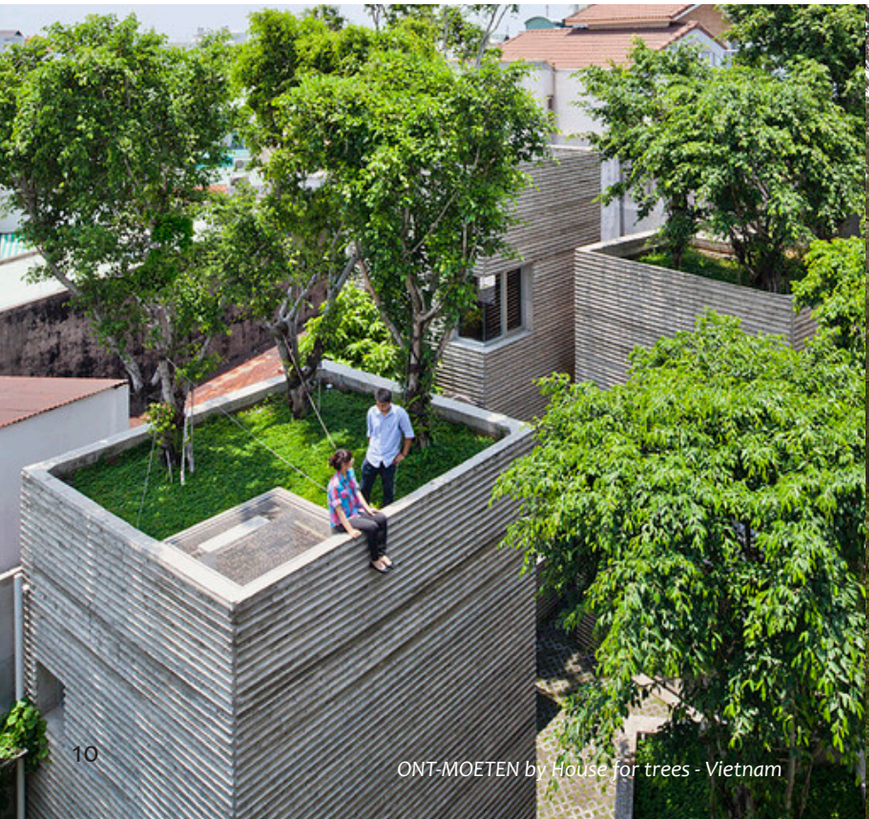
Houten Eiland

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

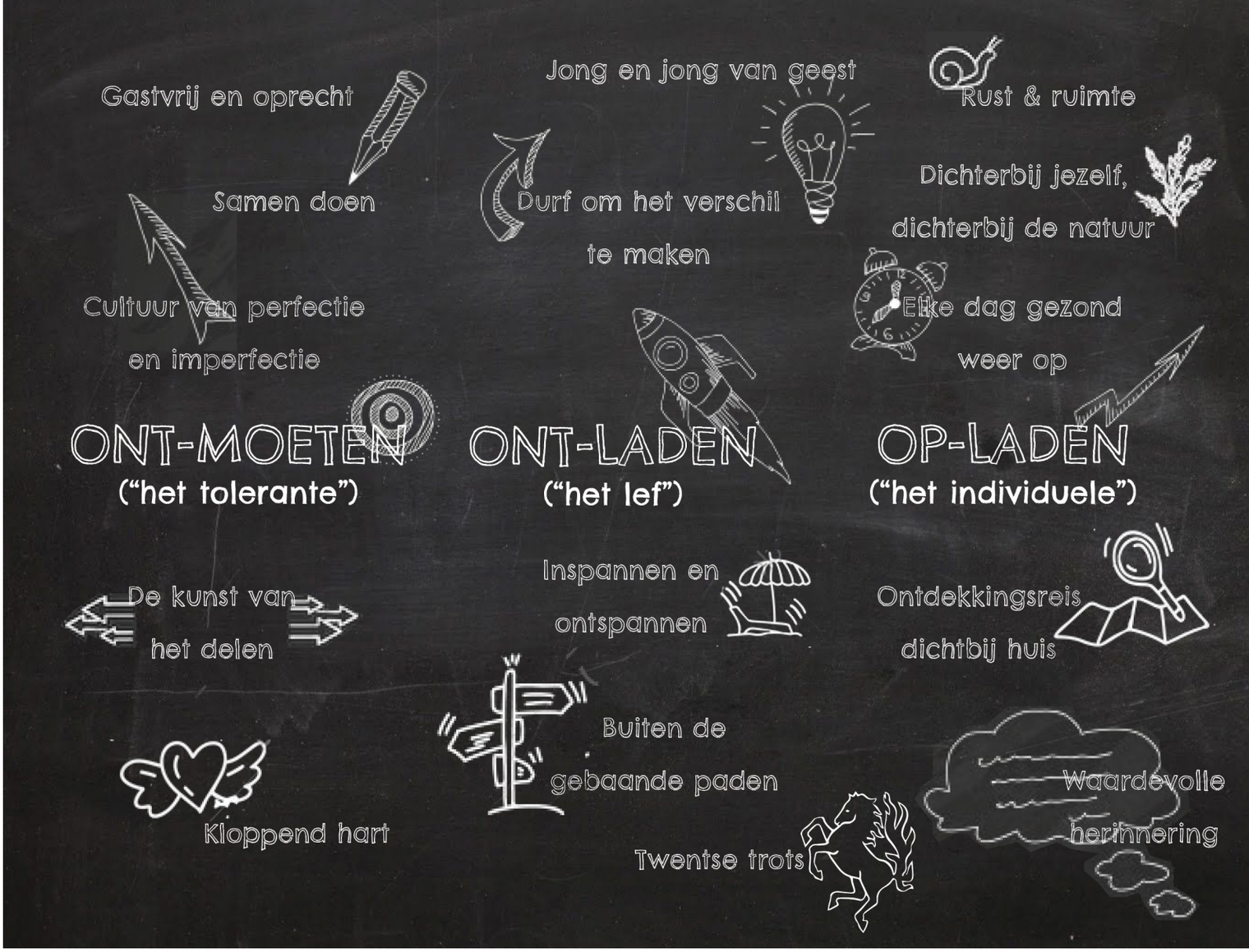
De Cromhoffers komen na een drukke dag weer helemaal tot zichzelf in de natuur. Wandel je over de nieuwe kade langs het Industriekwartier, dan ontvouwt zich een wijds zicht over de natte ecologische zone die flink wordt uitgebreid en in de toekomst van de Wethouder Beversstraat tot aan de Getfertsingel 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.*





*Cultuureducatie in **Roombeek Cultuurpark**.*

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

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

Volkspark singel



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



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



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

*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.*



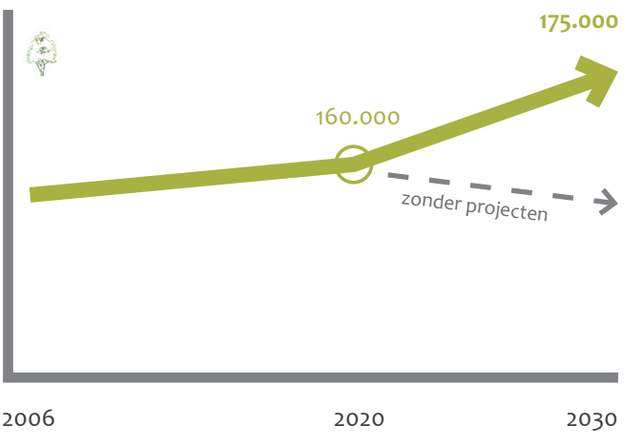
*De **Sportboulevard** bij de Wesselerbrink is super populair.*

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

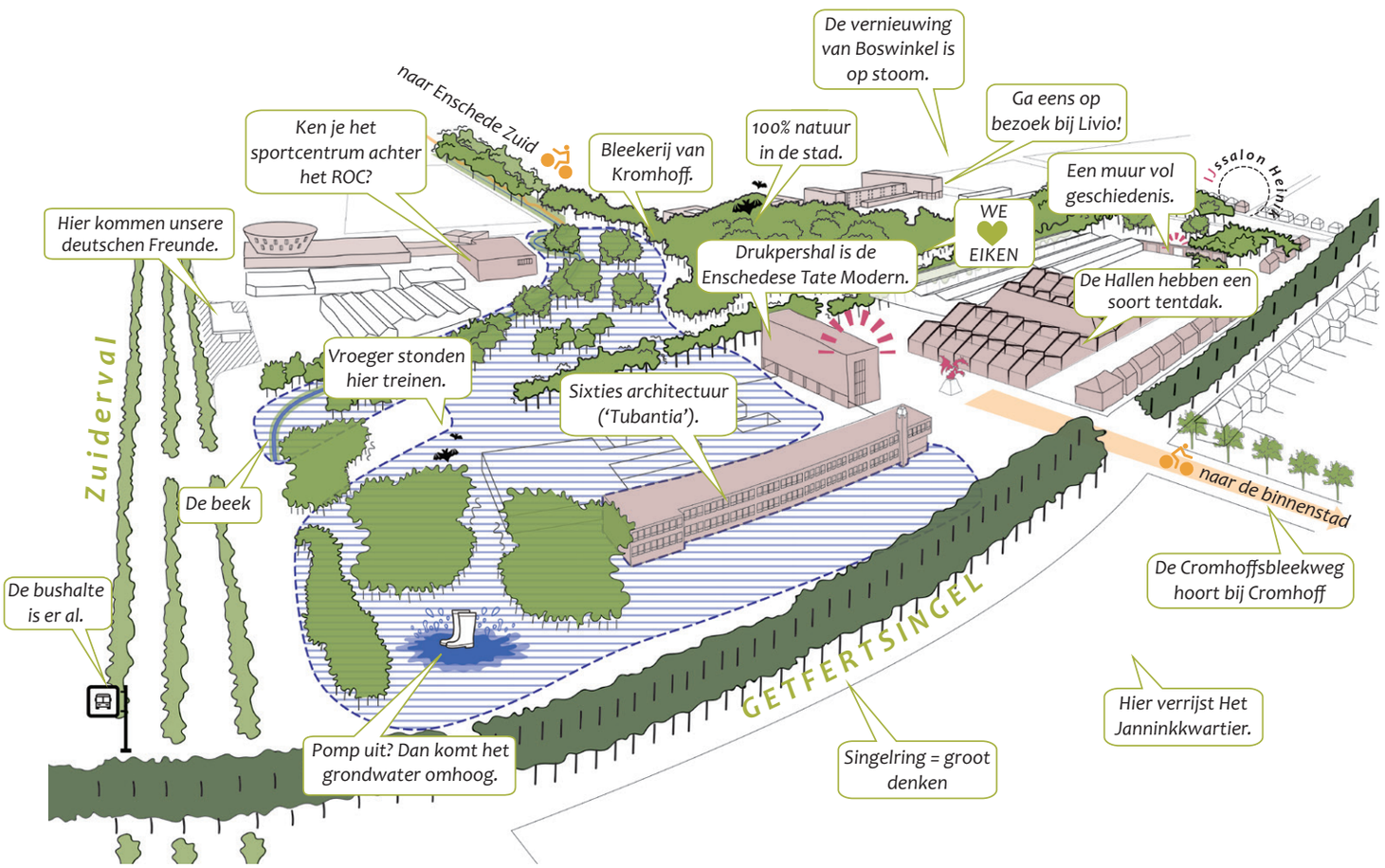
Hoogopgeleiden zoeken steeds vaker een meer stedelijk woon- en leefmilieu met buren die best een beetje anders mogen zijn dan zijzelf. Dat geldt destemeer voor buitenlands ondernemend talent, een groeiende groep die voor onze kenniseconomie steeds belangrijker wordt.

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

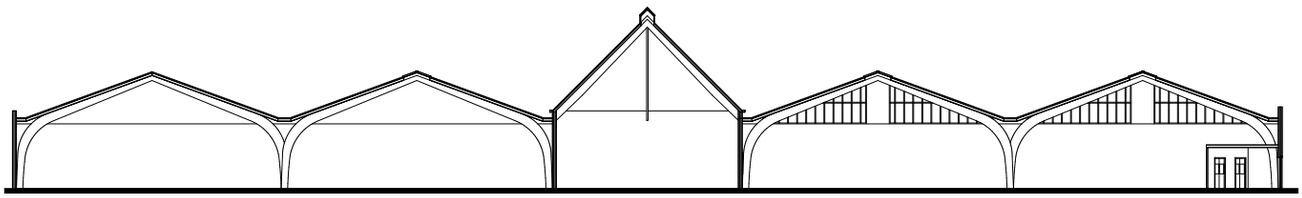
Wees welkom maar verplaats je vooral te voet, met de fiets, het openbaar vervoer of deelauto. Zo blijft de rust bewaard. De nieuwe fietsroute tussen de binnenstad en Enschede Zuid loopt in de toekomst dwars door het gebied. De auto is te gast met een parkeernorm die past bij het concept en aansluit bij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



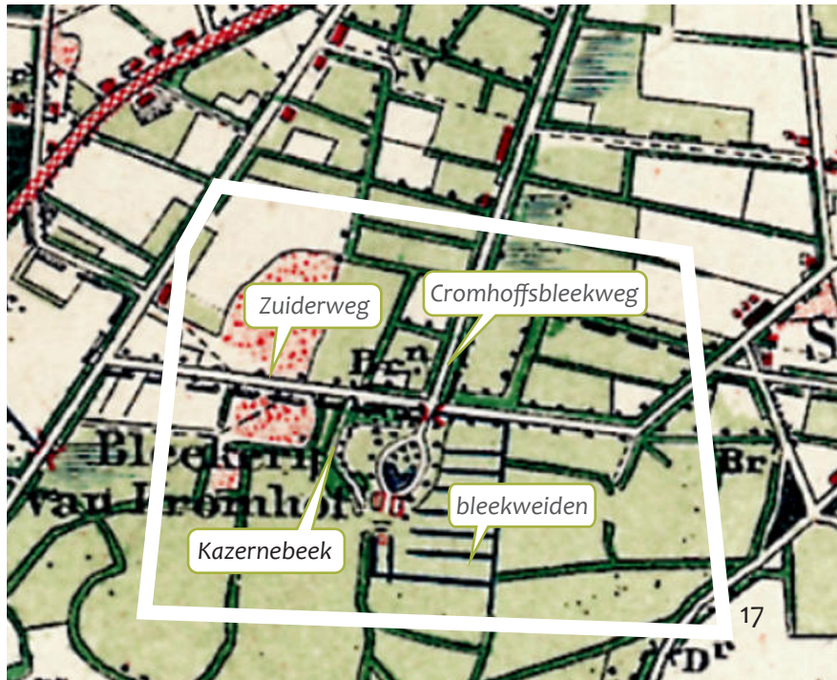
De Hallen vormen een soort tentdak over een flexibel indeelbare ruimte.

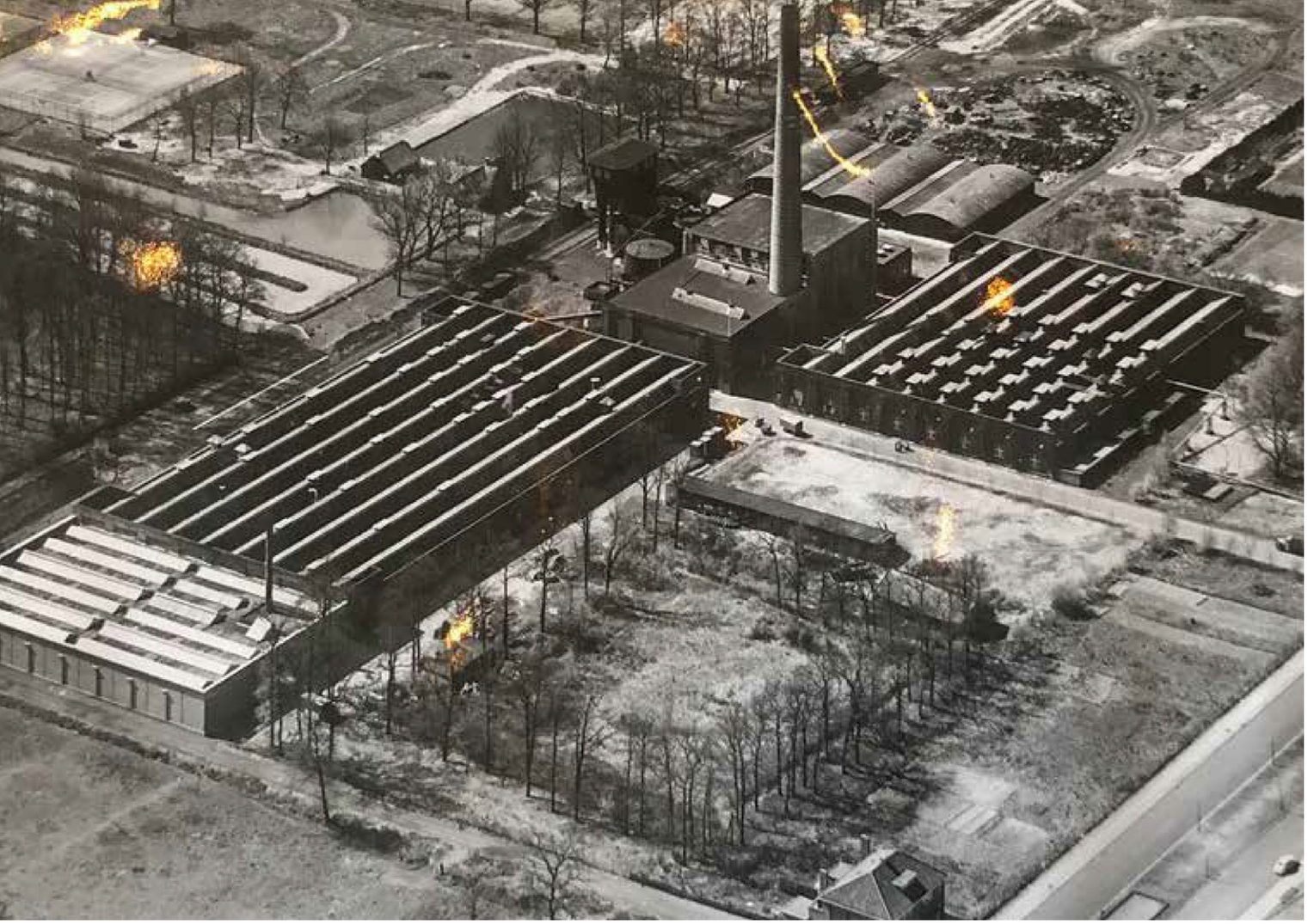
Op deze plek is al vroeg sprake van een erve met kleine blekerij, 'Het Getvert'. Die lag aan de Zuiderweg waarlangs de Kazernebeek liep. Beide structuren zijn nog gedeeltelijk aanwezig, het oostelijke deel ervan werd bij de aanleg van het Zuiderspoor in 1903 afgekapt. De Cromhoffsbleekweg heeft eveneens 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.





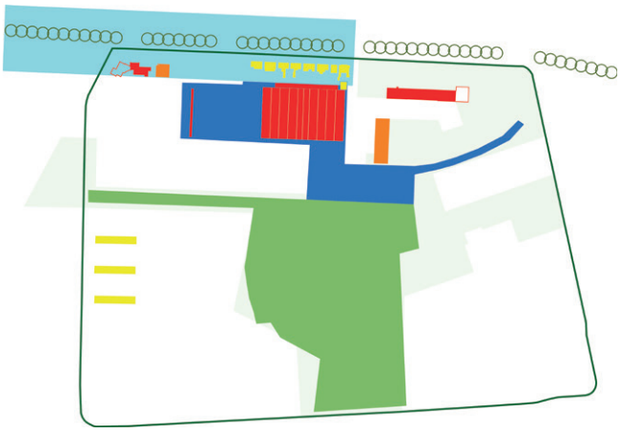
Luchtfoto van de Janninkfabriek omstreeks 1950.

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

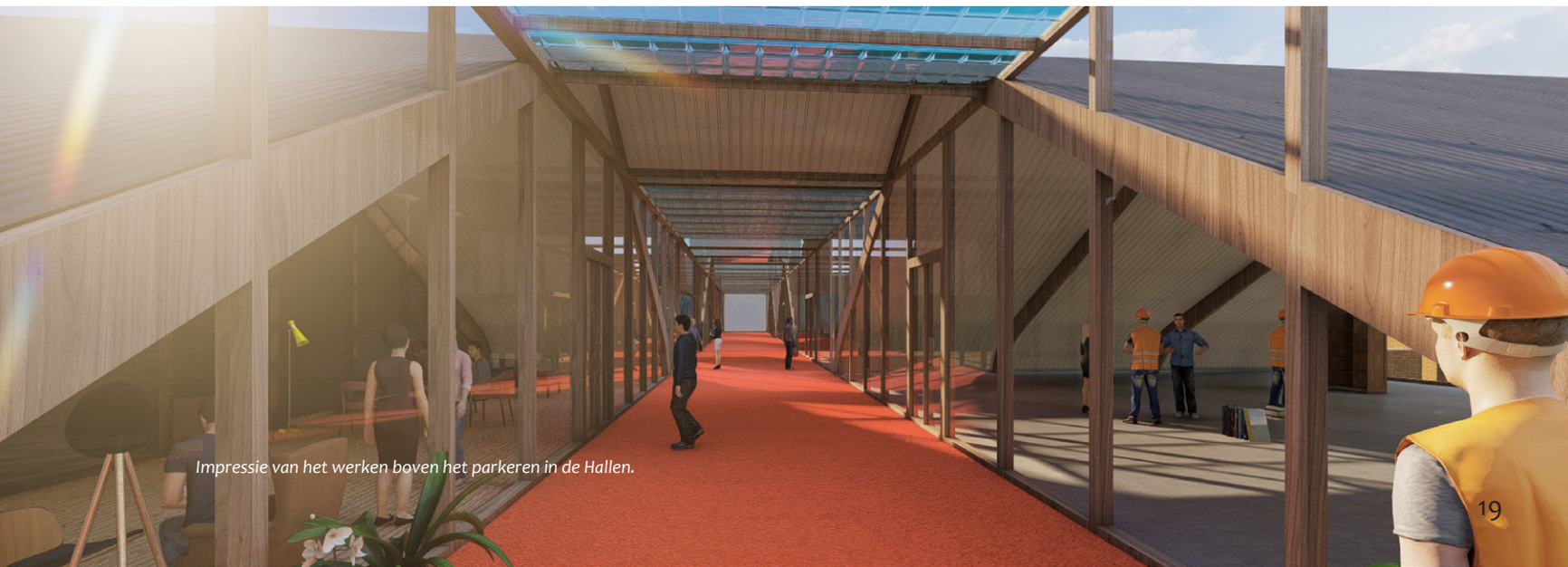


Hoge waarde
Positieve waarde
Basiswaarde
Ensemble Jannink
Ensemble Prestedelijk
Ensemble lintbebouwing Getfertsingel



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.



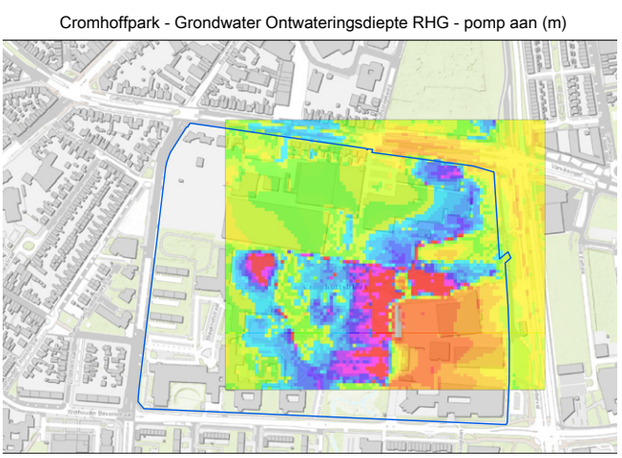
Impressie vanuit de ecologische zone richting de sky box over de Tubantia (links) en het Houten Eiland (rechts).

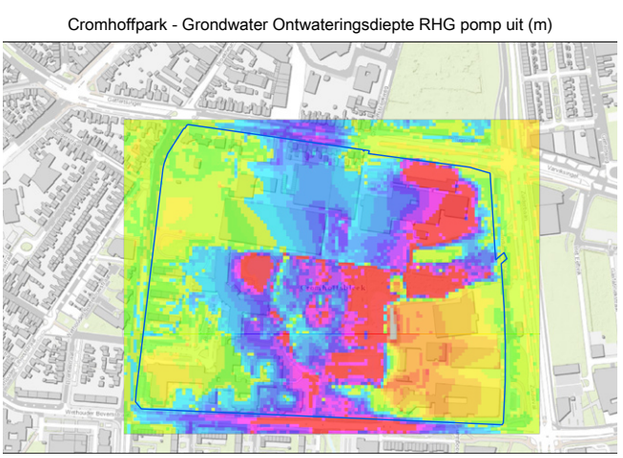
LEVEN MET HET WATER EN DE NATUUR

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.









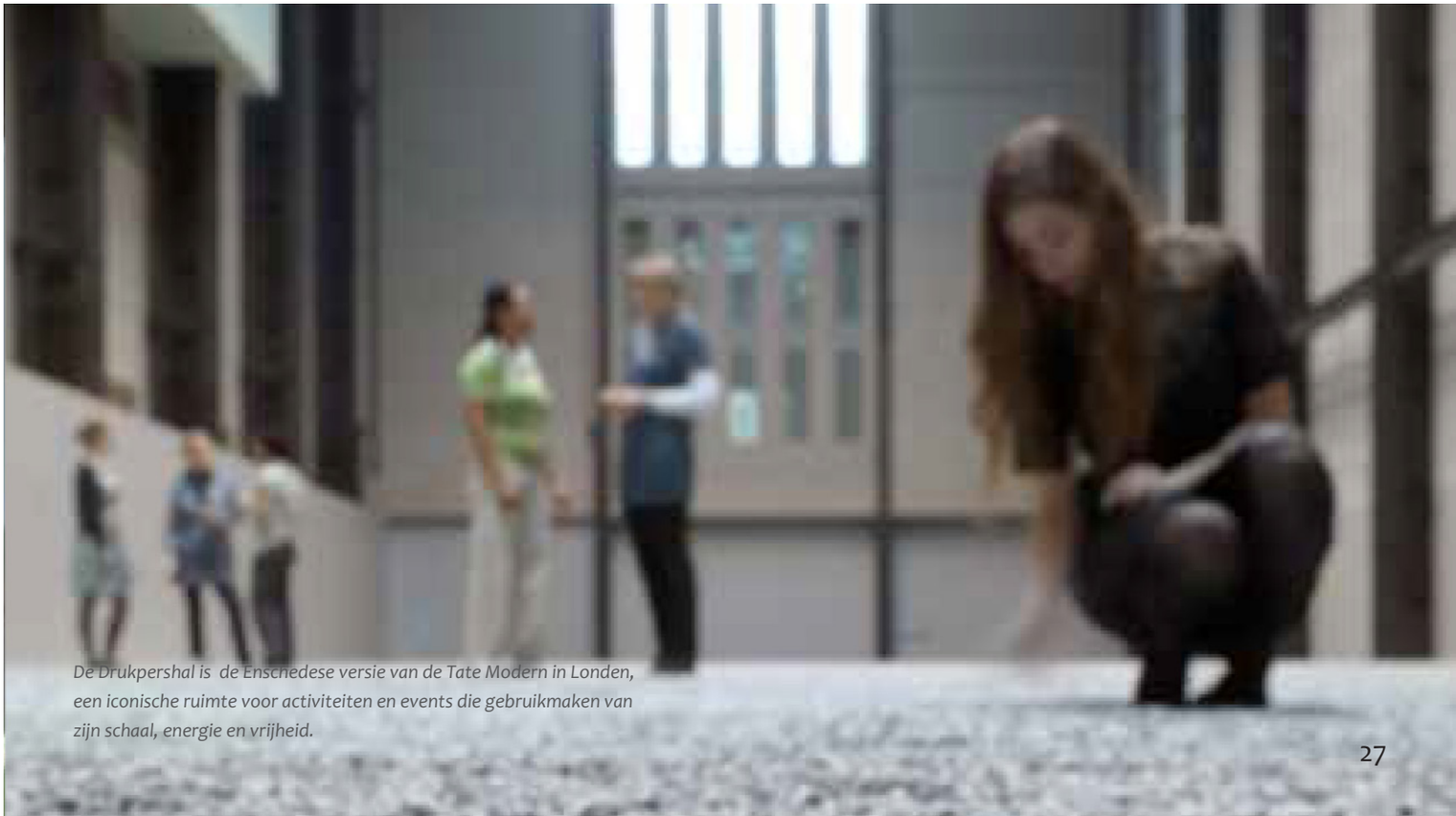
Zicht vanuit de Drukpershal richting de binnenstad met de schoorsteen van Jannink (links) en Tubantia (rechts).

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.

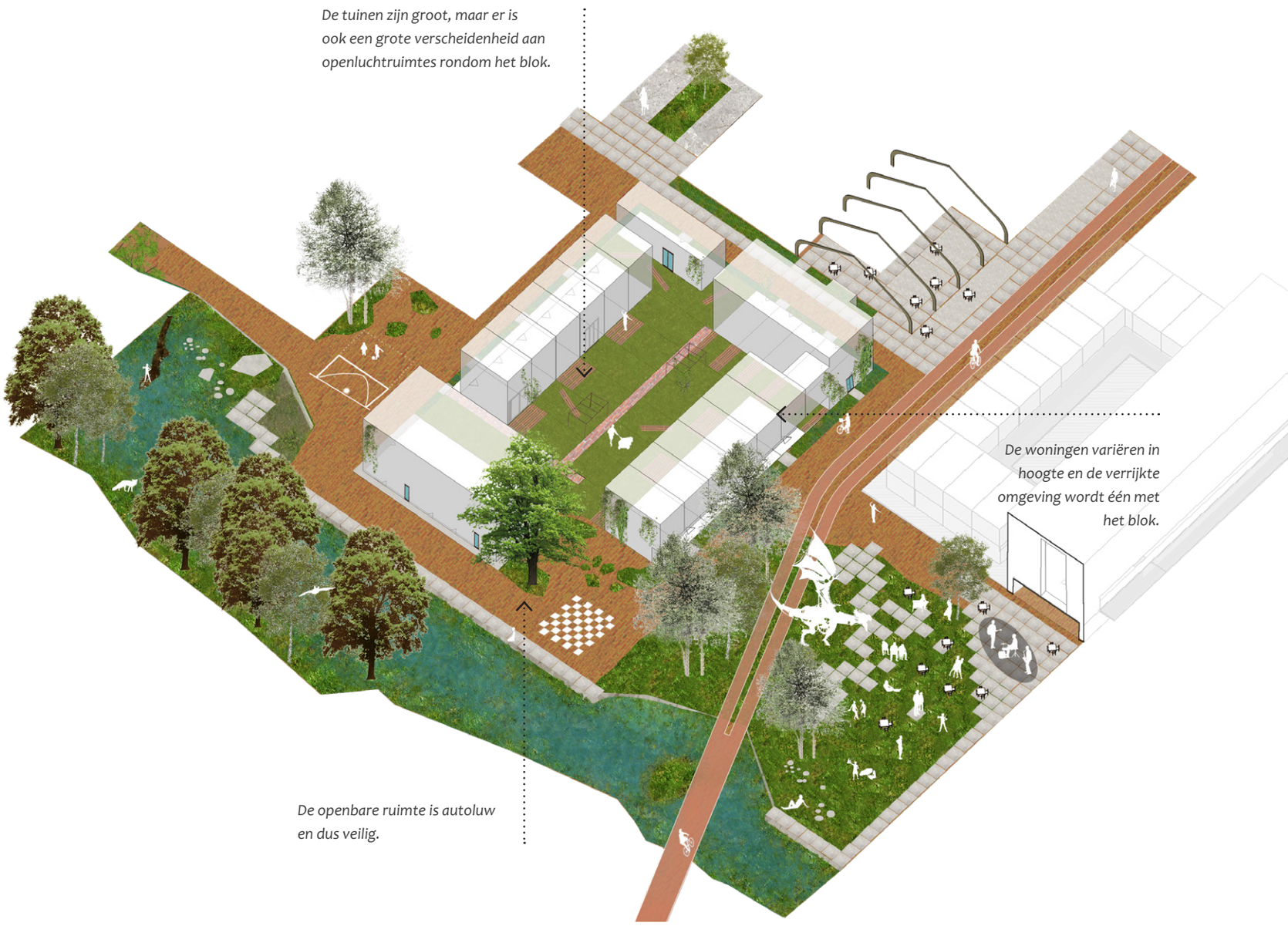


Impressie van de Cromhoffsbleekweg met nieuwbouw aan de Drukpershal (links) en de Hallen (rechts).

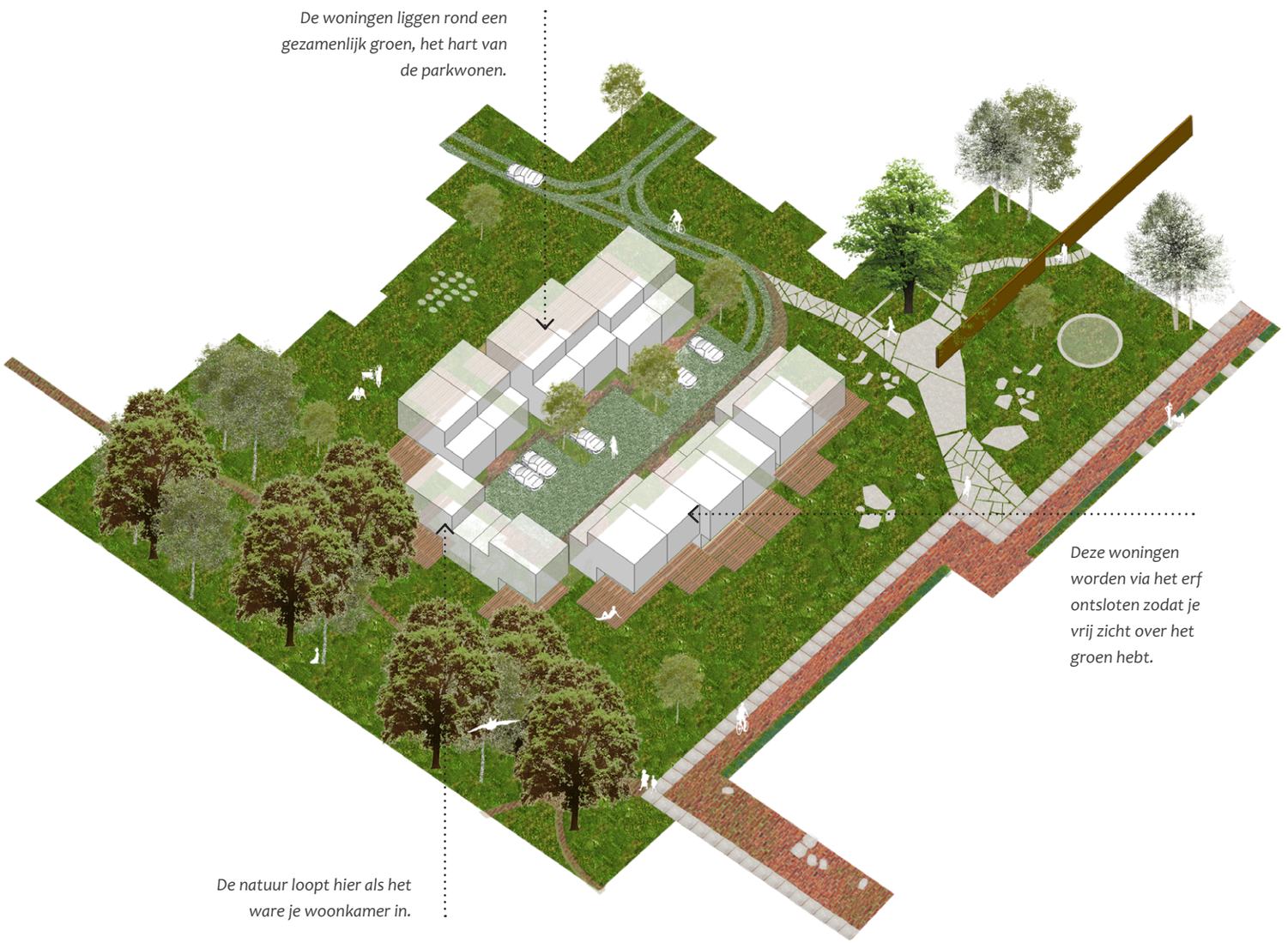


Voorbeeld van hoe een stadsblok eruit zou kunnen zien.





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. Daarachter 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



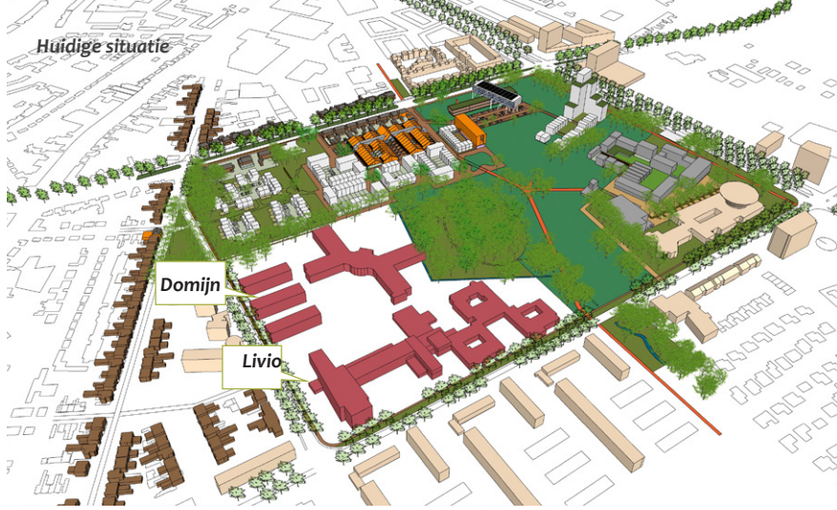


en Wethouder Beversstraat en heeft achterkanten naar het park. Door het geheel gesloten sportcentrum dat daar ligt te openen, kan er een sportieve hotspot met uitloop in het landschap ontstaan. Een geweldige plek voor studenten, Cromhoffers en andere sportievelingen die er dan gebruik van kunnen maken.

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.

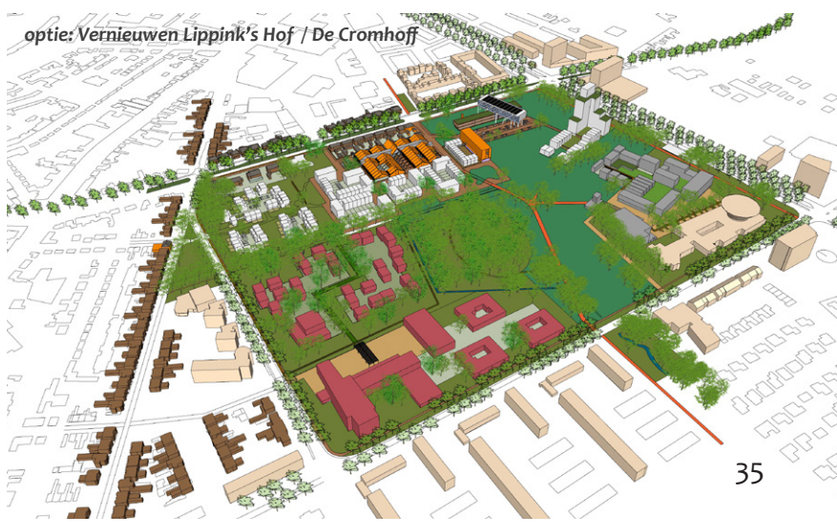


Pearl Tree House, Jake Eagley - London











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.’



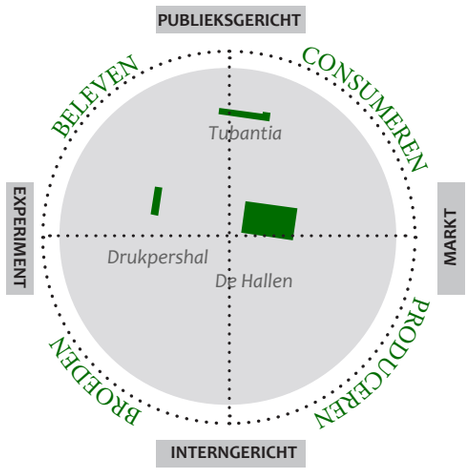




‘Wij zijn blij met onze ruime, lichte woning. Na een hectische werkdag kom ik hier echt tot rust. Onze dochter geniet van alles wat zij binnen én buiten tegenkomt.’

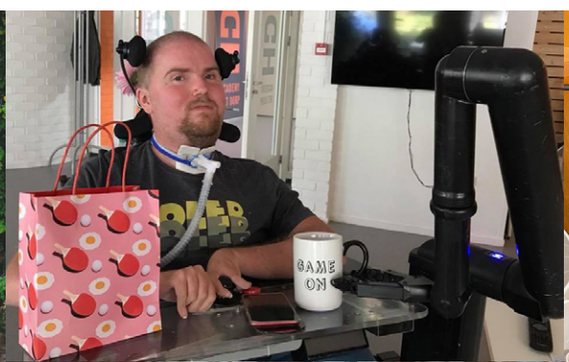
Marieke, getrouwd met Tim en moeder van Anna, operatie assistent bij Medisch Spectrum Twente

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









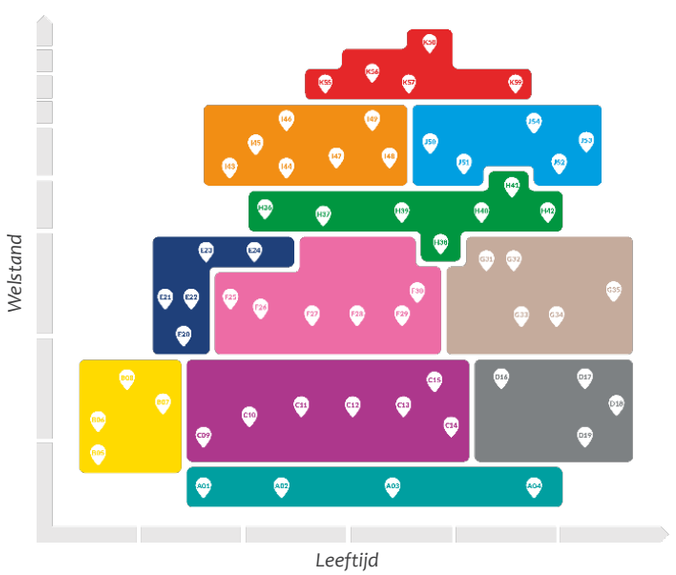


diensten en producten (‘consumeren’). Bij verschillende activiteiten horen verschillende afwerkings- en prijsniveau’s. Het aanbod in Cromhoff bestaat daarom voor ongeveer de helft uit ruimtes die rauw, casco en dus betaalbaar worden opgeleverd. De andere helft is perfect afgewerkt waar dan weer een reguliere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

ONTWIKKELPRINCIPE

IEDEREEN OP DE FIETS

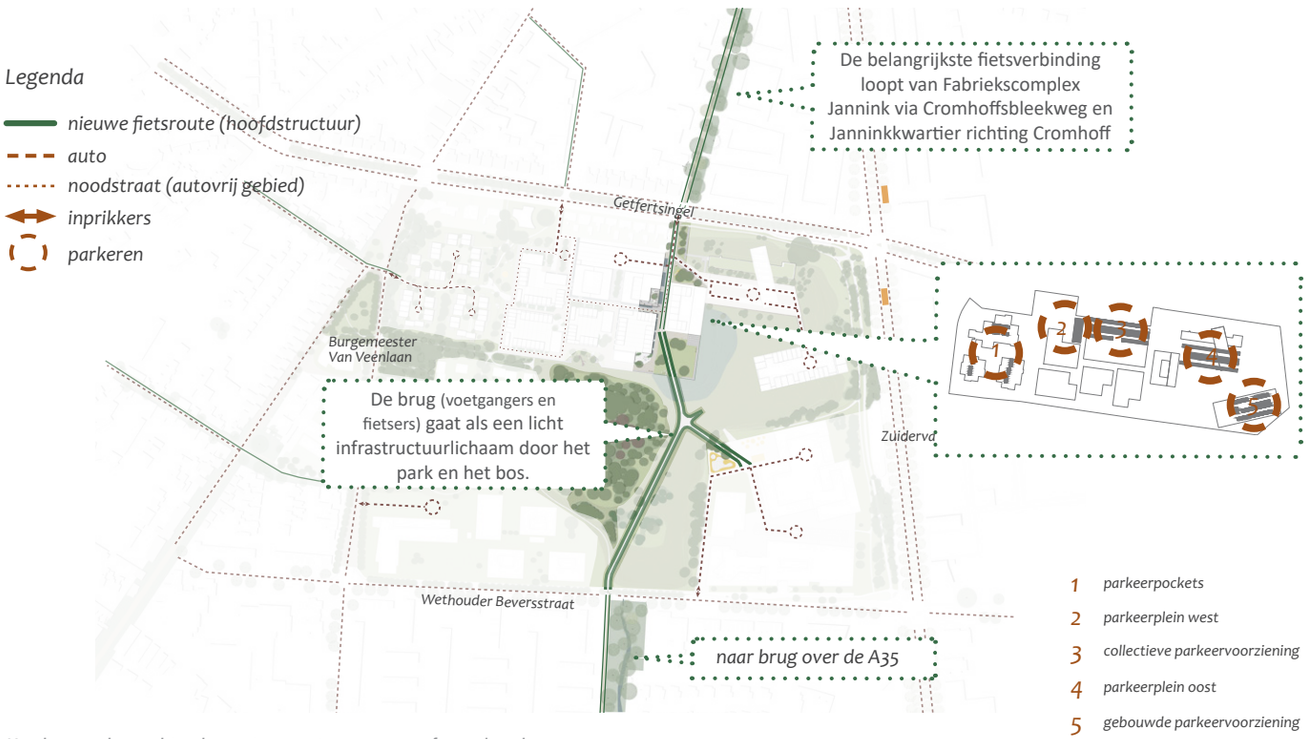
De Cromhoffers wonen in een 10-minutenstad. De openbare ruimte is autoluw, stedelijke voorzieningen liggen binnen 10 minuten loopfietsafstand. Zij maken bovendien gebruik van openbaar vervoer en deelmobiliteit. Het privé autobezit ligt daarom lager dan in traditionele buitenwijken.

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

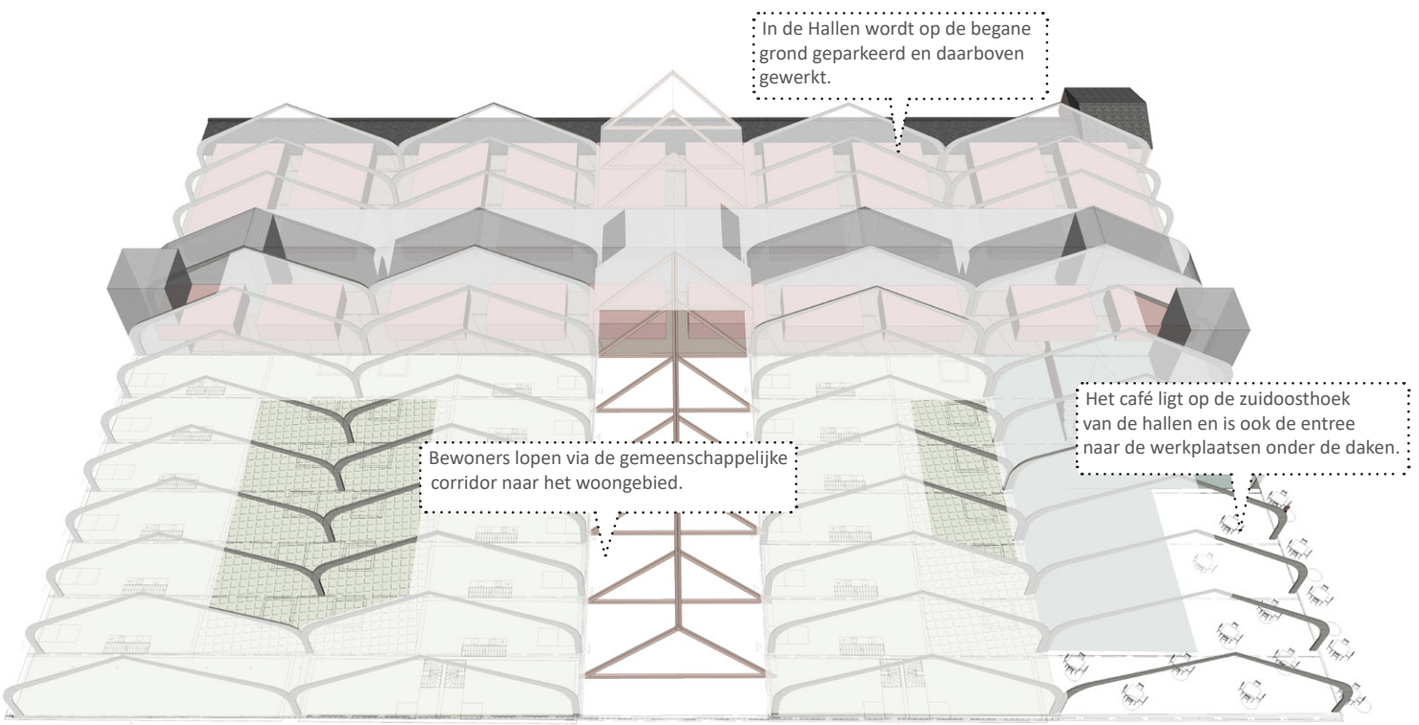
Openbaar vervoer
De HOV halte Enschede Rabobank ligt op een steenworp afstand. Hier halteren de lijnen 1, 2, 8, 73 en 74 die naar station Enschede gaan.

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

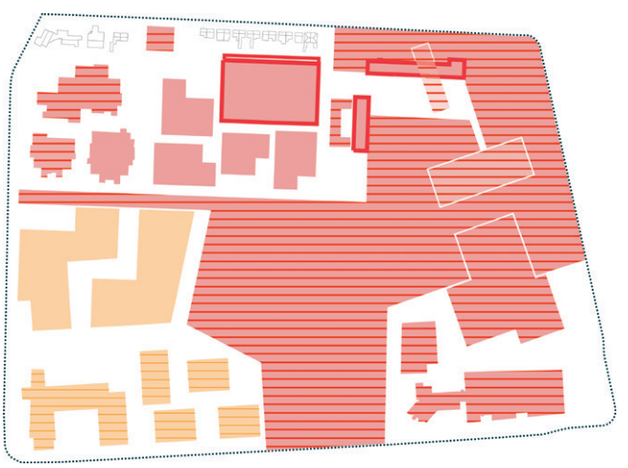


noordelijk plandeel zijn de gemeente en Cromhoffpark BV dit inmidddels al in een intensieve samenwerking aan het uitwerken.

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.