

Cromhoff Enschede

SO inrichtingsplan
Versiedatum: 12/02/2025



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



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 doorsneden, 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, doorsneden 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.

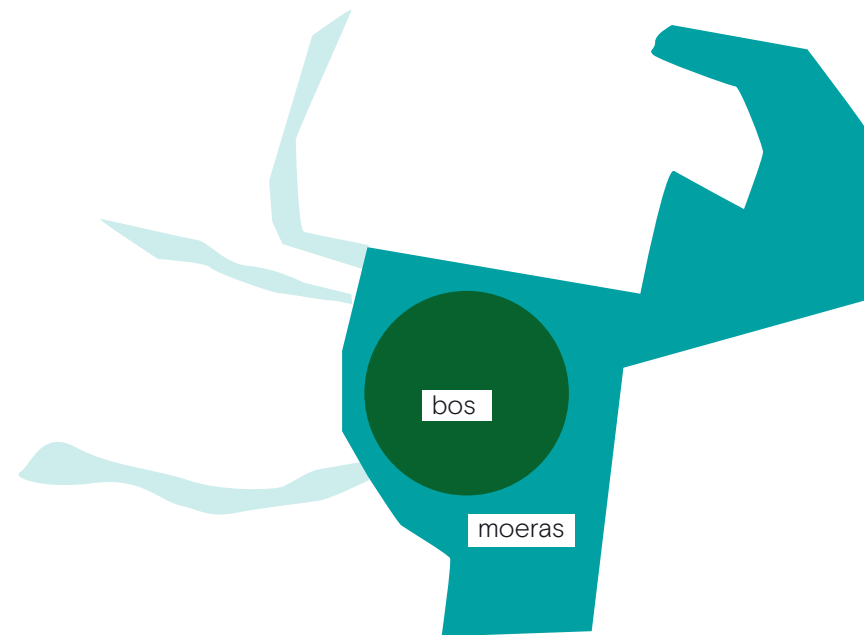
Indien er open eindjes zijn waar in deze SchetsOntwerpfase nog geen overeenstemming is, er mogelijk conflicten optreden met andere eisen of de doelstelling van het projectteam en de dagelijkse gang van zaken in Enschede / het beleid met elkaar conflicteren, noteren we die als aandachtspunt in dit document.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

2//Landschappelijke ontwikkelprijncipes

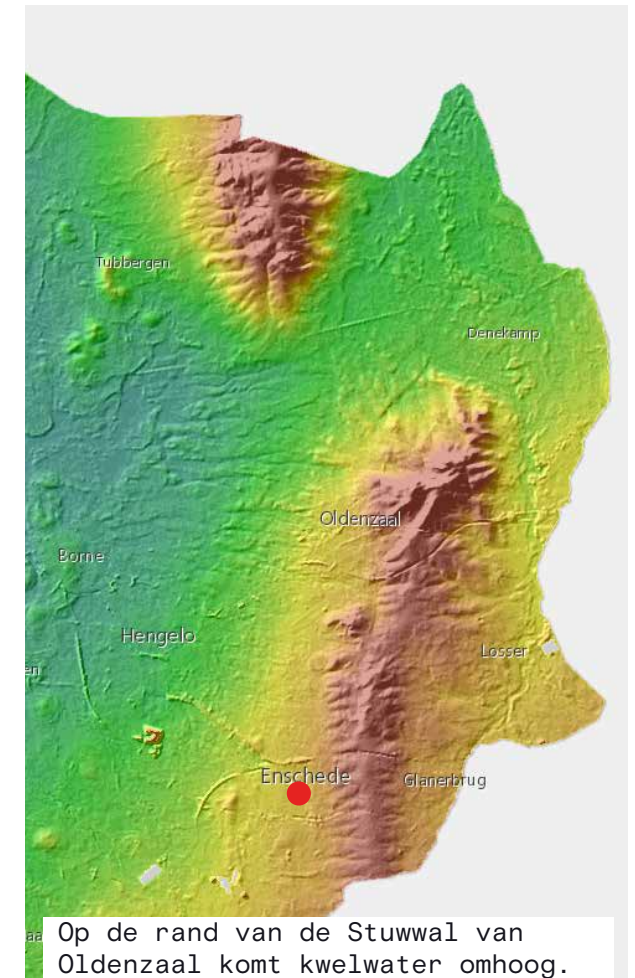
2.1//Een aaneengesloten beekdallandschap als klimaatbuffer.

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)



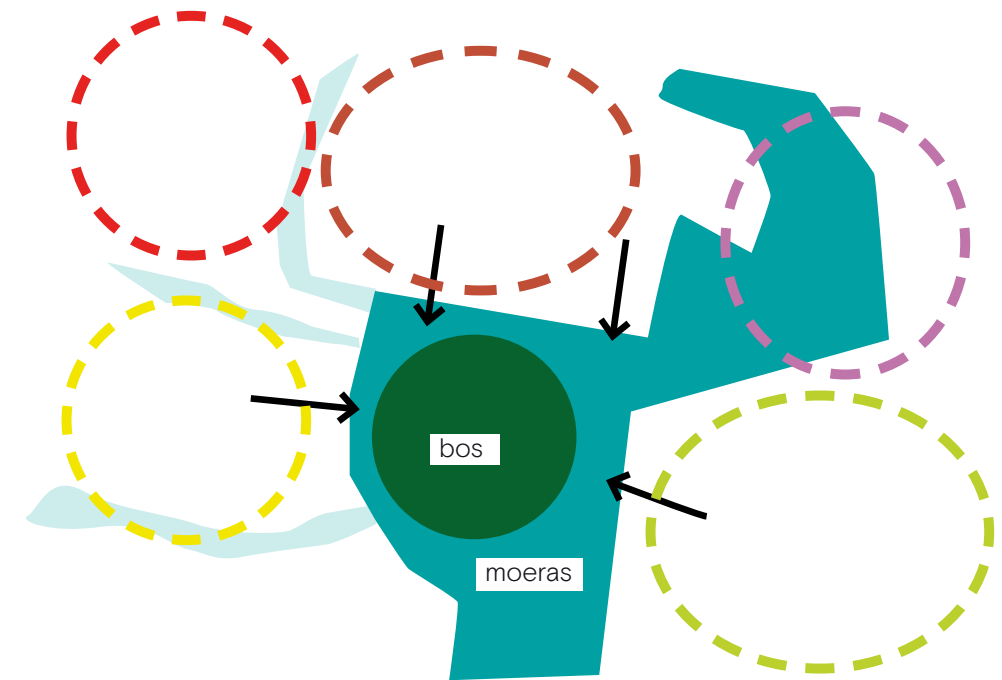
Op de rand van de Stuwwal van Oldenzaal komt kwelwater omhoog.



Referentie: Een goed ontwikkeld open nat landschap gevoed door kwelwater aan de rand van de Veluwe 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.

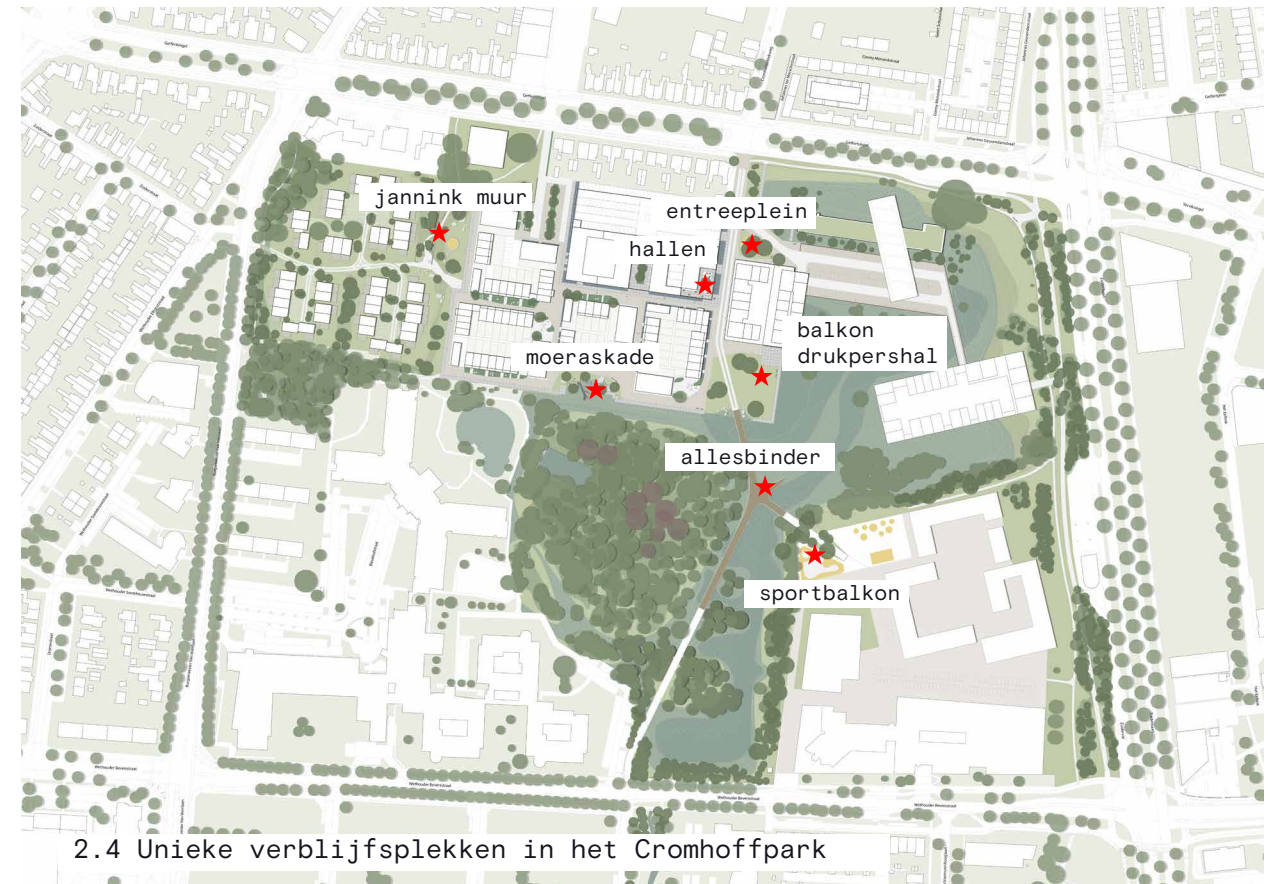
Het huidige Cromhoffpark is een gesloten gebied. je kan er niet doorheen wandelen of fietsen. In de toekomst is het de ambitie om zoveel mogelijk verbindingen te realiseren zodat er een fijnmazig netwerk ontstaat en het park een aangename wandel en fiets verbinder is tussen de omliggende wijken. In het 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.

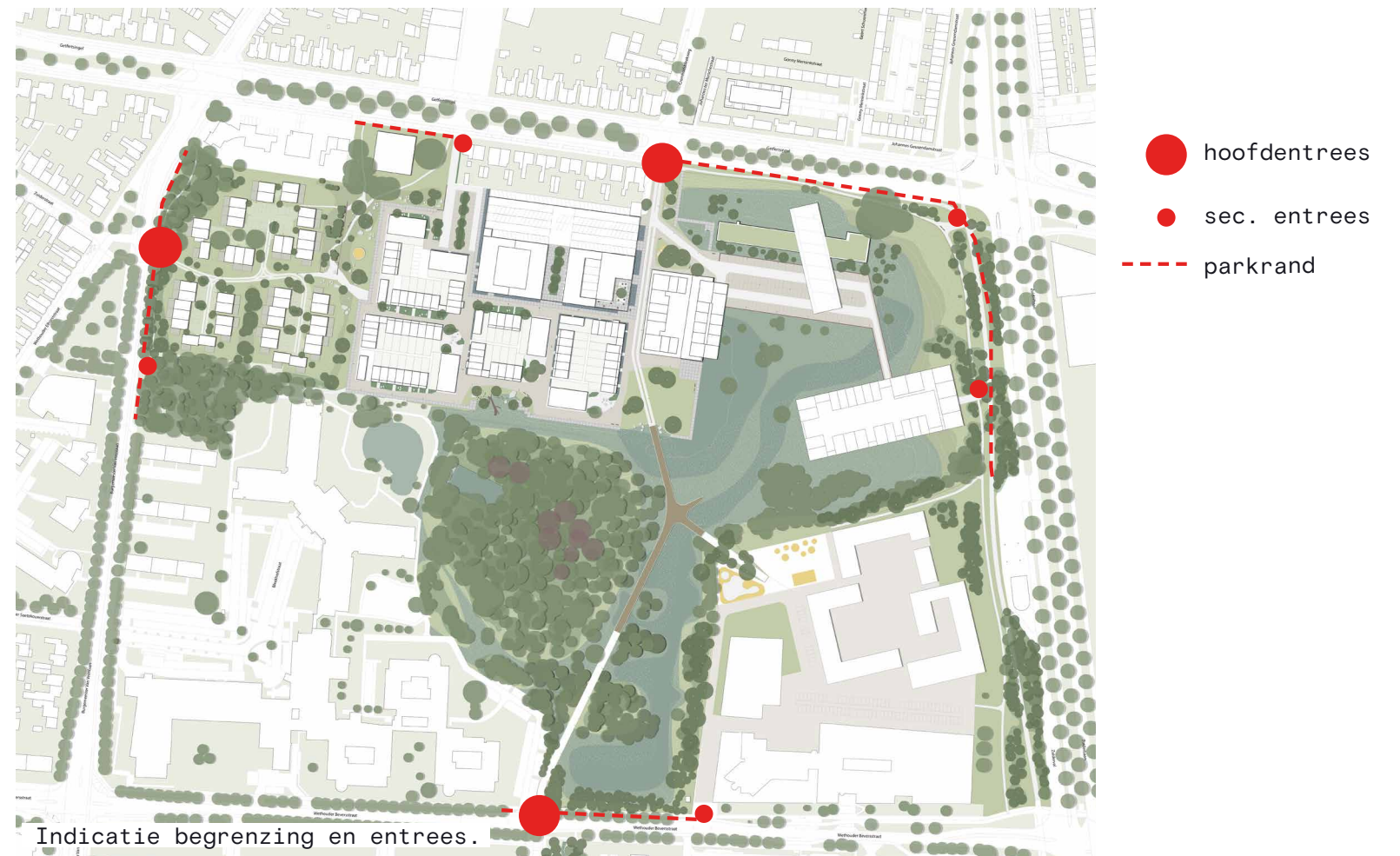


2.5 Groenstructuren behouden, versterken en verbinden met omgeving.

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.



3//Inrichtingsplan

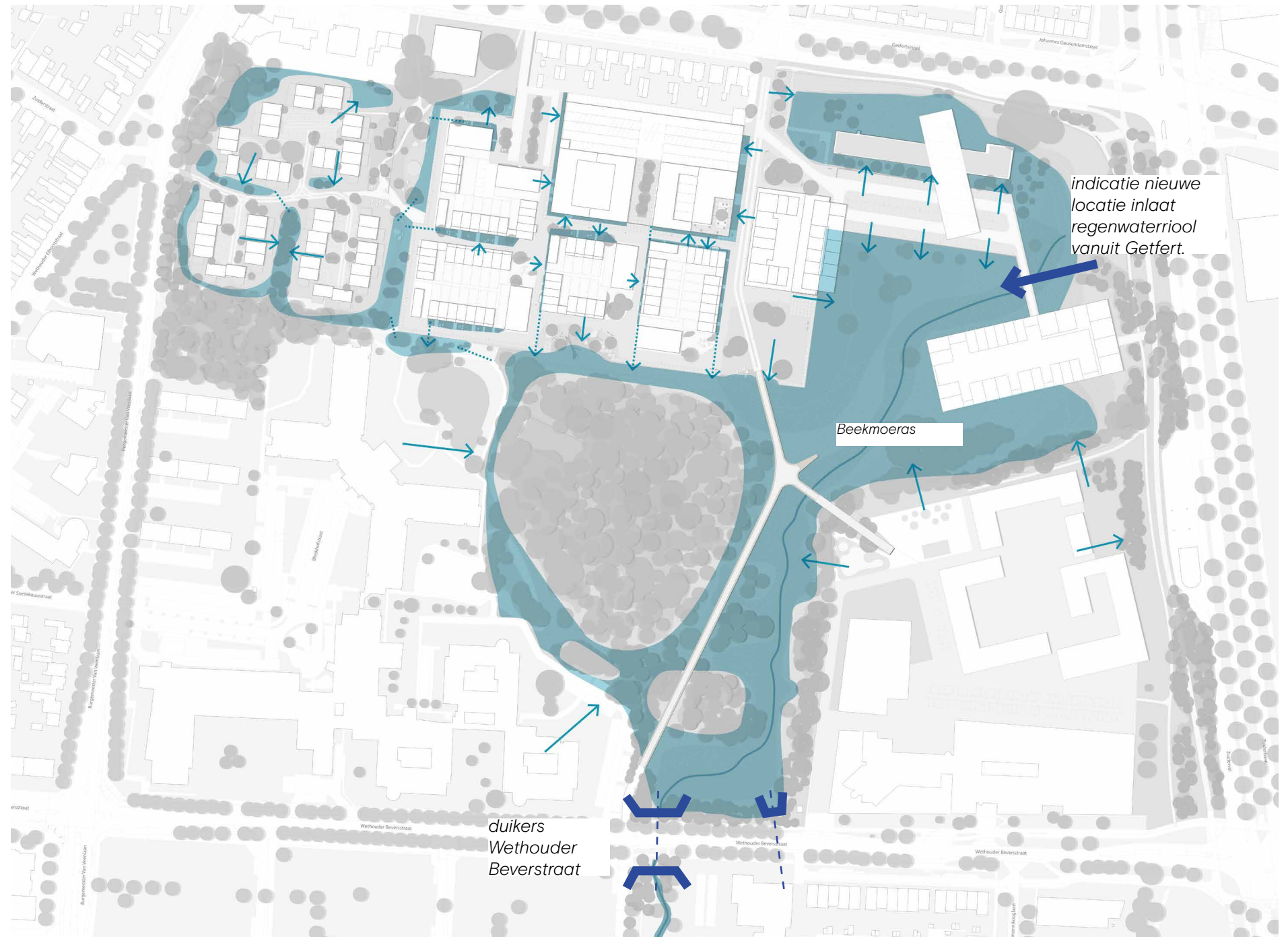
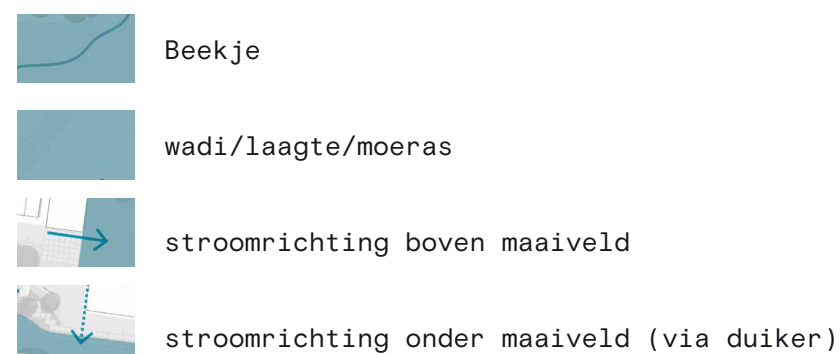


3.1// Watersysteem

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.

Regenwater

- 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.



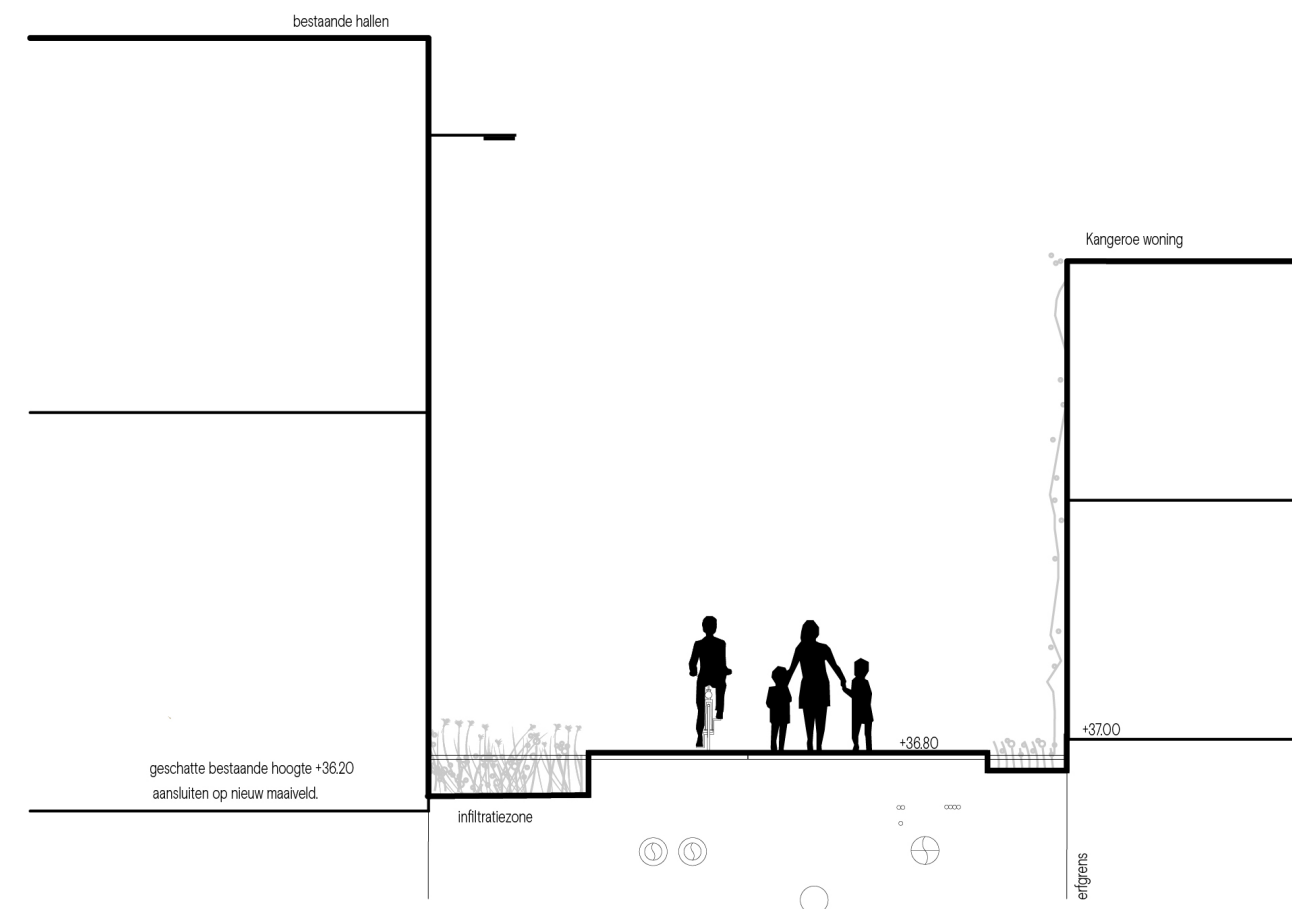
Grondwater

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.



Principeddoorsnede: Infiltratiezones in de straat waar regenwater in infiltreert en zowel boven- als ondergronds wordt 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.

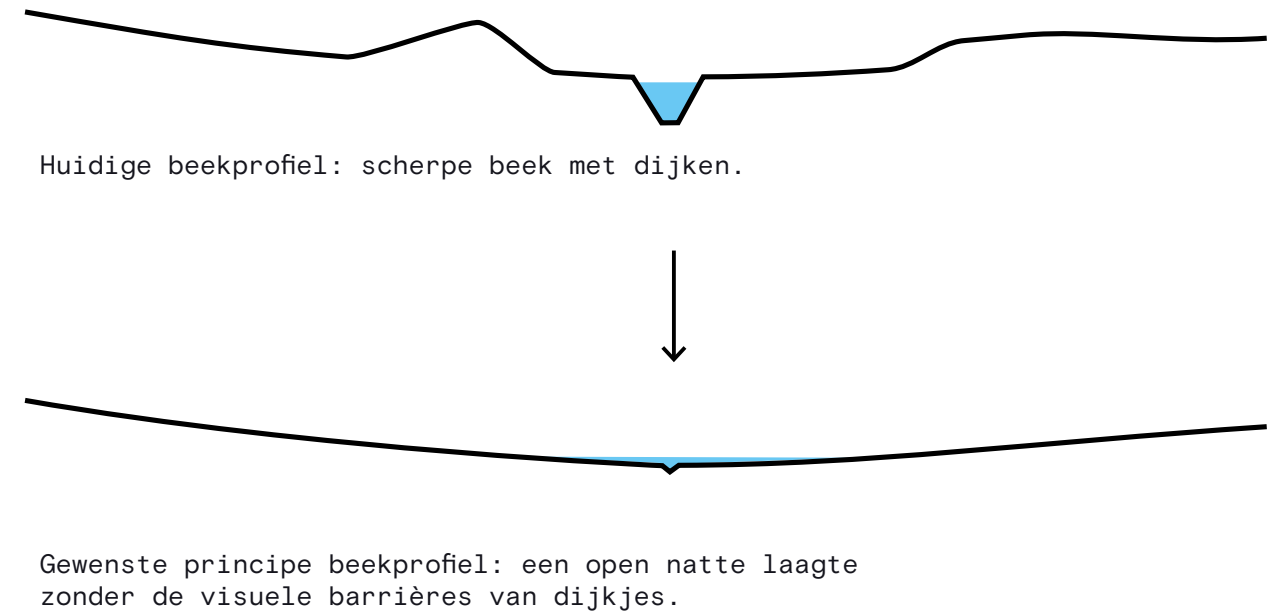
Het bestaande beekprofiel met steile taluds en de opgeworpen dijkjes in het gebied worden waar mogelijk omgevormd tot een breed flauw hellende en ondiepe natte laagte. Dit dient meerdere doelen. Ten eerste wordt hiermee meer ruimte gemaakt voor waterberging, ten tweede wordt dit gecombineerd met de het 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

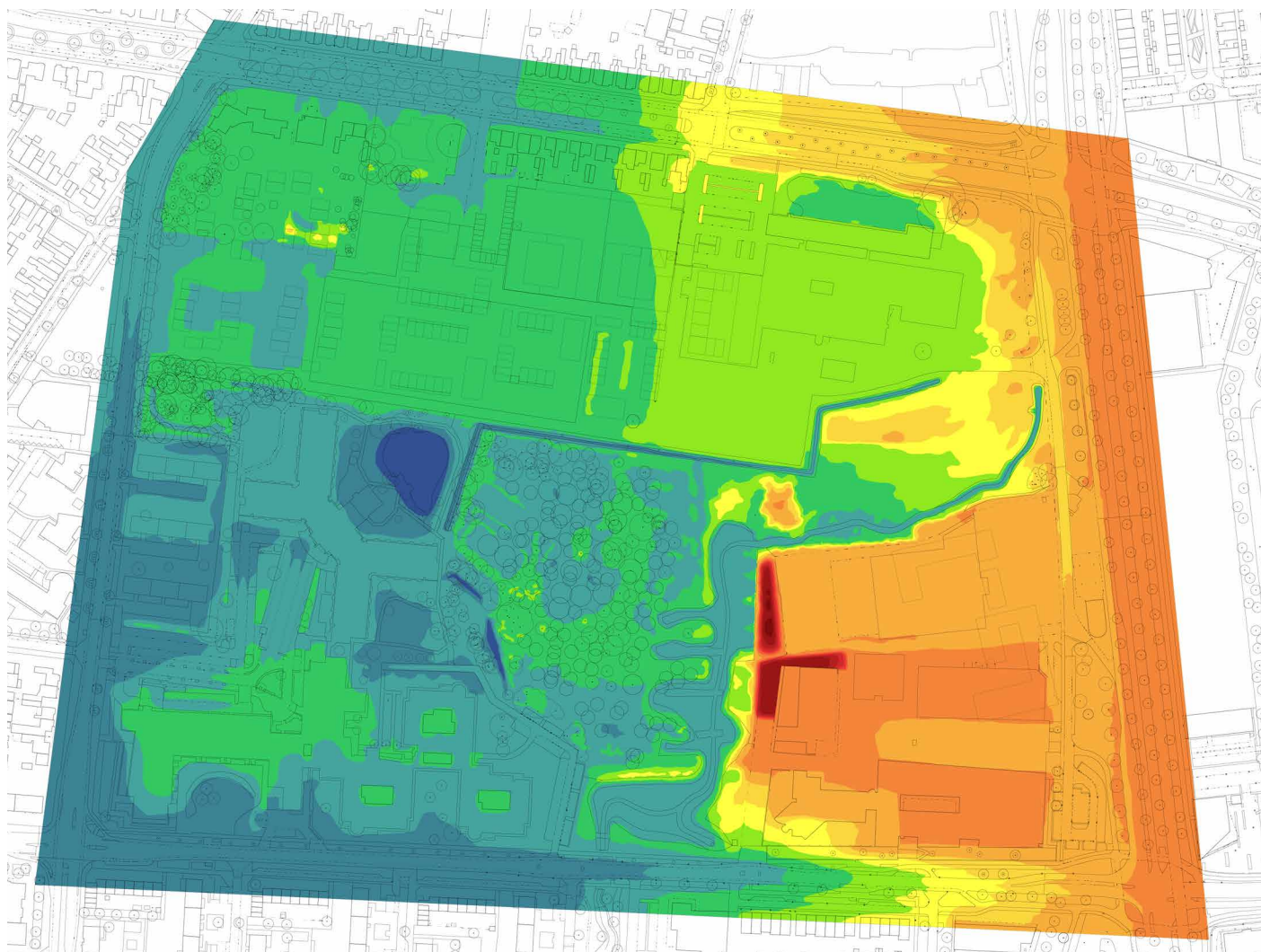
westelijke delen van het Industriekwartier en de woonclusters in het Parkwonen die nu nog lager liggen en waar geen bestaande bebouwing staat worden hiertoe opgehoogd. Hiermee wordt een vereiste drooglegging gerealiseerd voor de openbare ruimte als de nieuwbouw, en ook een heldere 'industriële' harde 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.

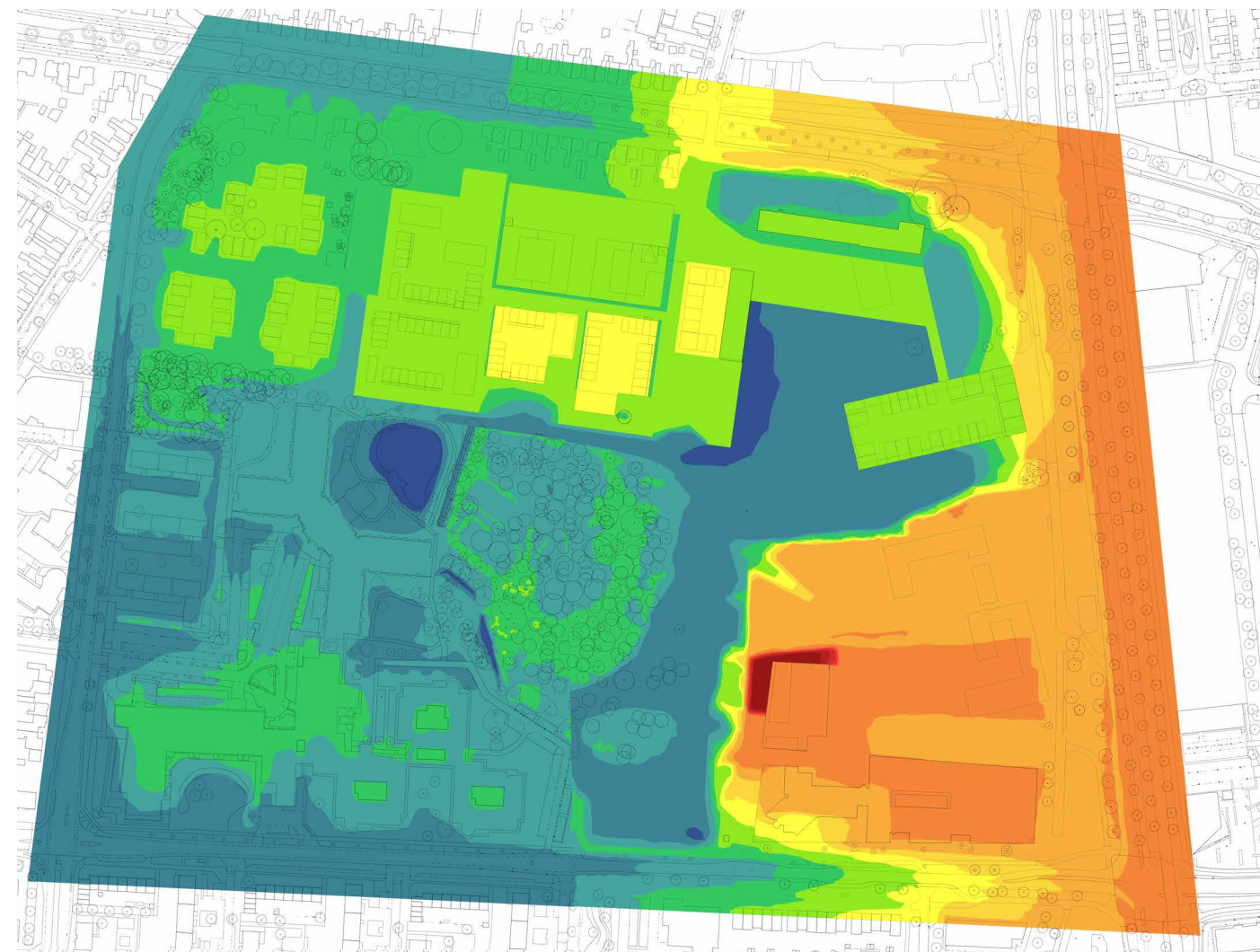
Er is hierbij nog niet volledig rekening gehouden met de saneringsopgave, kosten en de werkelijke benodigde grondwaterstanden voor de ecologie. Hoeveel precies moet worden afgegraven, waar wel, en waar niet is voor de volgende fase, op basis van de nieuwste inzichten van hydrologen, bodemkundige en ecologen.



Huidige 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 woongebieden in 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.

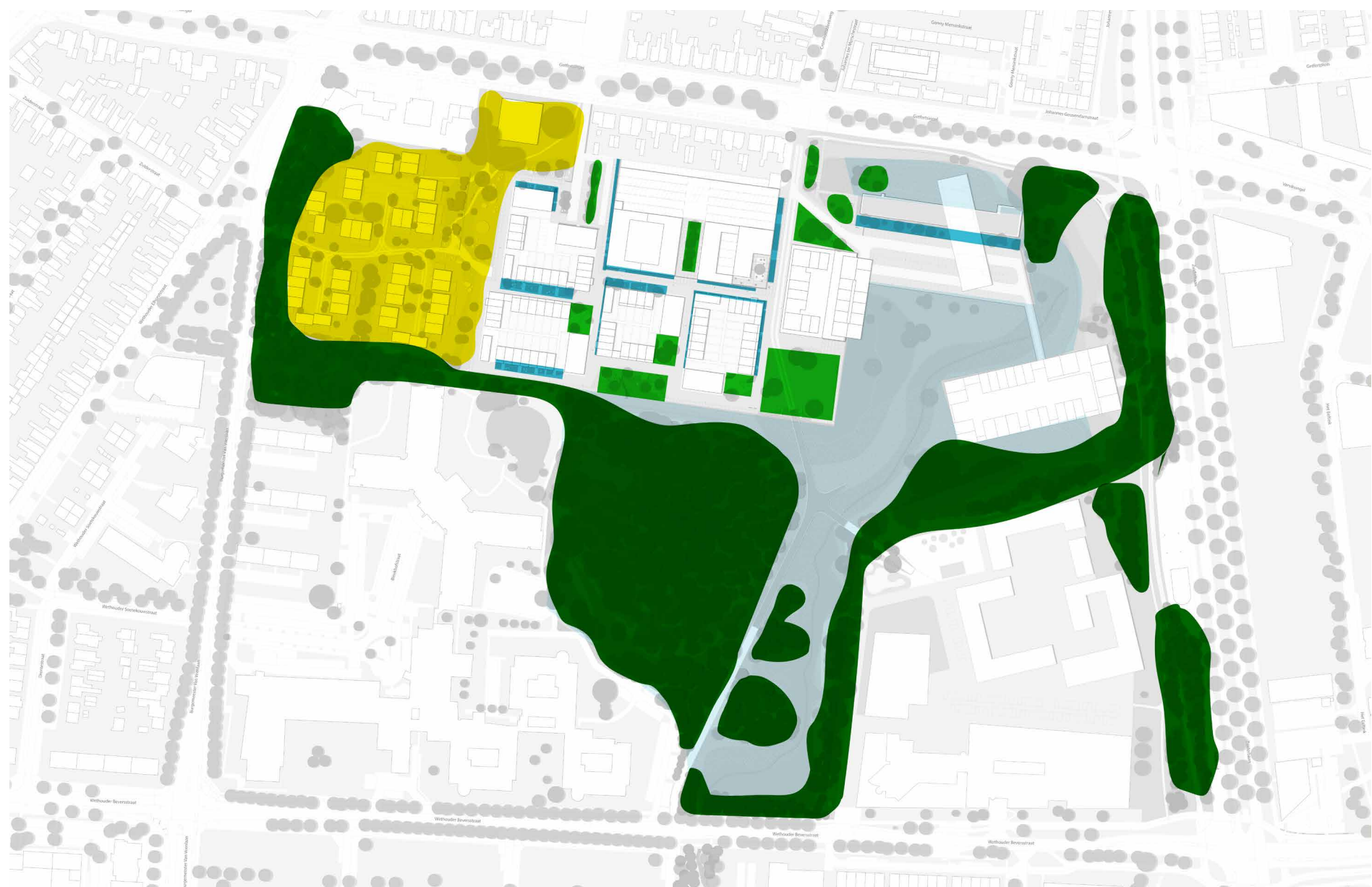
Het beekdallandschap zal met specifiek beheer open worden gehouden en er zal een biodivers nat bloemrijk grasland ontstaan. Beheer is extensief (1x maaien /jaar)

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 Industriedkwartier zullen een mix van vaste (schaduw)planten krijgen afgestemd



op de wisselend natte en drogere omstandigheden. Beheer is matig intensief, handmatig verwijderen ongewenste soorten)

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

5. Groene openbare pleintjes en ruimtes.

Door het industriedkwartier 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).

	Bos (oud en nieuw)
	nat bloemrijk grasland
	Droog bloemrijk grasland
	vaste planten infiltratiezones
	groene plekken met vaste planten en solitaire bomen

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 lichttremmende 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.



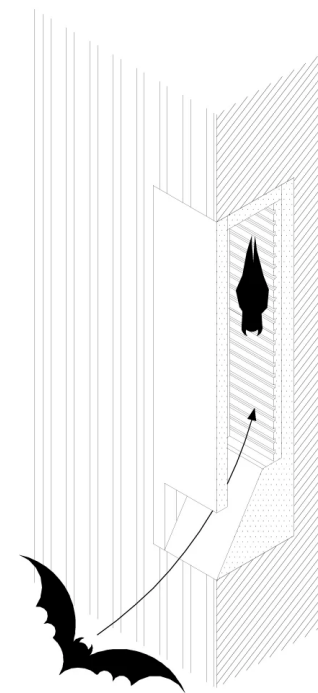
De gewone Grootoorvleermuis



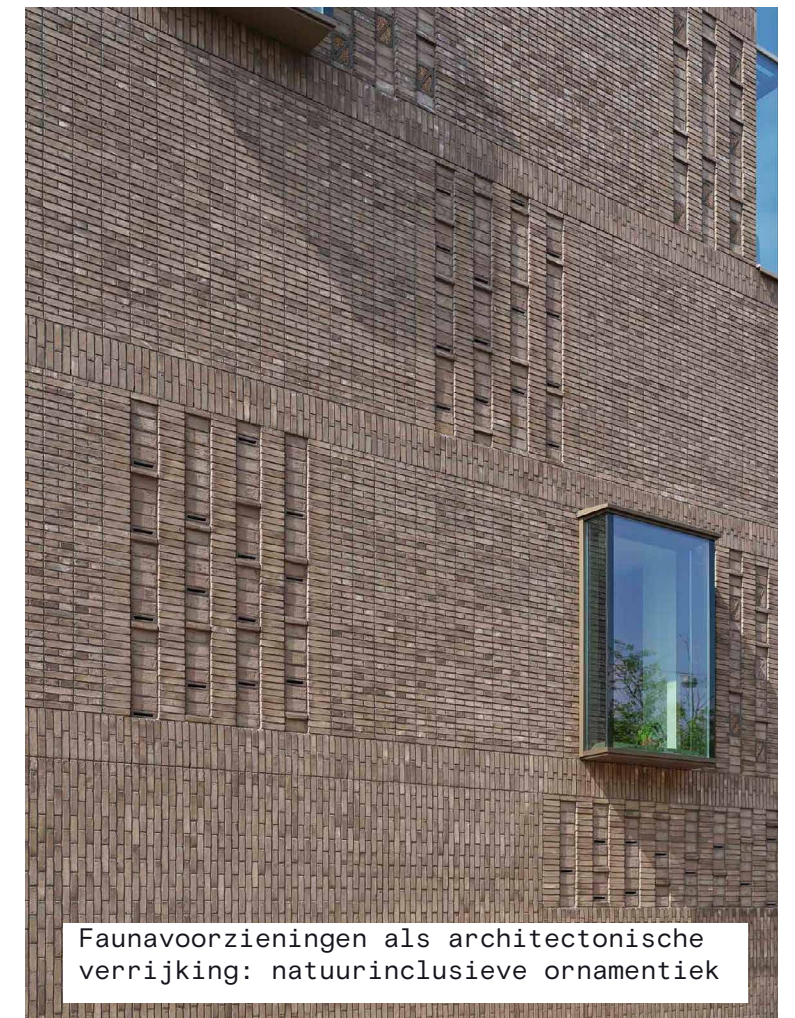
Reductie lichtvervuiling door gebruik van luiken.



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

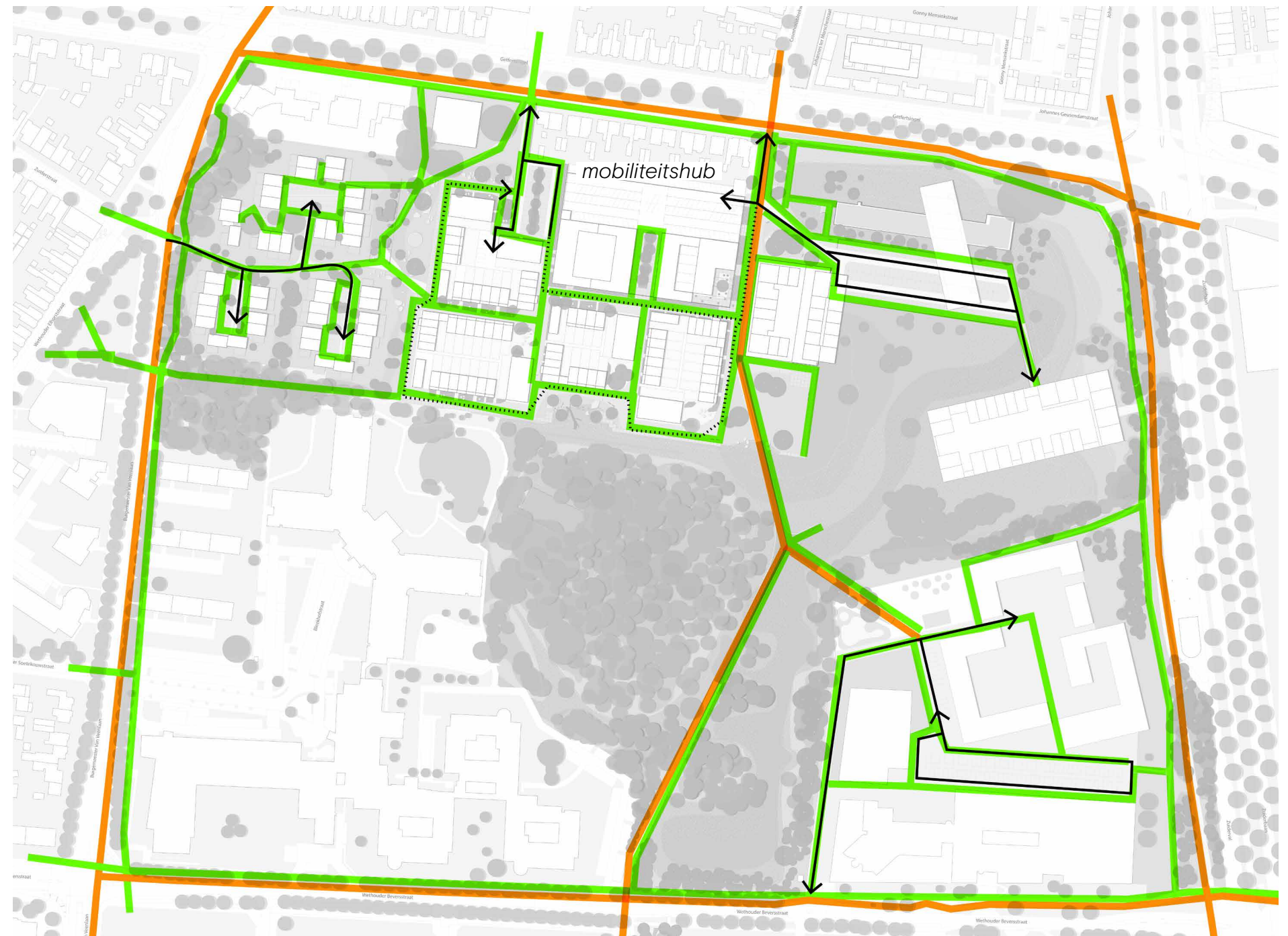
De auto is te gast, de wandelende en fietsende mens staat voorop. Dat betekent zo min mogelijk gemotoriseerd verkeer door het gebied. Dit gebeurt door het vroegtijdig afvangen van verkeer aan de randen van het gebied in de vorm van collectieve parkeervoorzieningen.

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.



-  wandelroutes
-  fietsroutes
-  autoroutes
-  incidentele autoroute

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.

Industriekwartier

In het Industriekwartier wordt alleen binnen in de bestaande hallen geparkeerd in de gemeenschappelijke parkeergarage.

Parkwonen

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.

Stadsiconen

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.

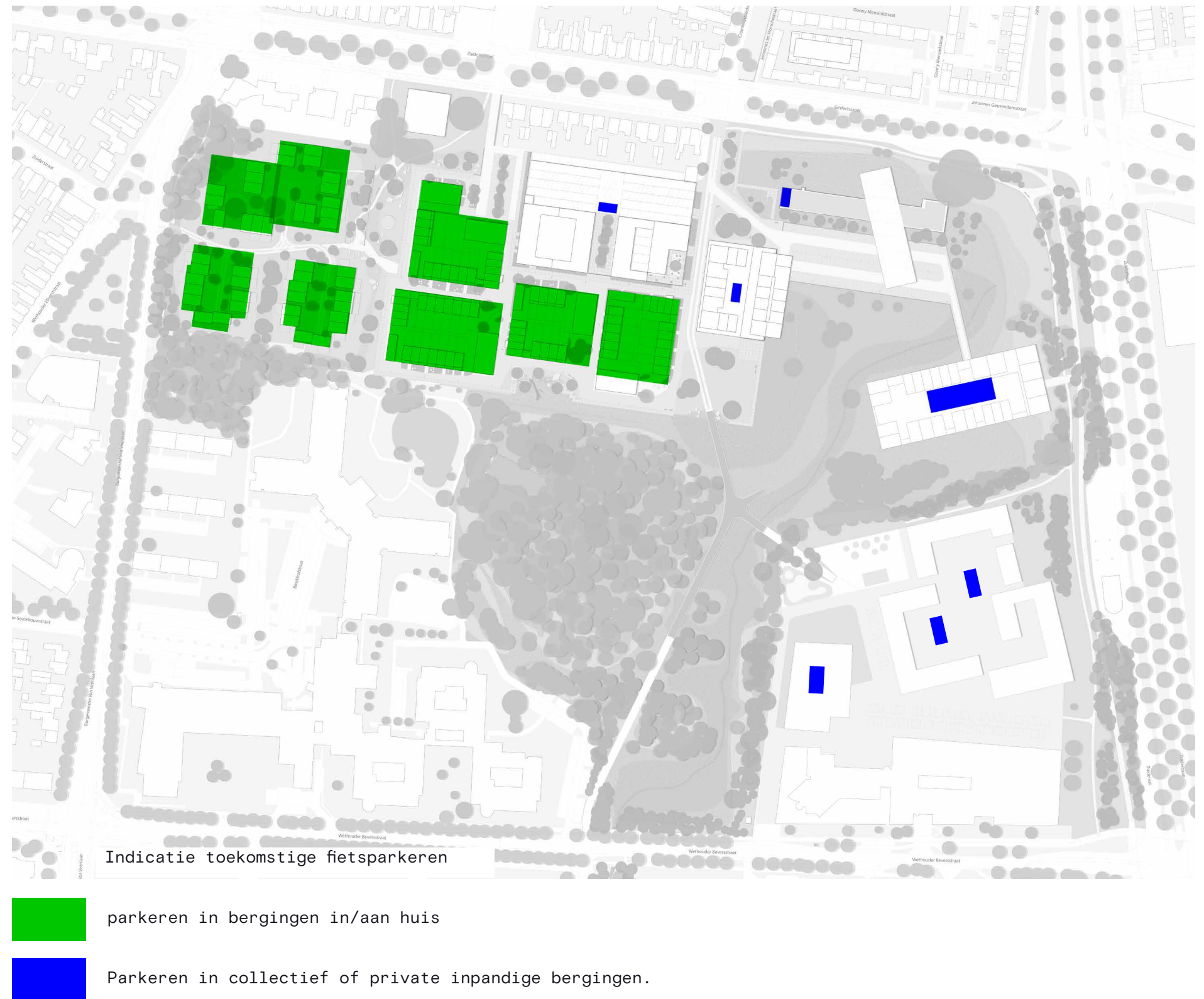


- Parkeren maaiveld
- Parkeren inpandig
- Parkeren maaiveld in hofje
- Overig ntb.

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.

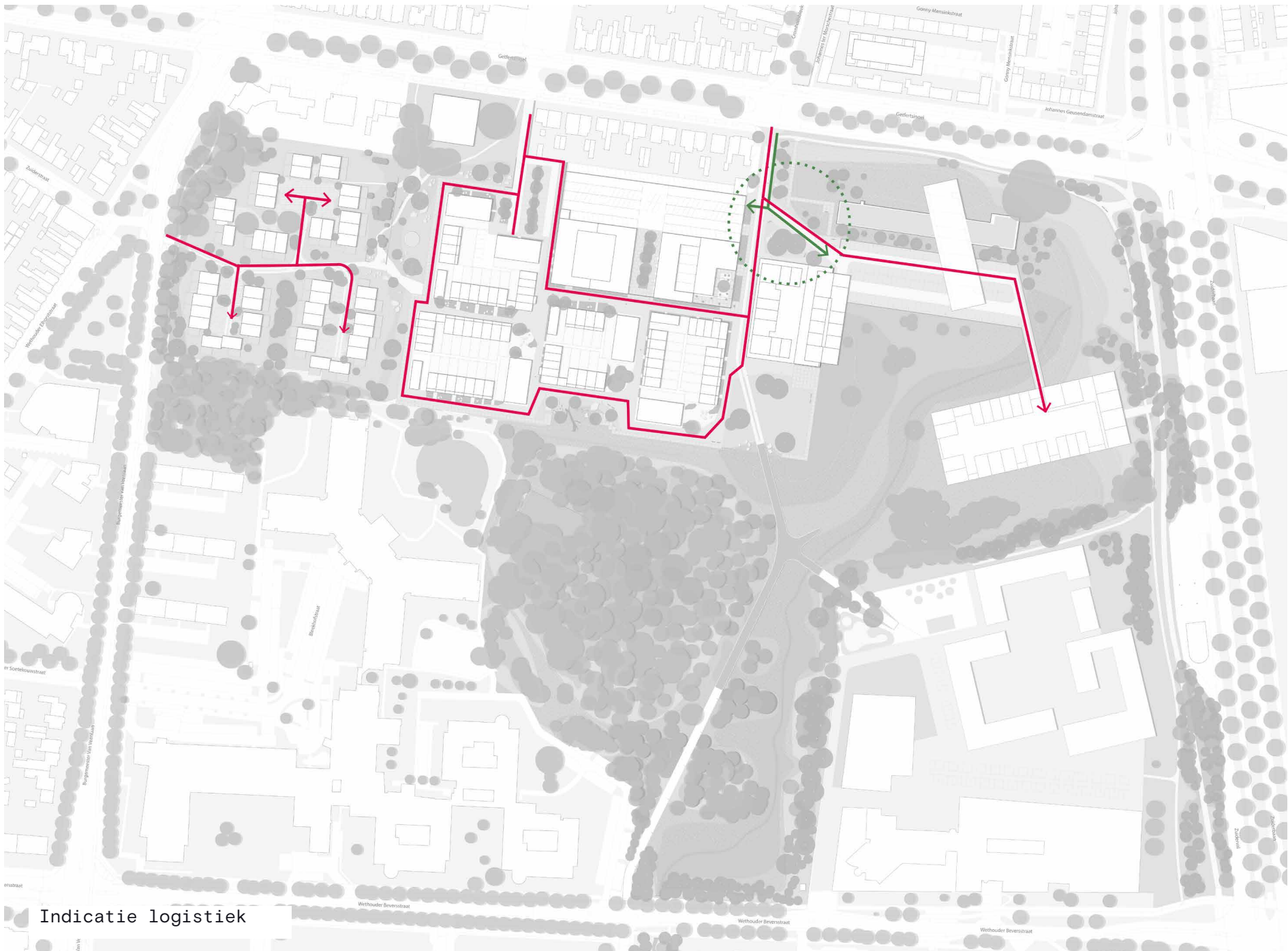
Bezoekers van het Industriekwartier, het park en in mindere mate in het Parkwonen parkeren hun fietsen in het Industriekwartier in centraal gelegen fietsparkeervoorzieningen in de openbare ruimte.



3.7// Logistiek

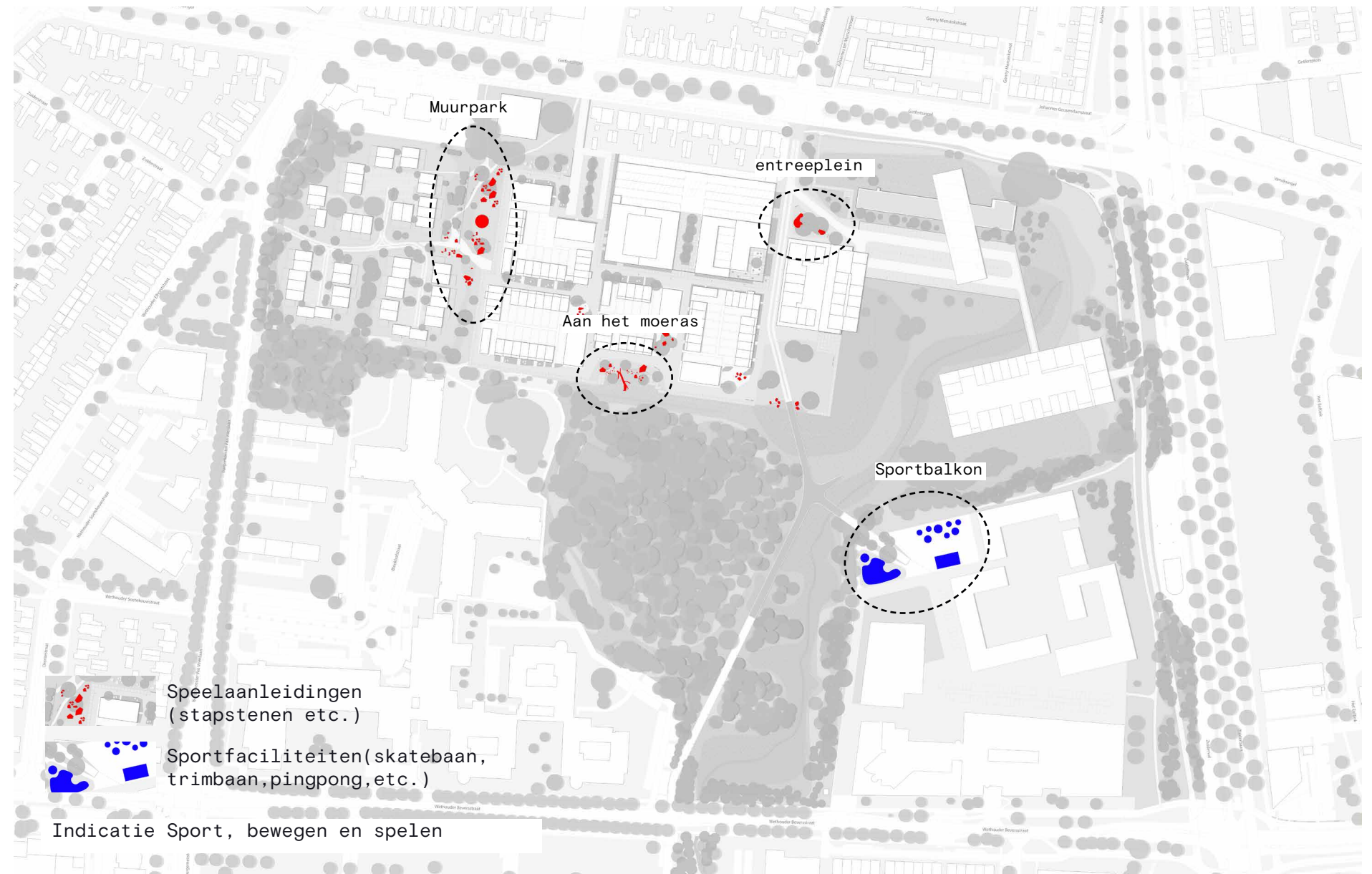
Bij het ontwikkelprincipe “Iedereen op de fiets” hoort ook dat naast de auto ook pakketbezorgers en andere logistieke bewegingen zo veel mogelijk geweerd uit het gebied. Door een goede pakke­tafhaalplek (voor zowel industrie­kwartier als oostelijk deel) aan het begin van het terrein integreren in de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



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.



Natuurlijk spelen op een omgevalen boom.

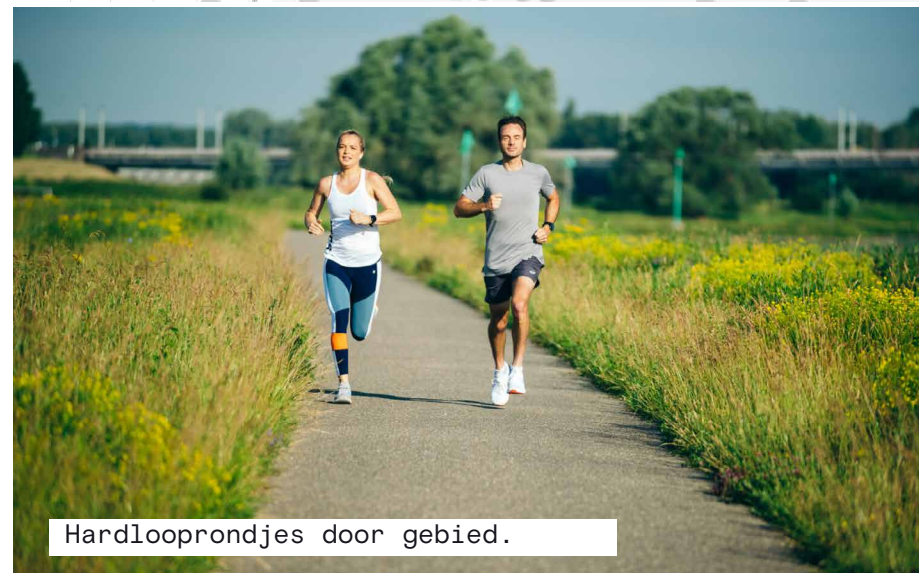


Natuurlijk spelen op en rondom het water.

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

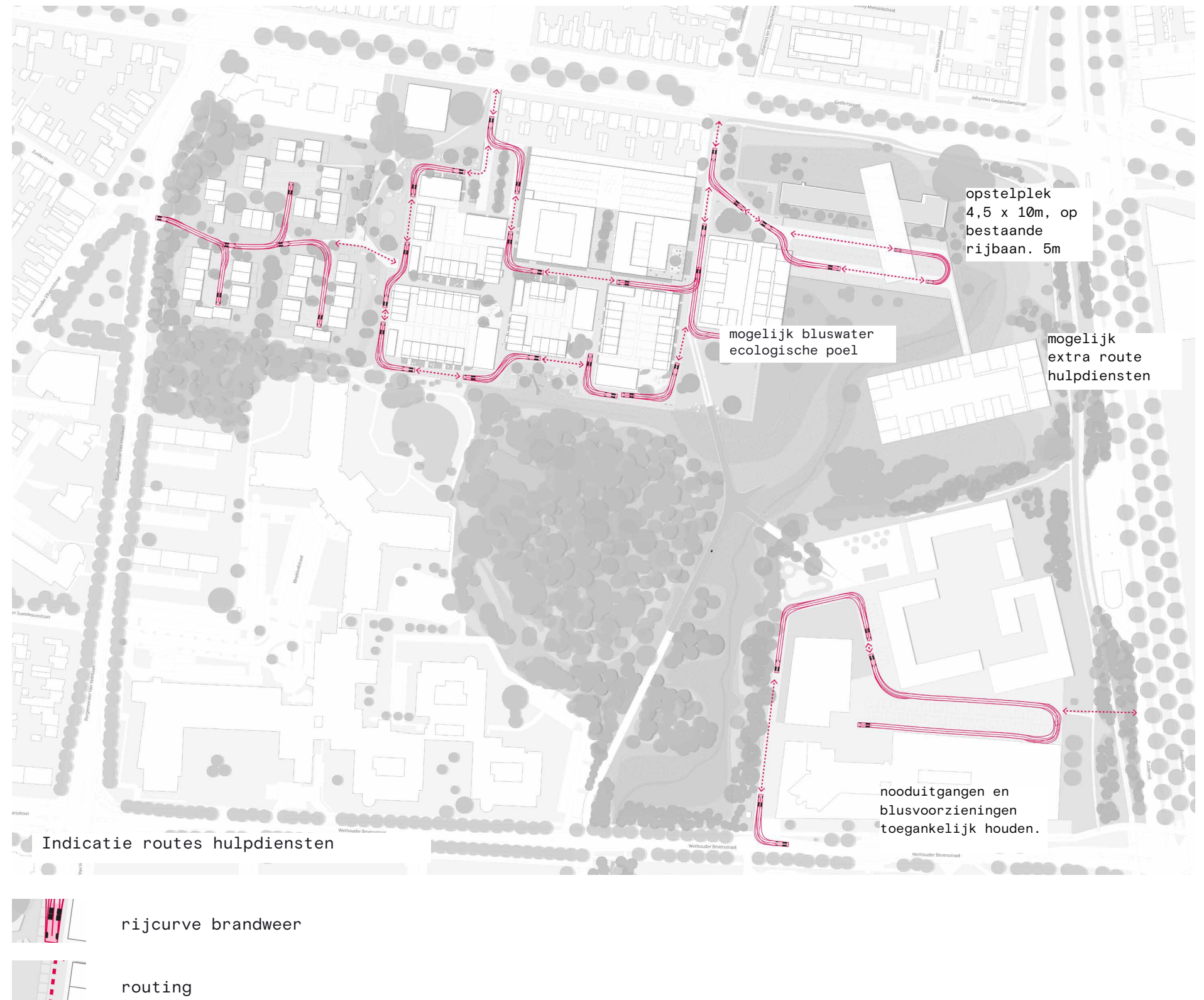


Hardlooprondjes door gebied.

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.

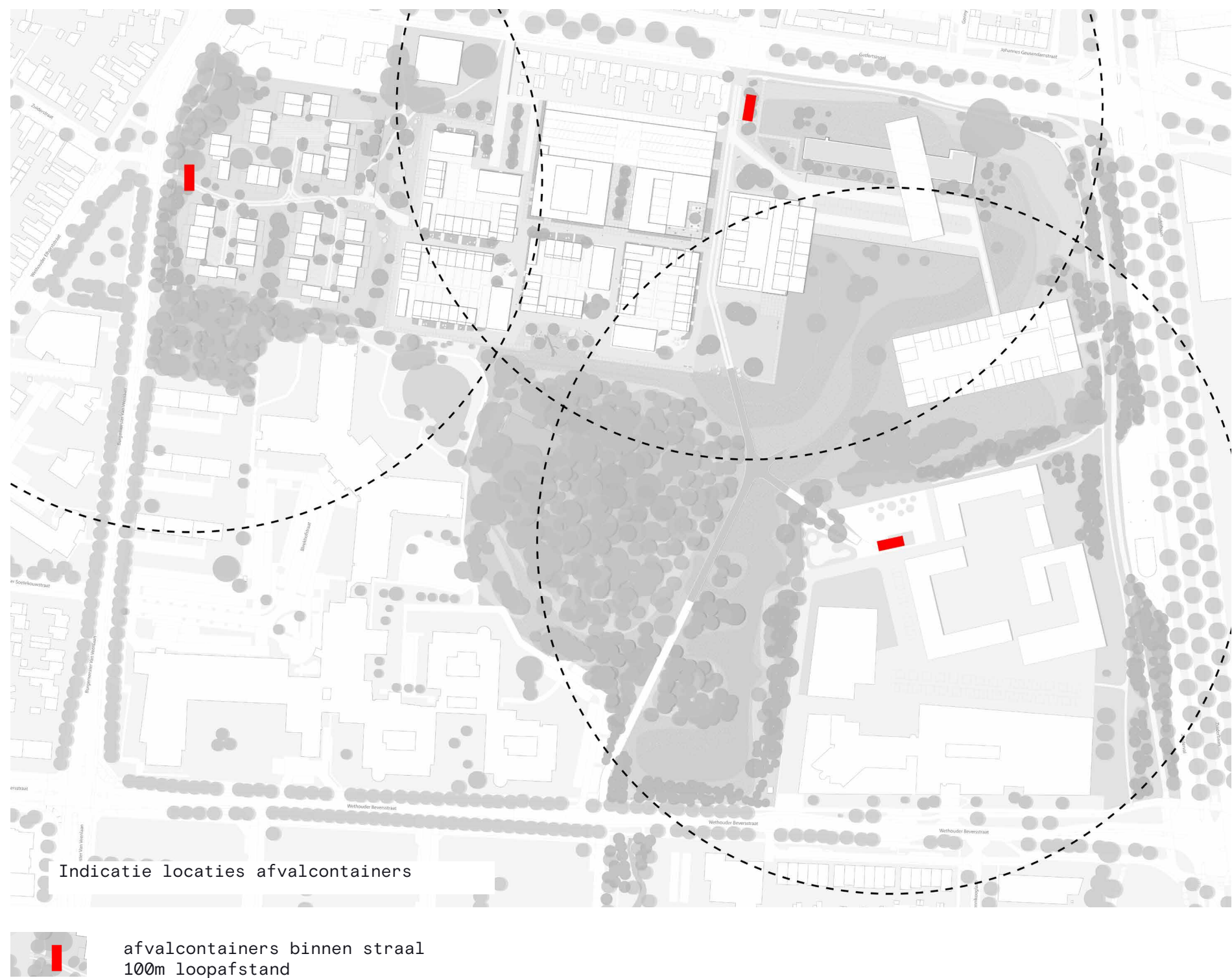


3.10//Vuilophaaldienst

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 afvalzamelings 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.



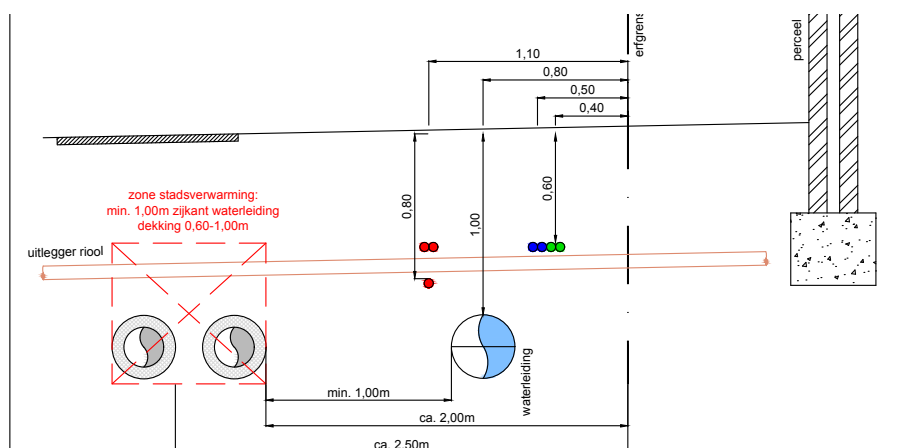
3.11// Nutsvoorzieningen

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.

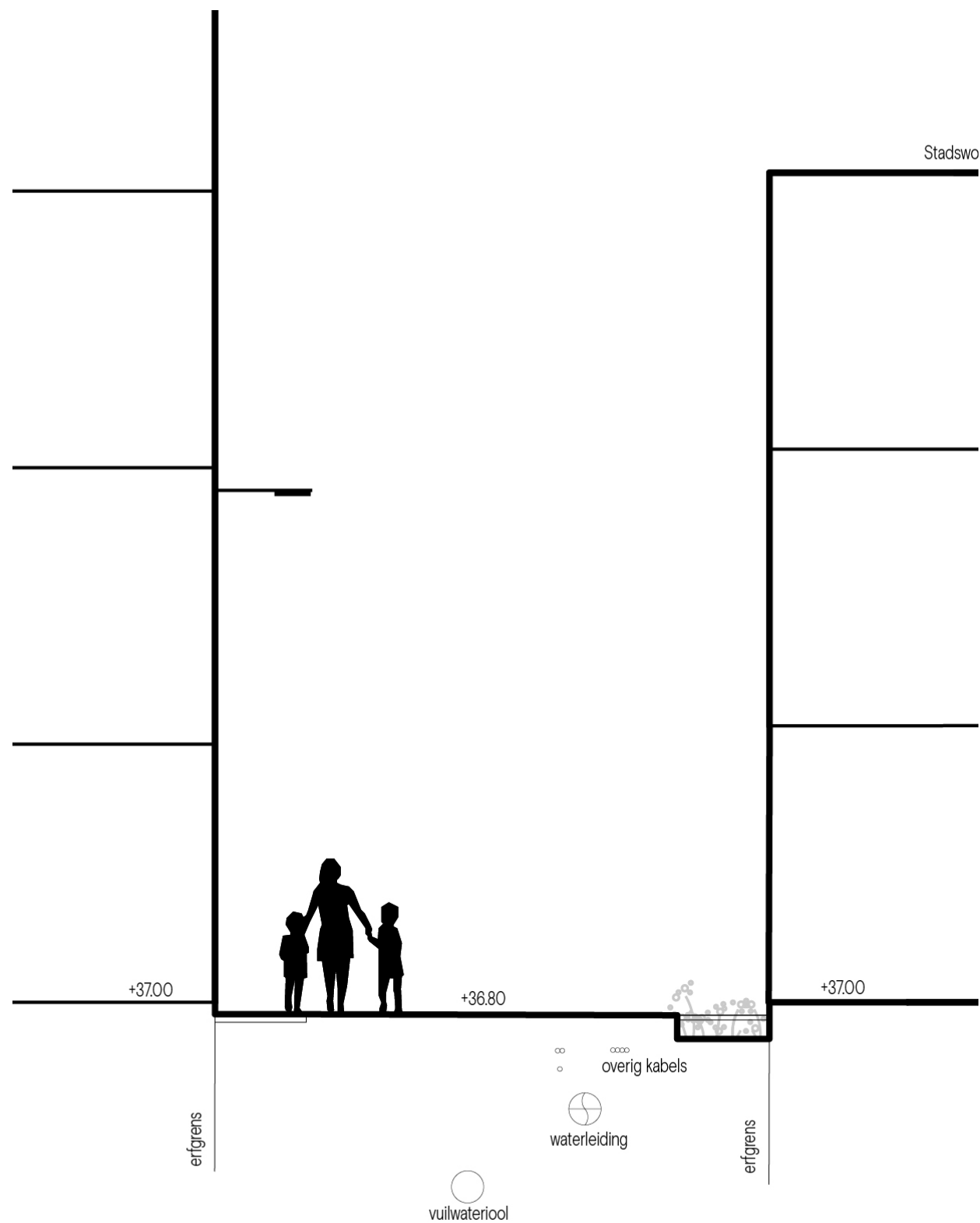
Enkele aandachtspunten waarmee dus rekening gehouden dient te worden in de uitwerking:

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

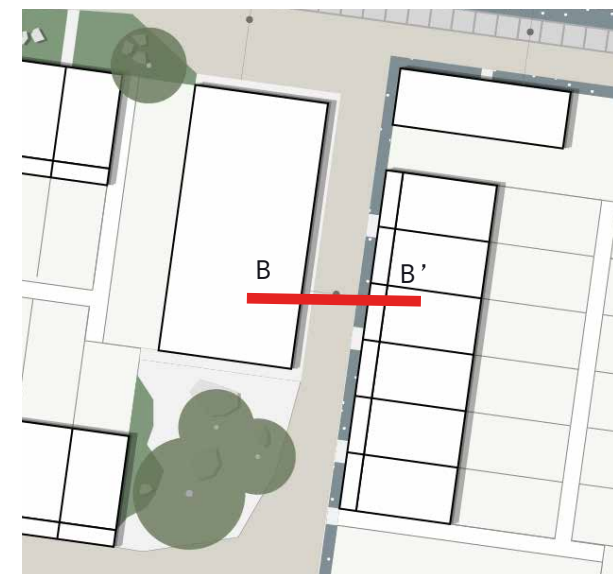
in het VO/DO proces zal hierover nadere afstemming plaatsvinden met de gemeente, om de ondergrond goed te laten aansluiten op de bovengrond.



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



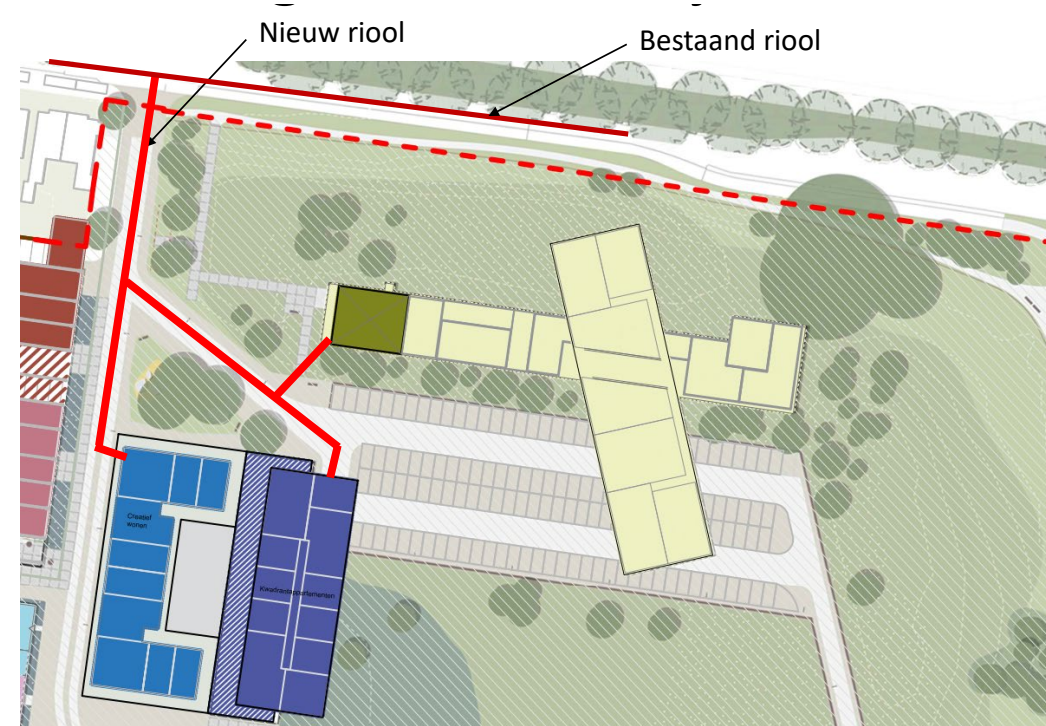
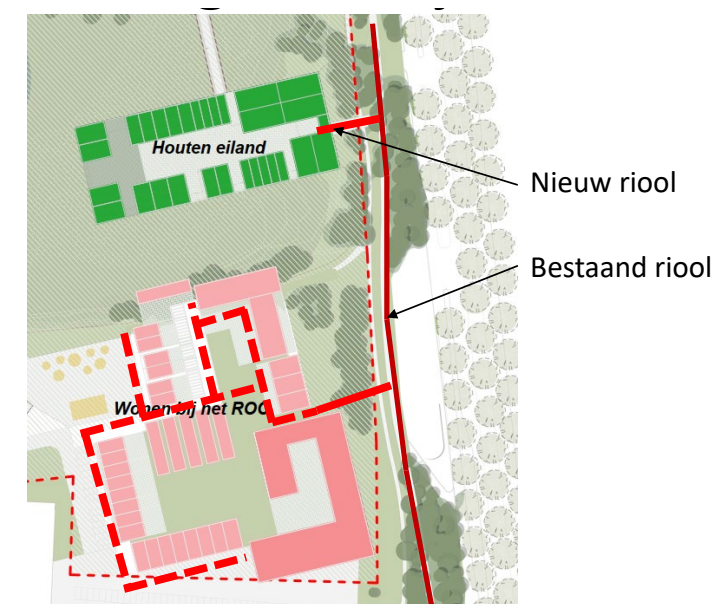
principeprofiel B-B': 6m straatje (autovrij) is het smalste en dus maatgevende aanwezige profiel. Hier past alles nog steeds in, alleen een warmtenet is discutabel.



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.

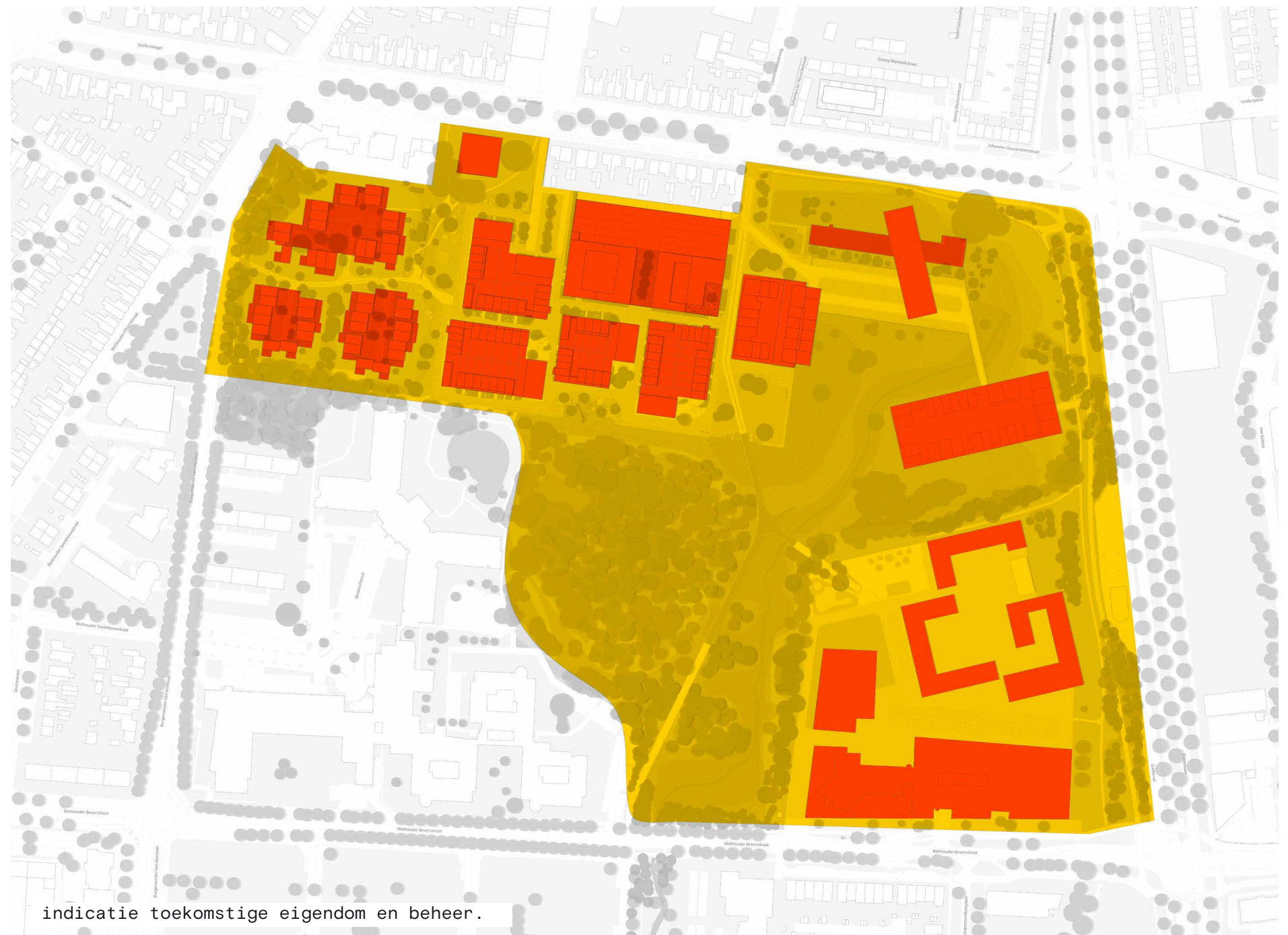
Trafo's worden zorgvuldig ingepast in het project, hetzij in de architectuur mee ontworpen, hetzij zorgvuldig ingepast in de openbare ruimte. In het geval trafo's in de openbare ruimte een plek krijgen wordt altijd gezocht naar meerwaarde voor het dagelijks gebruik, voor mens en/of dier. Dat kunnen zorgvuldig 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, lokale 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 beheersniveau B.



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



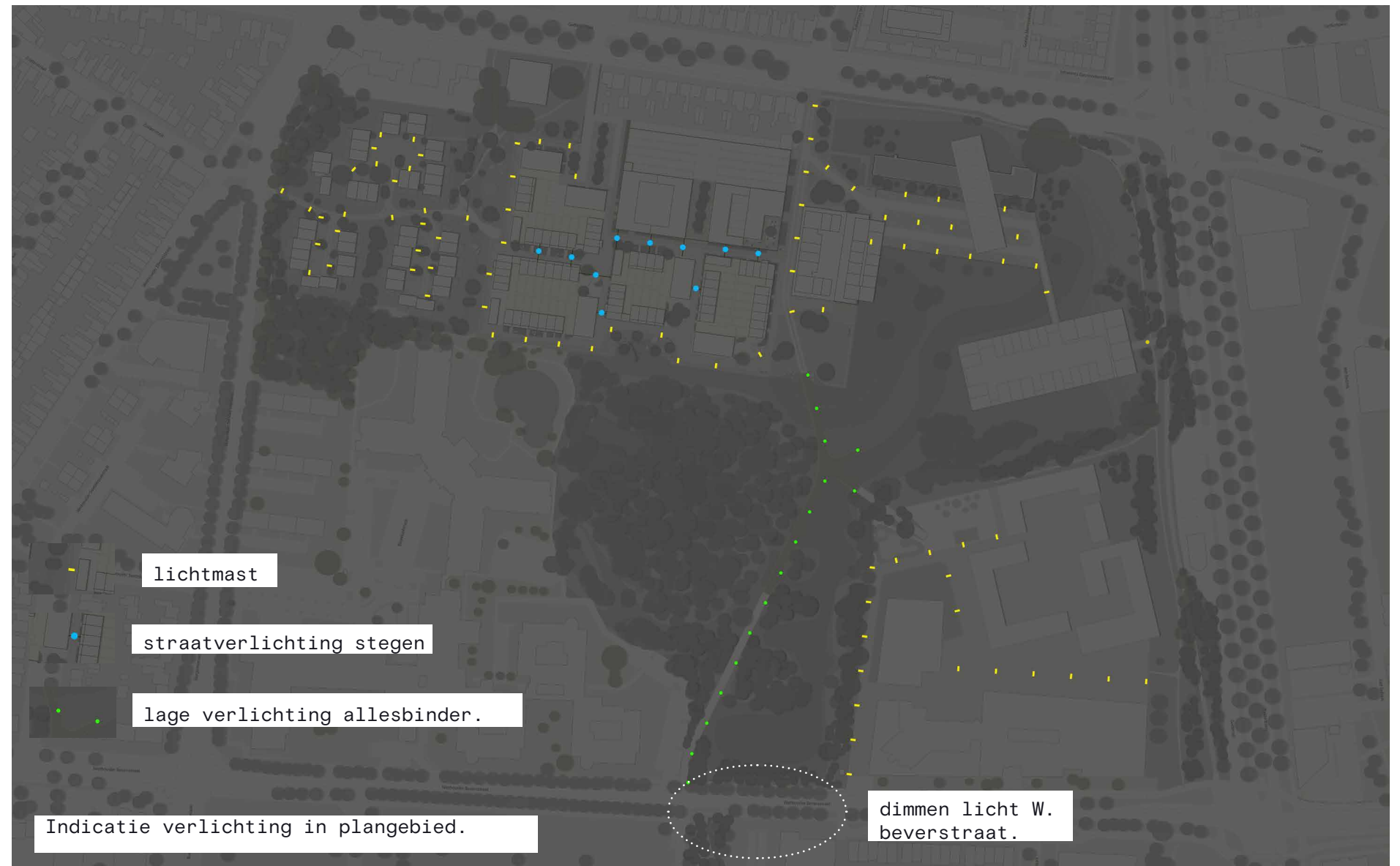
Zeldzame inheemse varensoorten gedijen goed in schaduwrijke stedelijke milieus.



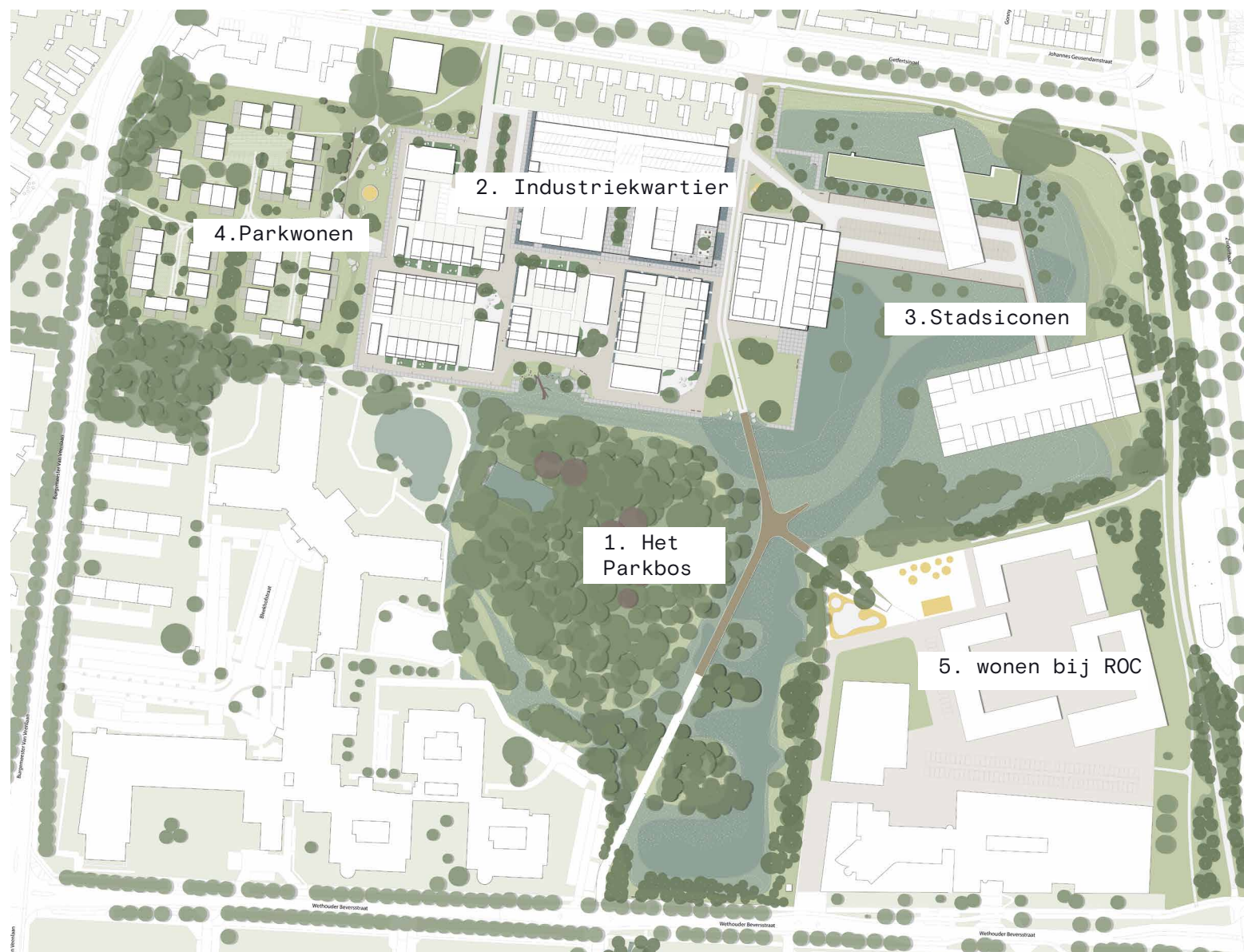
Gevels van gerecycled materiaal zijn tegelijkertijd nestplaats voor vogels en insecten

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.



4// Deelgebieden

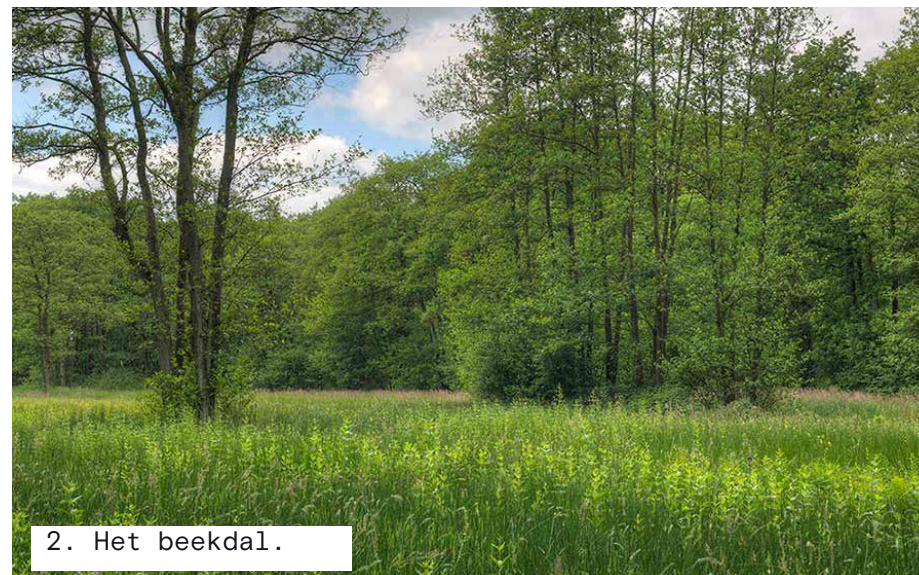


4.1// Het Parkbos

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.

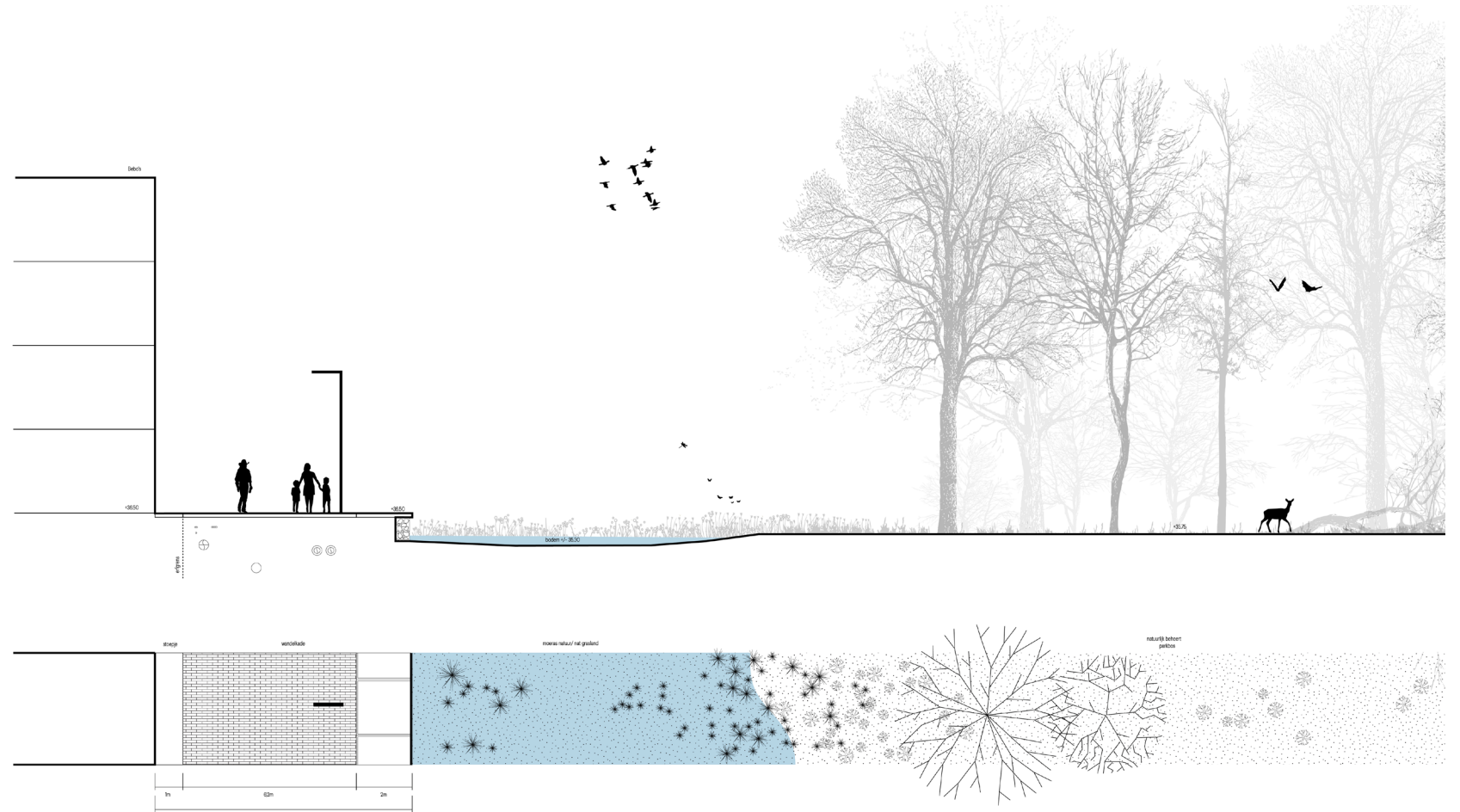
Binnen het Parkbos onderscheiden we drie hoofdelementen:

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

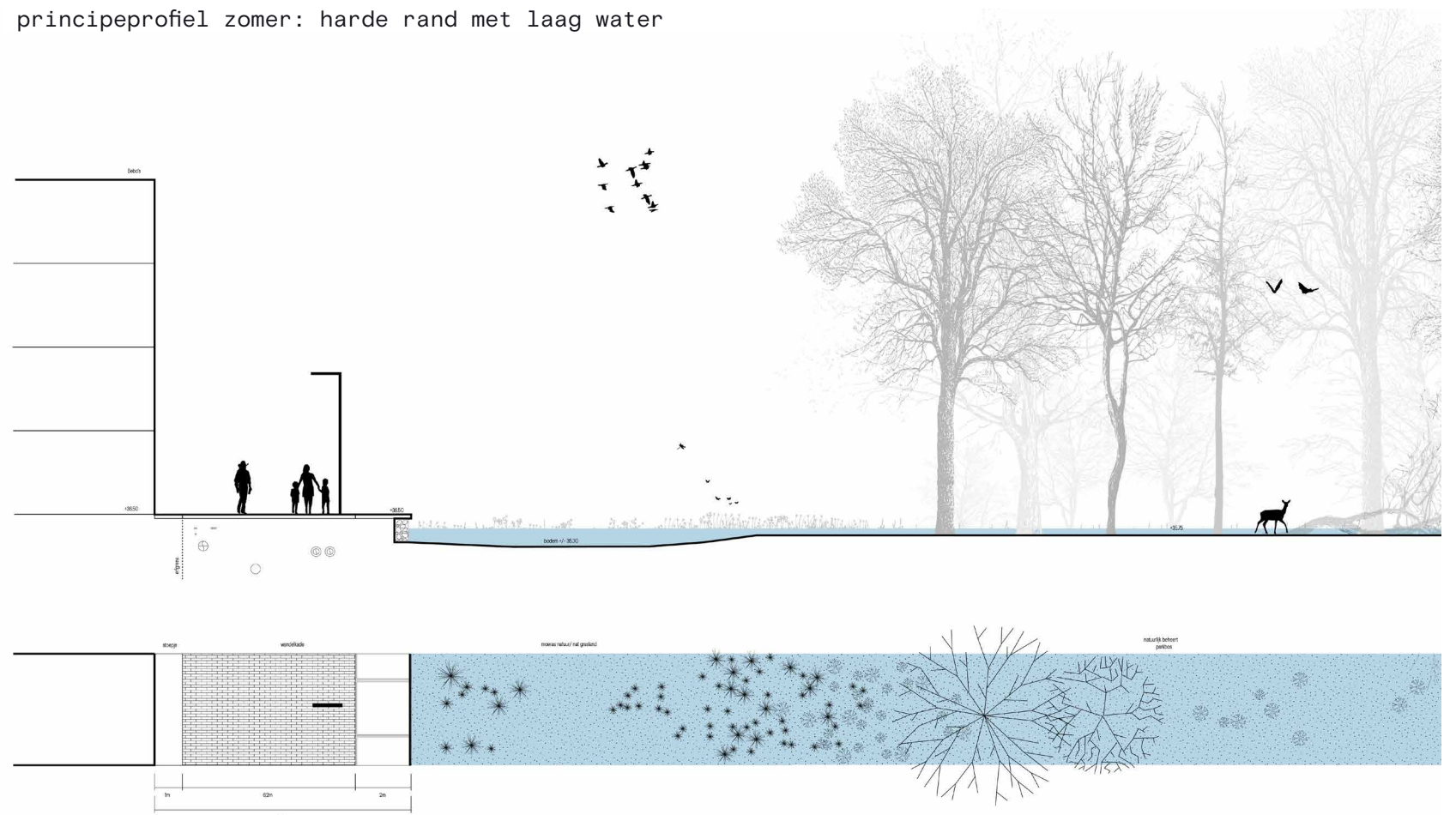


Principeprofiel: kade Industriekwartier/ Parkbos

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

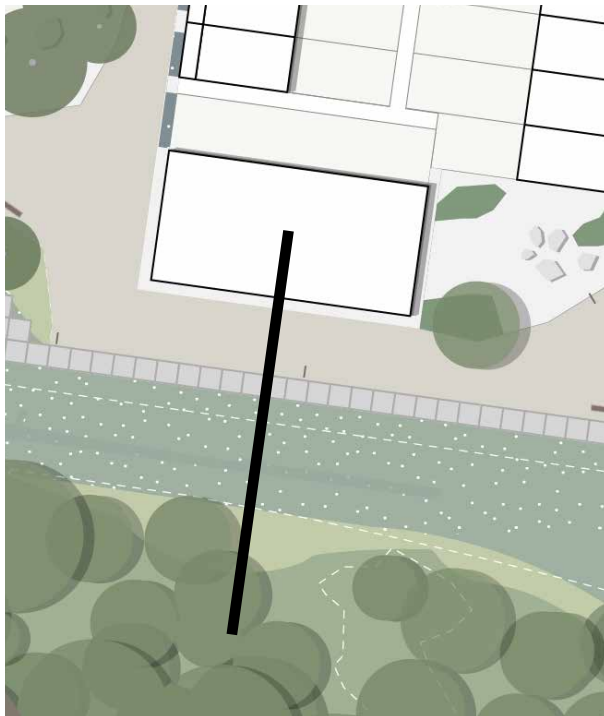
De oude boskern is het stille hart van Cromhoff. Het herbergt unieke natuurkwaliteiten en er staan vele kwetsbare en (half)omgevallen bomen doordat het decennia met rust gelaten is. Deze kwaliteit willen we koesteren en dat betekent dat we het zo min mogelijk beroeren.

Geïsoleerd natuureilandje in het moeras.

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/grasbeheer toepassen.

1: Afgraven maaiveld.

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.

2: Vernatuurlijken beek

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.



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 uit 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.



Bloemrijk nat grasland. 1 x per jaar gehooit.



1 x per jaar gehooit.



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 beleeft. 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.

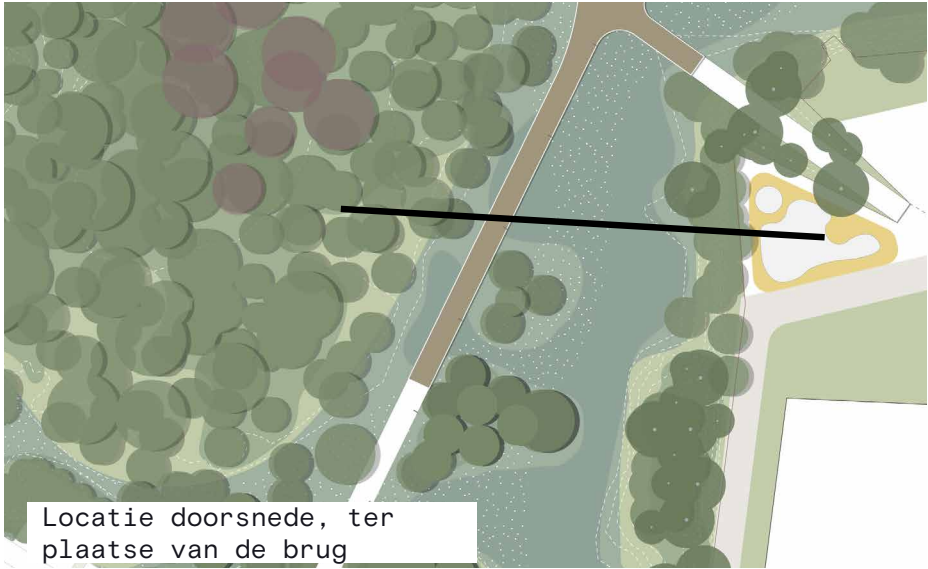
De allesbinder is een stervormige verbinding die logische verbindingen maakt van zuid naar noord en aftakt op sporthoek. De exacte locatie, inrichting en eventuele verlichting en de daadwerkelijke aantakkingen worden in vervolgfase verder uitgewerkt.



De 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.



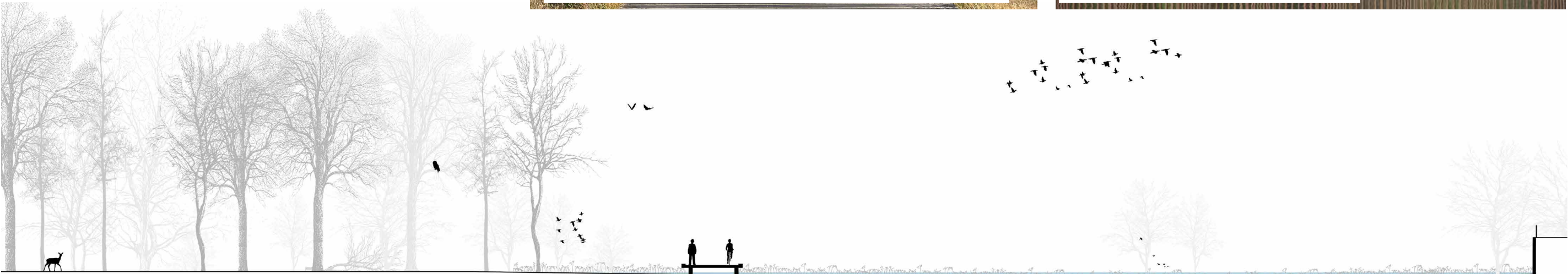
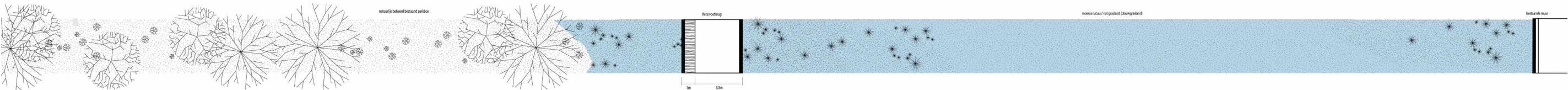
Locatie doorsnede, ter plaatse van de brug



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 deelgebied 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

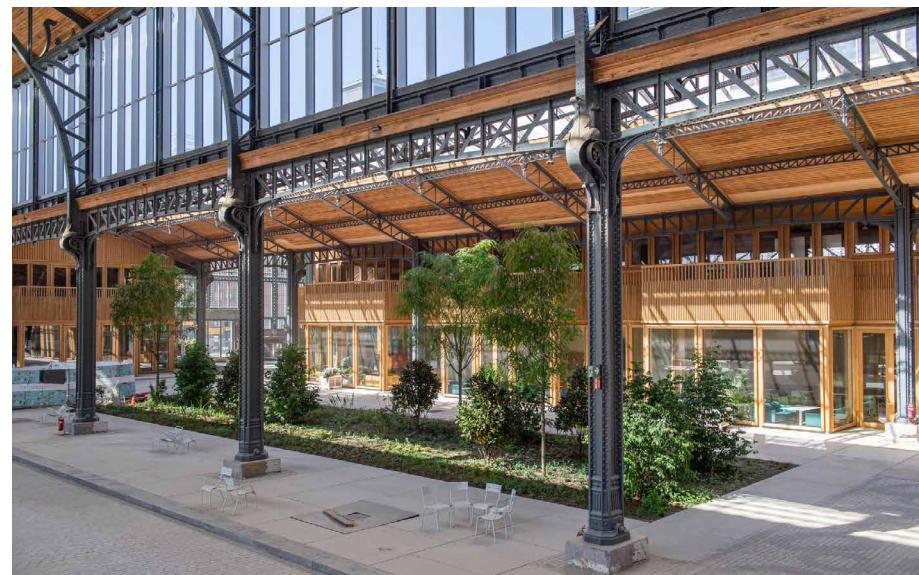


4.2.1// De Hallen.

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

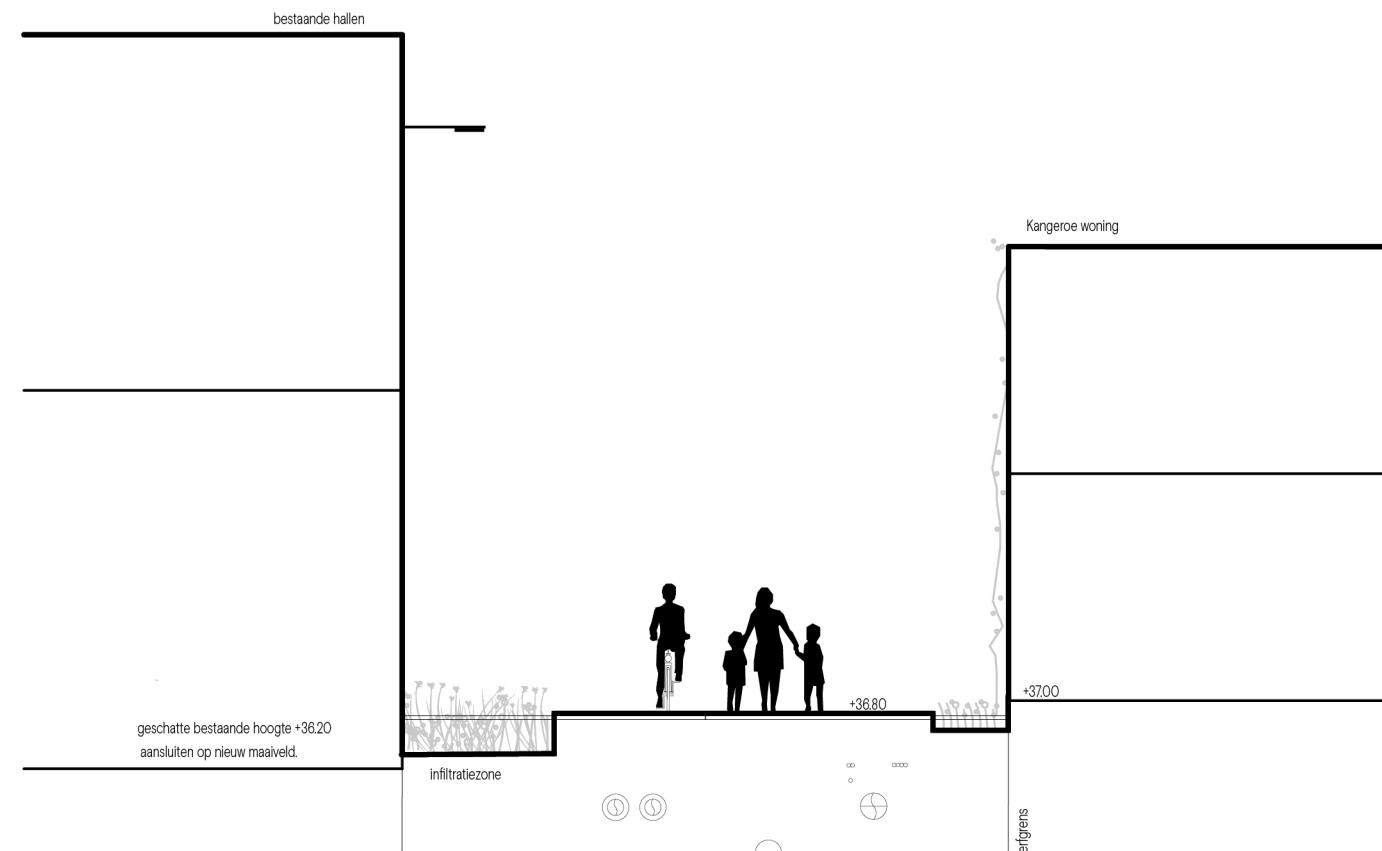
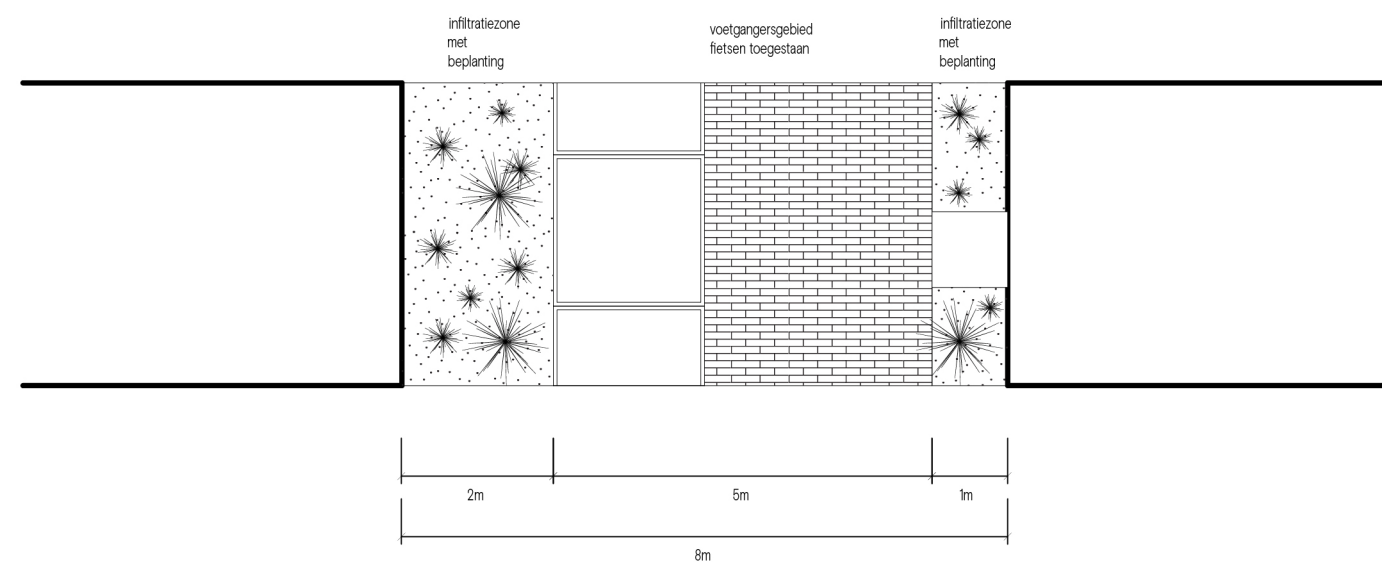
De Binnenstraatjes maken het fijnmazige weefsel van het Industriekwartier. Het zijn er eigenlijk drie: één van oost naar west en twee van noord naar zuid. De eerste verbindt de Drukpershal en het Parkwonen en doet daarbij de Hallen en de stadsblokken aan. De twee andere straatjes zijn doorsteekjes naar 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.



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.

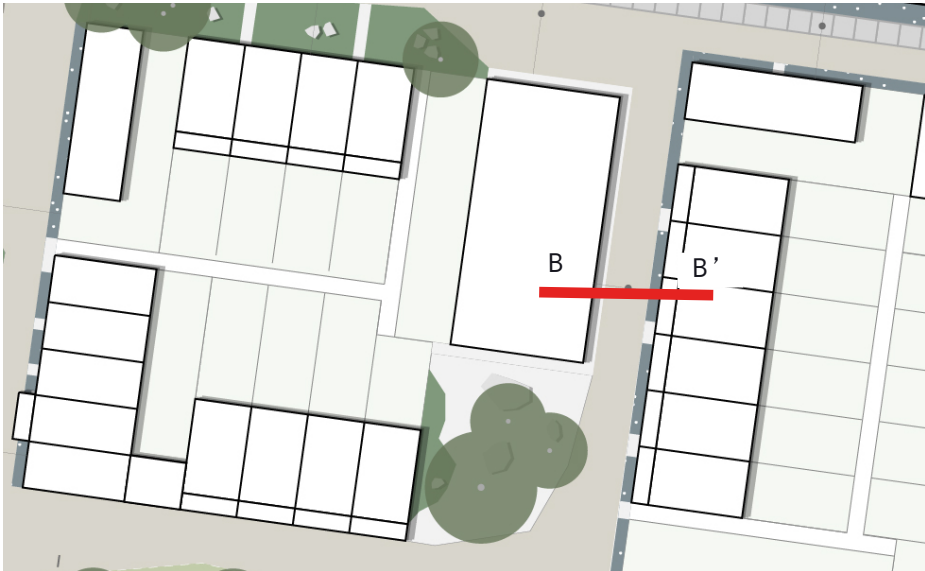
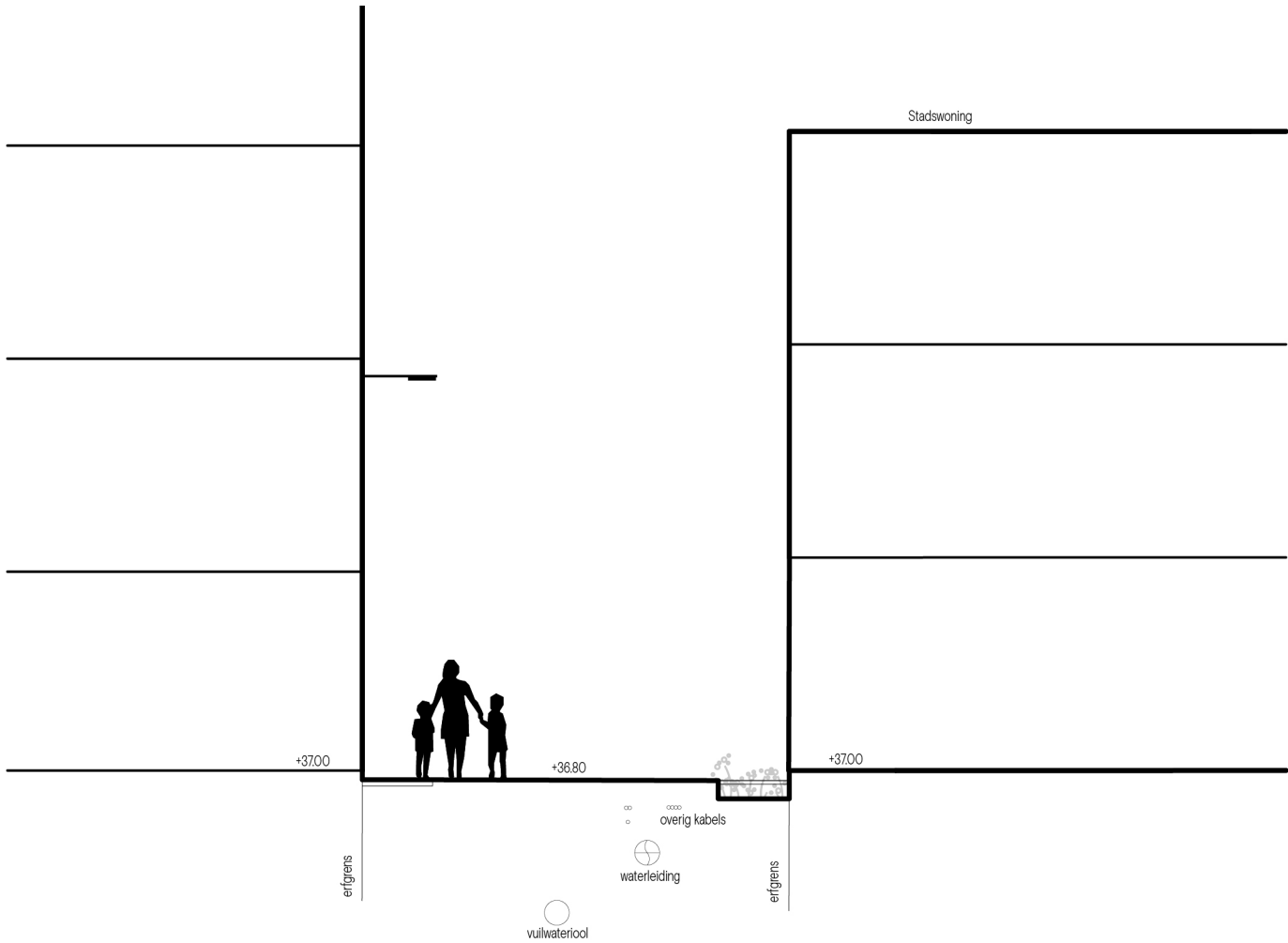
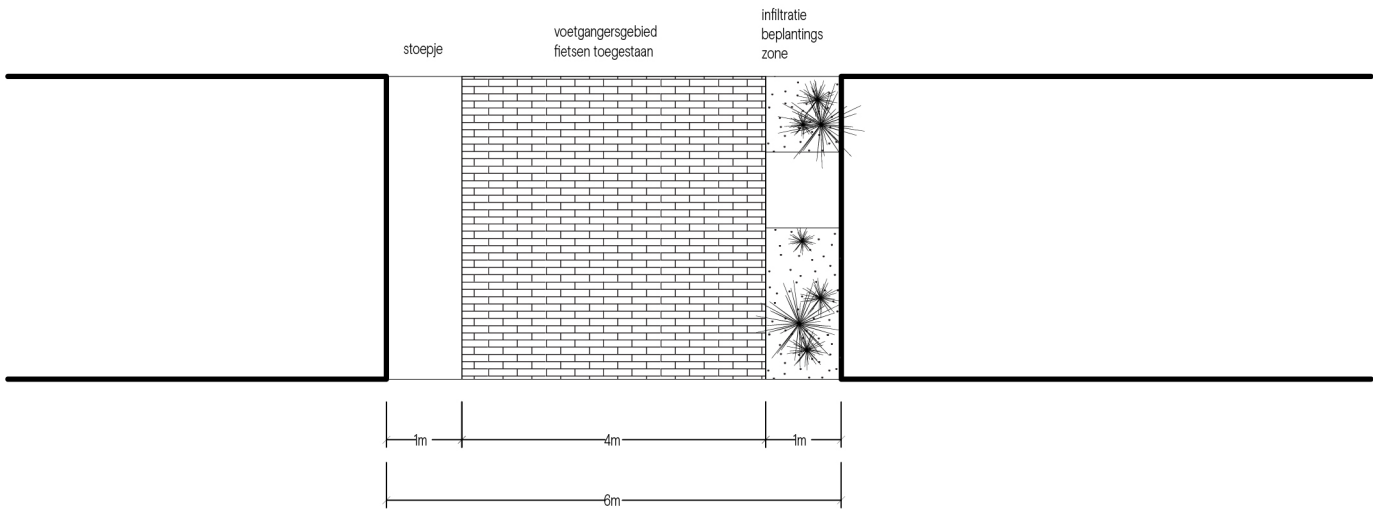
Waar exact de erfgrens komt te liggen, de breedte van de infiltratiezone en de kabels- en leidingenzone komt, is afhankelijk van keuzes zoals wel of geen warmtenet en zullen in de volgende fase worden afgestemd en aangepast.



Principeprofiel A-A':

6m woonstraatje noord-zuid

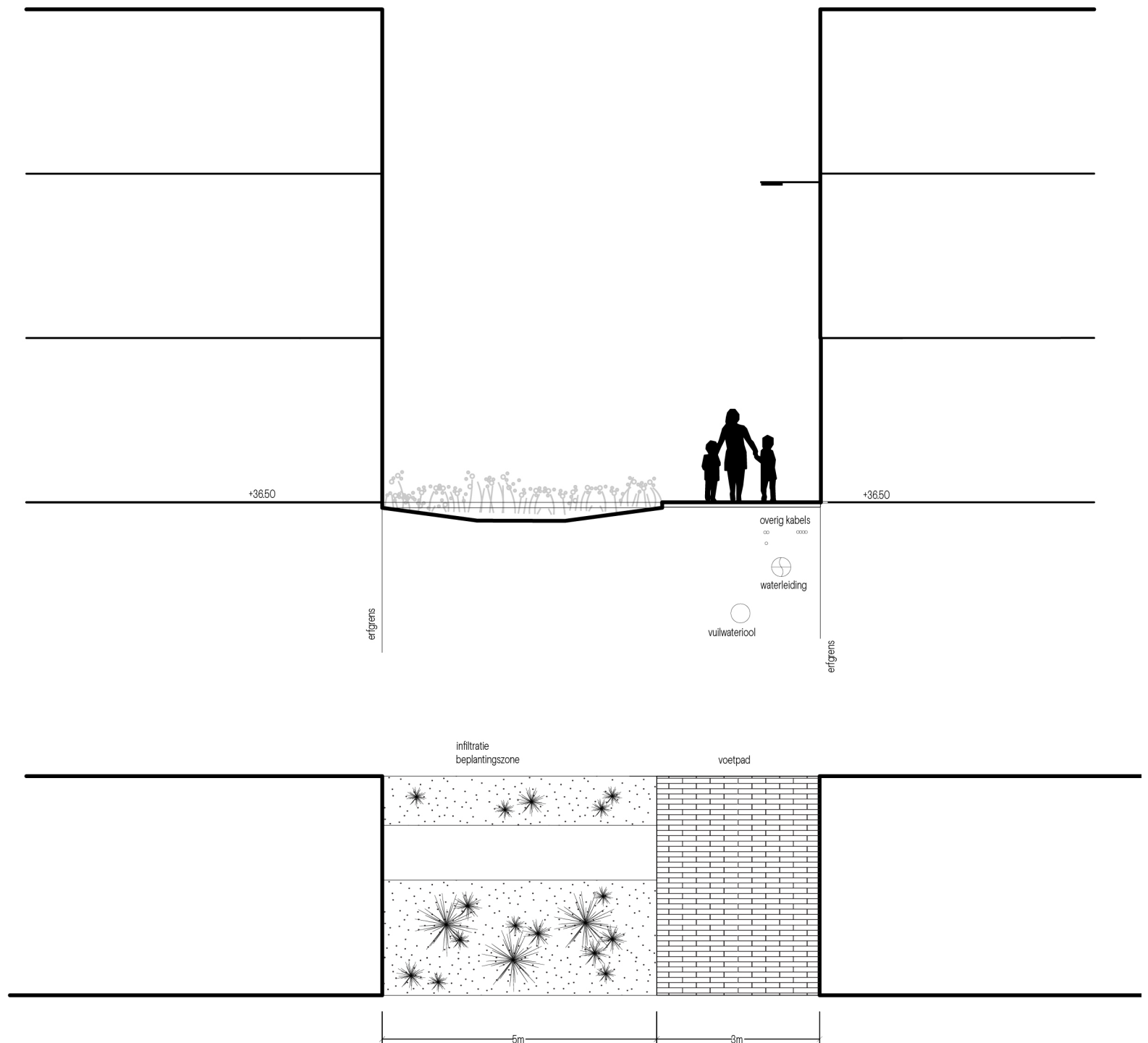
De noord-zuid straatjes in het Industriekwartier zijn smalste straatjes en geheel autovrij. De ene kant van bebouwing wordt begeleid door een stoepje. Het stoepje is onderdeel van de openbare ruimte, maar met een andere verharding dan de looper vormt het een sokkel van het gebouw.



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 beplante,
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 een 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.

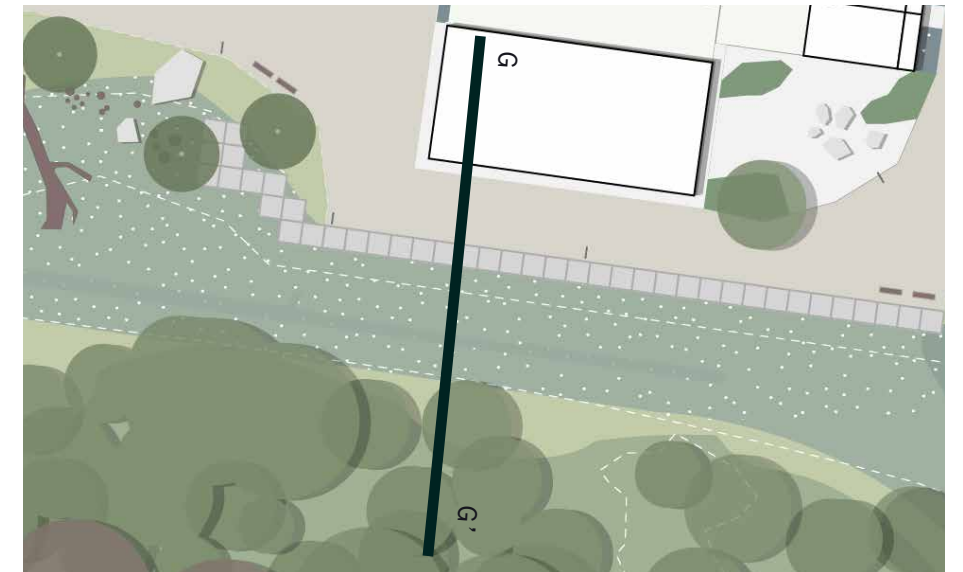
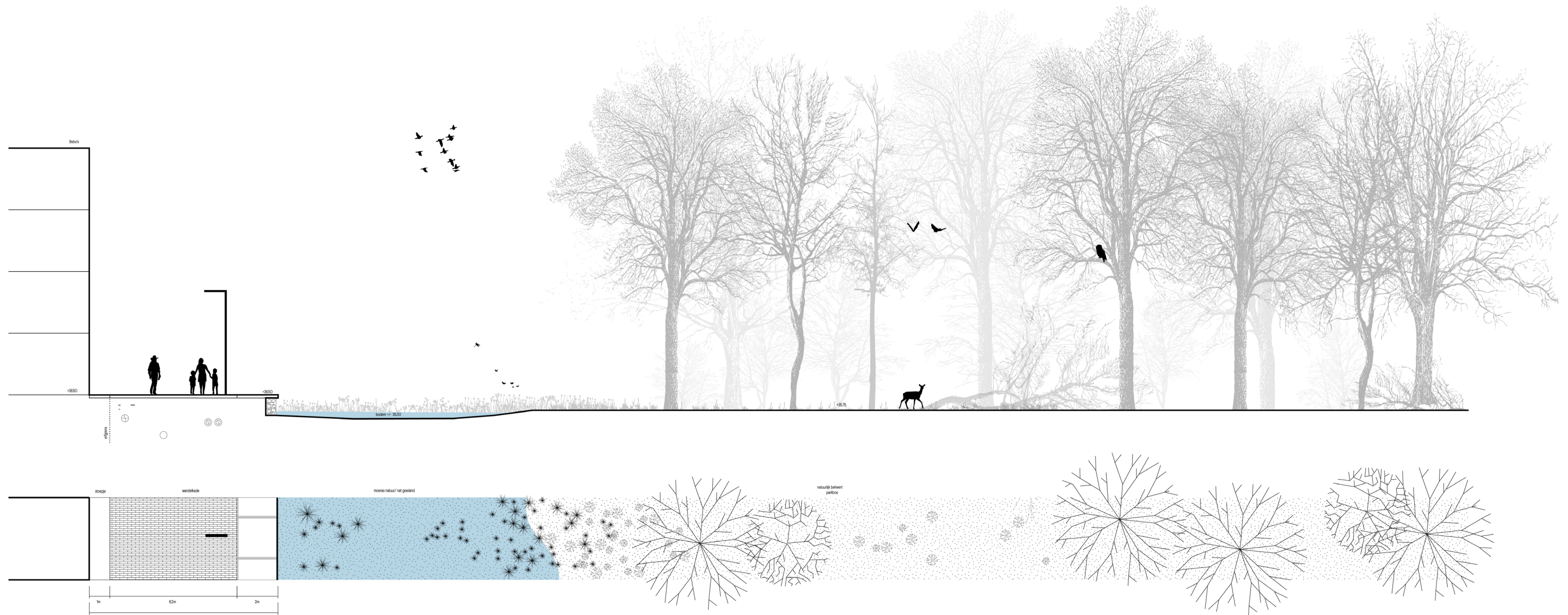


natuurspeelplek.



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.

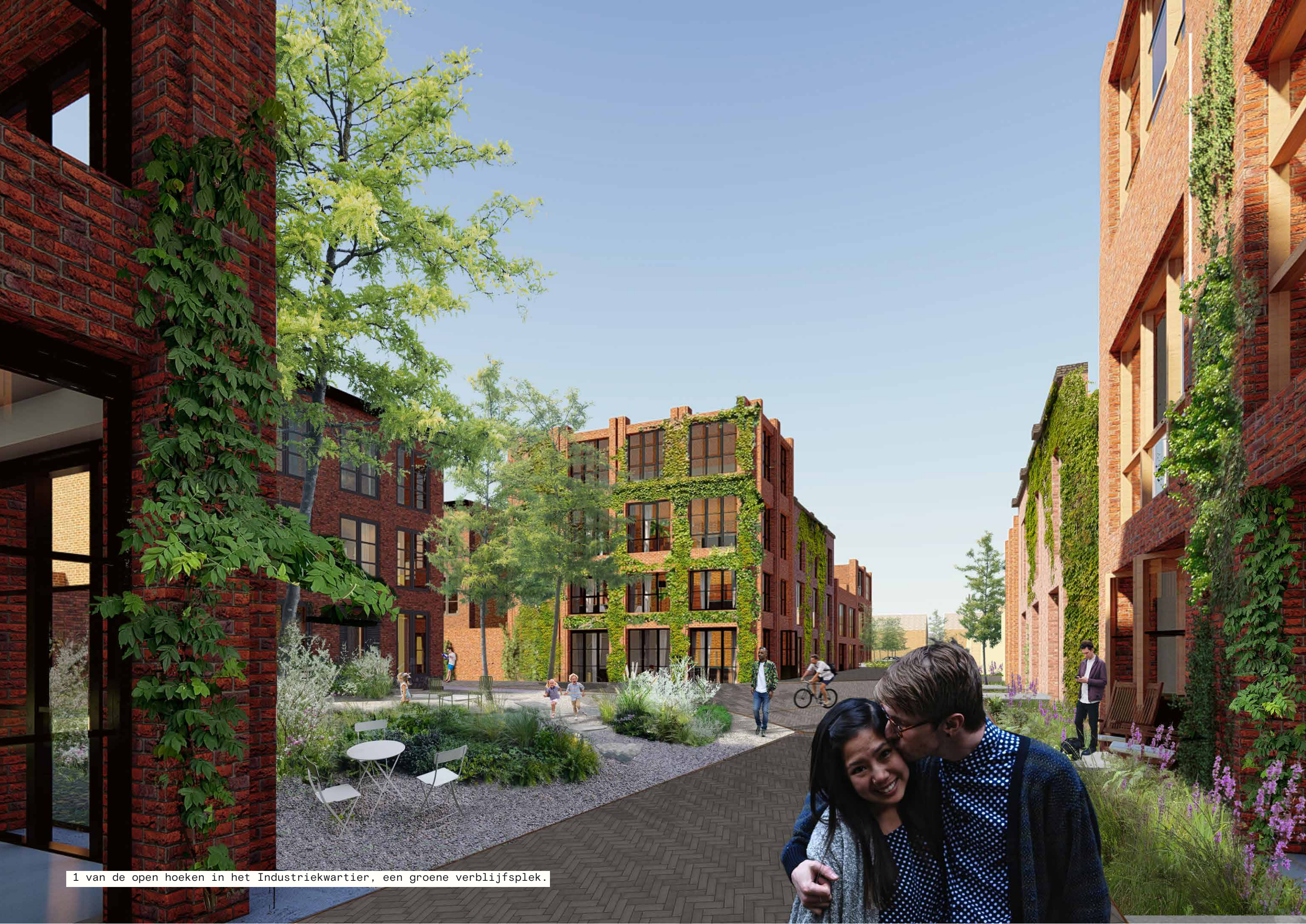
Door middel van een Delftse stoep, een wat opgetilde sokkel en/of een beplantingszone wordt de privacy in aanpalende woningen gagarandeerd.



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



beplante zones langs de randen en verblijfsplekken daar tussenin.



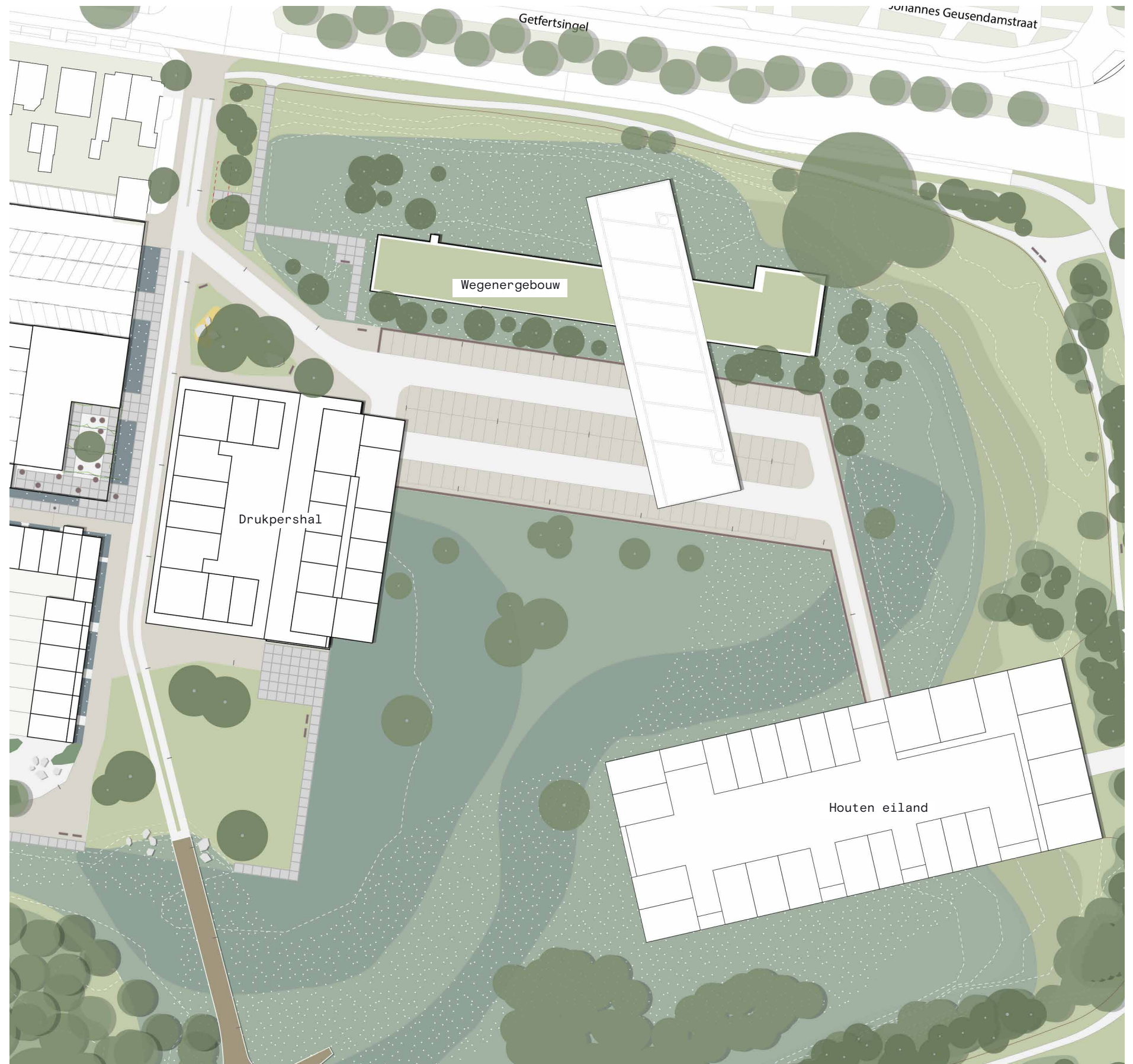
1 van de open hoeken in het Industriekwartier, een groene verblijfsplek.

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 pagina's 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 geïsoleerd 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

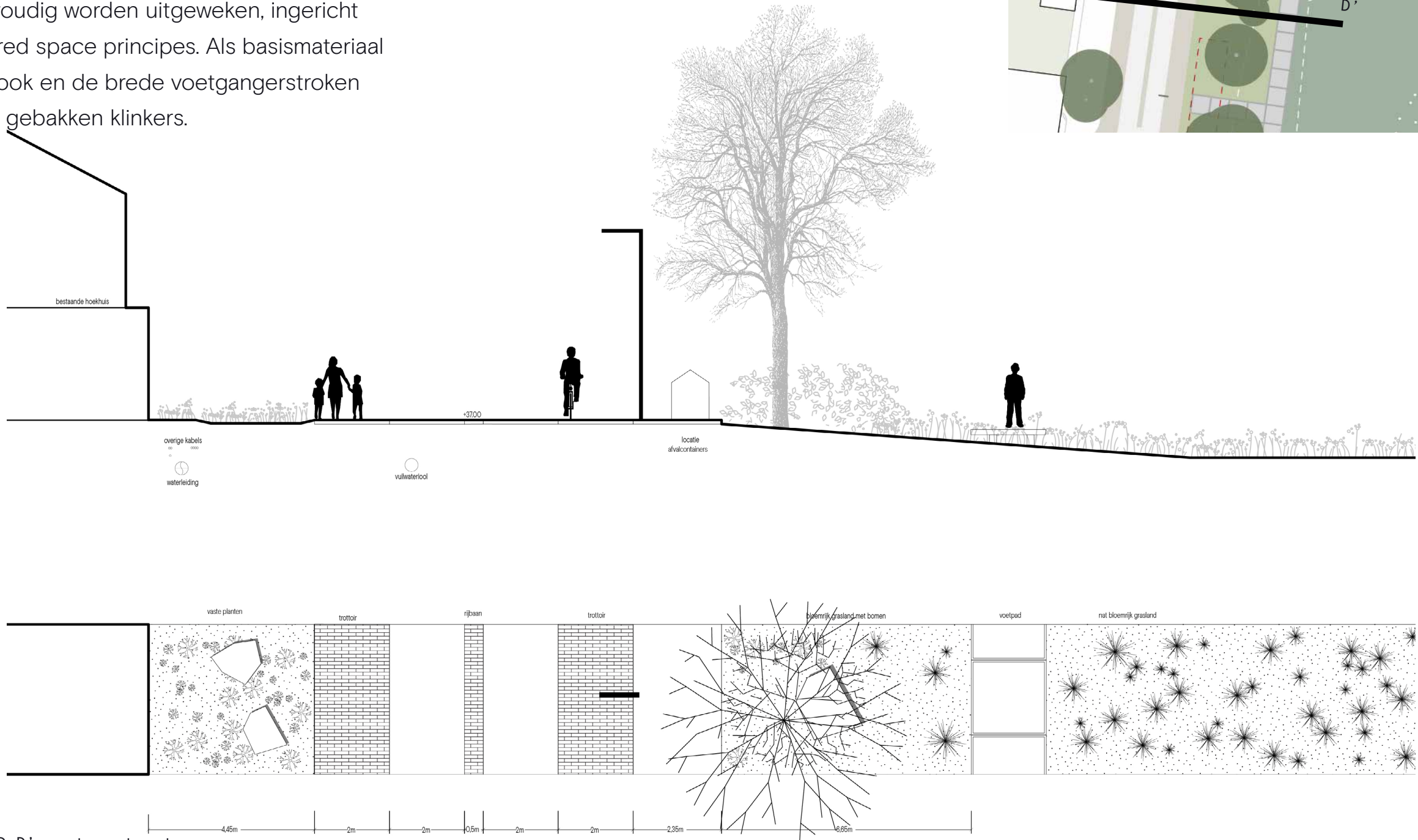
Het entreegebied is de hoofdentree van Cromhoff. Hier kom je het gebied in, Kom je thuis, en voel je je welkom. Omdat hier verschillende verkeerstromen samenkomen zoals fietsers, auto's busjes van bezorgers, leveranciers en wandelaars, dient het een overzichtelijke en toegankelijke plek worden die uitnodigend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



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.

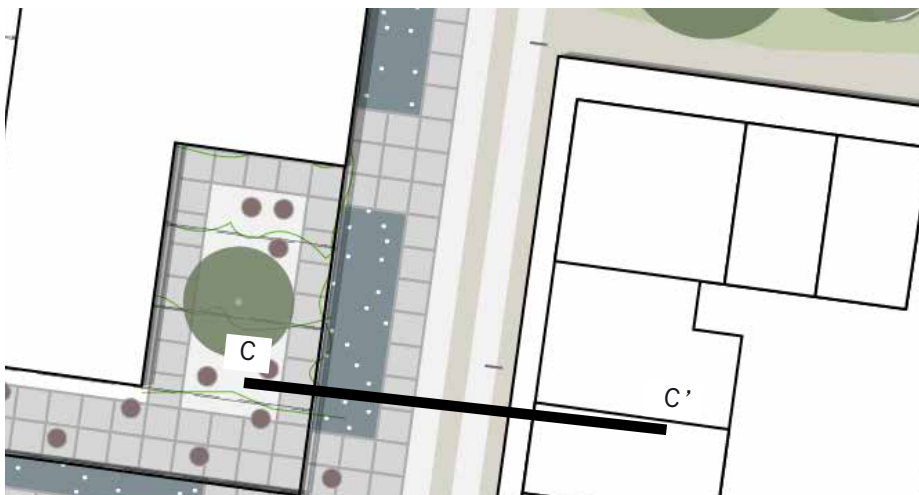
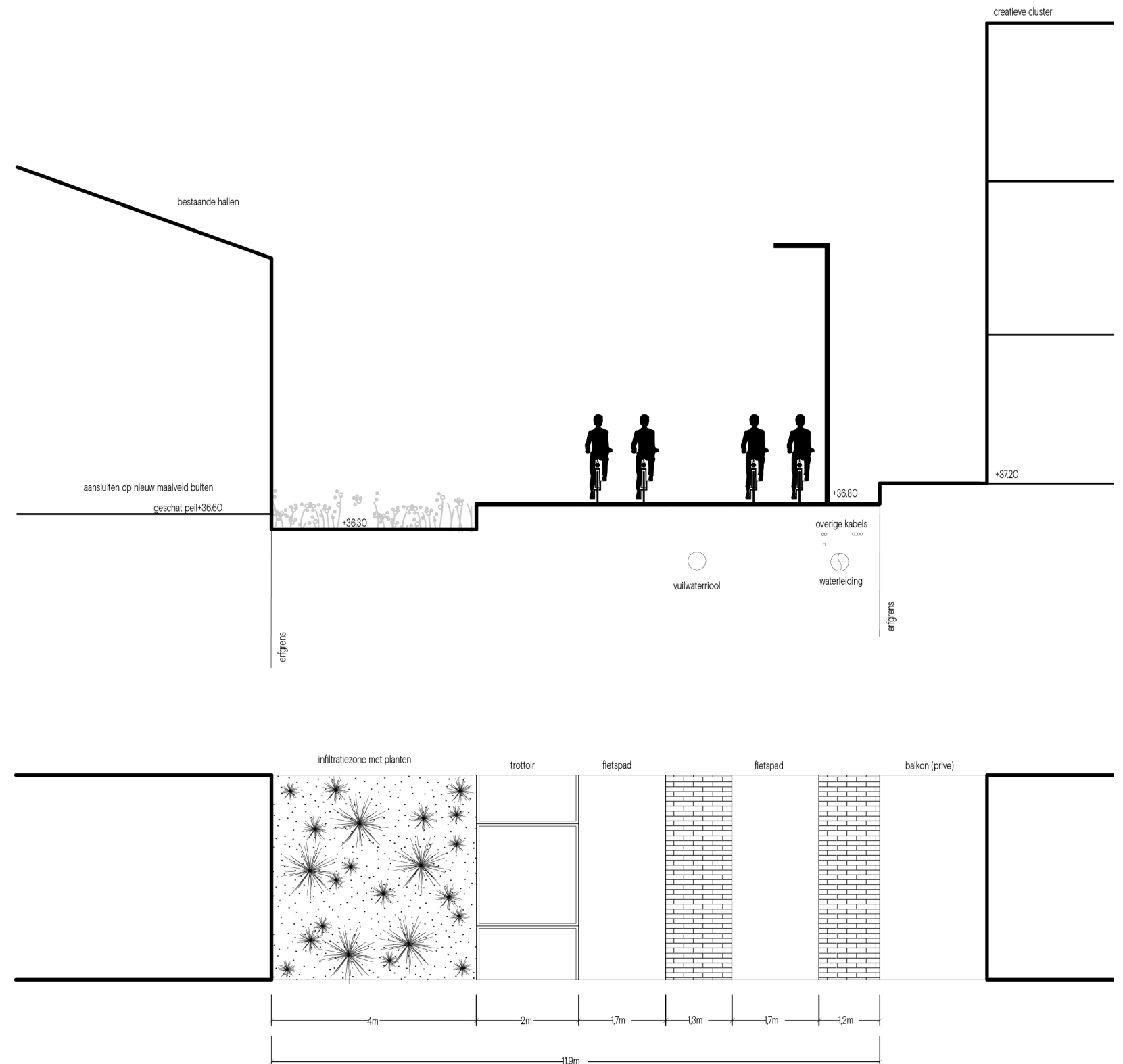


principeprofiel D-D': entreestraat.

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.



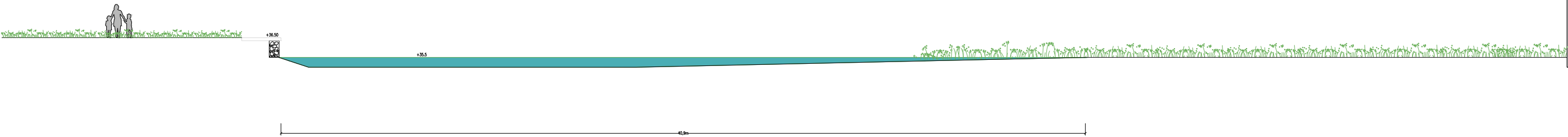
Referentie: waterfront park bij Hotel New York Rotterdam.



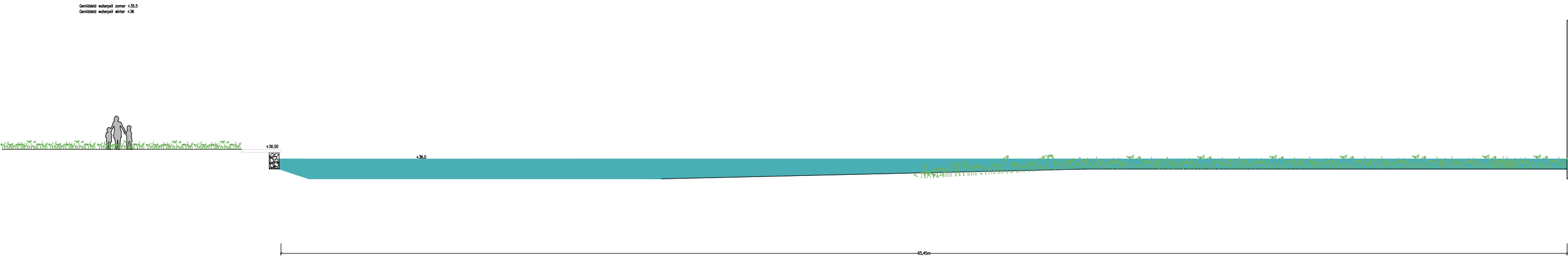
Referentie: openbaar weide en horeca terras naast elkaar bij Hotel New York Rotterdam.

De onderstaande doorsneden 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.

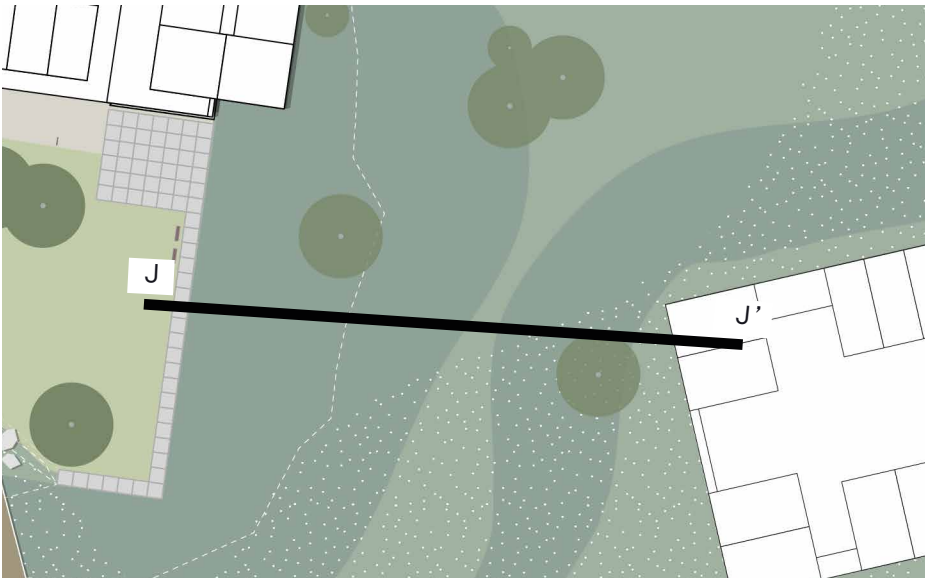
Zomerbeeld



Winterbeeld



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

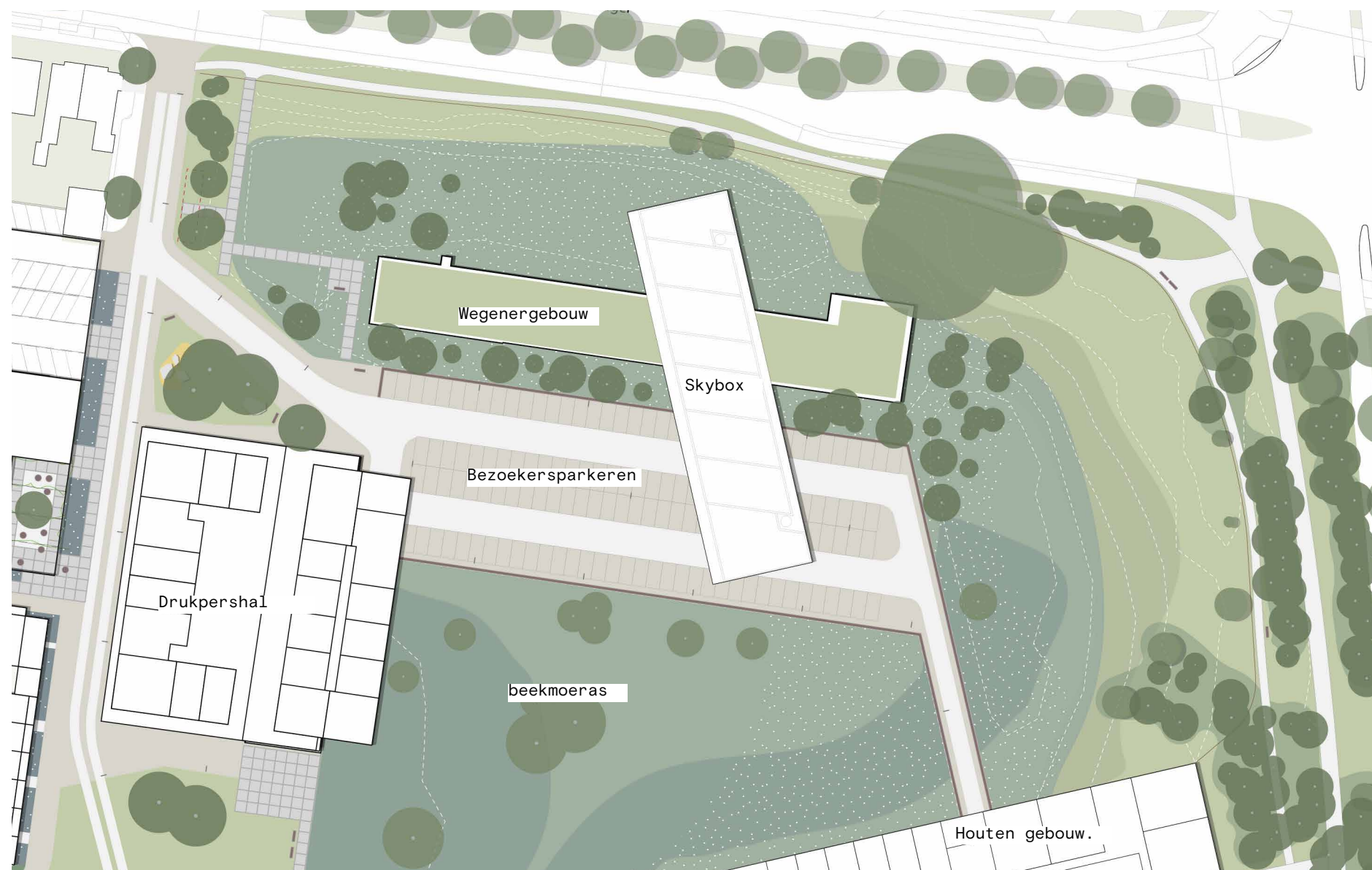


4.3.2// Wegener gebouw

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.



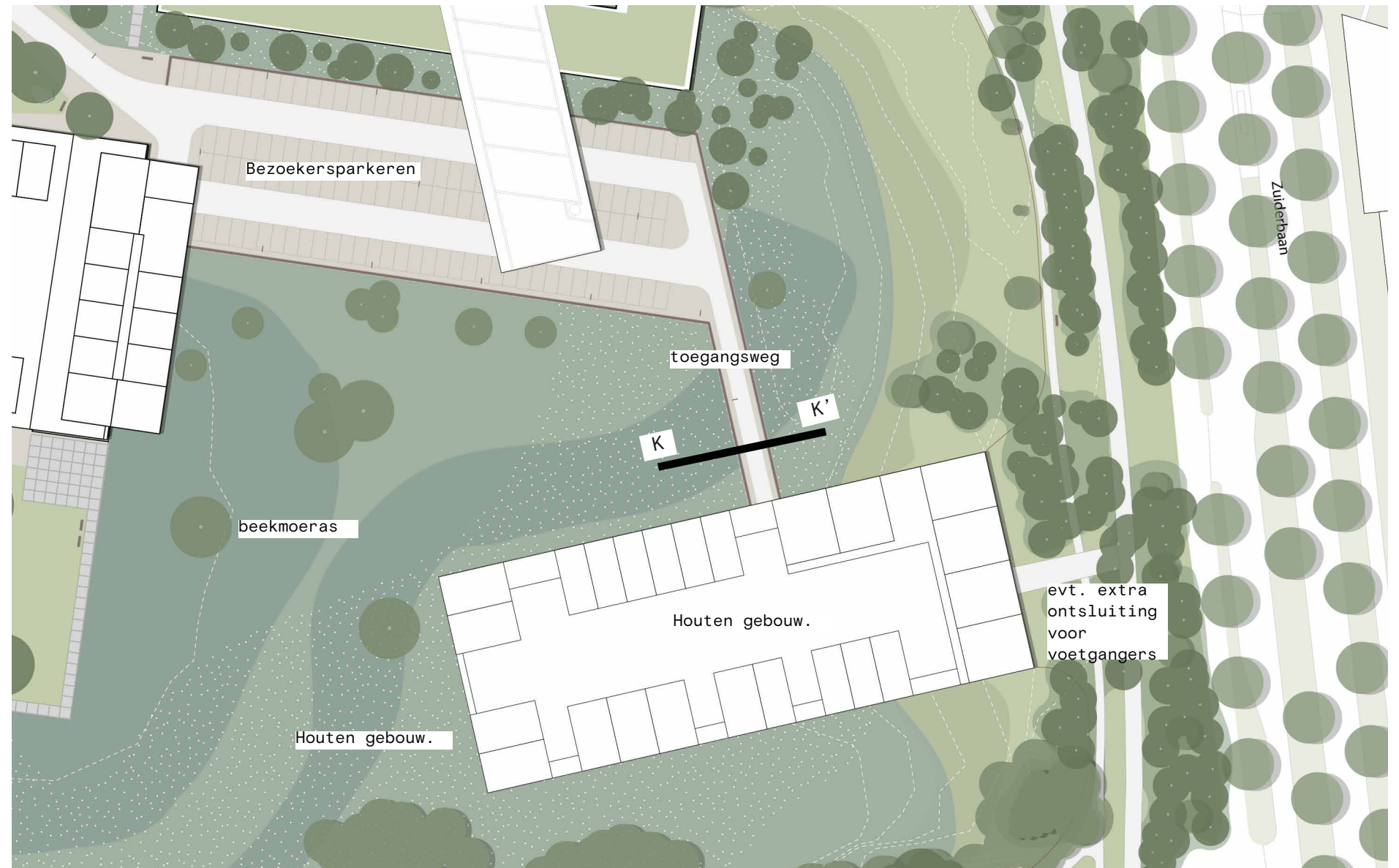
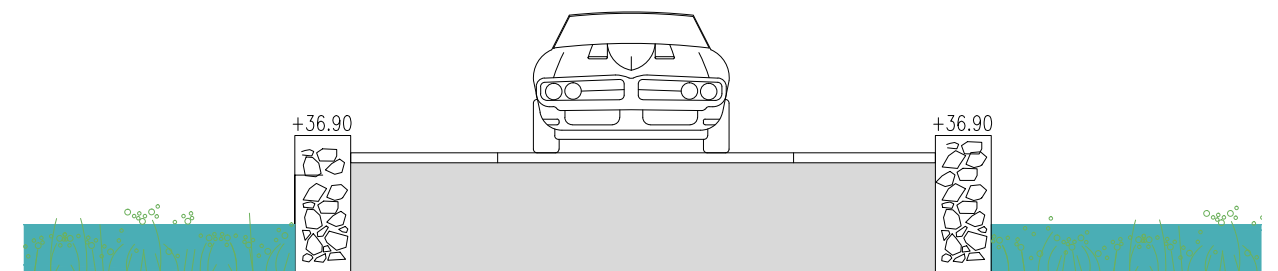
4.3.3// Houten eiland

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 vindt 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.

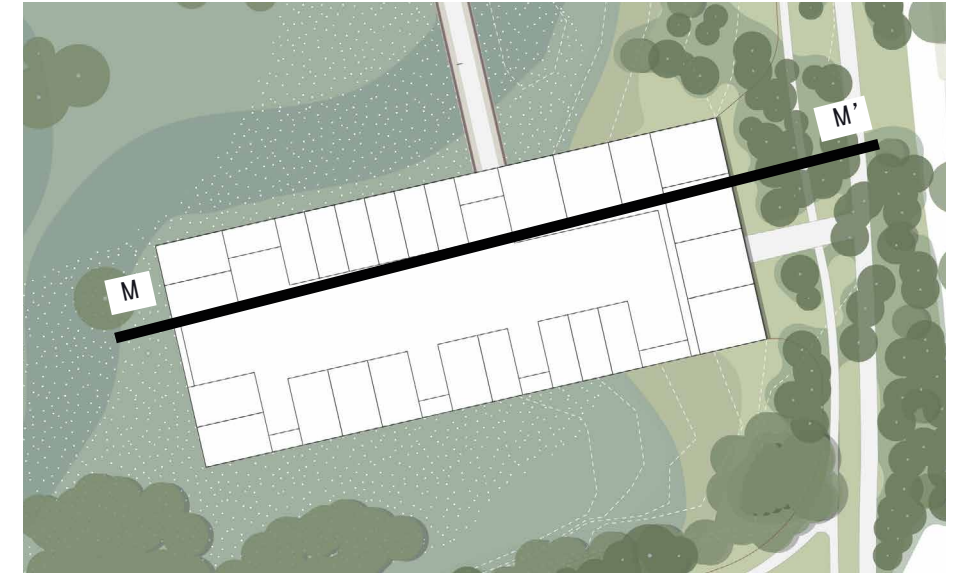
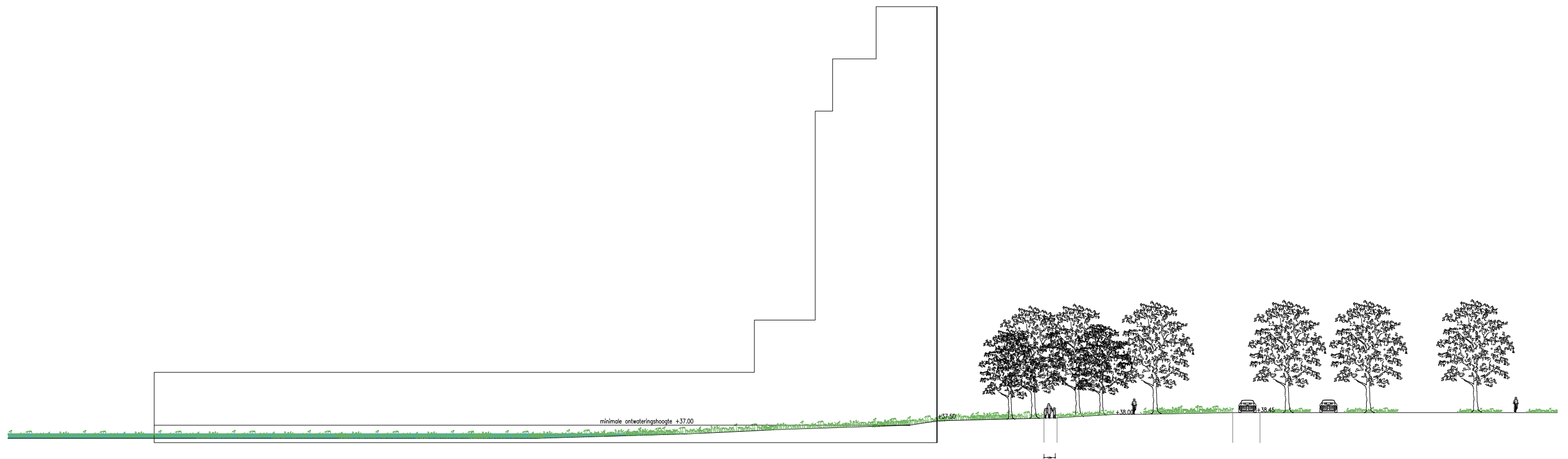
De overgang naar de Zuiderval wordt zoveel mogelijk vergroend. De ventweg wordt eruit gehaald en vervangen voor een vrij liggend voetpad en een fietspad. Waar geen kabels en leidingen liggen worden bomen toegevoegd, om de stad zoveel mogelijk te vergroenen en om het Cromhoffpark goed aan te zetten.

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.



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.



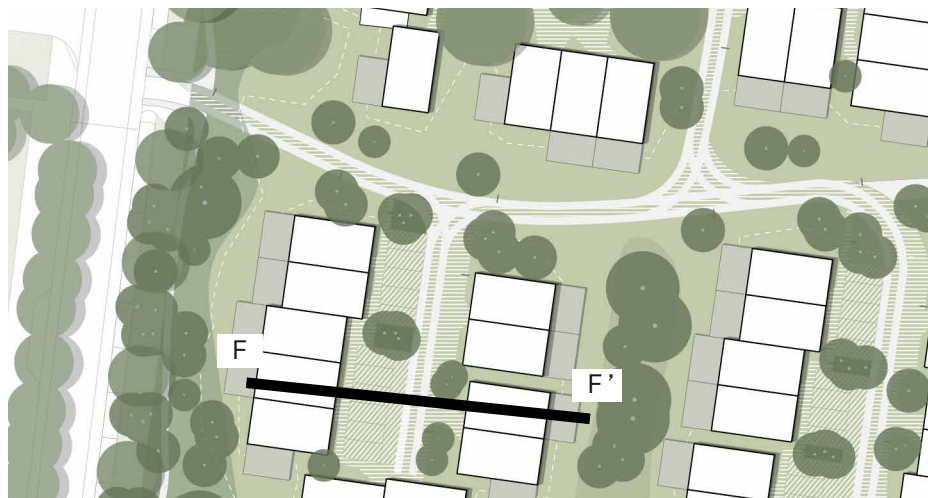
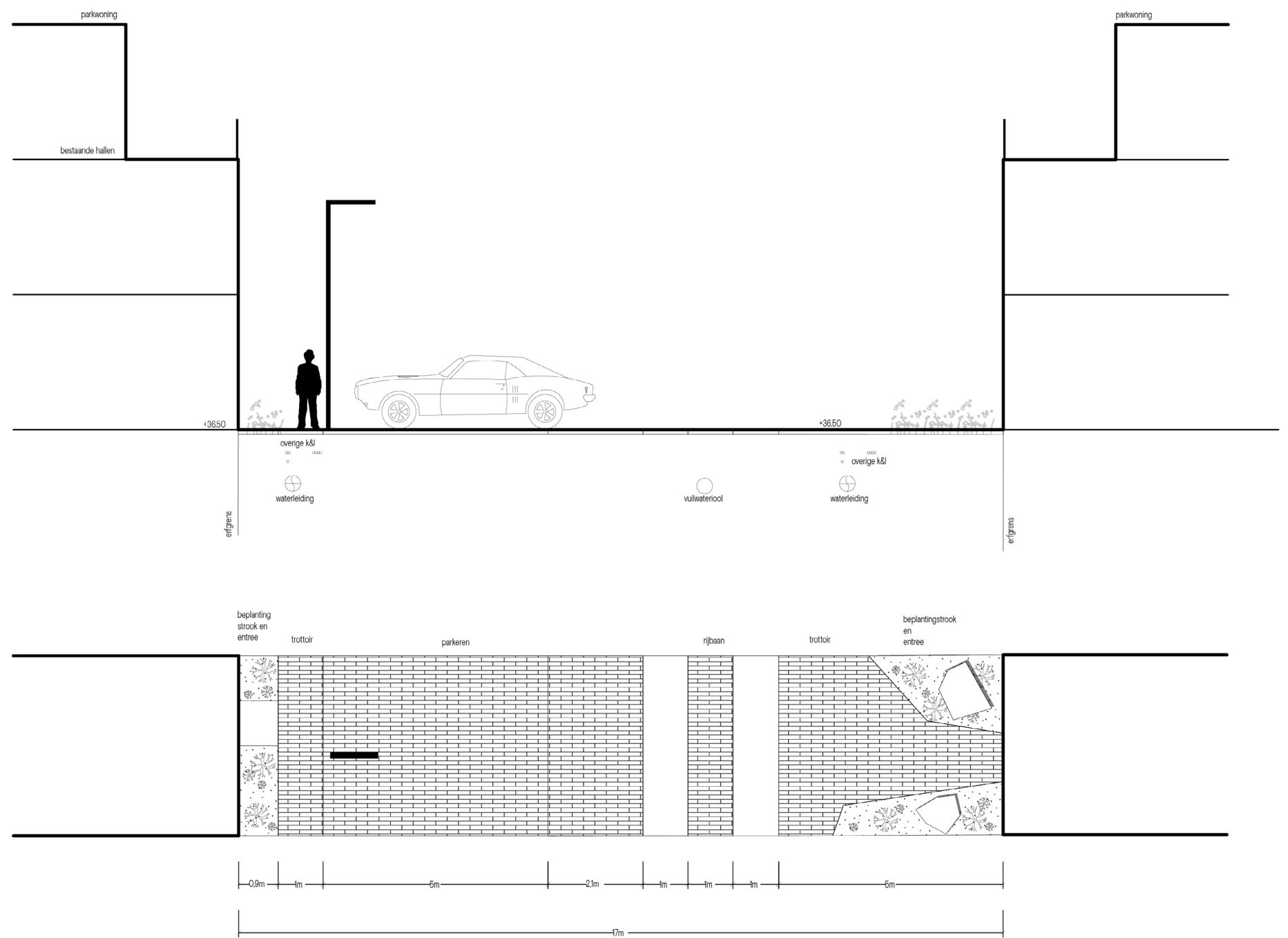
referentie: karrespoor van gestort beton.



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



Parkeren tussen de boompjes.



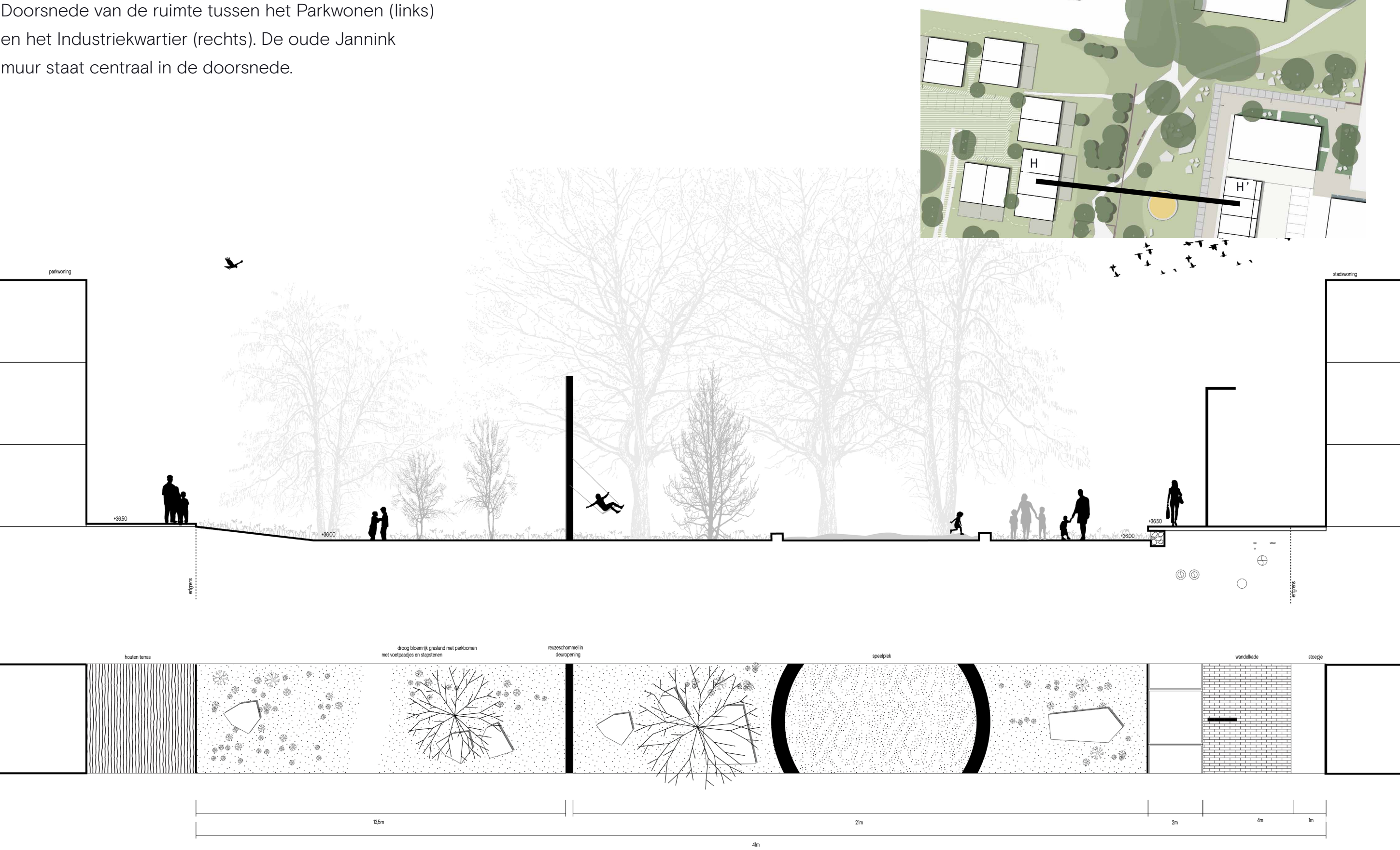
principeprofiel F-F': Noordwesthoek parkwoningen zuidzijde

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.



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



principeprofiel 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 open 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



Schommelen onder constructie



Impressie doorbroken muur met pad erdoor

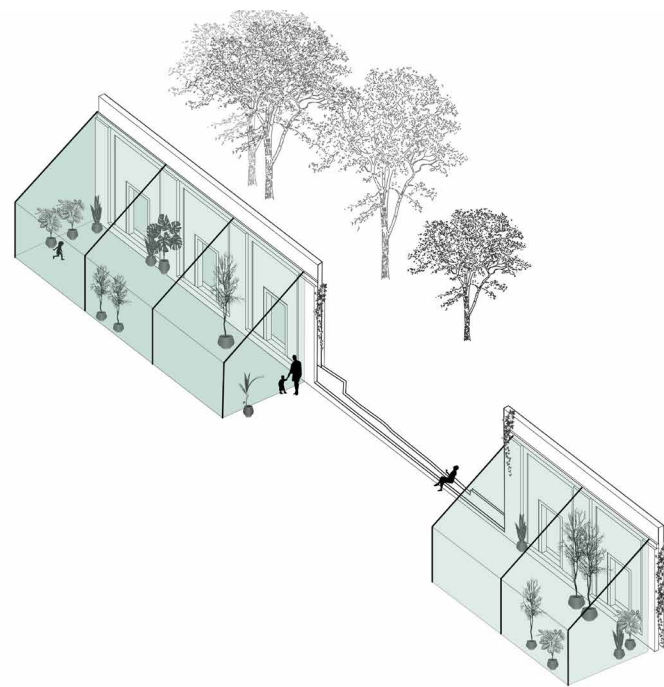


Referentie: doorbroken muur en zitrand

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



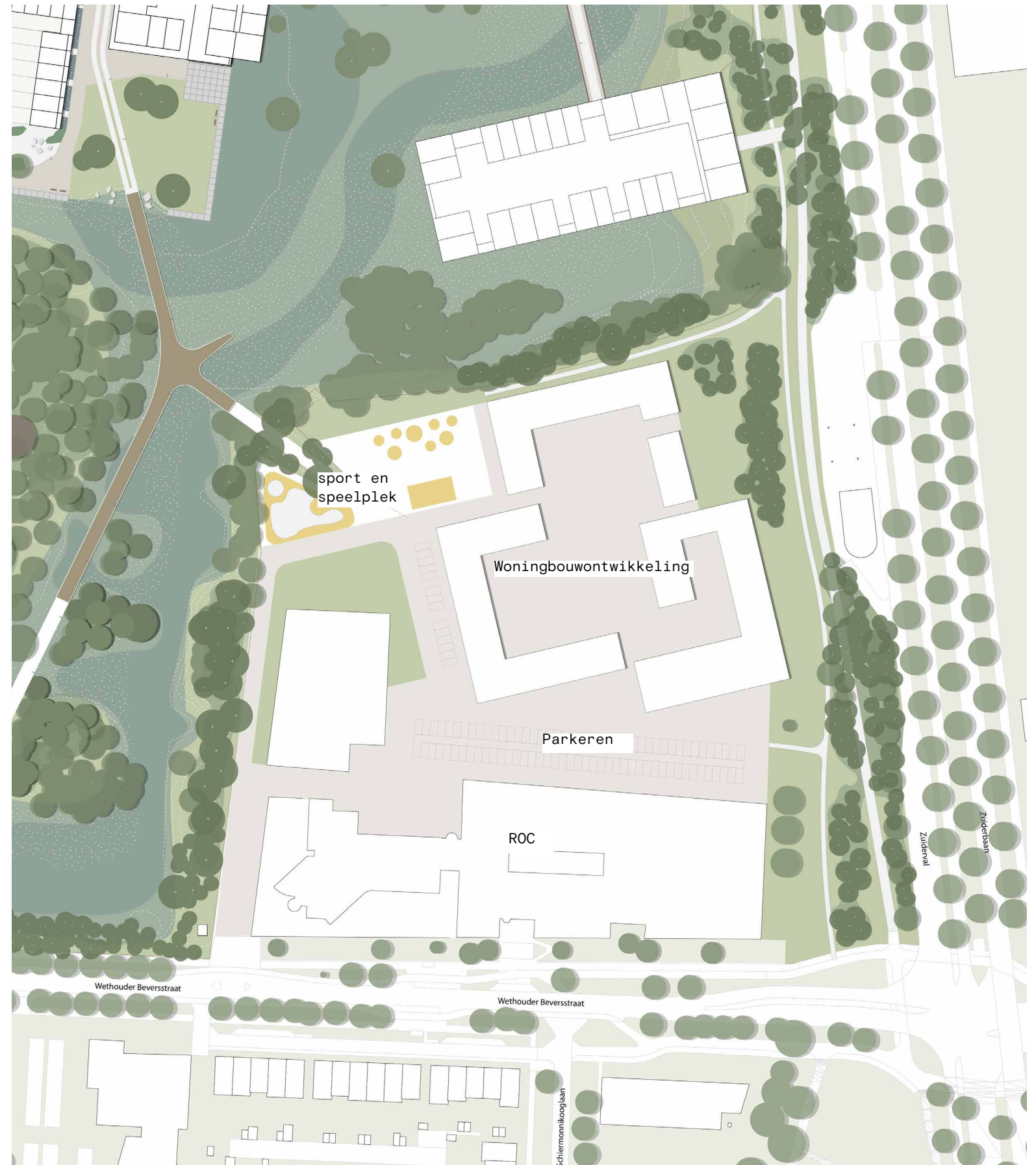
Referentie: kassen tegen historische muur

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.



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

Christine Rischmann

Rosa Vos

Tim Dragtstra

Martin Jansen

Jeroen Wolbrink

Bertine Olthof

Henry Huiskamp

Lex Hoogeslag

Ronald Wentink

Koopmans

Andre Walvoort

Robin Raanhuis

BPD

Paula Schuldink

Eric Nederlof

We Love the City

Andries Geerse

Jonian Silai

Buro Harro

Jan Eiting

Harro de Jong

Freek van Riet

b u r o h a r r o
landschap © stedenbouw