

RIGTERSBLEEK

ENSCHEDE

het thuis van de duurzame arbeid

RIGTERSBLEEK

ENSCHEDE

Gebiedsvisie

1 RIGTERSBLEEK IS EEN TWEKKELER STER
inleiding

3 HET THUIS VAN DE DUURZAME ARBEID
concept

5 VERBORGEN JUWEEL IN ENSCHEDE
ontwikkelprincipes

7 De drie fabrieken
cultuurhistorie

9 Van park naar park
groen netwerk

11 Centraal in de stad
bereikbaarheid

13 Werken, wonen, ontmoeten
programma

15 Een duurzame start
circulariteit

17 RAAMWERK MET HISTORISCHE VOETAFDRUK
ruimtelijk-functionele visie

21 EEN WERELD VAN MOGELIJKHEDEN
programma en ontsluiting

23 DE HORDES NEMEN WE SAMEN
ontwikkelstrategie

25 VERVOLGSTAPPEN
agenda voor de haalbaarheidsanalyse

RIGTERSBLEEK IS EEN TWEKKELER STER

inleiding

De gemeente, woningcorporaties De Woonplaats, Domijn en Ons Huis en hun partners op het gebied van onderwijs, ondernemerschap, werk, gezondheid en cultuur hebben de Wijkaanpak 'Welkom in Nieuw Twekkelerveld' (2021) gemaakt. Daarin staan vijf kernwaarden en twaalf projecten waarvan er een aantal in uitvoering zijn. De vernieuwing bouwt voort op de bijzondere ontstaansgeschiedenis van de wijk. Die wordt geïllustreerd door Twekkeler Sterren: sociale, economische en ruimtelijke hoogtepunten die een bezoekje waard zijn.

Rigtersbleek is zo'n Twekkeler Ster. De familie van Heek bouwde de gelijknamige textielfabriek, stichtte woningen en scholen voor het hardwerkende personeel en richtte V.V. Rigtersbleek op, één van de oudste voetbalclubs in het land die nog steeds springlevend is. In het gebied is nog best veel geschiedenis terug te vinden, mits je bereid bent om door de leegstand en slijtage heen te kijken.

Gesprekken met eigenaren hebben geleerd dat zij de mogelijkheden voor transformatie, verdichting en vergroening van het gebied zien. De gemeente heeft daarop het initiatief genomen om de Gebiedsvisie Rigtersbleek op te stellen waarmee deze ontwikkeldynamiek kan worden (bij)gestuurd.



De Gebiedsvisie Rigtersbleek geeft invulling aan het position paper Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE), een uniek gebied waar mobiliteit, wonen, hightech bedrijvigheid, kennis en onderwijs samenkomen. De SHE heeft Rigtersbleek als nummer 1 op de kaart gezet, een plek waar de potentie vanaf spat. Rigtersbleek kan als geen ander gebied bijdragen aan de SHE doelen: (1) Van braindrain naar braingain, (2) Kraamkamer en thuisbasis voor top-technologische bedrijven, (3) internationaal gerenommeerde top-technologische regio en (4) 'Stedelijk leven op zijn Twents'. Het versterken van de sociale cohesie staat daarbij voorop. Want het versterken van onze stad en regio doen we samen met alle Enschedeërs, wat je talent ook is.



1 Rigtersbleek Gebiedsvisie
MÜNSTER



Abduljalil komt uit Libanon waar hij trouwjurken naaide voor de gerenomeerde Elie Saab. In het asielzoekerscentrum hoorde hij over Sheltersuit in de Spinnerij waar hij sinds 2020 werkt, samen met ruim vijftig andere vakmensen.

HET THUIS VAN DE DUURZAME ARBEID

concept

Enschede is van oudsher een arbeidersstad. Het maken zit in ons bloed. De maakeconomie is tegenwoordig weer populair. Het is de sleutel in de transitie naar een circulaire economie. Nieuwe 'smart' technologie staat aan de basis van lokale productie met herwonnen materialen, uitgevoerd door mensen met gouden handjes die zich in dit nieuwe vak bekwamen. Dat draagt bij aan een sterke stad die groeit én duurzaam en sociaal inclusief is. Neem de circulaire textielindustrie in Twente. Een netwerk van ongeveer 30 bedrijven en onderzoeksinstellingen die samenwerken aan een schone, eerlijke en rendabele textielindustrie van de toekomst. Er is echter een probleem: de ruimte voor dit soort en andere bedrijven is schaars. Volgens een raming van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat is er in Nederland behoefte aan 5.500 tot 9.500 hectare bedrijventerrein. Toch verdween er de afgelopen jaren een oppervlakte van 4.600 hectare, vaak door transformatie naar wonen. Dat is in Twente niet veel anders. Veel bedrijven eindigen los van elkaar op plekken veraf die slecht bereikbaar zijn, zeker voor medewerkers die op de fiets of met het openbaar vervoer naar hun werk gaan. Rigtersbleek is daarentegen wél goed ontsloten. Het is dan ook de uitdaging om hier een gemengd stedelijk werk- en woonmilieu te ontwikkelen. Een levendig stuk stad waar doendenkers hun kans grijpen. Een plek die draait om ondernemerschap, innovatie en onderwijs. Dé plek waar de vakman en vakvrouw willen wonen en zich verder kunnen ontwikkelen tegen de achtergrond van stoere fabrieken uit de tijd dat Enschede er toe deed. En dat maakt de cirkel rond.



Het bedrijfsgebouw van G-Star in Amsterdam zou qua maat en functioneren in Rigtersbleek passen. Hier vervaagt niet alleen de scheidslijn tussen werken en wonen, ook het onderscheid tussen denken, innoveren, produceren en uitleveren neemt andere vormen aan. Een ontwikkeling die al in de jaren '70 is begonnen, zoals de intrigerende van de Boeingfabriek laat zien (bron: OMA).

VERBORGEN JUWEEL IN ENSCHEDE

ontwikkelprincipes

De meeste Enschedeërs kennen V.V. Rigtersbleek maar dan houdt hun kennis van het gebied wel zo'n beetje op. Dat is best raar. Rigtersbleek ligt middenin de stad, dichtbij het station en is vanaf de Westerval goed te bereiken. Het is bovendien groot: ongeveer 36 hectare. Er werken bijna 1.000 mensen bij prachtige bedrijven zoals Sheltersuit, Textec, Guts & Gusto, Essent Energiewacht en DCW ('Deze Combinatie Werkt'). Links en rechts staan er mooie oude fabrieksgebouwen en ook de aanpalende woonstraten hebben onmiskenbaar charme. Daar staat tegenover dat de meeste loop- en fietsroutes langs het gebied scheren. Rigtersbleek voelt bij vlagen als een niemandsland. Een gevoel dat wordt versterkt door de leegstand in het verouderde bedrijfsvastgoed, versnippering en slijtage in de openbare ruimte, de vele hekken, het rommelige parkeren en een algemeen gevoel 'dat je er niets te zoeken hebt'. Kortom: het voelt nog niet als het Thuis van de duurzame arbeid. Om dat wel te kunnen worden, gaan we het gebied vernieuwen aan de hand van de volgende ontwikkelprincipes:

1. **DE DRIE FABRIEKEN** - *Rigtersbleek als cultuurhistorische schatkamer.*
2. **VAN PARK NAAR PARK** - *Rigtersbleek als missing link in het groene netwerk.*
3. **CENTRAAL IN DE STAD** - *Rigtersbleek als logistieke cityhub.*
4. **WERKEN, WONEN, ONTMOETEN** - *Rigtersbleek als levendig en ondernemend stuk stad.*
5. **EEN DUURZAME START** - *Rigtersbleek als energieneutrale proeftuin.*





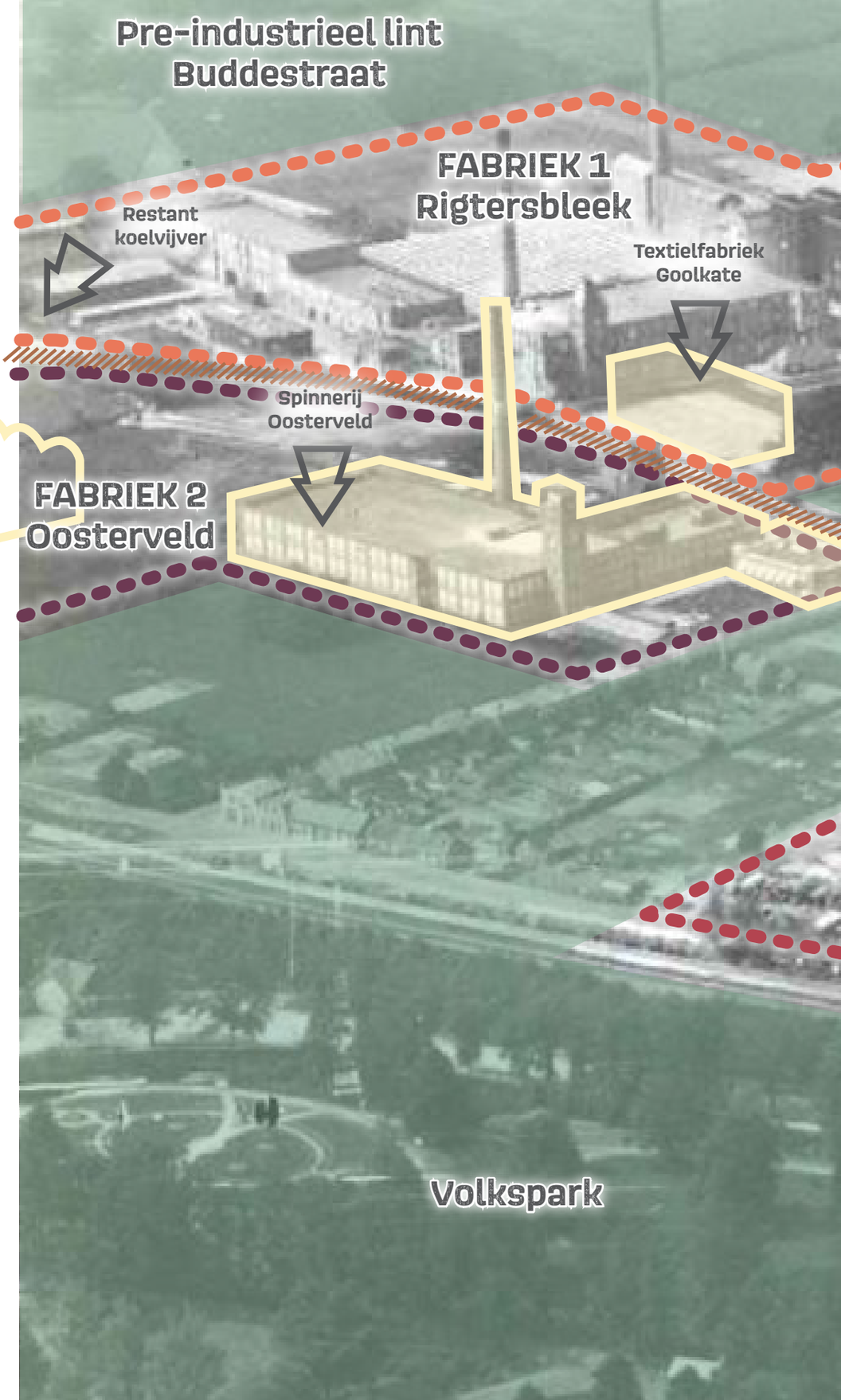
Industrieel erfgoed geeft houvast in een snel veranderende wereld, creëert sfeer en biedt gebruiksmogelijkheden die in nieuwbouw onbetaalbaar zijn (bron: WeLoveTheCity).

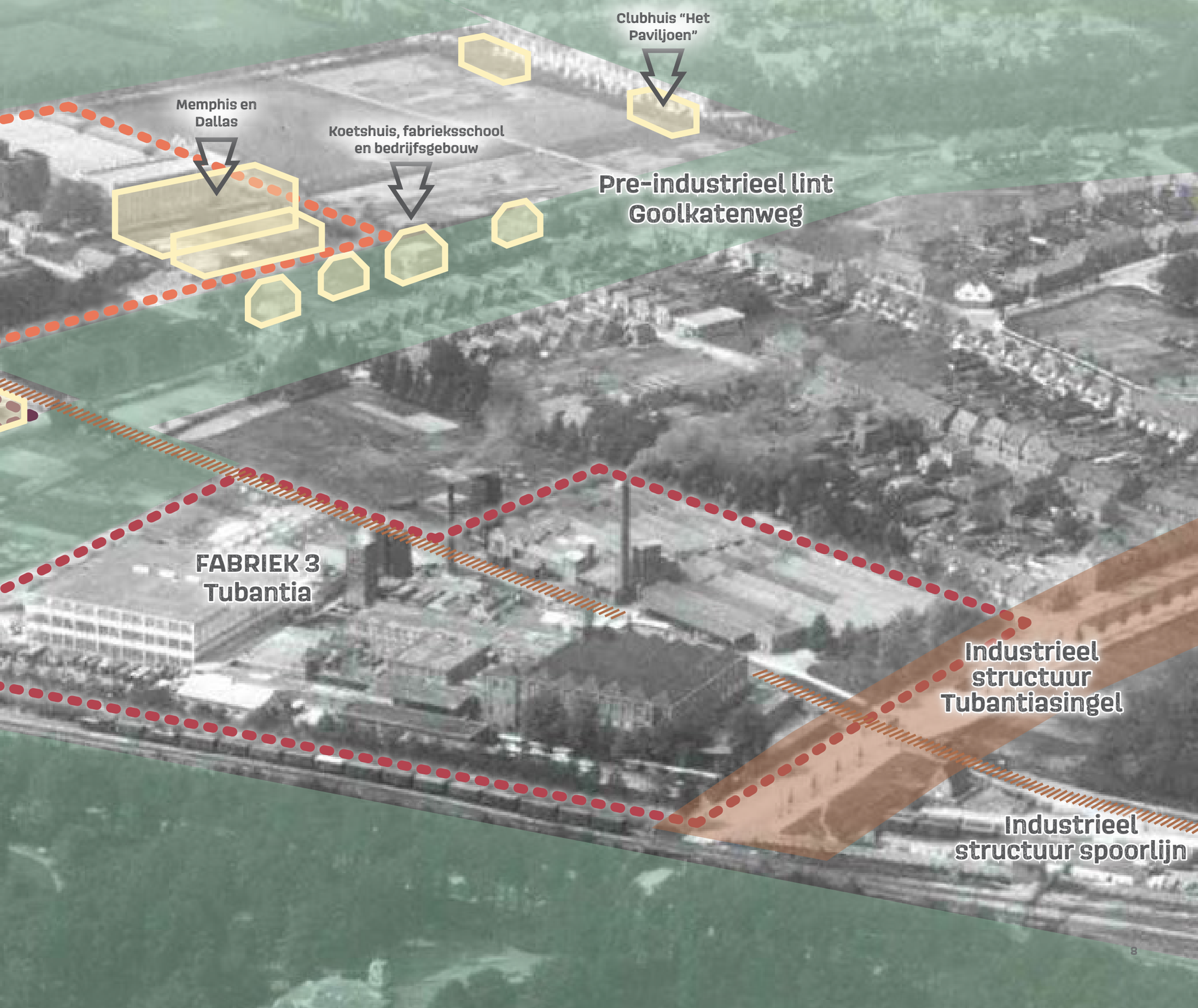
De drie fabrieken
cultuurhistorie

Enschede was na Manchester de tweede textielstad ter wereld. Rond 1915 kwam maar liefst 25 % van het nationale inkomen uit onze stad en de bevolking groeide als kool. De firma Van Heek was het grootste bedrijf van Nederland en het textielcomplex van Rigtersbleek behoorde, samen met de naastgelegen spinnerijen Oosterveld en Tubantia, tot hun belangrijkste assets. Het hele gebied is een cultuurhistorische schatkamer waar het verhaal van ons textielverleden wordt verteld. Dat begint bij de pre-industriële linten, zoals de Goolkatenweg, Lambertus Buddestraat en G.J. van Heekstraat die nog steeds belangrijke verbindingen zijn. Daarnaast zijn er nog volop sporen van de drie fabrieken te vinden. Die zijn op de kaart gemarkeerd, zoals de gebouwen Memphis, Dallas en Goolkate van de Rigtersbleek, Spinnerij Oosterveld, de fabrieksschool aan de Goolkatenweg, het restant van de koelvijver en last but not least de voetbalvereniging. De fabrieken werden ontsloten vanaf de Tubantiasingel, nog steeds een wezenlijk onderdeel van de Enschedese verkeersstructuur. Zelfs het tracé van de spoorlijn naar Boekelo, essentieel voor de aan- en afvoer van textielproducten, loopt nog steeds herkenbaar door het gebied.

Rigtersbleek als cultuurhistorische schatkamer

We koesteren de Enschedese geschiedenis en behouden zoveel mogelijk van het pre-industriële en industriële verleden. Oude gebouwen worden gerestaureerd en krijgen een nieuwe functie. Historische structuren worden zoveel mogelijk hersteld, zodat er weer meer samenhang in het gebied komt. Daarnaast dromen we van een terugkeer van de textielindustrie, maar nu in een circulaire vorm.




Clubhuis “Het Paviljoen”
Memphis en Dallas
Koetshuis, fabrieksschool en bedrijfsgebouw
Pre-industrieel lint Goolkatenweg
FABRIEK 3 Tubantia
Industrieel structuur Tubantiasingel
Industrieel structuur spoorlijn

Van park naar park
groen netwerk

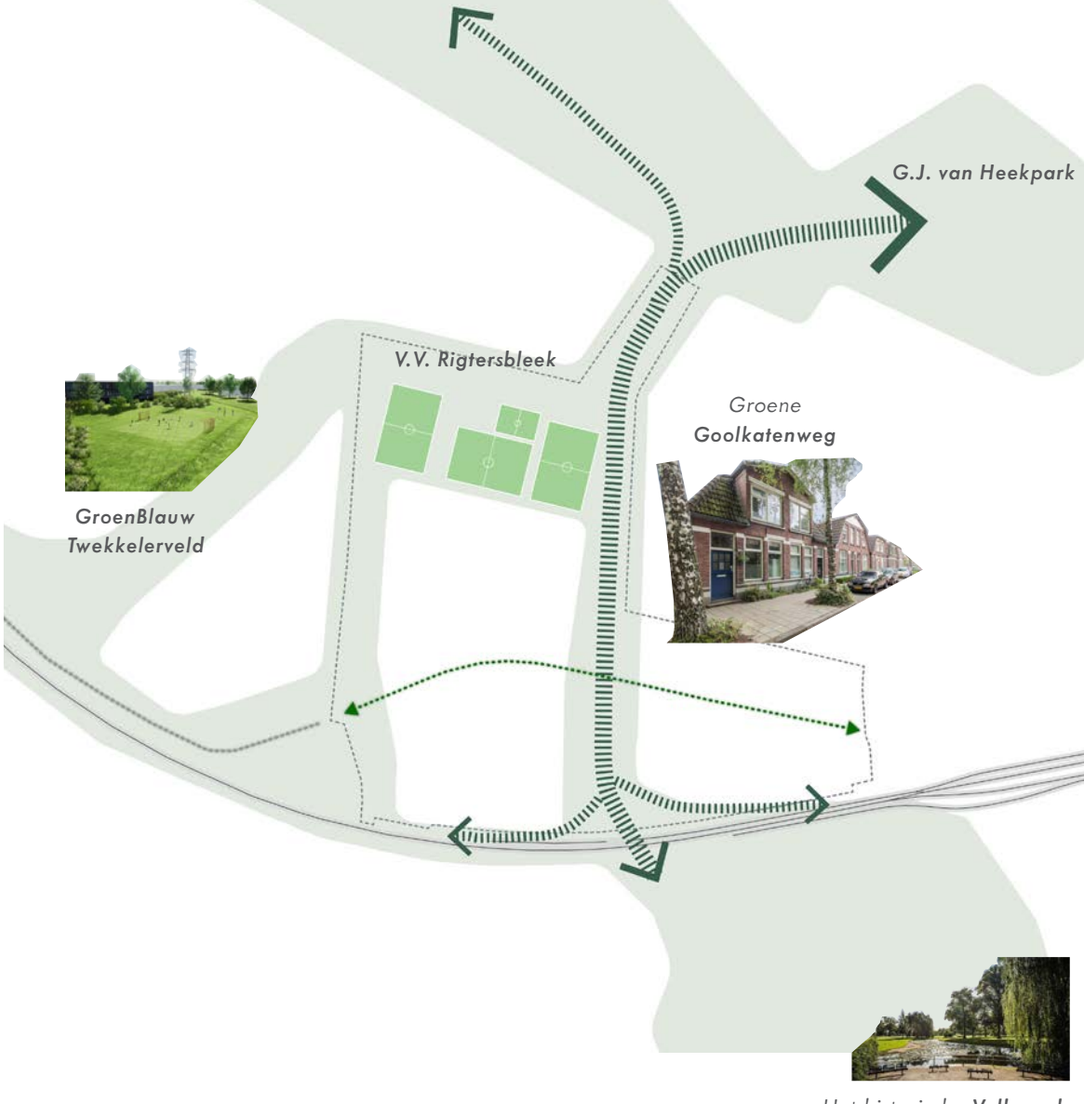
Enschede staat als enige Nederlandse stad in de top 20 van de Husqvarna Urban Green Space Index (HUGSI). Deze goede score met betrekking tot stedelijk groen is vooral te danken aan de landgoederenzone en stadsparken, waarvan er een aantal op een steenworp afstand van Rigtersbleek liggen. Denk aan het Abraham Ledeboerpark, het Park van Lochemsbleek en Gerrit Jan van Heekpark, het Volkspark, Schuttersveld en Twekkelerzoom. Op het bedrijventerrein zelf is er echter nauwelijks groen en water te vinden. De Enschedese hittestresskaart slaat rood uit en het gebied kampt met wateroverlast bij hevige buien. Daar komt bij dat de spoorlijn een barriere in het ecologische en recreatieve netwerk van noord naar zuid vormt. De verbinding tussen de Goolkatenweg en Parkweg, die er vroeger wel was, is verdwenen. De snelle fietsroute langs het spoor heeft een deel van het groene talud opgegeten. Dat is in de huidige situatie misschien niet zozeer een probleem; de huidige gebruikers zijn er immers aan gewend. Maar ontwikkel je Rigtersbleek tot een stedelijk werk- en woonmilieu waar ondernemers, bewoners en bezoekers graag willen verblijven, dan is het huidige dunne randje groen rond de sportvelden niet genoeg.

Rigtersbleek als missing link in het groene netwerk

We koesteren V.V. Rigtersbleek als een groene plek waar je rustig doorheen kan wandelen en joggen. Het landschappelijke karakter van de Goolkatenweg wordt versterkt als onderdeel van het netwerk tussen het Gerrit Jan van Heekpark en het Volkspark. De spoorlijn naar Boekelo komt terug als groene loop- en fietsverbinding.



***Abraham Ledeboer Park** is een van de mooiste parken ter wereld*

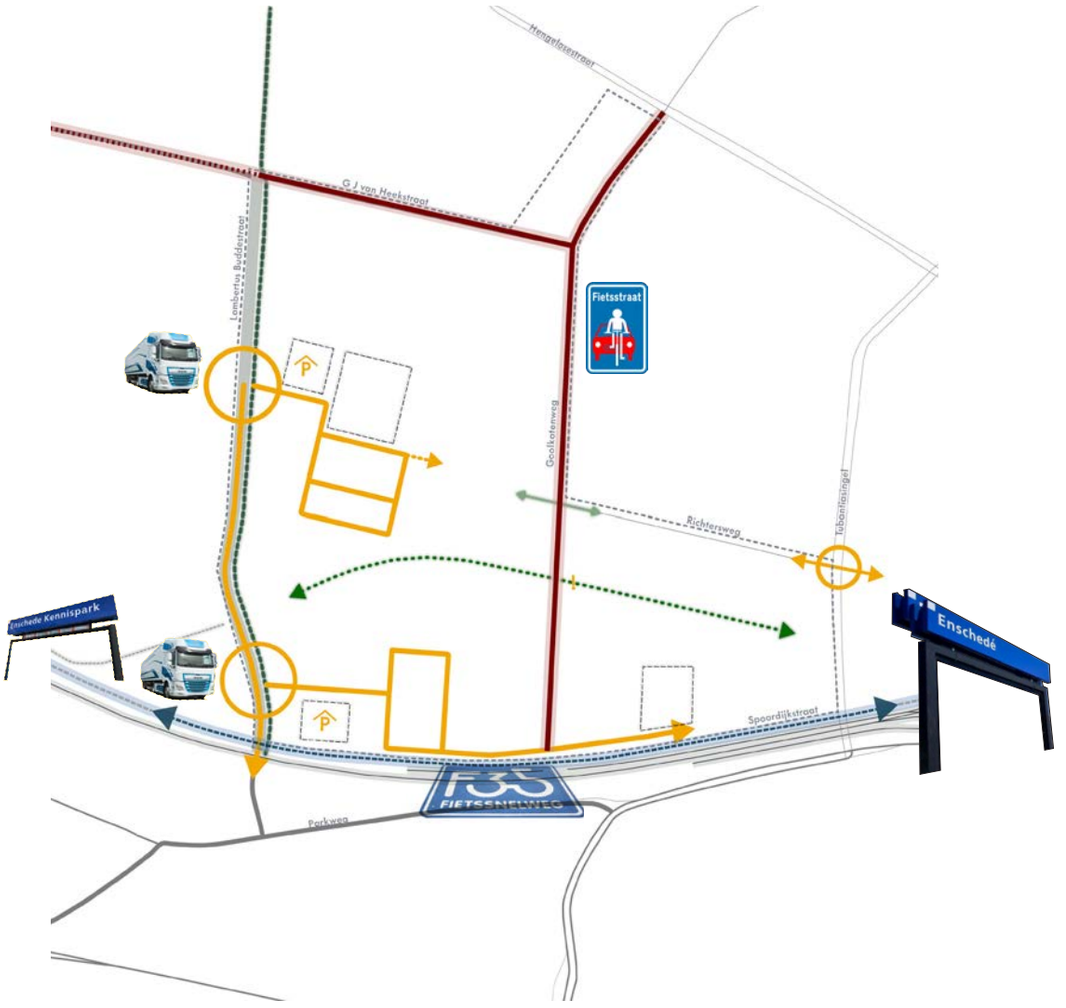


*Het historische **Volkspark** is het oudste van Nederland*



Centraal in de stad
bereikbaarheid

Rigtersbleek ligt aan de Enschedese Singelring, op vijf minuten fietsen van station Enschede en de binnenstad. Fiets je vijf minuten de andere kant op, dan ben je op het Kennispark. Het gebied ligt aan de F35 en is via de Westerval goed bereikbaar. Maar er zijn ook problemen. De Tubantiasingel is congestiegevoelig. Het deelgebied Tubantia, ten oosten van de Goolkatenweg, is daardoor soms lastig met de auto en vrachtwagen te bereiken. Het verkeer maakt bovendien gebruik van de Richtersweg en Goolkatenweg, twee relatief smalle woonstraten die daar eigenlijk niet voor gemaakt zijn. De deelgebieden Rigtersbleek en Oosterveld, ten westen van de Goolkatenweg, zijn in principe beter bereikbaar voor (vracht)verkeer. De Lambertus Buddestraat is vanaf de Westerval goed te bereiken en breed genoeg. De vormgeving met fietsstroken (in plaats van vrijliggende fietspaden) nodigt echter uit om hard te rijden. Op de G.J. van Heekstraat is sprake van sluipverkeer, onder andere naar het Roessingh. Het parkeren voor de sportvereniging verspreidt zich in de buurtstraten ten noorden van de G.J. van Heekstraat en dat levert regelmatig ergernis op. Op het bedrijventerrein is het ieder voor zich. Dat heeft tot gevolg dat het parkeren op het ene perceel uit z'n voegen barst, terwijl er op het andere perceel nog volop ruimte is. En dat is niet erg efficiënt.



Rigtersbleek als logistieke cityhub

We compartimenteren het gebied. De Goolkatenweg en G.J. van Heekstraat worden fietsstraten. Functies die weinig verkeer aantrekken komen ten oosten daarvan. Functies die wat meer verkeer aantrekken worden vanaf de Lambertus Buddestraat ontsloten, waar zich collectieve parkeer- en expeditievoorzieningen bevinden.


ELECTRIC
Fully Charged.
This truck is 100% elect

Werken, wonen, ontmoeten
programma

Enschede wil meer talent aantrekken en behouden en op die manier naar 170.000 inwoners groeien. Dit betekent dat er 9.300 nieuwe woningen nodig zijn. De ruimtevraag van kleine, middelgrote en grote bedrijven neemt ook toe. Noch de woningbouw, noch de vestiging van bedrijven mag ten koste van het Twentse landschap gaan. Het is dan ook logisch om beide te combineren op gunstig gelegen locaties in binnenstedelijk gebied die aan vernieuwing toe zijn. Rigtersbleek is zo'n locatie. Er staat 135.000 m^2 bruto vloeroppervlak waarvan het merendeel verouderd is. De floor space index (de hoeveelheid gebouwde vierkante meters gedeeld door het totale grondvlak) is 0,4 tot 0,5, afhankelijk of je het sportcomplex wel of niet meetelt. Dat is laag voor zo'n centraal gelegen plek. Ga je uit van een mild-stedelijke dichtheid met een f.s.i. van 0,8 tot 1,0, dan kan het programma verdubbelen. Het mengen van functies hoeft daarbij geen probleem te zijn. De meeste moderne productieprocessen veroorzaken slechts minimale overlast en e-mobility verandert de impact van logistieke processen. Sterker nog, gemengde stedelijke gebieden zijn populair bij mensen die jong of jong van geest zijn. Zij willen zich kunnen ontplooien in een levendige stuk stad dat uitdaagt om het beste uit jezelf en uit elkaar te halen.

Rigtersbleek als levendig en ondernemend stuk stad

We verdichten het gebied en verdubbelen het programma. De verhouding tussen werken, wonen, cultuur en voorzieningen wordt 50%/35%/15%. Het werkareaal blijft daardoor minimaal gelijk aan de huidige situatie. Er komen 650 tot 750 woningen, bedoeld voor de ondernemende stedeling die Rigtersbleek aan kan.





















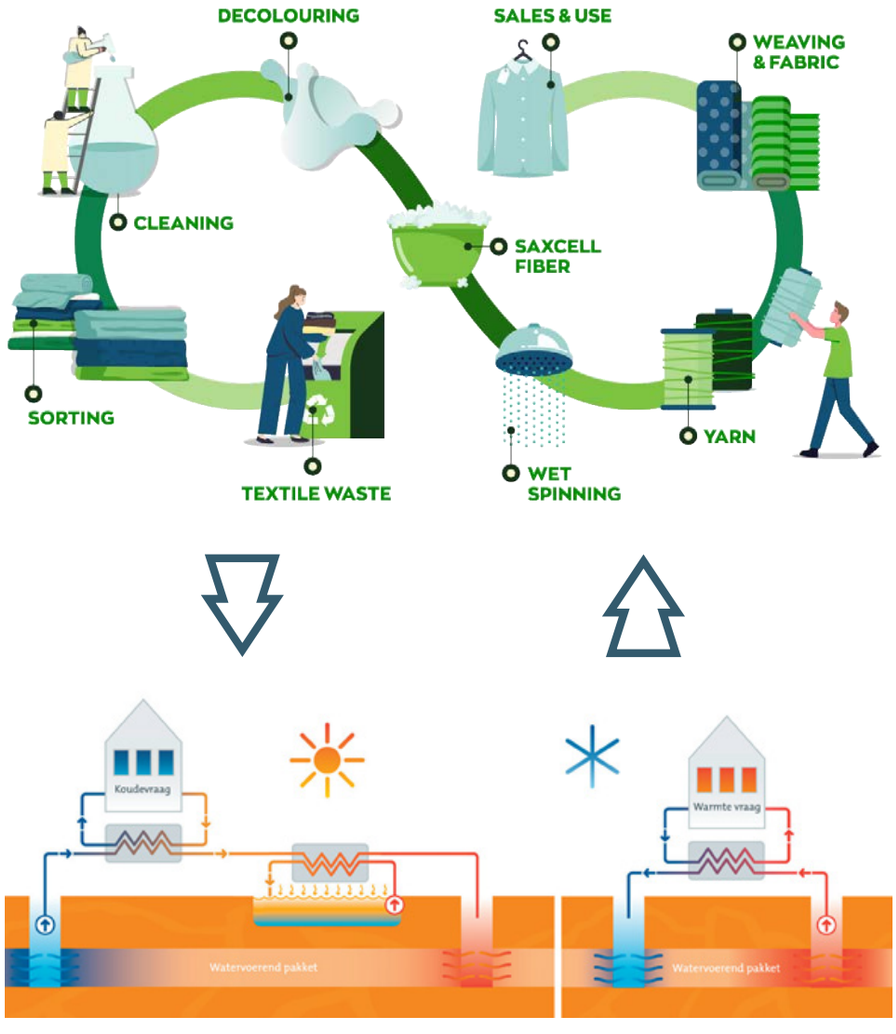
Naast de grote schaal, is er ook vraag naar medium kavels waar een ondernemer z'n eigen bedrijfspand kan realiseren. Maar dan wel in een compacte, gemengde en stedelijke vorm.

Een duurzame start
circulariteit

Enschede wil in 2050 een energieneutrale stad zijn. Het Warmtenet functioneert in verschillende delen van de stad, maar Rigtersbleek is niet aangesloten. De beschikbaarheid van voldoende warmte en koeling is voor steeds meer bedrijven een essentiële vestigingsvoorwaarde. Wil Rigtersbleek een concurrerende vestigingsplek zijn en blijven, dan moeten er energieneutrale oplossingen beschikbaar zijn. Dat zou het doortrekken van het Warmtenet kunnen zijn, maar er wordt ook naar andere opties gekeken. Een bedrijf zou kunnen kiezen voor een grote warmtepomp of een andere niet-fossiele oplossing. Een lokaal bronnet is een voorbeeld van een collectieve oplossing. Zo'n bronnet is eigenlijk een kleinschalig warmtenet voor een gebied met een omvang als Rigtersbleek. Het bestaat uit één grote of meerdere kleine bronnen en een ondergronds buizennetwerk met water om warmte en koude aan te voeren naar meerdere gebouwen. Een lokaal bronnet kan worden ontwikkeld door een energiecoöperatie van bedrijven en/of bewoners. Daarbij kan worden ingespeeld op de aanwezigheid van bronnen die alleen hier voorhanden zijn. Denk bijvoorbeeld aan de koelvijver aan de Rigtersbleek-Zandvoort die, eenmaal vergroot en uitgediept, uitstekend geschikt is voor een aquathermisch systeem.

Rigtersbleek als energieneutrale proeftuin

We onderzoeken en experimenteren met individuele en collectieve energieneutrale oplossingen voor mixed-use werk- en woongebouwen, productieprocessen van de circulaire maakeconomie en het logistieke systeem daar omheen. Daarvoor is ruimte nodig, zowel fysiek als in wet- en regelgeving.





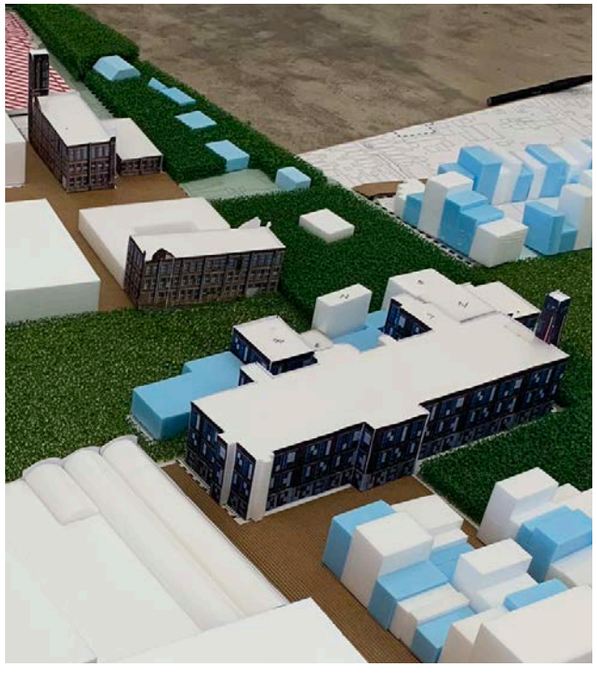
RAAMWERK MET HISTORISCHE VOETAFDRUK

ruimtelijk-functionele visie

Het ruimtelijke raamwerk bestaat uit pre-industriële linten en industriële structuren. De pre-industriële linten zijn de Goolkatenweg, Lambertus Buddestraat en G.J. van Heekstraat. Het landschappelijke karakter daarvan wordt behouden en versterkt door een groene 'binnenband' van gemiddeld 25 meter breed. De industriële structuren zijn de Tubantiasingel en de beide spoorlijnen. De beoogde herontwikkeling biedt de kans om het aanzicht van de singel te herstellen. De voormalige spoorlijn naar Boekelo wordt een groene langzaam verkeersverbinding. Die scheidt én verbindt én ontsluit de drie fabrieken. Het raamwerk van pre-industriële linten en industriële structuren maakt deze fabrieken weer tot herkenbare ruimtelijke eenheden, elk met zijn eigen specifieke karakter en kwaliteiten. De Rigtersbleek bestaat uit stoere bestaande en nieuwe bebouwing met een 'fabrieksgevoel', en uit de voetbalvereniging die daar onlosmakelijk mee verbonden is. De plankaart toont de voetafdruk van het oorspronkelijke complex. Die geeft richting aan de compositie van over-sized gebouwen en gevarieerde buitenruimten. Dat is fijn, want het gebied moet een mix van werken, wonen, cultuur en voorzieningen kunnen accommoderen. De voetafdruk van de tweede fabriek, Spinnerij Oosterveld (waar de huidige bebouwing van de DCW vroeger bijhoorde), biedt vergelijkbare ontwikkelmogelijkheden. Je zou er daar zelfs over kunnen nadenken om gesloopte fabrieksdelen weer terug te bouwen. Van de derde fabriek, de Tubantia, zijn geen waardevolle restanten meer aanwezig. Toch biedt de historische voetafdruk ook hier houvast. Het vormt de basis voor een onderscheidend werk- en woongebied dat in schaal en oriëntatie refereert aan het verleden en waar tegelijkertijd de nieuwe functies voor de toekomst een plek kunnen vinden.




GERRIT JAN VAN HEEKPARK
PARK VAN LOCHEMS-BLEEK
KOZAKKEN-PARK
TWEKKELERVELD
G J van Heekstraat
Lambertus Buddestraat
Goolkatenweg
Richtersweg
SCHUTTERSVELD
Tubantiasingel
Parkweg
VOLKSPARK
WESTERVAL



We koesteren de prachtige oude textielfabrieken in het hart van het plangebied.



We versterken het landschappelijke karakter van de Goolkatenweg.



We richten de Goolkatenweg en G.J. van Heekstraat in als veilige fietsstraten.



We gebruiken het voormalige spoor naar Boekelo als groene loop- en fietsverbinding.



We brengen de koelvijver terug die in de afgelopen jaren grotendeels gedempt is.



We gebruiken de historische voetafdruk van de fabrieken als onderlegger van een unieke verkaveling.

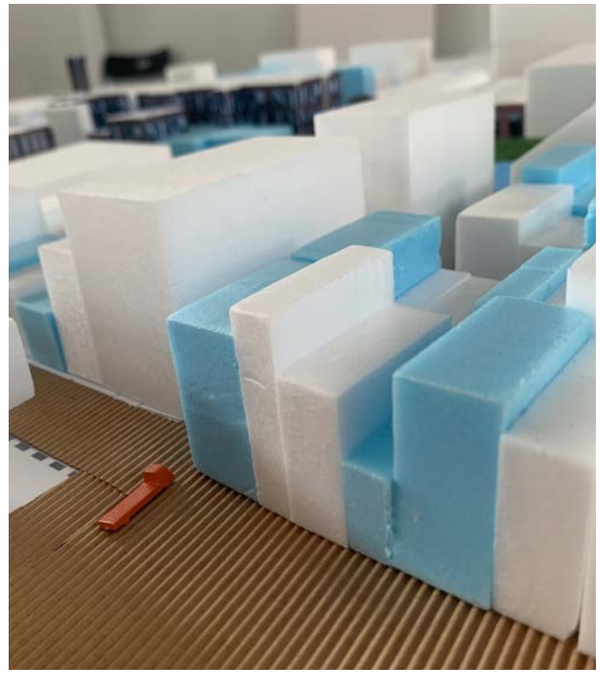
De voorbeelduitwerking van pagina 18 in de werkmaquette verbeeld.



We verdichten het gebied en verdubbelen het programma met werken, wonen, cultuur en voorzieningen.



We bieden ruimte en duurzame energie aan vernieuwende maakbedrijven van 100 tot 10.000 m².



We realiseren 650 tot 750 woningen, bedoeld voor de ondernemende stedeling.



We benutten de kracht en energie van V.V. Rigtersbleek als bruisende ontmoetingsplek.



We zien de Lambertus Buddestraat als hoofdontsluiting voor functies die wat meer verkeer aantrekken.



We creëren collectieve parkeer- en expeditievoorzieningen bij de entrees van het gebied.

EEN WERELD VAN MOGELIJKHEDEN

programma en ontsluiting

De drie deelgebieden (of: fabrieken) herbergen elk een mix van werken, wonen, cultuur en voorzieningen. De historische industriele casco's van de Goolkate, Memphis, Dallas en wellicht zelfs Spinnerij Oosterveld staan in het hart van het gebied. Deze gebouwen lenen zich bij uitstek om de mix van functies ook binnen een gebouw beleefbaar te maken. Langs het landschappelijke lint van de Goolkatenweg, waar vroeger over de volle lengte woningen stonden, kan het wonen van de Nieuwe Tubantia tot volle wasdom komen. En rond de groene lijn die vroeger naar Boekelo leidde, is ruimte voor ondernemershuizen. Dat is zelf- en samenbouw zoals Enschede dat al kent (en waar we goed in zijn), maar dan gericht op ondernemers die willen werken en wonen in een stedelijke omgeving met volop cultuur en voorzieningen. De locaties met een wat grotere maat en schaal worden gekoesterd voor de werkfunctie. Rigtersbleek zou te boek moeten staan als de plek waar je als bedrijf tercht kan voor 100 of 10.000 m^2. De grotere eenheden worden in principe rechtstreeks vanaf de Lambertus Buddestraat en via de Spoordijkstraat ontsloten. De aansluiting Tubantiasingel-Richtersweg wordt ontlast, het hart van het gebied autoluw.

De kritische factor is het parkeren en de expeditie die nodig zijn om een maakeconomie goed te laten functioneren. Op steeds meer plekken in Nederland en de wereld worden geexperimenteerd met collectieve parkeer- en expeditievoorzieningen die het mogelijk maken om het werken in de stad te houden, bereikbaar voor iedereen. De oervorm stamt uit 1950, staat in Rotterdam en heet het Groothandelsgebouw.

	huidige situatie	nieuwe situatie
TOTAAL bruto vloeroppervlak	135.000 m^2	**257.500 - 287.500 m^2**
werken	125.000 m^2	**125.000 m^2**
werken | De circulaire paviljoens	0 m^2	**7.500 m^2**
werken & wonen I ondernemershuizen	0 m^2	**40.000 - 65.000 m^2** (100 - 150 units / 400 m^2)
werken & wonen | onze ateliers	0 m^2	**15.000 - 20.000 m^2** (200 - 250 units / 75 m^2)
voorzieningen (reservering sportcentrum)	10.000 m^2	**35.000 m^2** (3.000 m^2)
wonen | historische casco's	0 m^2	**18.000 m^2** (200 units / 90 m^2)
wonen | Nieuw Tubantia	0 m^2	**14.000 m^2** (150 units / 90 m^2)

**Deze cijfers horen bij de voorbeelduitwerking. Die geeft een indicatie, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*


Duurzame Arbeid
G J van Heekstraat
Richtersweg
Tubantiasingel
Parkweg
Schuttersveld
Willem Ribbertstraat
Roelof van Scheventstraat
Spoordijkstraat
Ubbenweg
Hendrik ter Kuilestraat
Otto van Reverstraat
Minister Loudonlaan
Van Kolstraat
Zaalplein
Tubantiastraat

DE HORDES NEMEN WE SAMEN

ontwikkelstrategie

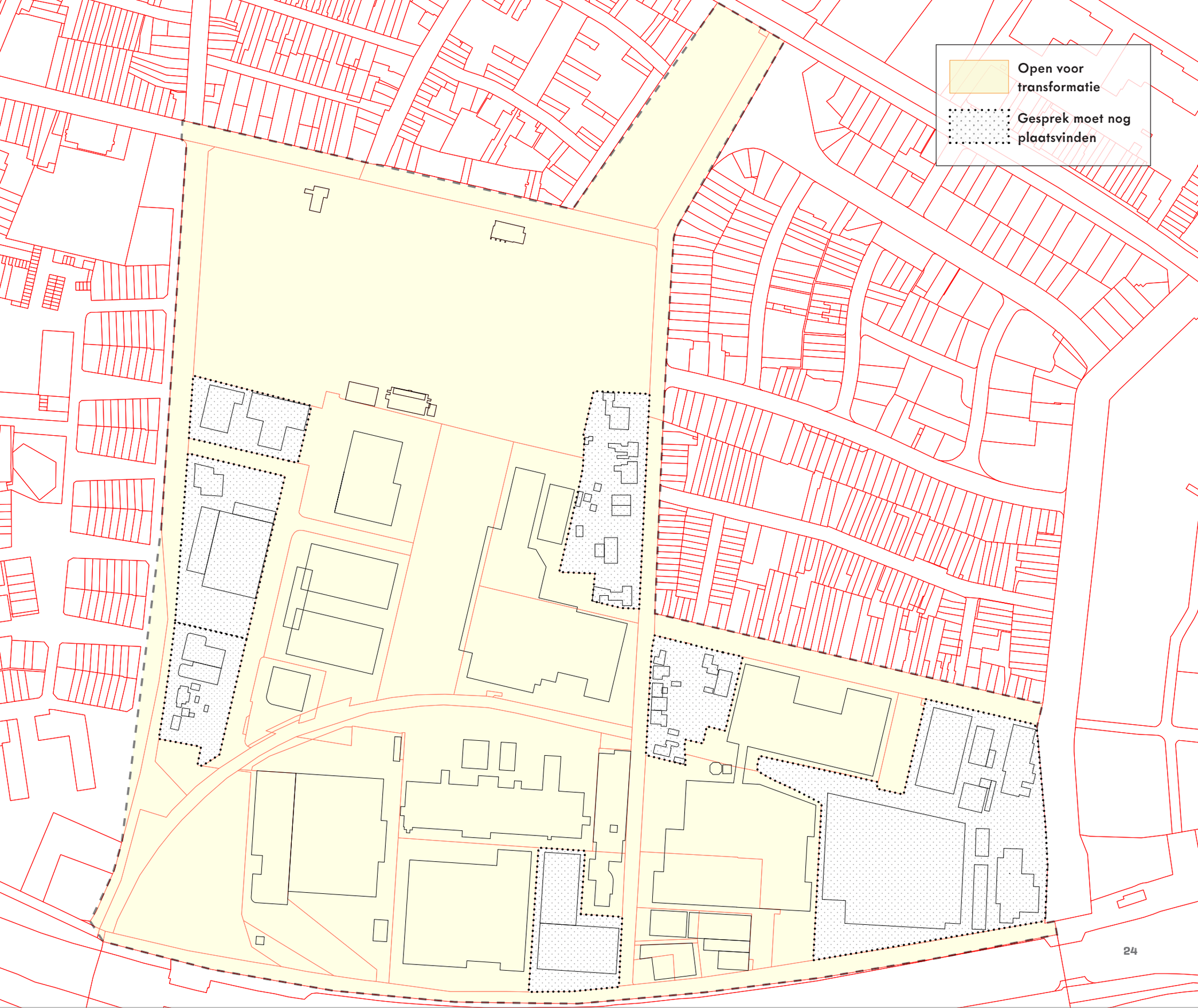
Het onderscheid in drie deelgebieden of fabrieken maakt een gefaseerd transformatieproces mogelijk. Desalniettemin: Rigtersbleek is een zeer grote terrein met diverse partners, eigenaren en andere belanghebbenden. In de oriënterende fase is vooral gesproken met ondernemers en grondeigenaren met de vraag of zij open staan voor een dergelijk proces. Dat blijkt voor 80% van de gronden het geval, terwijl met de resterende eigenaren het gesprek nog moet worden opgestart. Het uitgangspunt daarbij is dat de toekomstige ruimtelijke en functionele inrichting niet wordt gestuurd door bestaande grenzen of gebouwen. Samenwerking is cruciaal. Van de grondeigenaren en ontwikkelende marktpartijen wordt verwacht dat zij hun private belang verbinden aan de collectieve waarden uit dit gebiedsperspectief. Dat lukt alleen als partijen bereid zijn om verder dan het eigen kavel te kijken.

Participatie

De haalbaarheid van de Gebiedsvisie Rigtersbleek als onderdeel van de Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE) wordt in de volgende fase nader verkend. Dat begint met het delen van de visie met alle betrokkenen, ook met hen die buiten het plangebied werken en wonen. Hun vragen en opmerkingen zullen worden meegenomen in de verdiepende haalbaarheidsanalyse. Dat kan ertoe leiden dat de visie op onderdelen wordt aangepast. Daarna kan er worden gestart met het maken van het stedenbouwkundige plan, het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en, tot slot, de schetsontwerpen voor de gebouwen.

Positionpaper Spoorzone Hengelo-Enschede, Maart 2023




Open voor transformatie
Gesprek moet nog plaatsvinden

VERVOLGSTAPPEN

agenda voor de haalbaarheidsanalyse

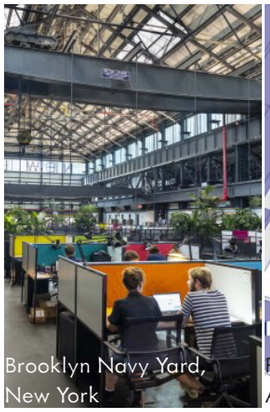
De Gebiedsvisie Rigtersbleek vormt de spreekwoordelijke punt op de horizon. Maar hoe komen we daar? Dat is de centrale vraag van de volgende fase, de haalbaarheidsanalyse. Daarin worden een aantal ruimtelijke en organisatorische modellen ontwikkeld die antwoord geven op de mate van verdichting, de samenstelling van het programma, de rol als aanjager binnen de Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE) ed. Bijzondere aandacht gaat uit naar vijf onderzoeksthema's:

onderzoeksthema 1

Cultuurhistorie Industrieel erfgoed spreekt steeds meer mensen en bedrijven aan. Het doet bepaalde doelgroepen echt voor zo'n 'Cultuurwijk' kiezen.

Onderzoeksresultaat

Laat zien hoe het bijzondere verhaal van Rigtersbleek de aanjager wordt van een uniek en duurzaam stadsmilieu waar de moderne vakman en vakvrouw zich thuisvoelen.



Brooklyn Navy Yard, New York



Prodentfabriek, Amersfoort



Hembrugterrein, Zaandam

onderzoeksthema 2

Functiemix Het mixen van functies is goed voor de levendigheid en interactie op straat. Het kan echter ook overlast veroorzaken, zeker als je het nog niet gewend bent.

Onderzoeksresultaat

Laat zien hoe je werken, wonen, cultuur en voorzieningen combineert en hoe je dat regelt, zodat ze elkaar niet in de weg zitten maar elkaar juist versterken.



NovaCity en ZEMU Zones, Brussel



Havenkwartier, Deventer



Binckhorst, Den Haag

onderzoeksthema 3

Betaalbaarheid De ontwikkeling van binnenstedelijke locaties is tamelijk complex en relatief duur, zeker voor circulaire maakbedrijven die veel ruimte nodig hebben.

Onderzoeksresultaat

Laat zien hoe je het gebied stap voor stap tot ontwikkeling brengt, welke

private en publieke stakeholders cruciaal zijn en hoe de business case voor uiteenlopende gebruikers er uitziet.

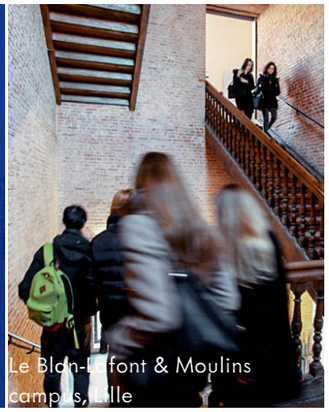
Gelet op het uitgangspunt van een kostendekkende gemeentelijke exploitatie zal een nadere financiële analyse plaatsvinden ten aanzien van bijvoorbeeld kostenverhaal, subsidiemogelijkheden en mogelijkheden van co-financiering.



De Bossche Stadsdelta, Den Bosch



Strijp TQ, Eindhoven


Le Blanc-Lafont & Moulins campus, Lille

onderzoeksthema 4

Energievoorziening Maakbedrijven hebben niet alleen voldoende ruimte, maar ook voldoende energie nodig. Die moet bovendien duurzaam zijn.

Onderzoeksresultaat

Laat zien hoe je een duurzame, betaalbare en betrouwbare energievoorziening voor maakbedrijven kunt realiseren en wie daarvoor aan de lat staan.


Kleefse Waard, Arnhem

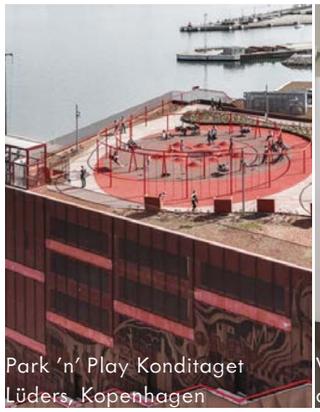

Buikslotterham, Amsterdam

onderzoeksthema 5

Bereikbaarheid Het toevoegen van nieuwe functies in bestaand stedelijk gebied (’verdichting’) is alleen mogelijk als het parkeren, laden & lossen ed. goed zijn opgelost.

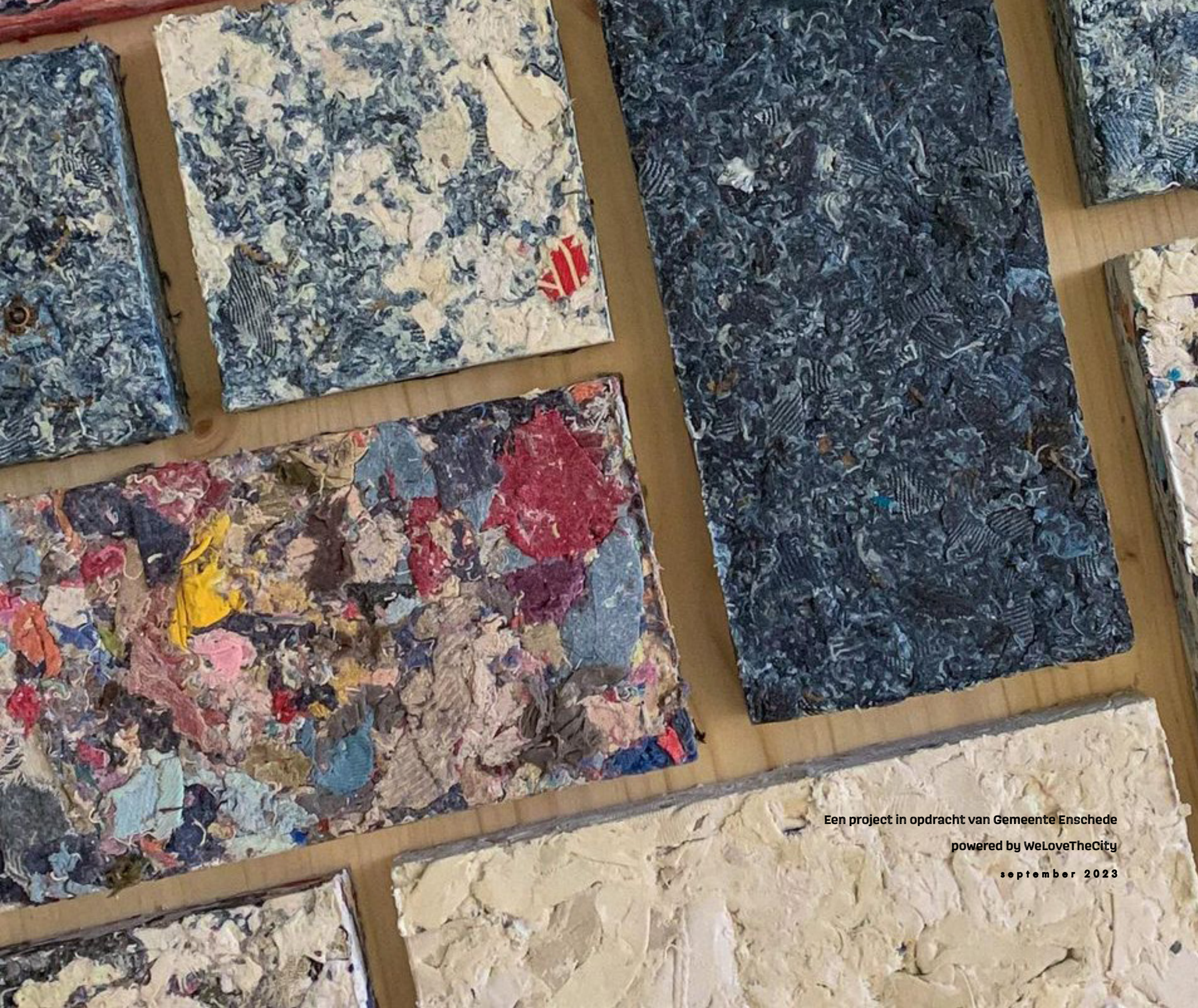
Onderzoeksresultaat

Laat zien hoe je het parkeren en de logistiek van de verschillende werk- en woonfuncties in het gebied organiseert en financiert als onderdeel van de verbrede binnenstad.


Park ’n’ Play Konditaget Lüders, Kopenhagen


Verticale logistieke oplossingen


G-Star hoofdgebouw, Amsterdam



Een project in opdracht van Gemeente Enschede

powered by WeLoveTheCity

september 2023