GEMEENTE ENSCHEDE

CROMHOFF
STAND VAN ZAKEN

STADSDEELCOMMISSIE WEST
MEI 2024



ENSCHEDE

PROGRAMMA

1. Planuitwerking: openbare ruimte, beeldkwaliteitsplan, studies hergebruik panden
2. Overeenkomsten & PPS: waar staan we nu?
3. Placemaking & bouwrijp: we zijn gestart!
4. Planning & besluitvorming: wat kunt u verwachten de komende maanden?

ENSCHEDE

PLANUITWERKING

OPENBARE RUIMTE, BEELDKWALITEITSPLAN, STUDIES HERGEBRUIK PANDEN

ENSCHEDE

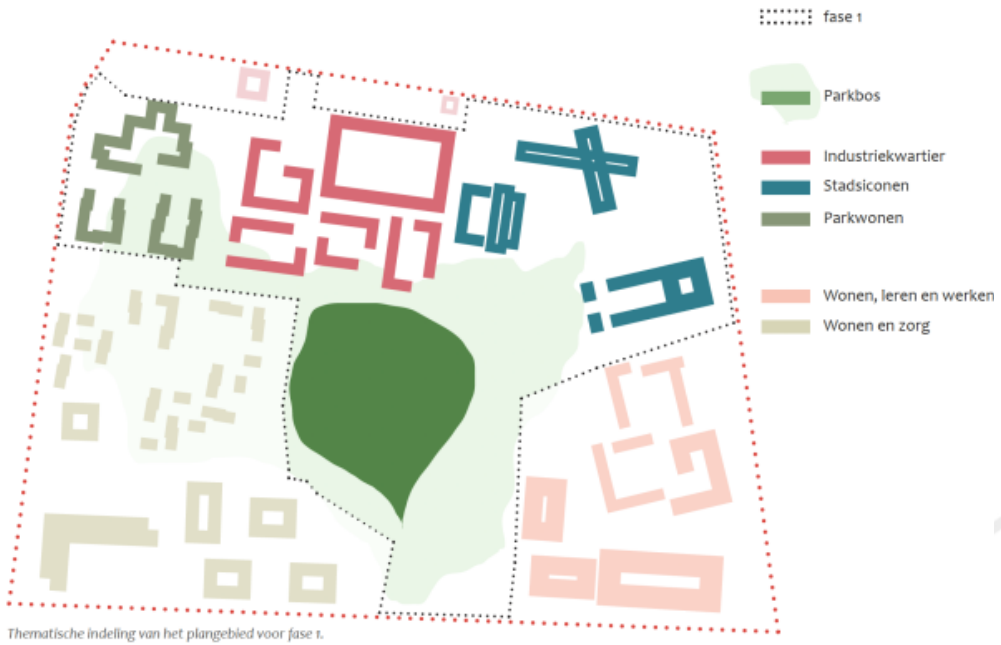
DE PLANNEN DIE WE UITWERKEN

- Beeldkwaliteitsplan: basisdocument voor het kwaliteitsteam.
- Omgevingsplan: na de zomer ter inzage.
- Inrichtingsplan voor de openbare ruimte: hiermee leggen we het ambitieniveau vast voor de fasegewijze uitvoering.
- Studies voor de transformatie van het Wegener kantoor & de Janninkshallen.

ENSCHEDE

BEELDKWALITEITSPLAN

- Per deelgebied kenmerken, uitgangspunten opgenomen.
- Deze zijn het toetsingskader voor het kwaliteitsteam.
- Kwaliteitsteam krijgt een cruciale en centrale rol in de sturing op concept & kwaliteit



Thematische indeling van het plangebied voor fase 1.

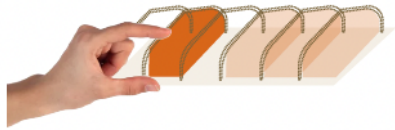
ENSCHEDE



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

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

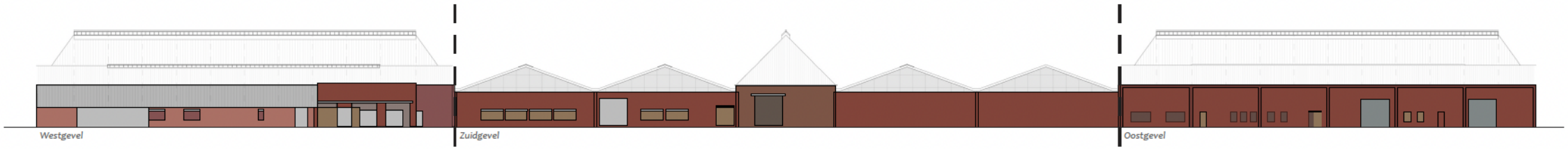
De 'rode huid', de donkerrode gemetselde muur rondom het complex, is het andere wezenlijke kenmerk van De Hallen. Die maakt bij vlagen een gehavende indruk, alsof die te vaak en te lang in de zon heeft gelegen. Het is een patchwork van praktische interventies die in de loop van de tijd hebben plaatsgevonden.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



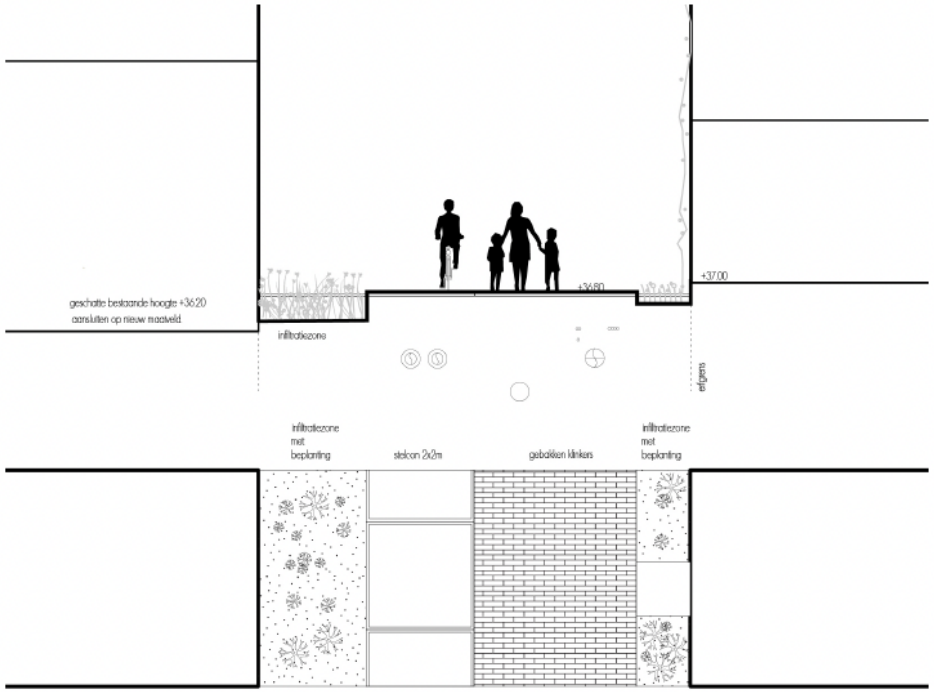
Het voelt alsof de de plug-in's ook kunnen worden weggehaald.



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



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



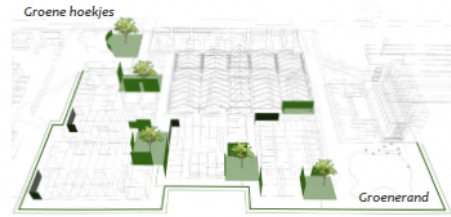
Een mogenlijke uitwerking voor de smalle doorsteekjes die toch groen zijn (Buroharro).



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

De Hoeken

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



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



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

OMGEVINGSPLAN

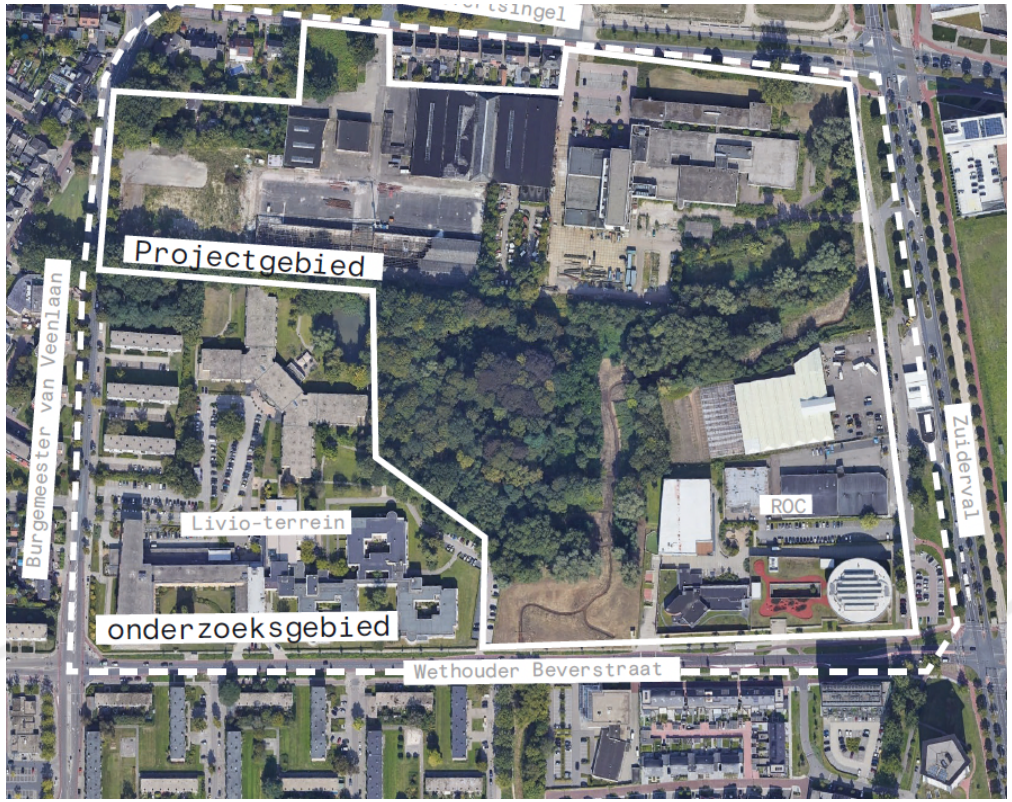
- Flexibiliteit is nodig voor een langjarige gebiedsontwikkeling als Cromhoff.
- Borging van concept & programma, waaronder aantal sociaal en betaalbaar wonen.



ENSCHEDE

INRICHTINGSPLAN

- Een schetsontwerp voor het hele plangebied. Legt de ambitie vast.
- Thematisch opgezet: van parkeren, tot verlichting tot vuilophaaldienst etc.
- Uitwerking per (deel)fase door de PPS.



ENSCHEDE


jannink muur
entreeplein
hallen
balkon
drukpershal
moeraskade
relict in bos
allesbinder
sportbalkon

3.3// Beplantingstypen & ecologie

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

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

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

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

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



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

STUDIES HERBRUIK

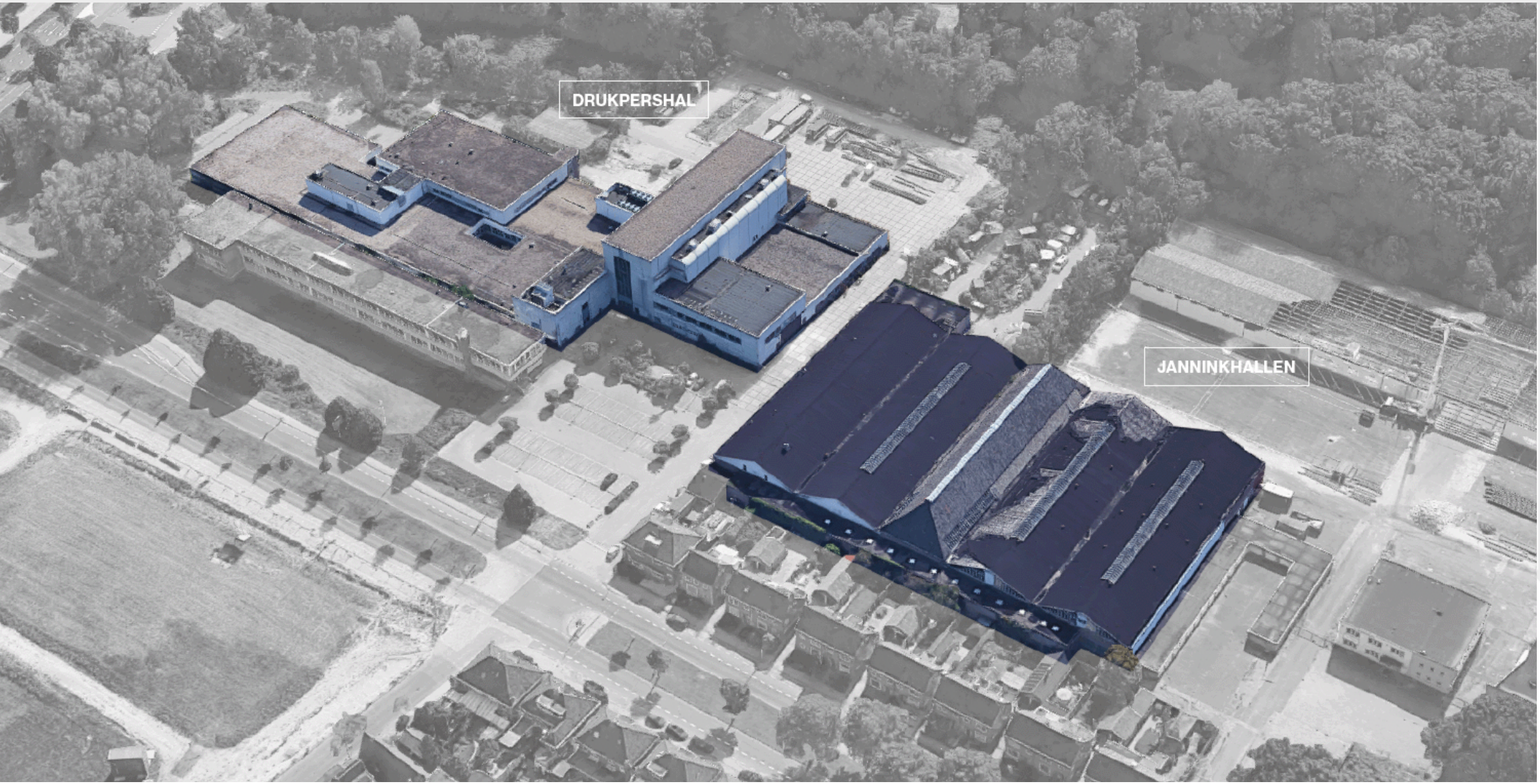
- Wegener kantoor & skybox.
- Janninkshallen.
- Drukpershal.



overang van bestaande naar nieuwe architectuur

skybox als een port over het parkeerte

ENSCHEDE


DRUKPERSHAL
JANNINKHALLEN

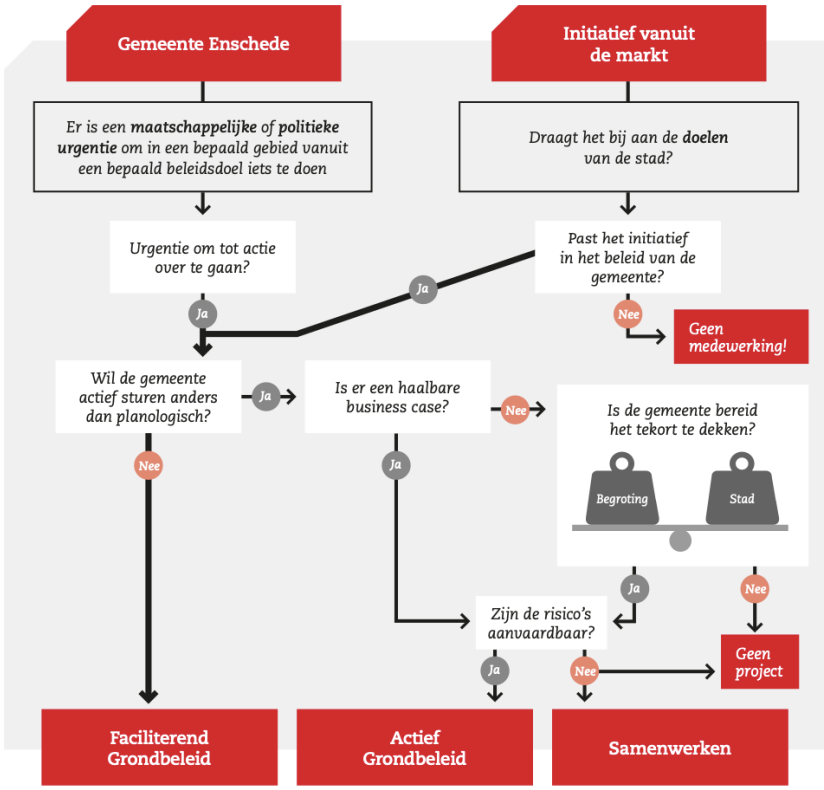
OVEREENKOMSTEN & PPS

WAAR STAAN WE NU?

ENSCHEDE

NOTA GRONDBELEID

- Gemeente heeft 50% van de plangebied in eigendom (met park 70%).
- Samenwerking als vertrekpunt.
- Risico's delen, kennis delen.



ENSCHEDE

STAND VAN ZAKEN SAMENWERKING/PPS

- Partijen hebben afspraken gemaakt over samenwerking, rollen & verantwoordelijkheden.
- De afspraken worden nu uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) en een anterieure overeenkomst (AOK).
- Onderleggers/bijlagen essentieel hiervoor.

ENSCHEDE

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING

- Beide partijen brengen hun grond in, delen voor voor 50% in opbrengst en het risico van de grondexploitatie.
- CHP BV draagt het risico in de opstalexploitatie.
- Governance inrichten op gelijk basis.

ENSCHEDE

PLACEMAKING & BOUWRIJP

WE ZIJN GESTART!

ENSCHEDE







PLACEMAKING; VERGUNNING

- Doel: een leuke plek maken voor de buurt en voor Enschede
- Succesvolle start op 23 maart!
- Omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan; 5 jaar
- Flexibiliteit in vergunning:
  - Met afspraken, regels en voorschriften (bijv. geluid)
  - Passend in een woonomgeving
- Omwonenden zijn onzeker over hoe dat in de praktijk gaat
- We houden sturing via ‘Projectteam Cromhoff’ en blijven met elkaar in gesprek, we leren en evalueren

ENSCHEDE

PLACEMAKING; BALANS MET DE BUURT

- Oproep van omwonenden; betrek ons, bespreek met ons onze zorgen en houdt ons op de hoogte.
- Adviesbureau SIR maakt een advies met de buurt
  - Klankbordgroep van start (informerend en adviserend)
  - Website beter inrichten
  - Actiever communiceren

ENSCHEDE

PLACEMAKING; PLANNING VERGUNNING

- 17 mei verlenen omgevingsvergunning
- 6 weken bezwaartermijn (t/m28 juni)
- Meldingen afronden
- Per evenement toetsen of een melding of vergunning nodig is
- De horeca heeft een eigen ‘horecavergunning’

ENSCHEDE

TOTAALPLAN BOUWRIJP MAKEN

- Totaalplan fasering bouwrijp maken gebied
  - Verwachting sloop fase 1 gebouwen; najaar 2024/voorjaar 2025
  - Vergunning flora en fauna activiteiten binnen de omgevingswet
  - Compensatie flora en fauna
  - Plan en fasering saneringsopgave
  - Inrichting openbare ruimte

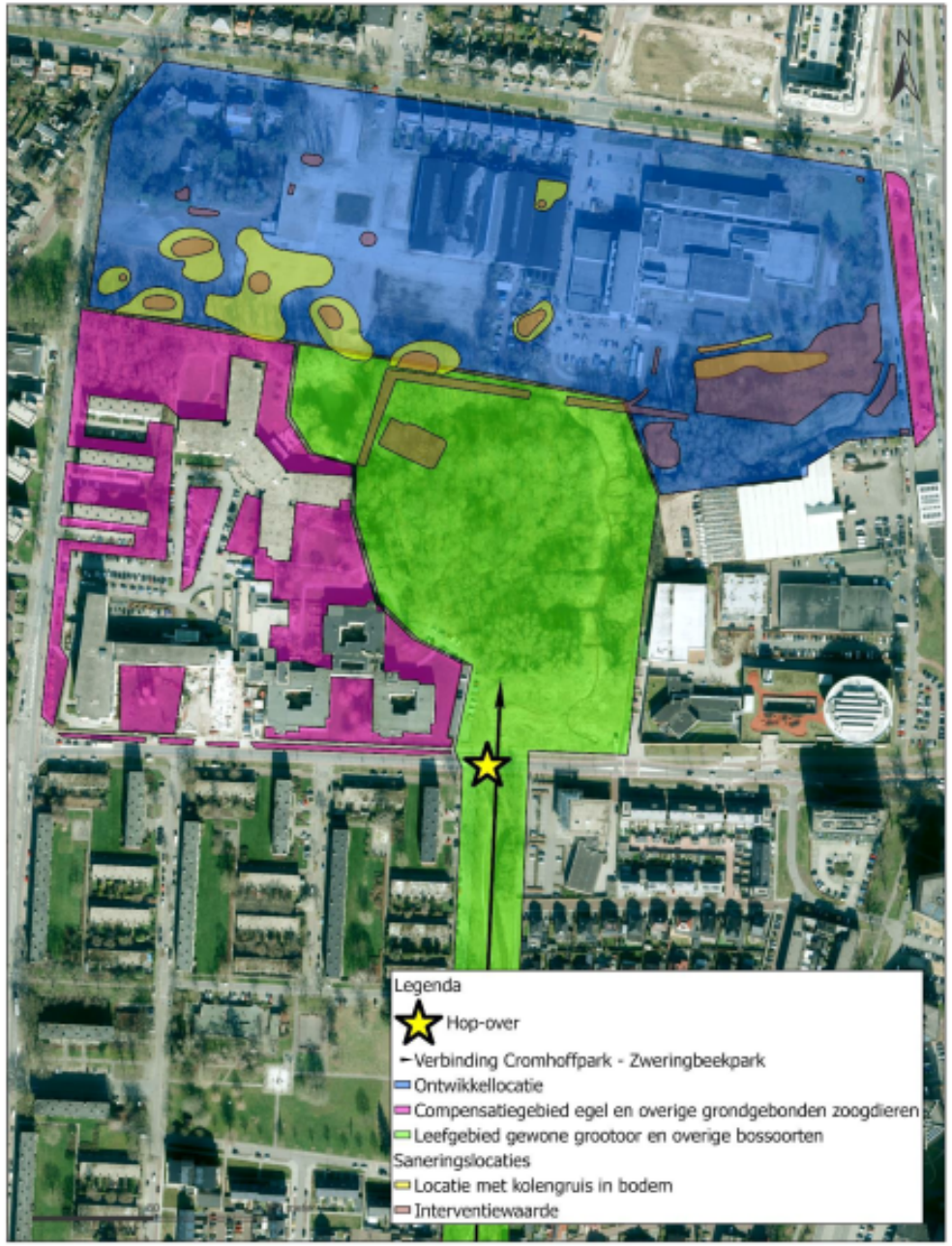
ENSCHEDE

Mitigatie bouwfase Cromhoff

Eelerwoude

Gemeente Enschede

Auteur: c.oldenburgerProjectnummer: 204423 10-1-2024

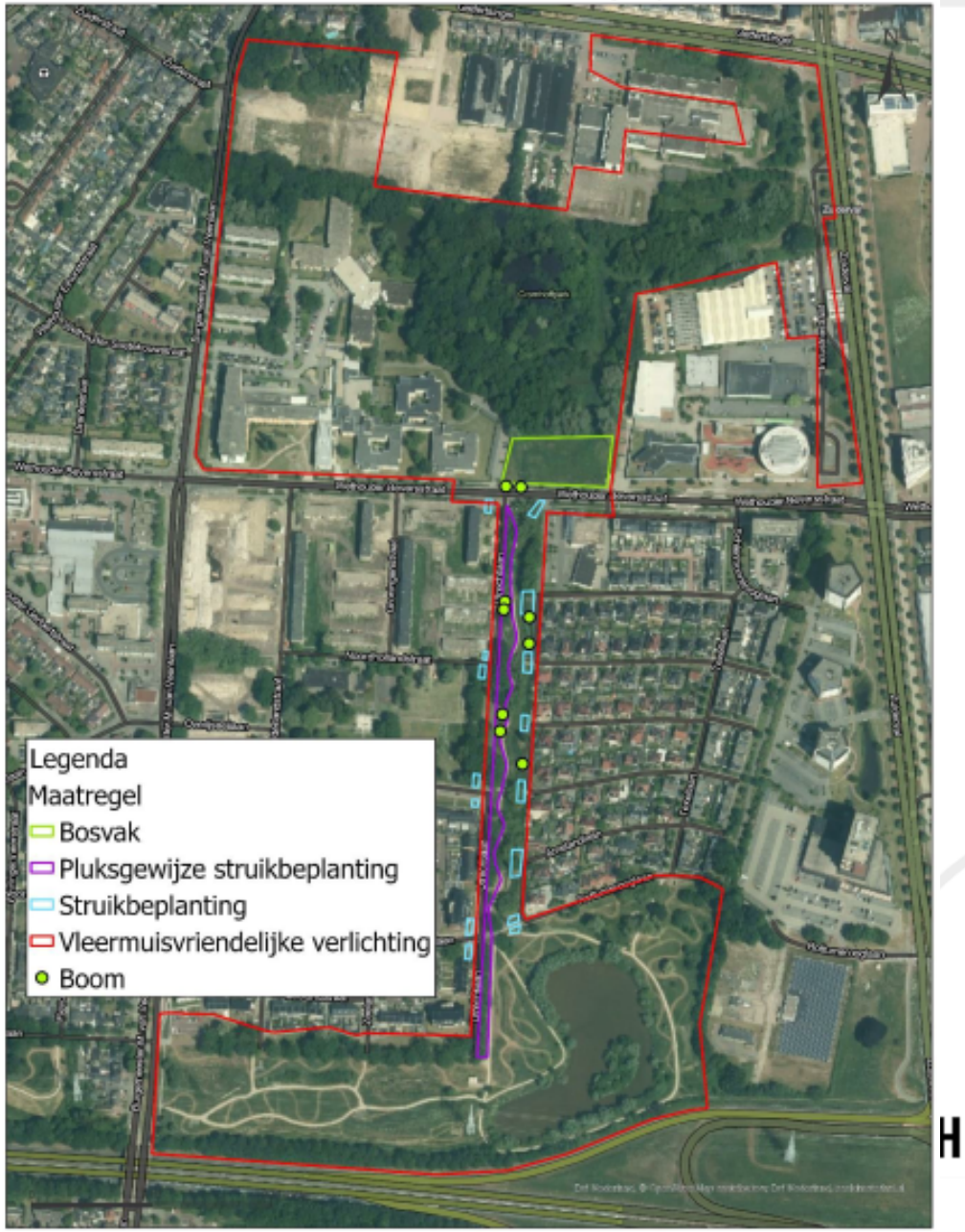


Mitigatie bouwfase Cromhoff

Eelerwoude

Gemeente Enschede

Auteur: c.oldenburgerProjectnummer: 204423 22-1-2024



HEDE

PLANNING & BESLUITVORMING

WAT KUNT U VERWACHTEN?

ENSCHEDE

BESLUITVORMING

- Twee maal Stadsdeelcommissie West:
  - beeldvormend;
  - voorbereiding besluitvorming.
- Besluitvorming gemeenteraad over:
  - aangaan van de samenwerking/PPS;
  - financiële consequenties.

ENSCHEDE

BESLUITVORMING

- Naar behoefte aanvullende informatie/bespreking.
- Planning: behandeling in de commissie van 18 juni (beeldvormend) en 1 oktober (oordeelsvormend). Besluitvorming in de raad medio oktober 2024.

Aansluitend gaat het Omgevingsplan ter inzage.

ENSCHEDE

GEMEENTE ENSCHEDE



ENSCHEDE