

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Ontwikkelingsvisie Cromhoff		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	7 september 2021
Stuknummer (Invulling door Griffie)		Corsanummer	2100076641

Wij stellen u voor te besluiten om:

In te stemmen met de 'Ontwikkelvisie Cromhoff Enschede, Back to Basic' en dit als kader te laten dienen voor de verdere uitwerking van (deel)plannen.

Inleiding

Op de locatie Cromhoff is door vrijvallende gebouwen/functionies een kans ontstaan het gebied te transformeren om daarmee een nieuw stuk stad te creëren. Een stuk stad, gelegen direct aan de Singelring op loop- en fietsafstand van talrijke voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur en ontspanning. De potentie van de locatie wordt door de gemeente en marktpartijen al langer onderkend maar tot dusverre heeft dit nog niet geleid tot een succesvolle planontwikkeling. Nu BPD, Koopmans en de gemeente de handen ineen hebben geslagen en samen met de andere betrokken eigenaren in het gebied een ambitieuze en vernieuwende Ontwikkelvisie hebben opgesteld, is het moment gekomen vervolgstappen te zetten.

Dit voorstel gaat over de vaststelling van de Ontwikkelvisie en het vervolg daarop. De concept visie is eerder (22 september 2020) in de Stadsdeelcommissie gepresenteerd. De visie is daarna doorontwikkeld tot de huidige 'Ontwikkelvisie Cromhoff Enschede, Back to Basic', waarbij een verdiepingsslag heeft plaatsgevonden en de plannen verder zijn uitgewerkt.

Publieksvriendelijke samenvatting

Wij hebben een Ontwikkelvisie opgesteld voor de locatie Cromhoff. De vaststelling van de visie is het startsein voor de transformatie van het gebied. We voegen daarmee een nieuwe en bijzondere plek toe aan de stad waar gewoond kan worden en voorzieningen aanwezig zijn. Het wordt een plek met reuring en een heel eigen karakter. De Ontwikkelvisie is geen blauwdruk voor de ontwikkeling van het gebied maar geeft de kaders aan waarbinnen plannen verder kunnen worden uitgewerkt. Voordat er gebouwd gaat worden, starten wij al met tijdelijke initiatieven op de locatie.

Beoogd effect

Met de vaststelling van de Ontwikkelvisie wordt een keuze gemaakt voor de transformatie van het gebied naar een gemengd stedelijke invulling met wonen, voorzieningen, onderwijs en zorg. Met de visie wordt een kader voor de verdere uitwerking van plannen vastgesteld. De visie stelt het college van B&W in staat om samen met marktpartijen stedenbouwkundige plannen voor te bereiden en overeenkomsten aan te gaan voor de verschillende deelgebieden. De uitgewerkte plannen komen voor besluitvorming terug bij de gemeenteraad.

Argumenten

1.1. De transformatie van Cromhoff is een unieke kans voor Enschede

In de afgelopen jaren is Enschede onbetwist uitgegroeid als het stedelijk hart van Twente. Met onze partners werken we aan een aantrekkelijke stad om te wonen, werken en verblijven. Op veel terreinen doet onze stad het goed. Omdat vast te houden en verder te versterken blijven we continu werken aan de aantrekkelijke voorzieningen, woningen en werklocaties voor de huidige en nieuwe inwoners van Enschede. Als universiteitsstad met ook een Hogeschool verliezen we ten opzichte van vergelijkbare steden nog te veel talent aan andere regio's. Talent dat nu en in de toekomst nodig is voor onze arbeidsmarkt. Om als stad (nog) aantrekkelijker te worden werken we op tal van terreinen aan het gewenste aanbod. Aanbod op het gebied van retail, horeca, cultuur & evenementen, openbare ruimte, werklocaties en woningen.

De ontwikkeling Cromhoff kan een belangrijke bijdrage leveren aan de aantrekkelijke stad Enschede waar we talent willen aantrekken en vasthouden.

Het vasthouden van talent is nodig, om onze economie op gang te houden. Goed opgeleid personeel is schaars en bedrijven hebben mensen nodig om in Twente te kunnen blijven functioneren. Daarnaast ligt een krimpende bevolking op de loer als we er niet slagen ons talent beter te binden. Het gaat hier nadrukkelijk om alle opleidingsniveaus. We bouwen in Cromhoff dan ook voor verschillende doelgroepen in de sociale huur, middeldure koop/huur en vrije sector koop.

Investeren in Cromhoff en een hoogwaardige fysieke omgeving betekent dat we investeren in de inclusieve samenleving waar plek is voor iedereen. Met Cromhoff wordt er een bijzonder en zeer onderscheidende binnenstedelijk woonwijk gerealiseerd zoals Twente deze nog niet kent. We bouwen 400 tot 500 woningen met in het hart een groot bos/park aan de rand van de binnenstad. Het bijzondere cultuurhistorische verleden van de plek wordt bij de ontwikkeling bewaard of een tweede leven gegeven. Een grote diversiteit aan woningen worden in verschillende natuur inclusieve buurtschappen gegroepeerd rondom het groene hart. Hierdoor ontstaan er plekken voor meer rust en plekken met meer reuring. Door de toevoeging van 2 hectare groen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan onze doelstellingen rondom klimaatadaptatie en verminderen van de hittestress. En dit in het hart van de stad!

Ontwikkelstrategie Zuiderval

De raad besloot in februari 2017 de ontwikkelstrategie Zuiderval vast te stellen. Hierin werd voor de Wegener locatie al aangegeven dat deze in combinatie met de naastgelegen particuliere gronden bij uitstek mogelijkheden biedt om wonen rondom het park vormgeven (groen stedelijk wonen). In de strategie is daarom al voorgesteld om de werkfunctie van deze locatie om te zetten naar de wonen. Met de Ontwikkelvisie komen we tegemoet aan deze eerdere wens.

1.2 Met deze Ontwikkelvisie leggen we de ambitie voor het gebied vast

Het plan Cromhoff heeft een hoge ambitie in vele opzichten. Het plan zet in op een 'anders dan anders' woon- en leefmilieu. Hiermee willen we niet alleen talent behouden voor Enschede, maar ook aantrekken en terughalen. Om dit nieuwe woon- en leefmilieu te creëren, worden in de visie 5 ontwikkelprincipes gehanteerd.

De ontwikkelprincipes zijn:

1. Erfgoed als drijvende kracht. Hier gaat het met name om het hergebruik van de karakteristieke oude bebouwing van de Janninkhallen, de drukpershal en het Wegener gebouw. Deze bebouwing geeft kleur en karakter aan het gebied. De bebouwing wordt ingezet voor wonen maar zeker ook voor andere functie; functies die reuring brengen in het gebied.
2. Leven met het water en de natuur. Water en natuur bepalen de stedenbouwkundige hoofdstructuur waarbinnen de moderne stedelijke buurtschappen liggen die onlosmakelijk met het landschap verbonden zijn. Het parkbos wordt behouden, de natte natuur wordt uitgebreid.
3. Een nieuw stuk stad. Landschap, hergebruik van erfgoed en eigentijds architectuur, direct beleefbaar vanaf de Singelring en de Zuiderval. Enschede laat hier zien dat het lef heeft. Je loopt en fiets er door, het is verbonden met de rest van de stad.
4. Een gastvrije community. De Cromhoffers willen balans in hun leven en hebben behoefte aan ontmoeten, ont-laden op op-laden. In het project wordt daarvoor mogelijkheden geschapen. Dichtbij huis in de natuur en op plekken tussen thuis en werken.
5. Iedereen op de fiets. Cromhoff wordt een plek waar je je welkom voelt maar als iedereen met de auto komt dan zet dat de leefbaarheid onder druk. Bewoners en bezoekers worden verleid om zich te voet, met de fiets, OV of deelsvervoer te verplaatsen. Zo blijft het in en rond het binnenstedelijk natuurgebied rustig en leefbaar! Een bijzonder element is de geplande doorfietsroute vanaf de brug over de A35 richting het centrum.

De 5 ontwikkelprincipes worden in de bijgevoegde Ontwikkelvisie uitvoering beschreven en worden ondersteund met referentiebeelden en conceptuele planuitwerkingen. De ontwikkelprincipes dragen bij aan belangrijke strategische opgaven van Enschede rondom klimaatadaptatie (hittestress, water), biodiversiteit en natuurinclusiviteit, behoud cultuurhistorisch erfgoed en vasthouden/aantrekken van talent.

Anders dan anders

Het uitgangspunt 'anders dan anders' uit de Ontwikkelvisie komt ook tot uitdrukking in de uitstraling van de openbare ruimte, waaronder wegen/paden, verblijfsgebieden en groen. Duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn voor ons naast een stoere en authentieke uitstraling belangrijke uitgangspunten.

Stopproef pompen

Deze zomer hebben wij een proef gedaan met het uitzetten van pompen in het gebied die ervoor zorgen dat het grondwater op onnatuurlijk wijze wordt verlaagd. Met de nieuwe invulling willen wij terug naar de natuurlijke situatie. Om de haalbaarheid van deze ambitie te onderzoeken hebben wij de effecten op de natuur en omliggende panden onderzocht. De resultaten van de proef zijn positief. De omliggende woningen hebben geen wateroverlast in kelders ervaren en vernatting van het gebied heeft geen schade toegebracht aan de natuur.

1.3 Geen blauwdruk maar een kader voor planuitwerking

Na de vaststelling van de Ontwikkelvisie gaan wij samen met de betrokken marktpartijen en andere stakeholders aan de slag met het uitwerken van bouwplannen voor de verschillende deelgebied. De Ontwikkelvisie vormt hierbij het toetsingskader en zorgt voor het bewaken van ambitie en samenhang op functioneel en conceptueel niveau. Wij werken nu al voor de eerste fase (het noordelijk deel) in een open proces samen met marktpartijen. Flexibiliteit is een belangrijke succesfactor voor het behalen van de ambities uit de visie. Immers, de stad is voortdurend in verandering en beweging. De ontwikkelvisie is daarmee ook geen blauwdruk voor de invulling van het gebied maar een uitnodiging aan de stad om initiatief te nemen en samenwerking te zoeken. De 5 ontwikkelprincipes zijn leidend voor de beoordeling van initiatieven en plannen.

1.4 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave

Het plan richt zich op verschillende doelgroepen, van jonge stedelingen tot aan mensen die hechten aan een luxe leven. De gemene deler is dat we ons primair richten op mensen met een actieve leefstijl, de zogenaamde 'doeners'. Een levendige woonomgeving is belangrijk voor deze leefstijl; de authenticiteit van de plek met de oude karakteristieke gebouwen is een sterk punt van de locatie, evenals het aanwezige groen. Mensen met deze leefstijl hebben geen uitgesproken voorkeur voor het type woning, de woning is van ondergeschikt belang aan de locatie en de sfeer in het gebied.

De visie gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling met ruimte voor 400 tot 500 extra woningen ten opzichte van de huidige situatie en daarnaast biedt het ruimte voor ca 10.000 m2 aan nieuwe voorzieningen ten behoeve van economie & cultuur. Deze zijn voorzien in de oude Drukpershal, de Hallen, de kop van het oude Tubantiakantoor, de sporthal en in nieuwbouw. Cromhoff biedt als gezegd ruimte voor verschillende doelgroepen. Dit komt ook tot uiting in het woningbouwprogramma, zowel in typologieën als prijscategorieën. Binnen het plan is ruimte voor veel grondgebonden woningen (ca 75%) in verschillende uitvoeringen variërende van kluswoningen in de Hallen, Stadswoningen (tussenwoningen in Industriekwartier), ruime Parkwoningen in het groen tot grondgebonden woningen op het Houten Eiland. Daarnaast zal een deel (ca 25%) van het programma gestapeld zijn voornamelijk geconcentreerd in de zone langs de Zuiderval. Het oude Tubantiakantoor zal worden uitgebreid met een Skybox en het Houten Eiland zal de entree naar de stad markeren met een houten toren.

Uitwerking programma eerste fase

Het concept Back to Basic is voor de eerste fase vertaald in een aantal woonsferen. In het Industriekwartier, ParkWonen en Houten Eiland komen 325 tot 350 woningen. De appartementen zijn gericht op een specifieke niche markt waarvoor elders in Enschede nog niet gebouwd wordt. Voor het totale plangebied wordt in de ontwikkelvisie bij benadering uitgegaan aan de volgende verdeling sociaal, middelduur en vrije sector 15-20%, 30-35% en 45-55%. Per fase wordt gekeken hoe zich dit exact vertaalt. Uitgangspunt is en blijft een goede en gezonde mix van typologieën en prijsklassen om hiermee ook het concept achter Cromhoff te waarborgen. Het aantal sociale huurwoningen neemt toe, ook als rekening wordt gehouden met vervanging van de portieketageflats aan de Burgemeester Van Veenlaan. Het middeldure segment richt zich op jongeren die na hun studie, alleen of met partner, een volgende stap willen maken. De combinatie van hoge opleiding met een stijgend salaris maakt dat ze meer willen dan het kleine kamertje, zonder overigens de geneugten van de stad te willen opgeven. Een deel van het middeldure programma leent zich bij uitstek voor het (beleggers) huursegment. Daarnaast is er ruimte voor woningen die als casco worden opgeleverd en naar eigen inzicht kunnen worden afgebouwd.

1.5 Het plan speelt in op een veranderende mobiliteitsbehoefte

De openbare ruimte in Cromhoff wordt autoluw, stedelijke voorzieningen liggen binnen 10 minuten loopfietsafstand. Wij zetten in op gebruik van openbaar vervoer en deelmobiliteit, passend bij de leefstijl van de bewoners van Cromhoff. Het privé autobezit ligt naar verwachting lager dan in traditionele wijken. Voor Cromhoff zijn wij voornemens de gemeentelijke parkeernormen voor 'Schilwijken/binnensingelgebied' uit de geldende Nota Parkeernormen toe te passen, ook al ligt Cromhoff net buiten dit gebied.

1.6 Het plan wordt gefaseerd gerealiseerd

De Ontwikkelvisie beschrijft de ambitie voor het hele gebied, gelegen tussen de Getfertsingel, Burgemeester van Veenlaan, Zuiderval en Wethouder Beverstraat. De transformatie van het gebied zal echter niet in een keer maar in verschillende fase plaatsvinden. De transformatie start in het noordelijke deel rondom de hallen, Wegener

kantoor en de Drukpershal op de gronden die in het bezit zijn bij Cromhoff B.V. en de gemeente Enschede. Het gebied langs de Zuiderval volgt daarop. De locatie ROC en Livio aan de zuidkant zijn afhankelijk van ontwikkelingen in het onderwijs en de zorg; zij hebben meer tijd nodig. Voor hen is de visie vooral een uitnodiging om de kansen die op en rond hun locaties liggen te verzilveren.

Placemaking

Erfgoed als drijvende kracht is een van de ontwikkelprincipes. Juist in de komende fase van placemaking zijn de Drukpershal, de Janninkhallen en het Wegener kantoor belangrijke aanjagers om kleur en karakter te geven aan het gebied. Inwoners van Enschede en daarbuiten laten we kennismaken met het gebied door vooruitlopend op de planontwikkeling de bestaande gebouwen in te zetten voor tijdelijke functies en evenementen. De komende maanden worden er verschillende evenementen georganiseerd rondom de drukpershal.

Risico's

Met elke gebiedsontwikkeling, groot of klein, zijn financiële en marktrisico's gemoeid. Wij hebben ons in deze fase van visievorming een beeld gevormd van de haalbaarheid van de plannen. Wij zien voldoende aanknopingspunten om tot haalbare plannen te komen op basis van deze visie. In de komende fase waarin de plannen verder worden uitgewerkt, zullen wij anterieure en/of samenwerkingsovereenkomsten opstellen waarin financiële en andere (samenwerkings)afspraken worden geborgd.

Naast de financiële en marktrisico's geldt voor dit project zoals voor elk ander project dat er planologische risico's zijn met betrekking tot flora- en fauna, stikstof, de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling en andere ruimtelijke en milieu gerelateerde onderwerpen. Als beheersmaatregel hebben wij de afgelopen periode inventariserende onderzoeken gedaan naar deze en andere onderwerpen om daarmee een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de haalbaarheid en eventuele belemmeringen. In de komende planfase zullen wij meer gedetailleerd onderzoek doen ter voorbereiding op de planologische procedure.

Financiële dekking van het voorstel

Dit besluit heeft geen directe financiële consequenties. De kosten van ambtelijke inzet en de externe advies- en onderzoekskosten worden in deze fase gedekt uit bestaande budgetten. Bij de uitwerking van de visie in deelplannen maken wij afspraken met de betrokken marktpartij(en) over onder meer de samenwerkingsvorm, eventuele aan- en verkoop van gronden en kostenverhaal. Eventuele financiële consequenties worden met een dekkingsvoorstel aan uw raad voorgelegd.

Alternatieven

Het alternatief voor de voorgestelde transformatie van het gebied is behoud van de vrijgekomen bebouwing op het terrein voor bedrijfsmatige functies. Dit alternatief leidt onherroepelijk tot het verloren gaan van de cultuurhistorische bebouwing omdat deze naar huidige maatstaven niet meer economisch rendabel inzetbaar zijn voor bedrijfsmatige invulling. Niets doen en de huidige situatie in stand houden doet de plek evenmin goed. De toegankelijkheid van het terrein is beperkt, de gebouwen gaan zonder ingrepen verder achteruit.

Participatie

De Ontwikkelvisie is tot stand gekomen in co creatie met een deel van de marktpartijen en daarnaast middels regelmatig overleg met de vastgoedeigenaren, corporaties, cultuurhistorische verenigingen, de Provincie Overijssel, stichting Natuur en Milieu Overijssel, het Waterschap en diverse lokale culturele instellingen.

De Ontwikkelvisie is tot stand gekomen in tijden van Corona. Dit heeft ervoor gezorgd dat een streep is gezet door de plannen om omwonenden en belangstellenden fysiek te ontmoeten. In plaats van live ontmoetingen hebben wij het afgelopen jaar veel onlineoverleg gevoerd met de stakeholders. Over de conceptversie zoals in september 2020 besproken met de Stadsdeelcommissie is op woensdagavond 16 december tijdens een online informatiebijeenkomst over de toekomst van Cromhoff gepresenteerd. In deze digitale bijeenkomst werden de plannen voor Cromhoff aan buurtbewoners toegelicht. Vervolgens is met een aantal groepen nog apart gesproken. De bijeenkomst is bekijken via de volgende link: <https://www.enschede.nl/west/cromhoff>.

Communicatie

Door een integrale Ontwikkelvisie voor het gebied vast te stellen geven we ook duidelijkheid naar de buurt/omgeving en eigenaren in het gebied over toekomstige ontwikkelingen. Na vaststelling van de visie zullen we dit nogmaals met alle betrokkenen delen en middels de nieuwsbrief Cromhoff breed verspreiden. Met de nieuwsbrief Cromhoff en website zullen we sowieso informatie delen over de laatste stand van zaken rondom de planontwikkeling en activiteiten welke er in het gebied plaatsvinden.

Vervolg

Na vaststelling van de Ontwikkelvisie gaan volgt de uitwerking van bouwplannen en bestemmingsplannen voor de eerste planfase. Er worden overeenkomsten opgesteld en de planologische procedure wordt opgestart. Wij starten per direct met placemaking.

De uitgewerkte bestemmingsplannen komen t.z.t. bij uw raad terug voor besluitvorming.

Bijlagen

1. Ontwikkelvisie Cromhoff Enschede, Back to Basic.

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, de loco-Burgemeester,

E.A. Smit

N. van den Berg
