

De startmotor voor Cromhoff - Stedelijk arrangement Enschede

Provincie Overijssel – Ruimte, Wonen en Retail

22 september 2021

Inleiding

De ontwikkelvisie Cromhoff “Back to Basic” is een visie op hoe gemeente Enschede samen met marktpartijen een bijzonder stuk binnenstad aan Enschede wil toevoegen. Stoer en authentiek vanuit de historische panden van Tubantia langs de Getfertsingel en Zuiderval. Fijnschalig en ontspannen richting de Burgemeester van Veenlaan en Wethouder Beverstraat. Een gebied van in totaal ruim 22 ha. Waardoor er voldoende kritische massa is om hier een eigen unieke wereld met een eigen sfeer te scheppen:

De Cromhoffs wonen in moderne stedelijke buurtschappen die onlosmakelijk met het landschap zijn verbonden. Hier ken je elkaar en kun je tot jezelf komen. Even helemaal alleen zijn? De natuur ligt op een steenworp afstand. Behoeft om anderen te zien en ervaringen te delen? In en om het industrieel erfgoed borrelt het van de ideeën en bruist het van de activiteiten.

Bij de uitvoering van deze visie zit de grootste uitdaging in het op langere termijn vasthouden van het hoge ambitieniveau in combinatie met het rendabel houden van het plan voor Cromhoff. Om dit te kunnen realiseren is het nodig om risico's te nemen en vóóraf al te investeren in het neerzetten van “de ruggengraat” van het plan: het concept “Cromhoff Enschede Back to Basic”! Dit vraagt om lef van ons als partijen om het gebied waar de “reuring” moet gaan ontstaan vooruitlopend op de rest van het gebied tot ontwikkeling te laten komen. Het gebied waar cultuurhistorie, klimaatadaptatie en biodiversiteit samenkomen. Vanuit de regeling Ruimte Wonen en Retail vragen wij om een bijdrage van 3 miljoen euro om deze unieke gebiedsontwikkeling van de grond te krijgen. Een gebiedsontwikkeling welke gepaard gaat met een totale investering van meer dan 100 miljoen euro in de eerste fase.

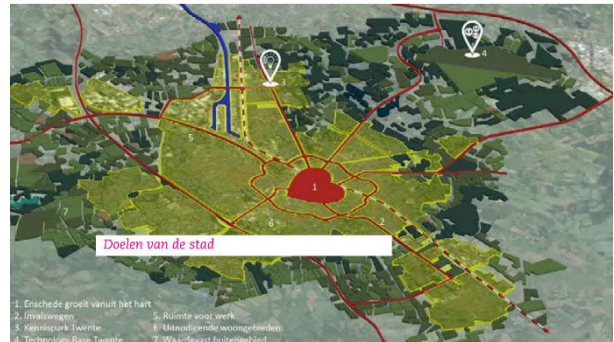
De startmotor van deze ontwikkeling ligt rondom de invulling van het industrieel erfgoed van Tubantia en de verbinding hiervan met de rest van de stad. Het Tubantia kantoor, de hallen en de drukpershal hebben het rauwe karakter dat past bij een broedplaats met een mix van wonen, werken, cultuur en voorzieningen. Door nu al gericht te investeren in een (tijdelijk) programma, bestaande gebouwen geschikt te maken voor een nieuwe toekomst en te starten met sloop en sanering wordt stapje voor stapje gebouwd aan een succesvolle ontwikkeling.

Maar we kunnen alleen bouwen als we deze “ruggengraat” aan de voorkant georganiseerd hebben. Want juist dit kloppend hard maakt dat we een bijzonder leef -en woonklimaat kunnen maken waarmee we inspelen op de behoefte om talent vast te houden aan de stad. We realiseren een woonmilieu waarbij we in de tijdelijkheid het gebied op de kaart te zetten met een vorm van placemaking die deze talentdoelgroep “warm” maakt voor de plek. Door hier nu al mee te beginnen maken we het gebied gereed om uiteindelijk te kunnen versnellen met deze woningbouw voor een onderscheidende doelgroep in Enschede.

Wij zien in de provincie Overijssel een belangrijke partner om met ons deze gebiedsontwikkeling aan te jagen en van de grond te krijgen.

Ambitie op stedelijk niveau

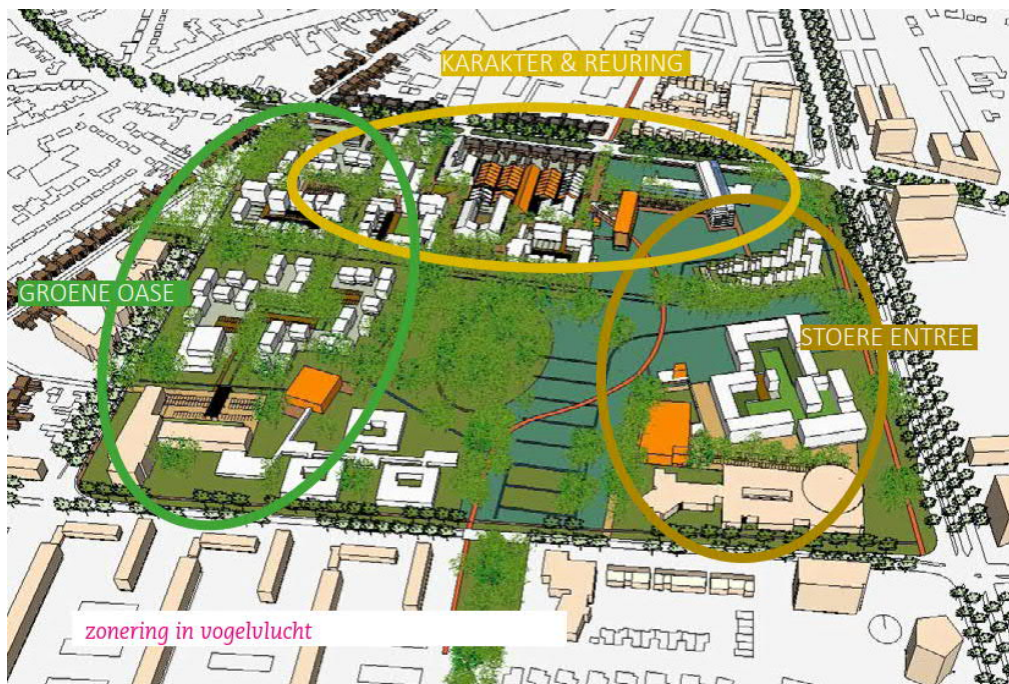
Enschede wil kwalitatief groeien richting 170.000 inwoners en daarbij aantrekkelijke, vernieuwende woongebieden aanbieden. Zo wordt enerzijds de ambitie gevolgd om talent vast te houden en anderzijds te groeien vanuit het hart door de binnenstad te versterken met kwalitatief hoogwaardige (woning) bouwplannen. Tegelijkertijd hunkert Enschede al geruime tijd naar een alternatieve plek in de stad waar ruimte is voor een combinatie van wonen, ondernemen, creativiteit, cultuur en natuur. Een plek met een rauw randje met te transformeren panden en ruimtes voor experiment.



Cromhoff bezit alle criteria en kwaliteiten die het mogelijk maken hier dit onderscheidende, groenstedelijke woon- en leefmilieu te creëren dat in Enschede nog niet bestaat: uitstekende bereikbaarheid per fiets en auto, de aanwezigheid van karakteristieke cultuurhistorische panden, een groen hart met waardevolle stadsnatuur en de nabijheid van openbaar vervoerhaltes. Bovendien zal zij een belangrijke functionele schakel zijn tussen het centrum (per fiets op minder dan 5 minuten) en de randwijken. Dit komt ook terug in de nieuwe omgevingsvisie van Enschede. Cromhoff zal complementair worden aan de andere gebiedsontwikkelingen in Enschede, zoals Centrumkwadraat en de Kop. Cromhoff draagt ook bij aan de ambitie 'aantrekken en behouden van talent', maar dan meer gericht op de doelgroep die een volgende stap in hun wooncarrière maken (waar de andere projecten zich op startende talenten richten).

Op basis van de integrale visie voor het gebied en een krachtige ontwikkelingsstrategie ontstaat in het Cromhoff straks een interessant gemengd stedelijk milieu, waarbinnen alle ambities van de stad een plek vinden. De transformatie van Cromhoff zal daarmee een positief effect hebben op de economische vitaliteit, het mobiliteitsgedrag, klimaatadaptatie en de leefbaarheid van omliggende wijken (en ook op stedelijk niveau).

Onderstaand kaartje laat zien dat het gebied veelkleurig wordt ontwikkeld zonder het bestaande karakter tekort te doen. Het groen met haar routes binden het geheel en vormen verbindingen met het centrum en de wijken rondom. Aan de noordkant het industriële gebied met karakter & reuring waarin de iconische drukpershal en de loodsen een prominente plek hebben en behouden.



In 2006 heeft de gemeente de oude drukkerij van Wegener aangekocht ten behoeve van herontwikkeling en marktpartijen kochten een paar jaar later aangrenzende terreinen. Al 15 jaar wacht dit binnenstedelijk bedrijventerrein op een toekomstgerichte herontwikkeling. Zowel de markt als locatie specifieke aspecten hebben ertoe geleid dat het nog niet gelukt is om te komen tot een haalbaar en kwalitatief hoogwaardig plan. Het afgelopen jaar is in co-creatie met marktpartijen hard gewerkt aan een ontwikkelvisie op het gebied. Deze gebiedsontwikkeling staat hoog bij het college van B&W op de agenda en wordt in september 2021 ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd. Cromhoff is tot prioritair project benoemd in de voorgestelde stedelijke investeringsagenda, zoals deze is opgenomen in de op 5 juli 2021 vastgestelde zomernota.

Wat hebben we nodig?

We stapelen in Cromhoff meerdere opgaven én ambities: klimaatadaptatie, biodiversiteit, cultuurhistorie etc. De hoge ambities in combinatie met de opgave voor wonen en niet-wonen (ruimte voor ambachtelijke bedrijvigheid, kunst, cultuur en horeca) maakt deze gebiedsontwikkeling meervoudig en complex. In ruimtelijk maar zeker ook in financieel opzicht. Het makkelijkste zou misschien wel zijn om alle bestaande objecten te slopen en een dertien in een dozijn wijk te realiseren. Een dergelijke strategie doet echter niet alleen de locatie maar zeker ook Enschede te kort. Samen met onze gebiedspartners hebben we het standpunt dat we met ambities en lef een heel goed plan gemaakt hebben en wij geloven dat goede plannen altijd doorgaan. We zijn ons bewust dat dit niet vanzelf gaat en we kunnen dit ook niet alleen.

Loslaten van ambities om de haalbaarheid te vergroten willen we niet omdat we geloven in onze ambitieuze aanpak. We zijn dan ook actief op zoek naar partners om ons te helpen deze belangrijke opgave voor de stad en de woningbouwopgave van Overijssel van de grond te krijgen. Om het project haalbaar én aantrekkelijk te maken willen we belemmeringen wegnemen en het gebied klaarstomen. Dat betekent voorinvesteren in het wegnemen van belemmeringen maar ook investeren in de plek en placemaking.

Het doel is dat we in 2023 kunnen starten met de woningbouw van de eerste fase met ongeveer 350 woningen. Met een bijdrage van de Provincie vanuit de regeling Ruimte, Wonen en Retail kunnen we de gebiedsontwikkeling nu al aanjagen, nog meer lef tonen om de ambities waar te maken en vooruitlopend op én tijdens de bouw van woningen een nieuw en levendig stuk stad creëren. Door in de tijdelijkheid al te werken aan ontdekking en ontmoeting wordt het gebied ontdekt: een verborgen parel aan de singel. We willen gericht investeren in een (tijdelijk)programma, gebouwen geschikt maken voor een nieuwe toekomst en starten met sloop en sanering. Hiermee kunnen we samen met onze partners stapje voor stapje bouwen aan een succesvolle ontwikkeling.

Cromhoff in relatie tot de andere stedelijke projecten

In de regionale woonagenda (maart 2021) is de gewenste groei van het aantal woningen vastgelegd. Dit is een ambitieus scenario. Hiervoor hebben we nog meer projecten nodig, dan we nu in de plannen hebben zitten, zoals Centrumkwadraat, De Kop en Eschmarkerveld. We moeten daarom inzetten op meerdere projecten. Cromhoff levert naast bovengenoemde projecten een substantiële bijdrage aan de gewenste nieuwbouw. Daarnaast gaat woonagenda uit van differentiatie in woonmilieus om complementariteit te bevorderen. Het woonmilieu in Centrumkwadraat en Kop is (hoog) stedelijk. In Cromhoff liggen mogelijkheden om naast een stedelijk compact milieu in het Industriekwartier meerdere vormen van groene woonmilieus te realiseren. Dit hebben we nodig om doorstroming te bevorderen en wooncarrière voor talent te bieden. Met dit project kunnen we niet alleen woningen en inwoners toevoegen, maar ook meer ruimte bieden voor water en groen voor omliggende, bestaande wijken. Nu is dit gebied te gevaarlijk om open te stellen. De stedelijke ontwikkeling is ook een hefboom voor het verbeteren van het groen- en watersysteem en daarmee de openstelling voor de inwoners.

Centrumkwadraat en de Kop zijn nu in uitvoering en dit is mede mogelijk gemaakt door externe financiering vanuit het Rijk (Woningbouwimpuls) en de Provincie Overijssel. Cromhoff is in de

stedelijke fasering de volgende woningbouwontwikkeling voor het toevoegen van woningen. Vanwege de subsidievoorwaarden is een aanvraag voor de Woningbouwimpuls niet mogelijk. Vandaar ons verzoek voor een Provinciale bijdrage om samen met gemeente en marktpartijen dit vliegwiel te realiseren.

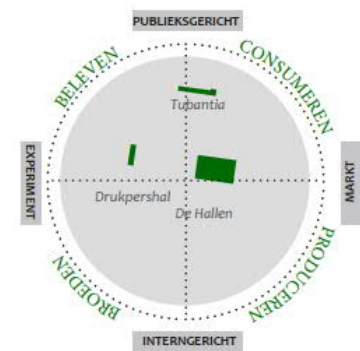
Activiteiten

De activiteiten die we in het kader van de regeling Ruimte Wonen en Retail willen uitvoeren vallen uiteen in drie onderdelen;

1). Een plek vol reuring en karakter maken:

Voor de beoogde doelgroep in Cromhoff is een mix van werken, cultuur en voorzieningen en ontspanning belangrijk. We realiseren circa 5000m2 bvo ten behoeve van functies die bijdragen aan levendig stadsmilieu. De Drukpershal, het Tubantiakantoor en de Janninkshallen zijn zeer geschikt voor het broeden, produceren, beleven en consumeren.

We maken daarom zo snel mogelijk een karaktervolle plek vol reuring door het aanjagen van de programmering: we gebruiken hiervoor dat wat er al is! De bestaande kunstenaars maar ook nieuwe initiatiefnemers kunnen bijdragen aan events, reuring en leven op het terrein voor de periode tot (en tijdens de) herontwikkeling. Een fase met ruimte voor experiment. Hiervoor is een kwartiermaker belangrijk. Hij of zij is ook belast met de organisatie van brede events en is het aanspreekpunt ter plaatse. Gedacht wordt aan een Actieprogramma Cromhoff, waarbij een en ander gerealiseerd kan worden op basis van een budget dat als subsidie ingezet kan worden.



Concreet:

- Kwartiermaker aanstellen
- Programmeren van activiteiten op het gebied van cultuur en voorzieningen
- Kunstenaars en andere initiatieven faciliteren
- Actieprogramma Cromhoff: 'Kiemgeld' om initiatieven uit te dagen.

2) Een geschikte en veilige plek maken:

De gemeente is eigenaar van nagenoeg al het bijzondere vastgoed. Alles wat niet bijdraagt aan het plan gaan we vroegtijdig slopen. Dat betekent voor investeren met meer risico's dan gebruikelijk (nog geen bestemmingsplan onherroepelijk of contracten getekend). Dit is noodzakelijk om de kwaliteiten in het gebied zichtbaar te maken en ruimte te geven voor een programma. De marktpartij van fase 1 (BPD/Koopmans) heeft al haar panden al gesloopt die niet bijdragen aan de ontwikkeling ten behoeve van de placemaking en gebiedsontwikkeling.

De iconische drukpershal, het oude Tubantia kantoor en de voormalige Janninkshallen op het Louwers Beckersterrein willen we behouden. Deze zetten we in als aanjager van het gebied voor evenementen en tijdelijke horeca. Hiervoor is het allereerst noodzakelijk dat de drukpershal 'los gemaakt' wordt van de rest van het pand. Hiervoor moet een sloopplan gemaakt worden. Vervolgens zal een ontwerp gemaakt moeten worden om de drukpershal en de Janninkshallen wind- en waterdicht te maken. Daarna gaan we (samen met marktpartijen) deze geschikt maken voor hergebruik en een aantrekkelijke, erfgoedinclusieve vormgeving geven.

Het (groene) hart van de ontwikkeling wordt gevormd door de te behouden objecten en de natuur op gemeentegrond. Binnen dit hart bevinden zich ook de grootste belemmeringen onder meer hoge waterstanden, grootschalige bodemverontreinigingen, ingewikkelde sloopopgaves, etc. Daarom zetten we ook zo snel mogelijk in op het saneren van alle verontreinigingen die noodzakelijk zijn voor het creëren van een goede en veilige leefomgeving, ook al in de tijdelijkheid. We verwijderen andere

barrières en maken de omgeving veilig. Dat betekent vooraf meer risico máár ook dat 'het hart' van de locatie 'klaar staat' voor ontwikkeling, reuring én waardecreatie.

Concreet:

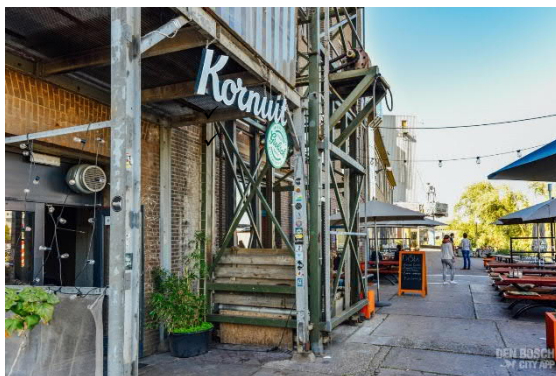
- Slopen barrières en slopen van panden die niet nodig zijn (deels reeds uitgevoerd op Louwes Beckers rondom de Janninkshallen)
- Drukpershal en Janninkshallen en omgeving veilig voor gebruik maken (brandweer/beheersbaar)
- Wind en waterdicht maken van de drukpershal
- Drukpershal verfraaien (in samenwerking met marktpartijen, bijvoorbeeld prijsvraag jonge architecten)
- Weghalen van de hekken, dat betekent een grotere beheerinspanning en investering om het gebied veilig en toegankelijk te maken/houden
- Saneren bodemverontreiniging (noodzakelijk voor woningbouw en veiligheid)
- Instabiele 'monumentale muur' veilig maken



3) Een plek van verbinding maken

De iconische drukpershal met de ruimte eromheen is een belangrijke schakel in de gebiedsontwikkeling. Achter deze drukpershal zal een multifunctioneel inzetbaar plein komen ("het balkon van het parkbos") waar evenementen etc plaats kunnen vinden. We willen deze plek zo snel mogelijk toegankelijk maken, onder meer door een tijdelijke inrichting met bijvoorbeeld containers en groene aankleding. Zie ook onderstaande sfeerbeelden.

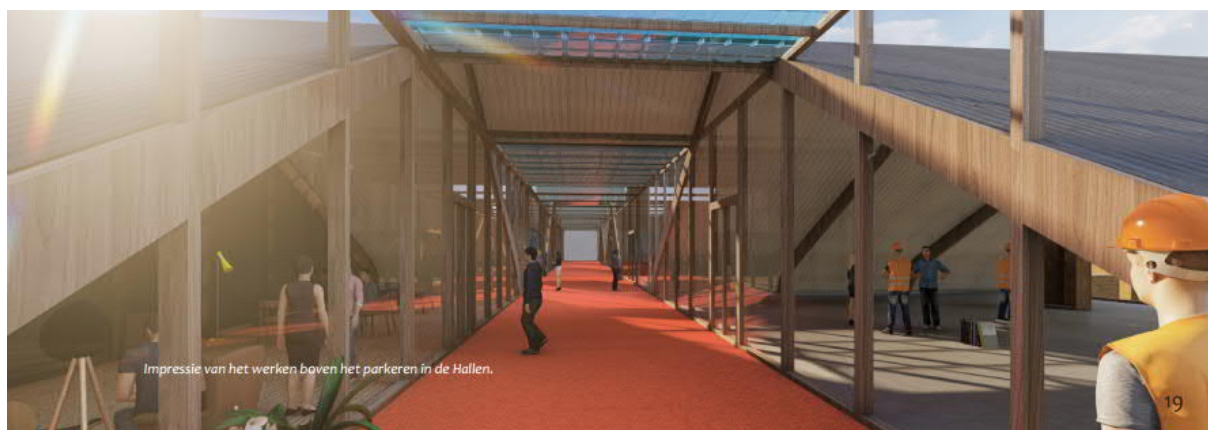
Ook het zo snel mogelijk toegankelijk maken van de drukpershal en dit plein is van belang. Enerzijds door de onder 1 en 2 beschreven activiteiten (programmering en sloop). Maar ook doen we dit door het aanleggen van een fietsroute. Hierdoor ligt het plein niet meer verscholen achter de bebouwing en maken we een verbinding met de rest van de stad. Mochten we nu nog niet het definitieve pad kunnen aanleggen, dan zouden we op korte termijn al wel de basis kunnen maken als basis voor het definitieve pad.



Het Cromhoff wordt een plek in de stad waar water en groen een belangrijk onderdeel is van het leefmilieu. Dit maakt ook echt het verschil met de andere gebiedsontwikkelingen in de stad. Het bestaande groene hart moet een impuls krijgen en zal uitgebreid worden met 2 ha, waardoor er in totaal 8 ha ontstaat. 8 hectare met ruimte voor waterbuffering, biodiversiteit en bijzondere soorten. 'Erfgoed als drijvende kracht' is een van de ontwikkelprincipes van Cromhoff. We leggen daarom nadrukkelijk een link naar het cultuurhistorisch verleden. Er zijn immers nog veel zichtbare en onzichtbare verwijzingen naar de vroegere (textiel)industrie. (gebouwen, oude ZuiderSpoor met spooreplacement, 'natte' gebieden die als vroeger als bleken werden gebruikt, etc). Het beleefbaar maken van de cultuurhistorie draagt bij aan de waarde en 'verbinding' van het gebied.

Concreet:

- Maken stadsbalkon (plein achter drukpershal)
- Fietsroute aanleggen
- Groen- en wateropgave realiseren
- Erfgoedinclusieve kwaliteitsimpuls van panden, monumentale muur en het gebied (incl bijv onderzoek oude spanden Janninkshal).



Financiën

Alle bovengenoemde activiteiten zijn randvoorwaardelijk voor de gehele gebiedsontwikkeling om te komen tot de uitvoering van de gezamenlijk met marktpartijen opgestelde ontwikkelvisie. Uiteindelijk zullen deze activiteiten het vliegwiel vormen voor investeringen in een woningbouwontwikkeling ter grootte van ruim € 100 miljoen die gedaan zal worden door marktpartijen in de eerste fase (noordkant van het gebied). De eerste fase vormt daarnaast het vliegwiel voor de verdere doorontwikkeling van de andere deelgebieden binnen het Cromhoff, waar uiteindelijk ook woningen gerealiseerd gaan worden.

Het beoogde programma in de Drukpershal, Tubantia en de Janninkshalen (werkplaatsen, culturele voorzieningen, experimenteerruimte, expositie, etc) is belangrijk voor het gebied maar kent aanloopverliezen om de exploitatie op gang te brengen en een onrendabele top als het gaat om de benodigde investering in relatie tot het opbrengende vermogen vanuit de exploitatie.

De marktpartijen zijn bereid om te investeren in de gebiedsontwikkeling Cromhoff. Het belang van voorinvesteringen en bereidheid om te participeren hebben zij ook al getoond. De marktpartijen hebben voor een bedrag van circa 300.000 euro al geïnvesteerd op eigen gronden. Daarnaast is de afgelopen jaren ruim 150.000 euro aan externe plankosten gemaakt (zoals natuurwaardenonderzoek, cultuurhistorisch onderzoek en onderzoek beschermende soorten), die nagenoeg door gemeente en marktpartijen gelijkelijk betaald zijn.

De activiteiten waar we de komende drie jaar op in willen zetten kennen de volgende raming:

Activiteiten	Raming
1. Een plek vol reuring maken Vorbereiden en aanjagen van de programmering niet-wonen (cultuur & voorzieningen).	€ 500.000
2. Een veilige plek maken	
• Wind- en waterdicht maken en verfraaien Drukpershal	€ 800.000
• Wind- en waterdicht maken Janninkshallen	€450.000
• Slopen panden rond Drukpershal en Janninkshallen	€ 600.000
• Opschonen terrein: wegnemen belemmeringen onder meer hekken en verharding. Aanbrengen tijdelijke verharding. Opschonen en toegankelijk maken van het Groene Hart. Uitvoering noodzakelijke saneringen.	€ 2.500.000
• Veilig maken "monumentale muur"	€150.000
3. Een plek van verbinding maken	
• Groen- en wateropgave	€ 400.000
• Verbinding naar de stad (fietspad)	€ 500.000
• Multifunctionele inrichting plein achter drukpershal als 'balkon'	€ 200.000
• Erfgoedinclusieve kwaliteitsimpuls (incl onderzoek) van panden, muur en gebied.	€ 100.000
Totaal	€ 6.200.000
Bijdrage gemeente Enschede en marktpartijen (50/50)	€ 3.200.000
Gevraagde bijdrage Provincie	€ 3.000.000

Planning, verantwoording en communicatie

Een concrete planning is op dit moment nog lastig te geven. Juist met deze bijdrage krijgen we de kans om ook écht een versnelling in het project aan te brengen! Op basis van dit stedelijk arrangement voor Cromhoff kunnen we ook direct aan de slag met het verder uitwerken van het operationeel plan. Op dit moment kunnen we op hoofdlijnen wel het volgende aangegeven:

- Kwartiermaker aanstellen (4^e kwartaal dit jaar):
 - o Presentatie programma (1^e kwartaal 2022, communicatiemoment);
 - o Faciliteren van de programmering (vanaf 2022). In feite starten we daar in november 2021 al mee met de expositie van de Landscape Orchestra in de drukpershal! Rondom de programmering zullen diverse communicatiemomenten plaatsvinden.
- Bouwactiviteiten aan en rondom de Drukpershal en Janninkhallen, onder meer sloop en wind/waterdicht maken en verfraaien (start eerste helft 2022); Communicatie hierover in afstemming.
- Veilig maken van de cultuurhistorische muur (voorjaar 2021 oplevering). Dit zou een goed communicatiemoment kunnen zijn.
- Een plek van verbinding maken (2^e helft 2022/2023 en verder). Communicatie hierover in afstemming.

Wij stellen voor om in het voorjaar van 2022 informeel te overleggen over de nadere uitwerking van het operationele plan en om jaarlijks in oktober te rapporteren over de voortgang van het project.

Tot slot

Na overeenstemming over dit Stedelijk arrangement gaan we zo snel mogelijk de kwartiermaker aanstellen om de programmering voor cultuur en voorzieningen aan te jaren en reuring in het gebied te faciliteren. Ook willen we direct aan de slag met de oude Drukpershal, als icoon van het gebied. Dit zijn de eerste zichtbare resultaten. We kijken er naar uit om dergelijke mijlpalen in samenwerking met de Provincie Overijssel en andere stakeholders te vieren!

-

Gemeente Enschede
T.a.v. Bertine Olthof
Postbus 20
7500 AA Enschede

Enschede, 30 september 2021

Ondersteuningsverklaring "Startmotor voor Cromhoff"

Geachte mevrouw Olthof, beste Bertine,
Geachte heer Oude Bruinink, beste Rob,

Met veel enthousiasme en waardering hebben wij kennis genomen van het voornemen van de Provincie Overijssel om ons gezamenlijke project Cromhoff "Back to basic" te ondersteunen.

Dit is voor ons een bevestiging dat het planproces dat wij gezamenlijk eind 2019 in gang hebben gezet tot een sterke Ontwikkelvisie heeft geleid. Een Ontwikkelvisie die ambities op het vlak van cultuurhistorie, groen in de stad, wonen en niet-wonen samenbrengt in een uniek project. Een prachtige opgave waar wij graag samen met de gemeente Enschede de schouders onder zetten om talent te binden aan de stad.

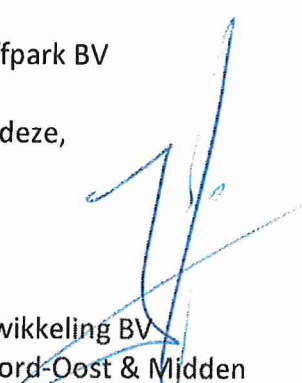
De ondersteuning van de Provincie geeft ons een extra stimulans om de plannen haalbaar te maken en de ambities waar te maken. Het biedt ruimte om het gebied snel veilig toegankelijk te maken en daarmee zichtbaar en voelbaar. Er kan invulling gegeven worden aan een actieprogramma voor (tijdelijke) initiatieven die het gebied gaan laden en op de kaart gaan zetten.

Wij, Cromhoffpark BV, een samenwerking tussen Koopmans Bouwgroep BV en BPD Ontwikkeling BV, ondersteunen dan ook van harte de aanvraag van de gemeente Enschede en werken met nog meer enthousiasme samen met de gemeente verder aan deze prachtige binnenstedelijke opgave.

Met vriendelijke groet,

Cromhoffpark BV

Namens deze,



BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
drs. J.A. van Antwerpen
Directeur



Koopmans Bouwgroep BV
ir. H.C. Smit
Directievoorzitter