

GEBIEDSPROFIELEN BINNENSTAD ENSCHEDE

EEN NULMETING

ENSCHEDE

INHOUDSOPGAVE

Analyse Binnenstad Enschede

Vooraf	4
Enschede in de regio	4
Binnenstad met geschiedenis	5
Binnenstad om te bezoeken	7
Binnenstad om te wonen, werken en studeren	10
Binnenstad om te verblijven	13
Bereikbare binnenstad	16
Benchmark	**18**
Arnhem	21
Venlo	22
Tilburg	23
Bronvermelding	**24**

COLOFON

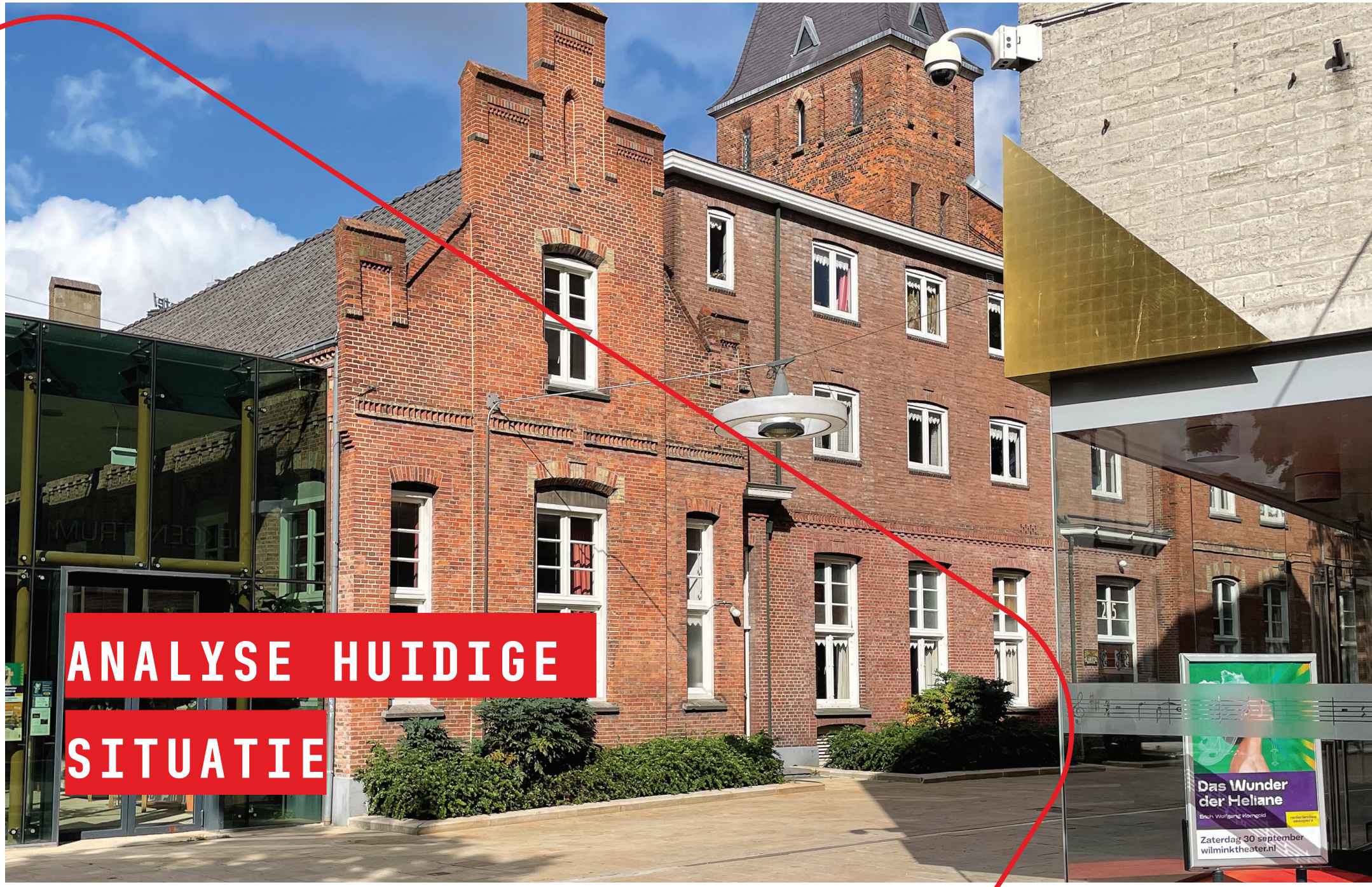
Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK en het resultaat van bureaustudie en een serie interviews met relevante partijen in de binnenstad van Enschede. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Datum: april 2024

Yara Alnashawati
Maaike Postma
Anne Seghers

ENSCHEDE

RUIMTEVOLK



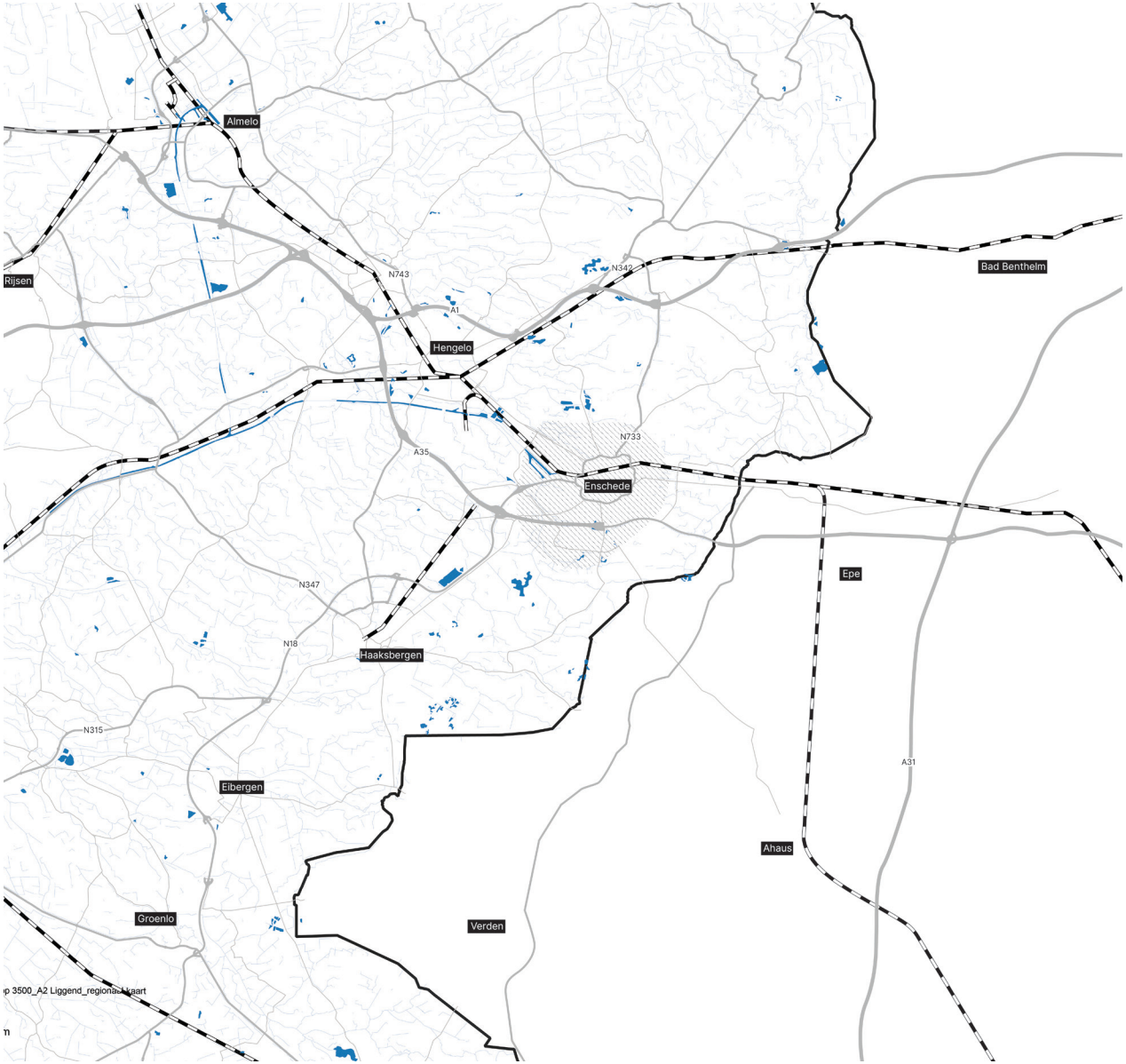
ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

VOORAF

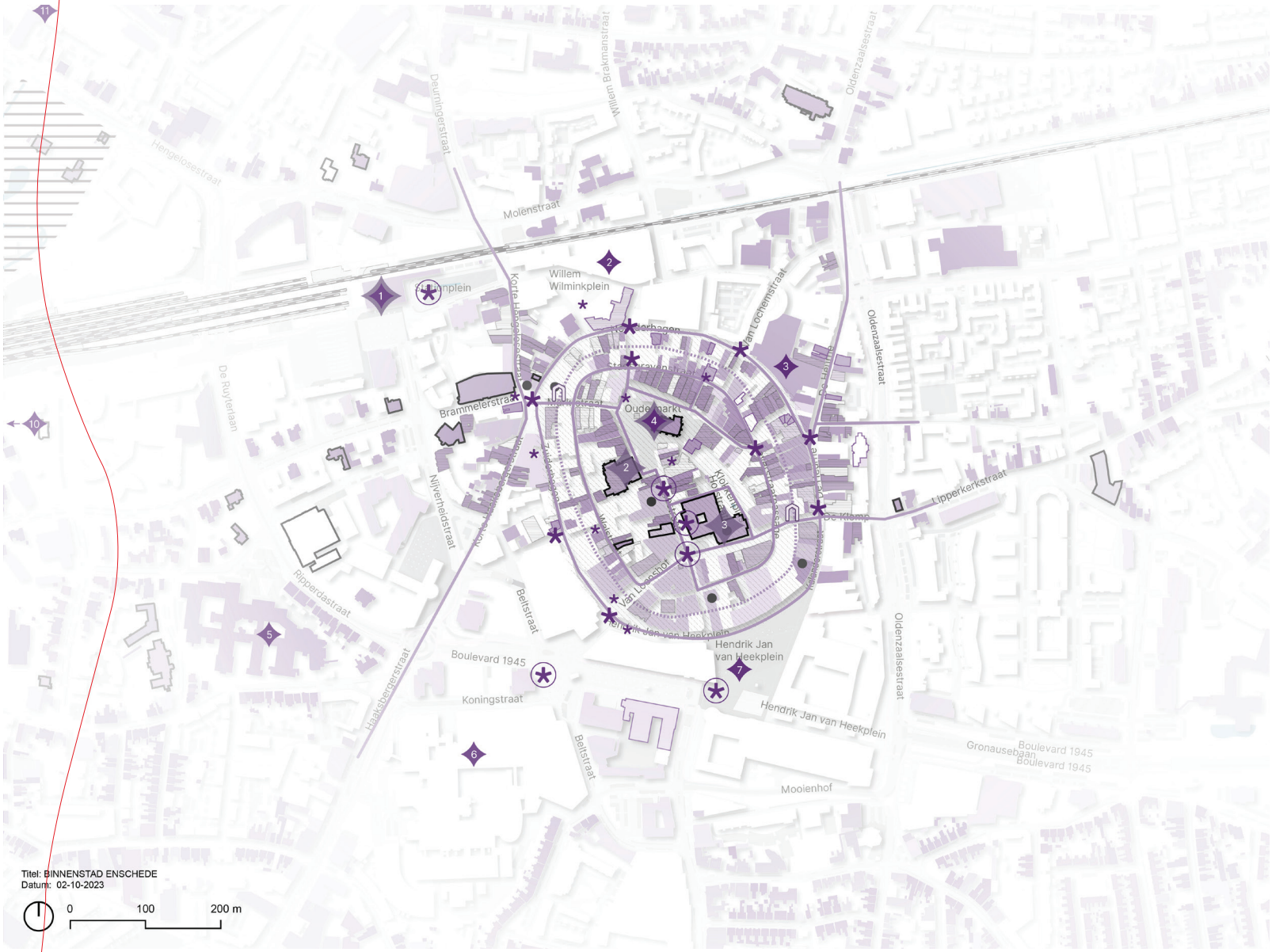
Deze nulmeting is gemaakt op basis van data en openbare cijfers, daarnaast zijn er een heel aantal interviews afgenomen met relevante partijen in de stad. Zo heeft RUIMTEVOLK gesproken met (mensen van): Enschede Promotie, studentenverenigingen, bewoners, De Universiteit Twente en makelaars.

Onderdeel van de nulmeting is een benchmark van verschillende vergelijkbare binnensteden. De benchmark is zowel kwantitatief - op basis van Locatusdata - en kwalitatief - op basis van interviews - opgesteld.

ENSCHEDE IN DE REGIO



BINNENSTAD MET GESCHIEDENIS



LEGENDA

Belangrijkste plekken — Gemeente Enschede 2023
1 station
2 cultuur
3 foodhal
4 eten & drinken
5 campus
6 ziekenhuis
7 marktplein
8 blijdensteinpark
9 rijksmuseum
10 volkspark
11 universiteit

Herkenbaar gebouw — Gemeente Enschede 2023
1 Station
2 St. Jacobuskerk
3 Gemeente Enschede

Eyecatcher openbare ruimte
Nieuwe eyecatcher openbare ruimte
Kleine eyecatcher openbare ruimte

Cultuurhistorische waarden — Erfgoedatlas 2023
Rijksmonument
Gemeentelijk monument
Hoge attentiewaarde
Attentiewaarde

Historisch stratenpatroon — Gemeente Enschede 2023
Historisch straat
Historisch smalle straatjes
Poort

Monumenten — Erfgoedatlas 2023
Rijksmonumentvlak
Archeologische waarde

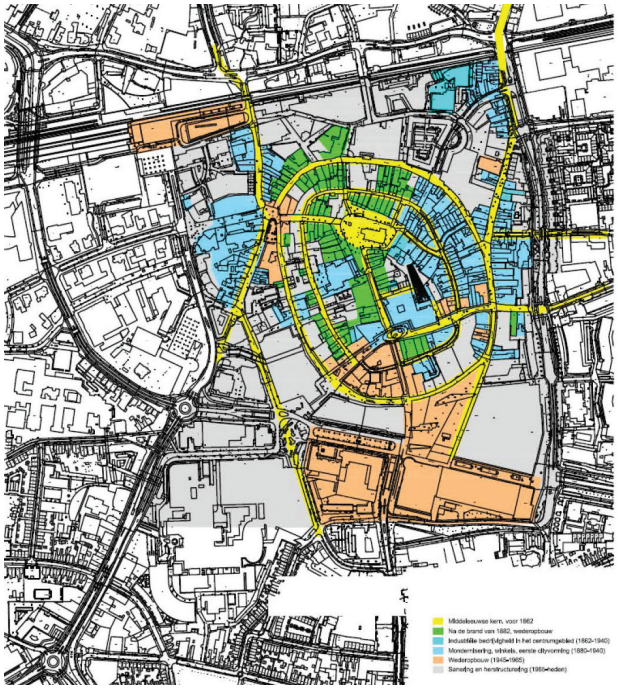
Bouwjaar — BAG 2023
1200,1920
1921,1940
1941,1960
1961,1980

OPGAVEN EN KANSEN

→ In de binnenstad van Enschede is de tijdsgeest van verschillende kenmerkende perioden in architectuur en stedenbouw duidelijk herkenbaar. De rijke historie kent zijn oorsprong in de Middeleeuwen. De dubbele grachtengordel die destijds aanwezig was, vormt nu een herkenbaar en historisch stratenpatroon. In 1862 ging de binnenstad in vlammen op. Veel historische bebouwing ging verloren en bij de herbouw werden de grachten gedempt. Ten tijde van de industrialisatie in de tweede helft van de 19e eeuw veranderde de dynamiek van en in het centrum. Langs de randen ontstonden (textiel)fabrieken en villawijken en de binnenstad zelf werd een plek van dienstverlening en vermaak. De bombardementen in de tweede wereldoorlog verwoestten een groot gedeelte aan de zuidzijde van de binnenstad. Weer kwam er verandering in de binnenstad, dit keer door de komst van veel meer moderne en grotere bouwblokken. Een later paradigma is eind jaren '60 van de vorige eeuw. Grote delen van de stad werden gesaneerd. Industrie maakte plaats voor grote kantoor- en wooncomplexen.[1] De komst van het Van Heekplein in 2000 is een van de laatste grote ingrepen in de binnnestad.

→ De geschiedenis van Enschede is rijk en er zijn veel aanknopingspunten om het verhaal van de stad te vertellen. Tegelijkertijd bestaat het risico op verrommeling, wat op een aantal plekken al te zien is. Het 'ei' is een herkenbaar patroon en biedt mogelijkheden om de structuur van de binnenstad beter leesbaar te maken, zowel in openbare ruimte als in programmatische invulling.

→ Met de ontwikkelingen zoals Centrumkwadraat, Kopboulevard, boulevardzone, stadscampus en Performance Factory wordt een nieuwe laag aan de stad toegevoegd.



Veel verschillende planningsparadigma's zijn aanwezig in de Enschedese binnenstad (Bron: cultuurhistorische quickscan)



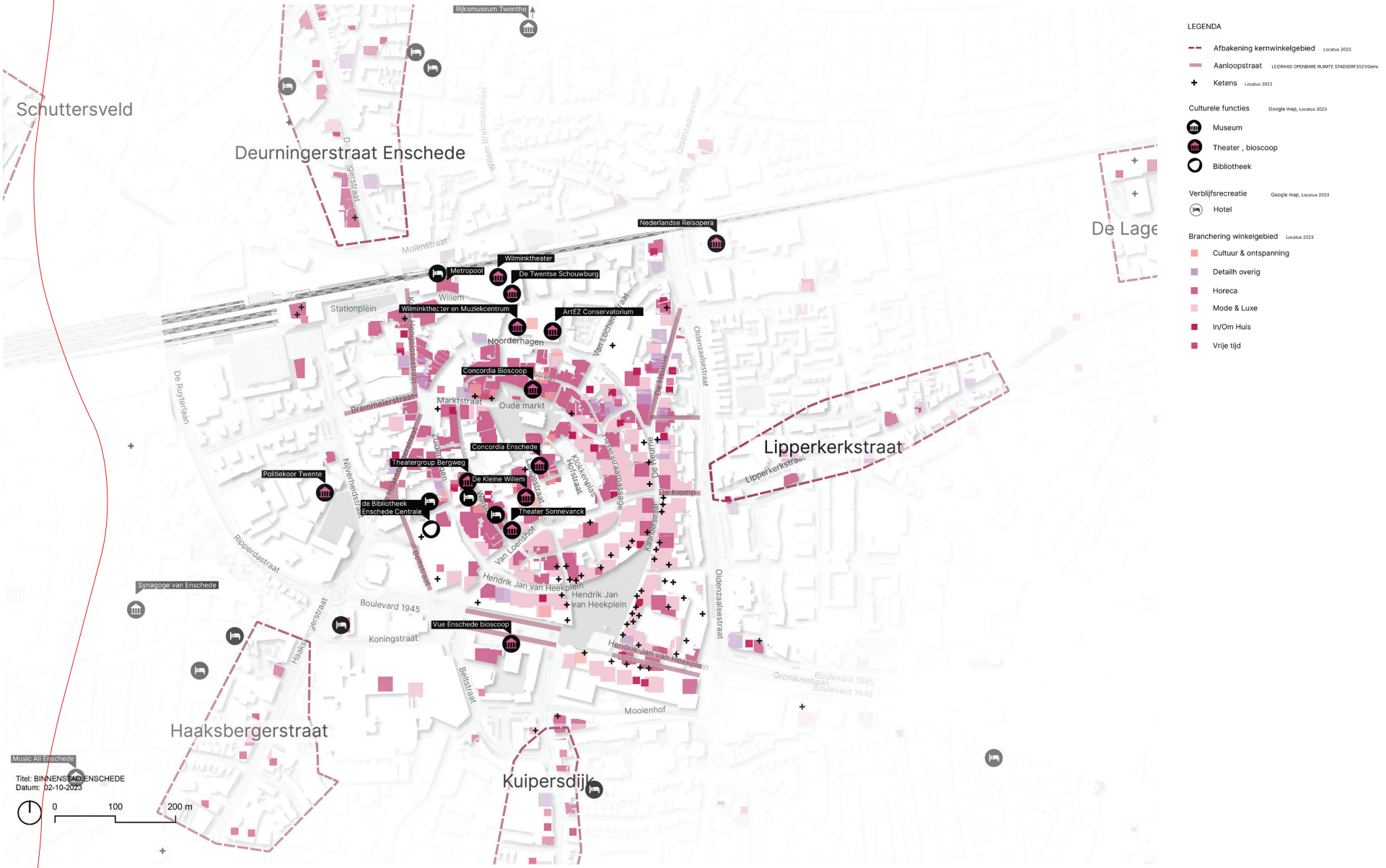






Enkele voorbeelden van architectuur uit verschillende tijdsperioden

BINNENSTAD OM TE BEZOEKEN



OPGAVEN EN KANSEN

→ Enschede heeft een divers en aantrekkelijk aanbod. In het noordelijke deel van de binnenstad is meer horeca aanwezig, in het zuidelijke deel zijn meer winkels te vinden. In de zone rondom het Van Heekplein zitten veel grotere winkelketens. In de kleinere straatjes zijn lokale ondernemers gevestigd. De gemeente zet de laatste jaren met succes in op het (middel)hoge segment en landelijke ketens zoals Sissy Boy, Yaya en Starbucks.

→ Op basis van het aantal vestigingen is de filialiseringsgraad 31% (31% van de winkels is een filiaal, 69% van de winkels is een zelfstandige vestiging). Op basis van het aantal vierkantemeters ligt dit percentage op 57%. De zelfstandige ondernemers zijn dus daadwerkelijk goed vertegenwoordigd in de binnenstad. Dit sluit niet altijd aan bij de beleving , het is dus belangrijk om de zelfstnadige vestigingen beter zichtbaar te maken.[6]

→ De laatste jaren loopt de leegstand iets op, dit blijft binnen de acceptabele grenswaarde voor frictieleegstand.

→ Enschede is uniek in de regio als het gaat om cultureel aanbod. Theaters, bioscopen en culturele gezelschappen hebben een plek in de binnenstad. Momenteel zijn er in de binnenstad meerdere culturele hotspots aanwezig. Zoals het cluster: De Kleine Willem, Concordia, Vestzaktheater en Theater Sonnevanck, maar ook rondom het Willem Wilminkplein zijn culturele gelegenheden te vinden. De gemeente Enschede zet in de Cultuurnota in op het proactief verspreiden van culturele functies over verschillende wijken.[9]

→ De regionale functie van Enschede is groot, zowel vanuit de regio als Duitsland komen wekelijks veel mensen het winkelgebied van Enschede bezoeken . Zo'n 14% van de dagbezoekers is afkomstig uit Duitsland.[17]

→ Consumenten waarderen Enschede om het omvangrijke horeca- en winkelaanbod. Ook de bereikbaarheid per fiets en OV - en in mindere mate de bereikbaarheid met de auto - zijn een reden om Enschede te bezoeken. De aanwezigheid van groen, of eigenlijk de afwezigheid van groen, wordt minder goed gewaardeerd. [17]

→ Een aantal musea - zoals Rijksmuseum Twenthe en Museumfabriek - liggen buiten de invloedssfeer van de binnenstad. Er liggen kansen om het Roombeek cultuurcluster nog beter te verbinden met de binnenstad. Daarnaast is de verbinding met het Volkspark een kansrijke verbinding met het oog op grotere groene structuren in de stad.

→ Enschede kent relatief weinig verblijfsrecreatie. Dit is de laatste jaren wel toegenomen. Er liggen kansen voor meer overnachtingsplekken. Om bezoekers te verleiden tot een langere verblijfstijd is de verbinding met het Twents landschap kansrijk. [13]

→ Het aantal vestigingen (winkels) is de laatste jaren afgenomen, maar de vloeroppervlakte (BVO) is toegenomen. Mode en luxe is de grootste functiegroep. De leegstandscijfers zijn relatief laag (ca. 7% in 2023 van de m2 WVO). [6]

→ De aanloopstraten zoals de Lipperkerkstraat, Kuipersdijk, Haaksbergerstraat functioneren als infrastructurele aanrijstraat. Programmatisch zijn zij complementair aan het aanbod in de binnenstad. De verbinding en overgang tussen de aanloopstraten en de binnenstad kan nog beter zodat zij als trekker van richting de binnenstad en verbinding met het omliggende coulissenlandschap van Twente fungeren.





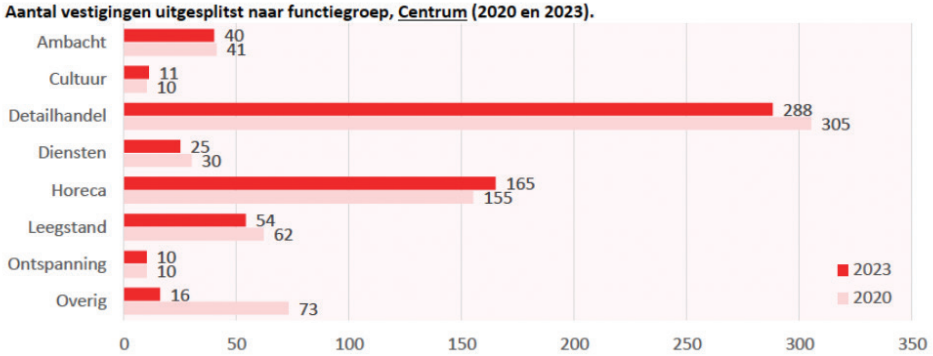
Het aanbod is divers en cultuur is goed vertegenwoordigd.

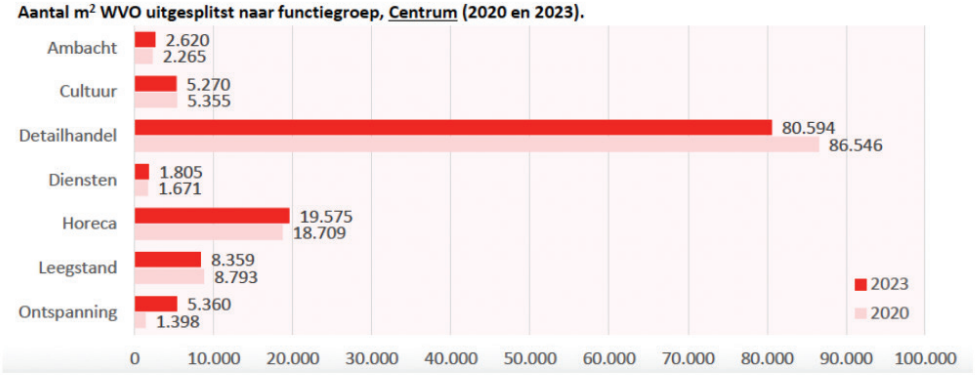
TREND: VAN PLACE TO BUY NAAR PLACE TO BE EN TO MEET

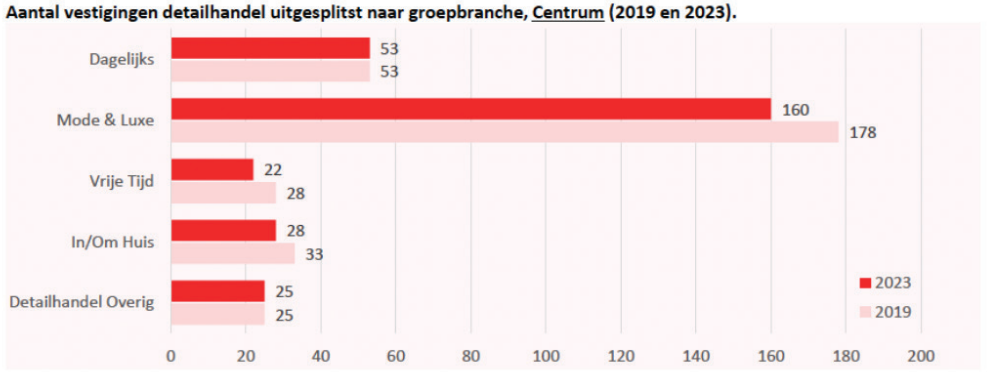
Gestuwd door e-commerce veranderen winkelgebieden in toenemende mate van place to buy naar place to be en place to meet. De focus verschuift van winkelen naar beleven en ervaren en de binnenstad als verblijfs- en ontmoetingsplek. Concreet betekent dit dat de rol van retail kleiner wordt, en andere functies zoals wonen, werken, onderwijs, cultuur en leisure belangrijker worden. Er treedt meer functiemenging op en wordt steeds meer geïnvesteerd in het onderscheidend vermogen, waarbij een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte steeds belangrijker wordt.

TREND: BLURRING

In de retail en horeca bewegen ondernemers richting het aantrekken van een grotere doelgroep. Dit doen ze door hun assortiment of diensten te verbreden, ook wel blurring genoemd. De gemeente Enschede heeft hier al beleid op gevormd. Langzaam komen blurringconcepten in de binnenstad op gang. De drank en horecawet vormt in sommege gevallen een belemmering.

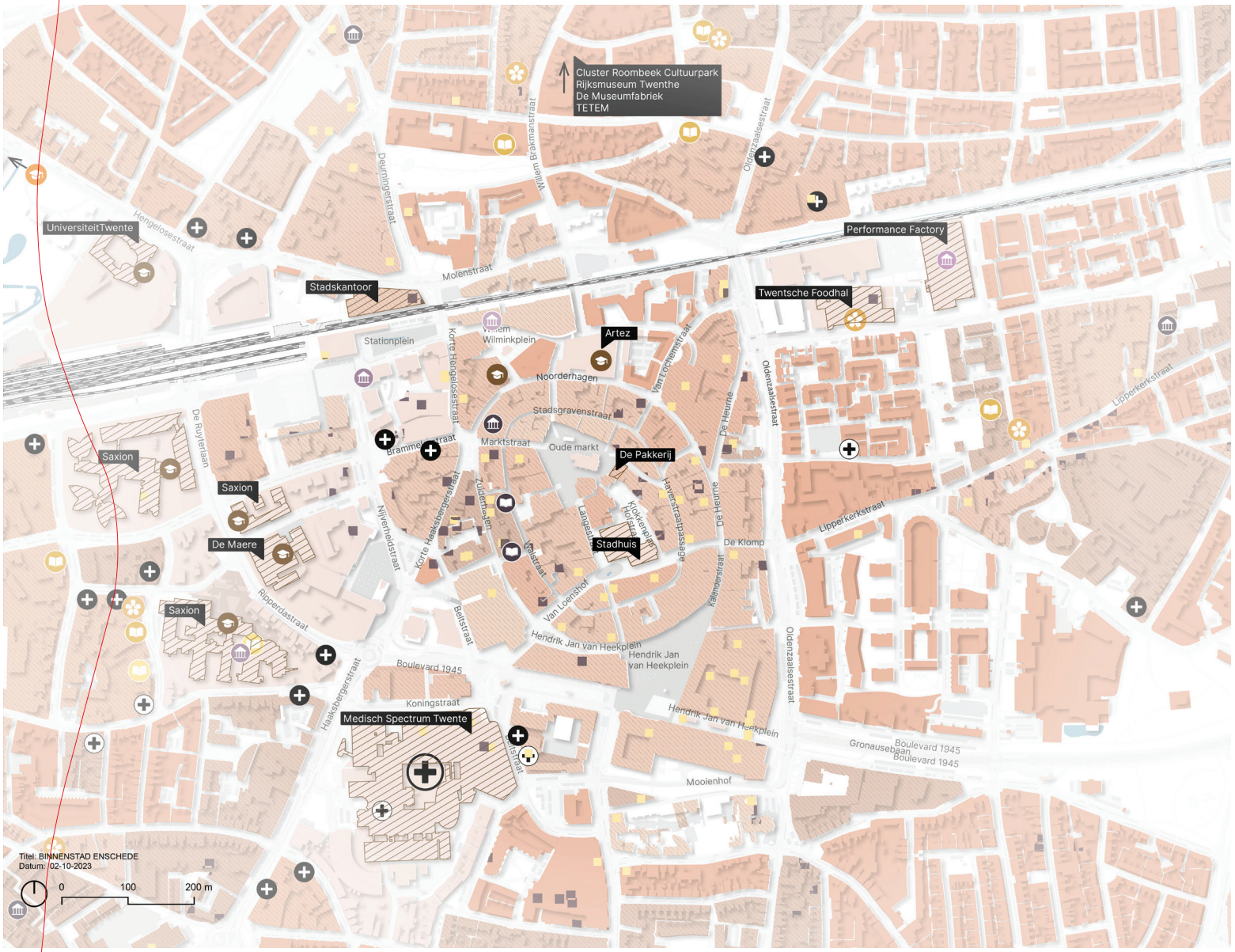






De branchering van de binnenstad in enkele cijfers. Detailhandel en horeca zijn goed vertegenwoordigd. Van het aantal vestigingen bestaat 50% uit horeca. Kijkend naar het vloeroppervlak beslaat de horeca circa 20%. De groepbranche mode & luxe is het meest aanwezig in de binnenstad. (Bron: kerninformatie ruimtelijk-programmatische visie)

BINNENSTAD OM TE WONEN, WERKEN EN STUDEREN



LEGENDA

Mixed used index PBL 2022
- Bedrijf
- Mix
- Wonen

Zorgfuncties google maps
- Ziekenhuis
- Huisarts
- Tandarts

Onderwijsfuncties google maps
- Basisschool
- Middelbare scholen
- Universiteit
- Hoge scholen
- Studieplekken

Maatschappelijke functies google maps
- Kinderopvang
- Wijkcentrum

Banchering winkels Locatus 2023
- Diensten
- Dagelijkse boodschappen Locatus, google maps

Creatieve sector Eindrapportage Onderzoek ruimtebehoefte creatieve industrie Enschede 19-6-2023
- Verzamelgebouw creatief-culturele sector
- Verzamelgebouw technisch creatieve sector, gemengd met andere bedrijvigheid
- Verzamelgebouw cultureel- & creatief-technische sector
- Verzamelgebouw cultureel- & creatief-technische sector, gemengd met andere bedrijvigheid en organisaties

OPGAVEN EN KANSEN

→ De binnenstad van Enschede is een prettige plek om te wonen, werken en studeren. Binnen het 'ei' en het 'nest' is een goede mix aan functies te vinden die levendigheid brengen en waar tegelijkertijd rustig gewoond kan worden. Buiten het nest is minder functiemenging aanwezig. Aan de oostzijde is de woonfunctie dominant, terwijl aan de westzijde de kantoorfunctie veel aanwezig is.

→ In de directe omgeving van de binnenstad zijn veel grote werkgevers te vinden zoals het ziekenhuis, het Saxion en de gemeente Enschede. Bijzonder is het grote ziekenhuis in de directe invloedssfeer van de binnenstad.

→ Enschede is een studentenstad en zowel de Universiteit Twente als het Saxion bieden een breed scala aan studies aan. Daarnaast is ook cultureel onderwijs aanwezig in de vorm van ARTeZ in het noorden van de binnenstad. Al met al een rijk aanbod van onderwijs en studierichtingen. De Universiteit Twente is gevestigd op een campus, maar het studentenleven groeit de laatste jaren ook buiten de campus. Tegelijkertijd staat Enschede niet bekend om het bruisende studentenleven of de innovatieve studentenstad. Hier liggen kansen om techniek, innovatie en creativiteit meer zichtbaar te maken in de stad en dit herkenbare profiel ook naar buiten toe te communiceren, dit sluit ook aan bij de citymarketingvisie.[11] De Universiteit Twente zoekt de laatste jaren naar een juiste verhouding en verbinding met Enschede als geheel en de binnenstad in het bijzonder. Er zijn kansen om zowel het studentenleven als de inhoudelijke verbinding te leggen tussen de Universiteit en de binnenstad.

→ Enschede groeit, de komende jaren wordt ingezet op het toevoegen van ca. 9300 woningen. Een deel van deze woningen zal landen in de directe omgeving van de binnenstad, de Performance Factory, boulevardzone, stadscampus, Kopboulevard, Centrumkwadraat en Het Stadsblok zijn hier goede voorbeelden van. De woningbouwontwikkelingen vergroten de druk op en het draagvlak voor de stadse voorzieningen. Tegelijkertijd zijn bovengenoemde ontwikkelingen wellicht een kans om de binnenstad te laten groeien door publieksfuncties toe te voegen.

→ Enschede is met ruim 160.000 inwoners de grootste stad van Overijssel, vergelijkbaar met Arnhem, Amersfoort en Haarlem. Enschede heeft een uniek profiel door de combinatie van de regionale functie, de ligging in het Twents landschap, de Universiteit, Saxion en ARTeZ. Universiteitssteden als Delft en Leiden hebben ter vergelijking respectievelijk ca. 100.000 en 130.000 inwoners. De stedelijke uitstraling en profilering die passen bij een groeiende stad van deze omvang en een universiteitsstad ontbreekt. Er ligt een grote kans en momentum om dit stedelijke profiel te laten groeien en de bescheidenheid te laten varen.

TREND: WONEN IN EN OM DE BINNENSTAD

De ambitie van de gemeente Enschede is om te groeien naar een stad met 170.000 inwoners en een hoogstedelijk karakter.[3, 12] De focus ligt hierbij op het vasthouden van jonge talenten. De gemeente ziet een belangrijke rol voor het Centrumkwadraat, dit gebied biedt jonge mensen een dynamisch, stedelijk en divers milieu dichtbij de binnenstad en op loopafstand van het treinstation. [4]







Het aanbod is divers en cultuur is goed vertegenwoordigd.

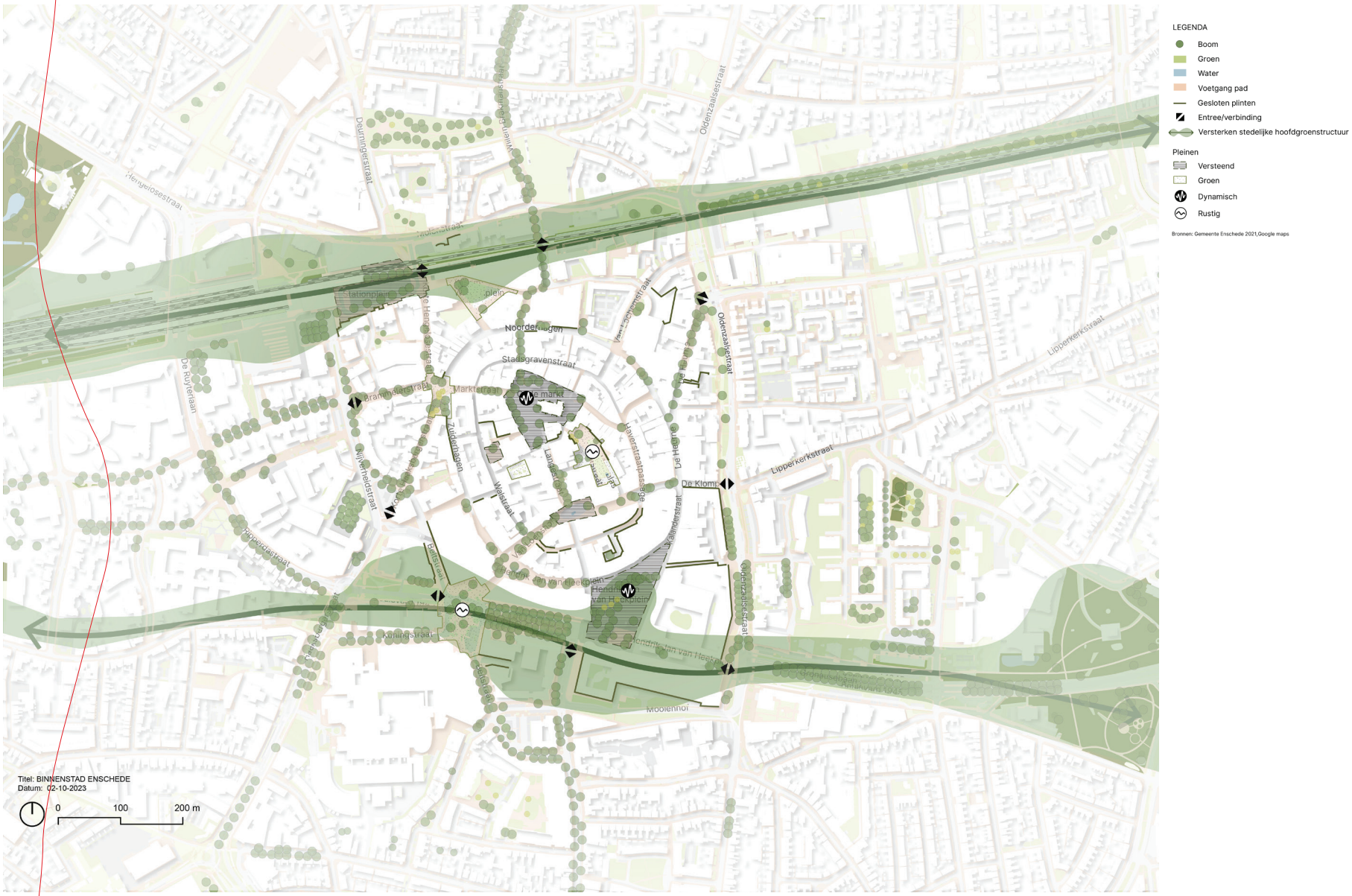






Potentie voor techniek, innovatie en creativiteit als uithangbord

BINNENSTAD OM TE VERBLIJVEN



OPGAVEN EN KANSEN

→ Een gastvrije en prettige plek om te verblijven start bij een goed vormgegeven en schone openbare ruimte. Schoon, heel en veilig. Op een aantal plekken laat de kwaliteit en het onderhoud van de openbare ruimte te wensen over en zijn er sleetse plekken ontstaan.

→ Enschede kent een mooie aaneenschakeling van stadsruimten. Van het Stationsplein, via de Korte Hengelosestraat en de Marktstraat naar de Oude Markt en vervolgens in zuidelijke richting naar het Van Heekplein. Op een heel aantal plekken is de verblijfskwaliteit op orde. Andere plekken behoeven opwaardering zoals bijvoorbeeld Plein de Graaf.

→ Naast deze belangrijke as zijn er door de stad heen ook nog andere mooie stadse ruimten. Goede voorbeelden hiervan zijn het pleintje Noorderhagen - De Heurne en het plein achter de Sint Jacobuskerk.

→ Er liggen kansen om het 'ei' beter te benutten. Eenduidige bestrating, een familie aan inrichtingselementen, groenstructuren en een opgeruimde inrichting kunnen hierbij helpen.

→ Een levendige binnenstad wordt ook bepaald door de vormgeving en programmering van de plinten. Op een aantal plekken langs het 'ei' is een clustering van dichte plinten en/of expeditieruimte te vinden Juist in dit historisch stratenpatroon zet dit belevingswaarde onder druk. Deze plekken vragen aandacht en inzet, zeker op belangrijke routes en strategische plekken.

→ De stadsentrees zijn hét visitekaartje van de binnenstad. Deze plekken bieden de mogelijkheid om de identiteit en kwaliteit van de binnenstad in de etalage te zetten. De entree vanuit de parkeergarage op het Van Heekplein is representatief en op orde. De entree aan de noordzijde vanaf het station is echter minder representatief. Met de herinrichting van het stationsplein komt hier verandering in. Aan de oostzijde van het centrum valt winst te behalen in het verbeteren van de entree bij De Heurne. Hierbij gaat het om de inrichting van de openbare ruimte en de programmering in de plinten.

→ Groen draagt bij aan een prettig leefklimaat in de stad. Een heel aantal historische lijnen worden (deels) gemarkeerd door boomstructuren. Ook zijn er volwassen bomen aanwezig op schakelpunten in de stad. Het Willem Wilminkplein is een goed voorbeeld van een groene oase in de binnenstad. Er zijn ook plekken die stenig zijn en om vergroening vragen, zoals het Stationsplein en het Van Heekplein. We zien dat de boomvoorraad in de binnenstad eenzijdig is - er zijn veel platanen aanwezig. Zowel voor de biodiversiteit als voor de toekomstbestendigheid van het groen is het goed om hier variatie in aan te brengen.

→ Veiligheid is een belangrijke opgave in Enschede. Op sommige plekken laat de ervaren veiligheid te wensen over. In de Stadsgravenstraat is een clustering van coffeeshops aanwezig. Dit is niet bevorderlijk voor de (ervaren) veiligheid in dit deel van de binnenstad. Om de sociale veiligheid op straat te vergroten is het belangrijk om de 'ogen op straat' te vergroten.

TREND: KLIMAATADAPTATIE

Door klimaatverandering stijgt de kans op extreem weer. De binnenstad van Enschede krijgt steeds vaker te maken met piekbuien, hitte en droogte. De kans op wateroverlast en het aantal extreem warme dagen zal toenemen. Dit betekent ook dat de urgentie voor het vergroenen van de stad toeneemt: groen werkt verkoelend en helpt bij het op orde houden van de waterhuishouding.

TREND: INCLUSIVITEIT & TOEGANKELIJKHEID

De laatste jaren staan de rechtvaardige stad en gezonde leefomgeving volop in de belangstelling. De binnenstad is bij uitstek een plek waar mensen vanuit verschillende hoeken van de samenleving elkaar tegenkomen. Met de stijgende prijzen en de wil om een inclusieve stad te zijn voor iedereen is het van belang om plekken te creëren waar bezoekers kunnen verblijven zonder direct te consumeren. Dit betekent ook uitstekende toegankelijkheid voor mindervaliden bijvoorbeeld in de openbare ruimte.







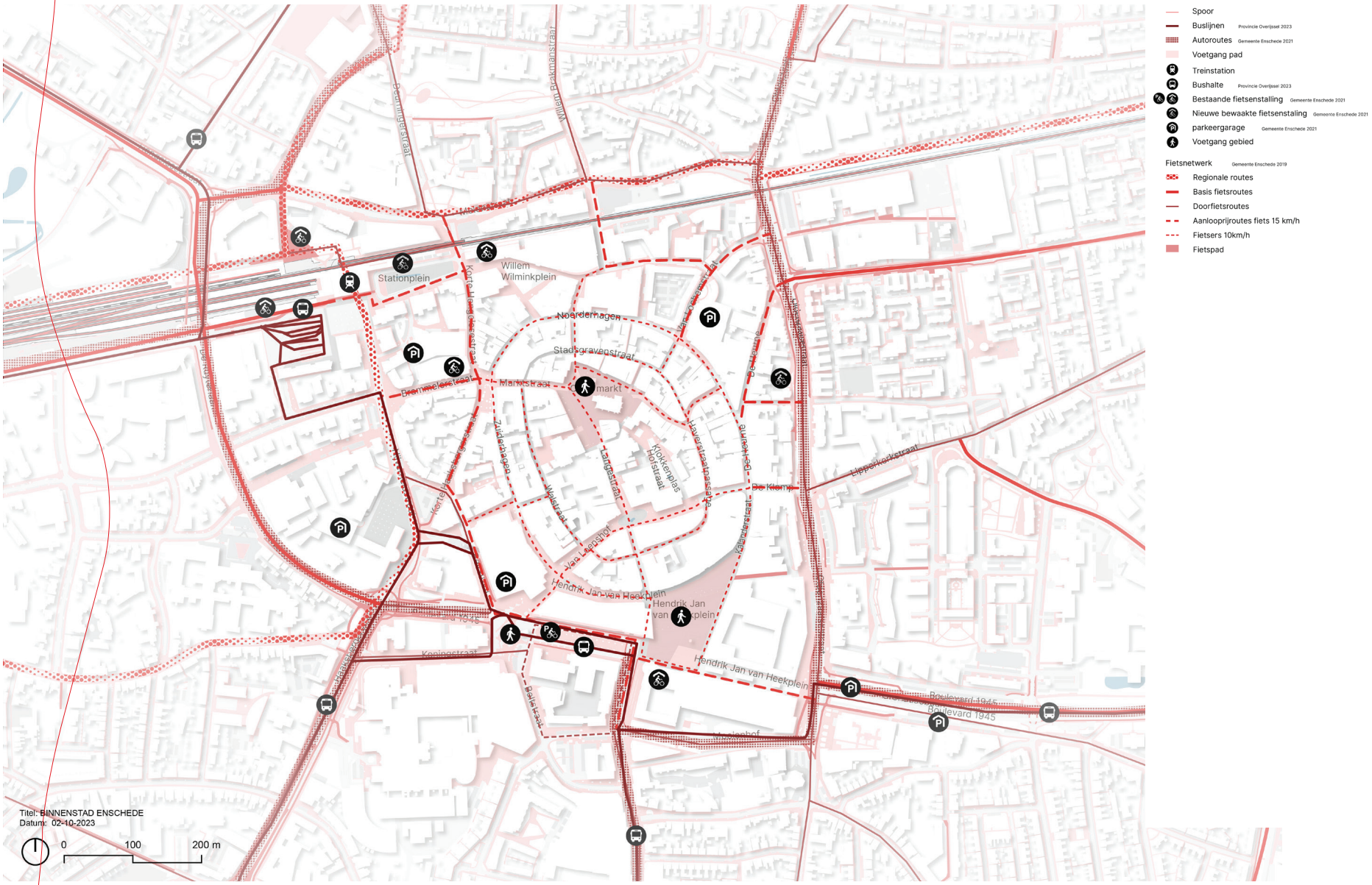
De binnenstad kent mooie en beschutte plekken in de openbare ruimte





Op onderdelen is de openbare ruimte sleets of versnipperd in uitstraling

BEREIKBARE BINNENSTAD



OPGAVEN EN KANSEN

→ De binnenstad van Enschede is goed bereikbaar. Meerdere parkeergarages aan de randen van het kernwinkelgebied en het station op loopafstand maken dat de stad te bereiken is met verschillende modaliteiten.

→ Er is relatief veel parkeergelegenheid voor de auto aan de randen van het centrum. Met name voor de Duitse bezoeker is de bereikbaarheid met de auto cruciaal.

→ In de binnenstad is de fietser overal welkom. Dit maakt de stad bereikbaar en toegankelijk, maar legt tegelijkertijd een groot beslag op de openbare ruimte. Fietsparkeren is nagenoeg overal toegestaan en dit geeft op enkele plekken een rommelig beeld. Naar de toekomst zijn er opgaven om duidelijke routing aan te geven en fietsparkeren beter te stroomlijnen. Er zijn legio mogelijkheden om dit te reguleren, bijvoorbeeld door vakken in bestrating.



Geparkeerde fietsen in de openbare ruimte geven een rommelig beeld

→ De entree van Enschede via het station aan de noordzijde geeft geen representatief beeld. De routing naar het kernwinkelgebied is onduidelijk, de openbare ruimte is sleets en de ruimtelijke kwaliteit laat te wensen over. Grote stedelijke ruimten zonder duidelijke functie domineren het beeld. Juist hier liggen kansen om het stationsgebied als etalage en uitgangsbord vorm te geven. Hier wordt al aan gewerkt door de ontwikkeling van het stationsplein en het Stadsblok. Er liggen kansen om dit nog verder te benutten door bijvoorbeeld Enschede als Universiteitsstad duidelijk naar voren te brengen. De begeleiding van de route station tot Van Heekplein moet worden verbeterd.

→ Een fijnmazig netwerk van unieke straatjes geeft een binnenstad karakter. Het blijft interessant als er steeds wat nieuws te ontdekken valt. Het 'ei' biedt kansen om dit dwaalnetwerk vorm te geven. In de Walstraat, maar ook de Windbrugstraat passen in functie goed bij dit dwaalnetwerk met te ontdekken unieke en lokale functies en plekken. Het is een opgave om dit ook in de openbare ruimte vorm te geven en de vindbaarheid te vergroten.

TREND: MOBILITEITSTRANSITIE

Nederland is bevoorrecht met een kwalitatief goed mobiliteitsnetwerk. Toch zorgen de groeiende bevolking en de veranderende wensen van de bevolking voor extra druk op de lokale en regionale bereikbaarheid. Met het oog op efficiënt ruimtegebruik, duurzaamheid en gezondheid ligt er een belangrijke opgave om een 'modal shift' te bewerkstelligen; van auto naar fiets en (H)OV. Daarnaast vraagt de elektrificatie van het vervoer om een goede laadpaleninfrastructuur. Ook nieuwe concepten als deelfietsen en -auto's, MaaS (Mobility as a Service) en mobiliteithubs dragen bij aan de verduurzaming van de mobiliteit.


BENCHMARK

BENCHMARK

Elke binnenstad is anders en elke binnenstad is uniek. Toch is het interessant om af en toe eens te kijken hoe andere - vergelijkbare - binnensteden het doen en hoe men daar werkt aan een vitale en mooie binnenstad.

In een beknopte benchmark zijn de volgende drie binnensteden naast elkaar gelegd:

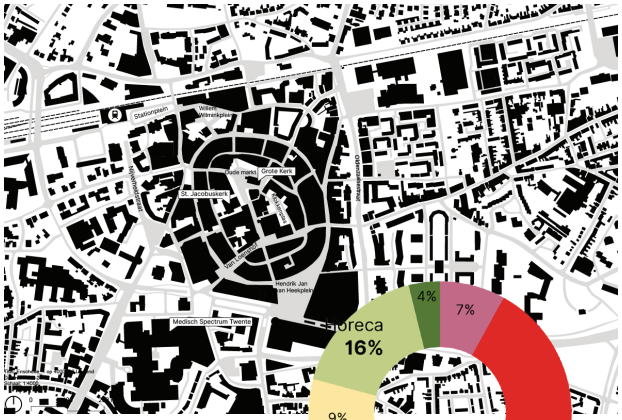
Arnhem: vanwege de omvang van de binnenstad, de verstedelijking die de stad doormaakt, de rol die de cultuursector speelt in de binnenstad en de doortastende leegstandsaanpak.

Tilburg: vanwege de verschuiving die de binnenstad heeft gemaakt richting het spoor en omdat Tilburg - net als Enschede - een relatief jonge universiteitsstad is met een campusopzet.

Venlo: vanwege de regionale functie die de binnenstad vervult en de positie in de EU-regio.

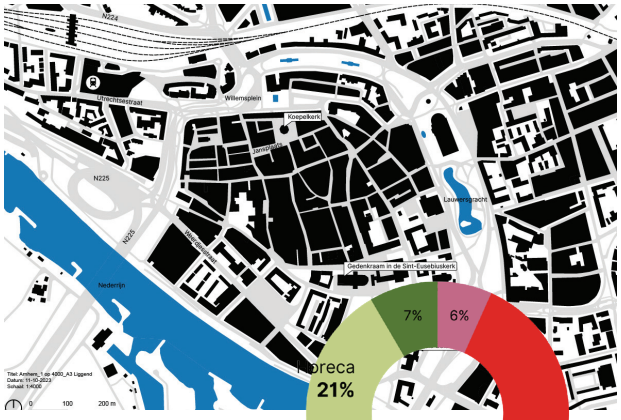
Deze benchmark is tot standgekomen door een beknopt kwantitatief onderzoek, op basis van Locatusdata. Daarnaast zijn interviews gehouden met de strategisch beleidsmedewerkers en -adviseurs en binnenstadsmanagers van de betreffende gemeenten.

Alle data in deze benchmark hebben een peildatum van 1 januari 2023.



ENSCHEDE

161.194 inwoners
593 vestigingen in binnenstad



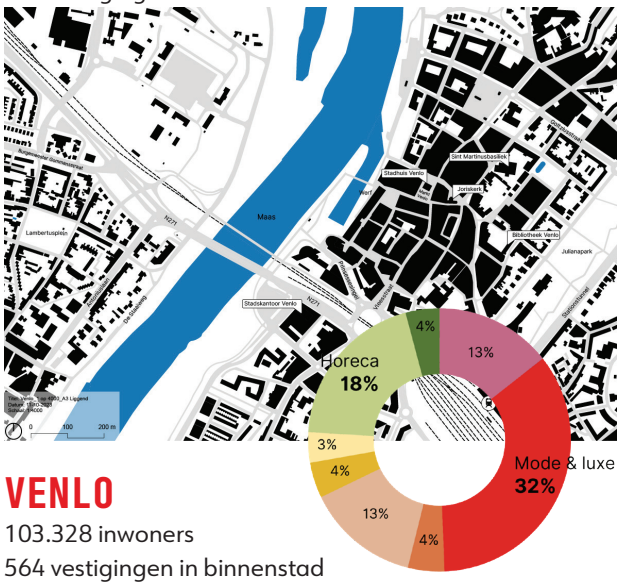
ARNHEM

165.770 inwoners
821 vestigingen in binnenstad



TILBURG

227.694 inwoners
603 vestigingen in binnenstad



VENLO

103.328 inwoners
564 vestigingen in binnenstad

11-Dagelijks
22-Mode & Luxe
35-Vrije Tijd
37-In/Om Huis
38-Detailh Overig
45-Transp&Brand
58-Cultuur & Ontspanning
59-Horeca
65-Diensten

Figuur 1. De grafieken geven inzicht in de verschillende branches die aanwezig zijn in de kernwinkelgebieden van de benchmarkgemeenten. (Locatus 2023)

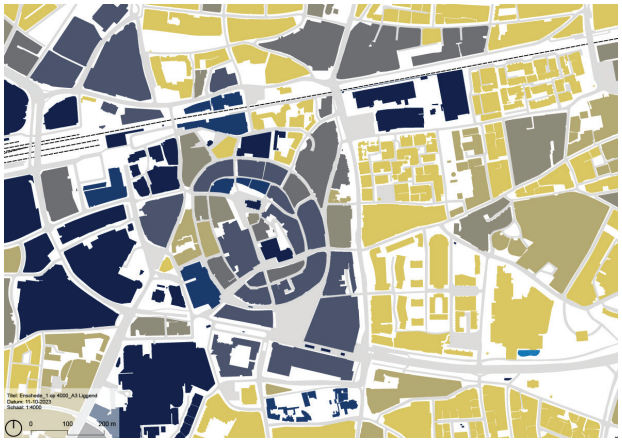
EEN KWANTITATIEVE VERGELIJKING

→ De steden Enschede, Arnhem, Tilburg en Venlo zijn vergelijkbaar in omvang en kennen ook een vergelijkbaar aantal verkooppunten in de binnenstad.

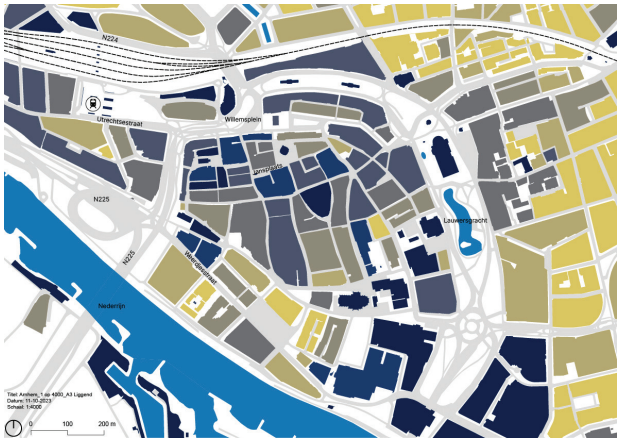
→ De branche mode & luxe is in Enschede relatief groot. Horeca daarentegen is wat kleiner in vergelijking met de andere steden.

→ Qua leegstand doet de binnenstad van Enschede het relatief goed met een leegstandspercentage van 7%.

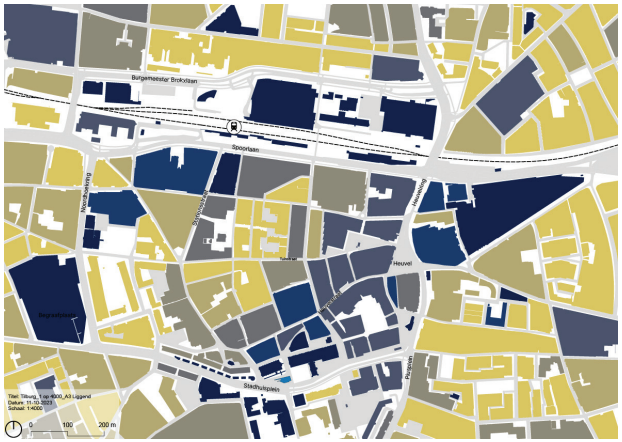
Kijkend naar de mix aan functies in de binnenstad, dan levert dat in de verschillende steden een vergelijkbaar beeld op. De centra zijn relatief goed gemixt, maar naar de randen toe tekent zich een duidelijke lijn af, waarna de woonfunctie dominanter aanwezig is. Opvallend is de concentratie van bedrijven ten westen van het centrum van Enschede, waar dit in de andere steden wat meer verspreid is.



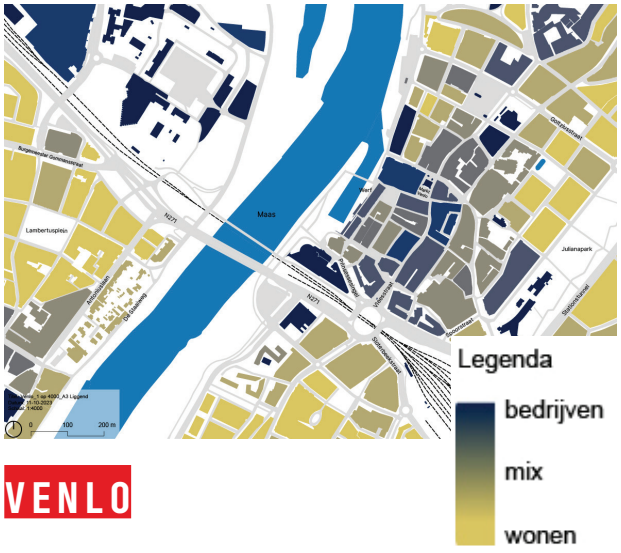
ENSCHEDE



ARNHEM



TILBURG



VENLO

Figuur 2. Bovenstaande kaarten laten de Mixed Use Index (MXI) zien. De MXI geeft inzicht in de mate van functiemenging in en om de binnensteden. De mate waarin in een gebied gemengd programma aanwezig is, is een indicator voor stedelijkheid en levendigheid. (Planbureau voor de leefomgeving 2022)

ARNHEM

Algemeen beeld en profiel

De binnenstad van Arnhem vormt het historische stadshart van de provinciehoofdstad, omgeven door een groen Singelpark en de Rijn, met grote stadsparken zoals Sonsbeekpark, Museumpark en Stadsblokken Meinerswijk op loopafstand. De mix aan historische stratenpatronen en karakteristieke panden enerzijds en wederopbouwarchitectuur anderzijds vormen een interessant decor voor de voorzieningen die hier te vinden zijn. De drie kernwaarden van de Arnhemse binnenstad zijn: groen, creatief en vrij. Met het bestuurscluster (provinciehuis) heeft Arnhem een aanzienlijk deel aan dienstverlenende functies in haar binnenstad.

Belangrijkste opgaven en ontwikkelingen

De gemeente Arnhem werkt op basis van de Visie Binnenstad, deze visie is nadrukkelijk een product van de co-creatie met partners in de stad. Belangrijke opgave is het verbinden van de twee delen - historisch en wederopbouw - van de binnenstad.

De gemeente stuurt op een compact kernwinkelgebied met een ruime schil daaromheen voor andere functies zoals bedrijvigheid en wonen in de plint. Rondom het station zet men in op een stevig zakelijk profiel. Buiten deze gebieden wordt nagenoeg geen binnenstedelijk programma toegevoegd.

Opvallend is de Arnhemse leegstandsaanpak, die zijn basis vindt in de aanpak van kantorenleegstand. In aangewezen gebieden werkt de gemeente met het 'ja tenzij principe' voor de transformatie naar woningen. Deze aanpak was heel succesvol en tegelijkertijd liep het aantal vierkante meters voor kantoorruimte op een gegeven moment te ver terug. Daarom heeft werken nu het primaat gekregen in de stationsomgeving.

De vindbaarheid van het kernwinkelgebied is een opgave die ook in Arnhem speelt. De gemeente zet in op fysieke verbindingen met makkelijke en brede oversteekplekken en groene begeleiding die mensen meenemen naar de binnenstad.

Samenwerking

In Arnhem vindt structureel op verschillende wijze samenwerking plaats tussen gemeente, ondernemers(-verenigingen), vastgoedeigenaren, inwoners en andere betrokken partijen. Platform Binnenstad Arnhem (PBA) heeft daarin een centrale positie, met een bestuur en regieteam. PBA is een stichting die zich inzet voor een economisch aantrekkelijk investerings- en vestigingsklimaat, een prettige leefomgeving en een bruisende binnenstad. Ook is een ondernemersfonds van kracht dat ook ingezet wordt voor centrumontwikkeling.

Sturingsinstrumenten

In Arnhem heeft het PBA een indeling gemaakt in kwartieren waarin elk deel van de binnenstad een eigen signatuur heeft. Dit instrument is nooit bestuurlijk vastgelegd en fungeert vooral als input voor de lobby en promotie naar buiten.

In Arnhem wordt sterk gestuurd om transformatie in bepaalde delen van de binnenstad op gang te brengen. Dit doet de gemeente door actief grondbeleid te voeren en uitsterfbeleid van retail in de aanloopstraten. Verder stuurt de gemeente via het Omgevingsplan op programma en werkt zij in specifieke gebieden op projectmatige wijze om een gebiedsontwikkeling op gang te brengen.

De creatieve sector vormt een belangrijke basis en trekker voor de stad. Om de ruimte voor creatieve en ambachtelijke activiteiten betaalbaar te houden is er vanuit de afdeling cultuur een regeling tot huurcompensatie mogelijk. De gemeente neemt hierin ook zelf het heft in handen door op strategische plekken panden aan te kopen en aan te bieden aan ondernemers die op cultureel gebied de stad wat te bieden hebben.

Lessen voor Enschede

Sterke sturing door middel van planologische instrumenten of actief grondbeleid kunnen een transformatie op gang brengen. Voorbeelden van instrumenten zijn: uitsterfbeleid, actief grondbeleid, welstandseisen en het Omgevingsplan.



Beeldbank Arnhem

VENLO

Algemeen beeld en profiel

De binnenstad van Venlo kent een rijke historie als handelsstad die zij te danken heeft aan de strategische ligging aan de Maas. De binnenstad vervult een regionale centrumfunctie en is een trekker van zowel Nederlandse als Duitse bezoekers. De stad wordt omsloten door de Maas, het Julianapark en enkele belangrijke ontsluitingsroutes zoals het spoor. De identiteit van Venlo wordt gekenmerkt door de rijke historie, strategische ligging in de Euregio, de bourgondische traditie, de vele evenementen en de sterke lokale cultuur.

Belangrijkste opgaven en ontwikkelingen

Venlo zet in het Plan Binnenstad 2030 in op een aantal belangrijke strategische opgaven zoals een compacte en authentieke binnenstad, de Euregionale handelsstad, stad als podium, Gruuëts Venlo en de slimme stad.

Twee typen bezoekers zijn dominant aanwezig in de binnenstad van Venlo: de Duitse bezoeker en de regionale bezoeker vanuit Nederland. Beide doelgroepen hebben andere behoefte, dit levert soms wrijving op. Venlo zet in op het iets hogere winkelsegment. Om dit te bewerkstelligen experimenteren de partijen met data, door inzicht te geven waar een klant vandaan komt, hopen ze landelijke ketens te verleiden om zich in Venlo te vestigen. Daarnaast is er een subsidieregeling beschikbaar en is kwaliteit van de binnenstad van belang.

Als grensgemeente heeft ook Venlo te maken met drugstoerisme. In het begin van deze eeuw was in de wijk Q4, ten noorden van het centrum, een hoge concentratie coffeeshops te vinden. Dit bracht de nodige problemen en overlast met zich mee. Een brede aanpak van de gemeente heeft ertoe geleid dat de coffeeshops uit het centrum verdwenen zijn en Q4 ontwikkeld kon worden tot een aantrekkelijke en levendige stadswijk. Belangrijke stappen in deze ontwikkeling was het coffeeshopbeleid, een actief instrument waarmee coffeeshops vanuit het centrum werden verplaatst naar een gebied nabij de Duitse grens. De gemeente voerde hier actief grondbeleid om de transformatie op gang te brengen.

Leegstand is beperkt en versnipperd aanwezig in de binnenstad van Venlo. De opgave zit vooral in het schuiven van de juiste formules naar geschikte panden op de juiste plek om een specifiek gebied tot bloei te laten komen. Belangrijke les is het contact met eigenaren en ondernemers in de omgeving. Het gesprek organiseren en warm houden is de grootste uitdaging en tegelijkertijd ligt hier de sleutel tot succes van de gebiedsprofielen.

Samenwerking

In 2019 heeft Venlo een centrumorganisatie opgezet en een verbindingsofficier aangesteld. In een centrale stuurgroep komen gemeente, vastgoedpartijen en ondernemers samen. Daarnaast zijn structuren zoals bijvoorbeeld BIZ'zen opgesteld om samenwerking te stimuleren. De verbindingsofficier en de centrumorganisatie spelen een belangrijke rol in de uitvoering van het Plan Binnenstad 2030 en de Gebiedsprofielen.

Sturingsinstrumenten

Naast het Plan Binnenstad 2030, werkt Venlo sinds kort met gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen zijn een doorvertaling van het plan Binnenstad 2030 en geeft globaal inzicht in te transformeren en te ontwikkelen gebieden. De gebiedsprofielen zijn nadrukkelijk niet van de gemeente en ook niet door de gemeente vastgesteld. Het is een product van de samenwerking van veel verschillende partijen in de stad. De gebiedsprofielen geven richting aan intensivering en transformatie in bepaalde gebieden en doet uitspraken op thema's als erfgoed en vergroening. Op basis van deze gebiedsprofielen gaan de partijen aan de slag met specifieke straten.

Lessen voor Enschede

Het maken van heldere keuzes, bijvoorbeeld in de gebiedsprofielen, helpt om vervolgens actief aan de slag te gaan met de transformatie van delen van de binnenstad. In Venlo is hiervoor een mix gebruikt van sterke sturingsinstrumenten (actief grondbeleid) en zachtere sturingsinstrumenten (gebiedsprofielen, gesprekken en samenwerkingsverbanden).



Eigen beeldmateriaal

TILBURG

Algemeen beeld en profiel

De Tilburgse binnenstad heeft een rijke historie als textielstad en ligt in het centrum van het stedelijk netwerk van Brabant tussen 's-Hertogenbosch, Breda en Eindhoven. In de Agenda Binnenstad wordt het DNA van Tilburg beschreven als sociaal x experimenteel = creatie. De agenda Binnenstad wordt tweejaarlijks opgesteld samen met de partners in de stad.

Belangrijkste opgaven en ontwikkelingen

De afgelopen jaren is de Spoorzone in Tilburg ontwikkeld van werkplaats van de Nederlandse Spoorwegen naar een stoer en kleurrijk stedelijk gebied. In het Koersdocument Spoorzone wordt gesproken over een programmatische mix van wonen, werken, onderwijs, cultuur, sport en horeca. De Spoorzone is geen winkelgebied en geen onderdeel van de binnenstad, maar kent wel een duidelijk levendig en stedelijk karakter. Detailhandel is in dit gebied maar heel beperkt mogelijk. Om toch het stedelijke karakter van de Spoorzone te benadrukken is er gekozen voor een stedelijk woonprogramma, functies gericht op zakelijke dienstverlening en onderwijs. Daarnaast is er onder bepaalde voorwaarden ruimte voor horecagelegenheden. Horeca moet aansluiten bij het karakter van het gebied, zo is er bijvoorbeeld een Foodhall aanwezig. Nu de ontwikkelingen in de Spoorzone een vlucht nemen, bestaat het risico dat het rauwe randje - wat juist goed past bij de identiteit van het gebied- verdwijnt. Door in de openbare ruimte en de uitstraling van de panden aandacht te hebben voor dit karakter wil de gemeente sturen op die identiteit.

In de 'kennisas' - tussen de Spoorzone en de campus van Tilburg University - werkt de gemeente nadrukkelijk samen met onderwijsinstellingen zoals Avans, Fontys en de Tilburg University. Door hier onderwijs, start-ups, werkplekken en betaalbare huisvesting te ontwikkelen werkt men aan een ecosysteem dat jonge professionals bindt aan Tilburg.

Een andere ontwikkeling die de binnenstad van Tilburg de laatste jaren veel goeds heeft gebracht is het 'winkelrondje'. De transformatie van de Emmapassage (jaren '80 winkelcentrum) heeft geresulteerd in een compact centrum met een logisch wandelrondje. Dit is een positieve impuls geweest voor de stad, en heeft nieuwe retailers naar Tilburg getrokken.

Net als andere steden is het toekomstbestendig maken van de binnenstad een grote opgave. De verschuiving van place to buy naar place to be is een belangrijke ontwikkeling. In aansluiting daarop werkt de gemeente Tilburg aan het Stadsforum. Het Willemsplein is het brandpunt van het Stadsforum met ruimte voor grote en kleine evenementen. De tweede fase vormt de transformatie van cityring naar parkring. De voetganger en fietser krijgen in dit gebied meer ruimte. Daarnaast is er aandacht voor de verblijfskwaliteit door het toevoegen van voldoende groen in de openbare ruimte.

Samenwerking

In de binnenstad van Tilburg verzorgt de binnenstadsregisseur het binnenstad management. De binnenstadsregisseur behartigt de belangen van de ondernemers, bewoners en vastgoedeigenaren, ook de gemeente is hierin een partner. Daarnaast is er een BIZ (bedrijveninvesteringszone) actief. Tilburg kent een ondernemersfonds. Ondernemers uit de stad dragen hieraan bij, de middelen uit het ondernemersfonds worden ingezet om activiteiten en projecten in de stad te bekostigen. Jaarlijks wordt er in Tilburg een informatiefestival voor de binnenstad georganiseerd. Alle lopende projecten en onderwerpen uit de Agenda Binnenstad worden uitgelicht. Deze dag is een groot succes en draagt bij aan de betrokkenheid van alle partners bij de stad.

Sturingsinstrumenten

De gemeente Tilburg werkt met een meterbank om de druk op het kernwinkelgebied te behouden. Het is een instrument waarin wordt bijgehouden hoeveel winkeloppervlakte er verdwijnt, zodat dit op een later moment op een andere plek weer kan worden ingezet.

Momenteel werkt de gemeente aan een brancheringsaanpak. Het doel is om met instrumenten te komen om strategisch en praktisch te sturen op de juiste functies op de juiste plek. Het doel is om de gebieden met een eenzijdig, minder kwalitatief aanbod te versterken.

Lessen voor Enschede

Een brancheringsaanpak kan helpen om het gewenste profiel in bepaalde straten of gebieden concreet vorm te geven.



Regionaal archief Tilburg

BRONVERMELDING

Belangrijke bronnen en beleidsstukken die aan de basis liggen van deze nulmeting:

1. Gemeente Enschede (2022). Cultuurhistorische Quickscan CONCEPT
2. Gemeente Enschede (2021). Fietsvisie Gemeente Enschede (2021). Leidraad Openbare Ruimte Stadserf
3. Gemeente Enschede (2019). Woonvisie
4. Gemeente Enschede (2020). Ambitiedocument Centrumkwadraat
5. Goudappel Coffeng (2019). Mobiliteitsvisie Enschede. Leefbaar, aantrekkelijk en bereikbaar.
6. Kennispunt Twente (2023). Kerninformatie ruimtelijk-programmatische visie op de binnenstad, conceptrapportage.
7. Gemeente Enschede (2023). Evenementenbeleid Enschede 2023. Nota van uitgangspunten.
8. Gemeente Enschede (2023). Onderzoek ruimtebehoefte creatieve industrie Enschede.
9. Gemeente Enschede (2023). Nota van uitgangspunten cultuurbeleid.
10. Gemeente Enschede (2023). Visie op het stadsblok. Werken aan een belangrijke schakel in een vitale binnenstad.
11. Enschede Promotie en Gemeente Enschede (2020). Citymarketingvisie Enschede.
12. Gemeente Enschede (2022). Aanzet tot een koersdocument Enschede 2022.
13. Gemeente Enschede (2019). Retailvisie Enschede.
14. Gemeente Enschede (2019). Visie op Enschedese werklocaties.
15. Stad&Co en Gemeente Enschede (2022). Ambitie & actieagenda binnenstad Enschede.
16. Gemeente Enschede (2022). Kantorenvisie Enschede.
17. I&O Research (2023). Koopstromenonderzoek Oost Nederland 2023.



ENSCHEDE