GEMEENTE ENSCHEDE

BOULEVARDKWARTIER GEBIEDSVISIE

ZUIDZIJDE BINNENSTAD



NOVEMBER 2025

ENSCHEDE

INHOUDSOPGAVE

1.0 EEN UITDAGENDE OPGAVE

1.1 Inleiding 3

1.2 Ontwikkelingen in het gebied 5

2.0 AMBITIES BOULEVARDKWARTIER

2.1 Vijf keuzes voor het Boulevardkwartier 7

3.0 HUIDIGE SITUATIE BOULEVARDKWARTIER

3.1 Historie Boulevardkwartier 10

Intermezzo historie Boulevardkwartier

3.2 Huidige situatie ontwikkellocaties 11

4.0 STEDENBOUW EN CULTUURHISTORIE

4.1 Naar een nieuwe gebiedsidentiteit en ruimtelijke structuur 13

4.2 Uitgangspunten leefmilieus 20

5.0 MOBILITEIT

5.1 Naar een duurzame mobiliteit 28

5.2 Parkeren 29

6.0 OPENBARE RUIMTE

6.1 Naar een groene en gezonde openbare ruimte 31

6.2 Karakter profielen 32

7.0 PROGRAMMA VOOR WONEN EN WERKEN

7.1 Naar een verbindend programma 34

7.2 Woonprogramma 35

8.0 WERKWIJZE

8.1 Werkwijze 36

1. EEN UITDAGENDE OPGAVE

1.1 INLEIDING

Enschede investeert in een toekomstbestendige binnenstad: het Boulevardkwartier in transformatie

De gemeente Enschede zet vol in op de ontwikkeling van het Boulevardkwartier, een gebied met een rijke geschiedenis en een strategische ligging aan de zuidzijde van de binnenstad. Waar ooit textielfabrieken het straatbeeld bepaalden en later een brede verkeersboulevard werd aangelegd, ligt nu een gebied met veel potentie. Ondanks de huidige versnipperde structuur en enkele onaantrekkelijke plekken, biedt het Boulevardkwartier volop kansen om uit te groeien tot een levendig en samenhangend stadsdeel.

Met een duidelijke visie en stevige ambities wil Enschede het Boulevardkwartier transformeren tot een markante en aantrekkelijke plek in de binnenstad. Door de ligging en omvang van het gebied is het bij uitstek geschikt om bij te dragen aan de gewenste schaalsprong en kwaliteitssprong van de stad. Helemaal nu het Rijk middels de Nota Ruimte Enschede met o.a. haar binnenstad heeft aangewezen als grootschalige woningbouwlocatie. De Gebiedsvisie vormt daarbij het kompas voor toekomstige ontwikkelingen: van woningbouw en voorzieningen tot een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.

Een gebied vol kansen

Het Boulevardkwartier beslaat het gebied rondom Boulevard 1945, van de Mooienhof en Oldenzaalsestraat tot aan de Ripperdastraat en Piet Heinstraat. Binnen dit gebied liggen diverse belangrijke ontwikkellocaties, zoals De Kop, het MST-terrein aan de Haaksbergerstraat en het Ledeboerterrein.

Recente ontwikkelingen, zoals het vernieuwde Medisch Spectrum Twente, het Koningsplein en de bijna afgeronde TEX-ontwikkeling, geven het gebied al een kwaliteitsimpuls. Voor De Kop deelplan A is de gemeente in vergevorderd gesprek met de ontwikkelaar. En de voorziene herontwikkeling van het Ten Hag-gebouw en de mogelijke transformatie van het gebouw van de bibliotheek bieden nieuwe kansen.

De Gebiedsvisie voor het Boulevardkwartier sluit aan op andere strategische ontwikkelingen binnen de stad, zoals die voor het Centrumkwadraat, het Stationskwartier en de Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE). Samen vormen deze ontwikkelingen een krachtig fundament voor een toekomstbestendige, aantrekkelijke en leefbare binnenstad.

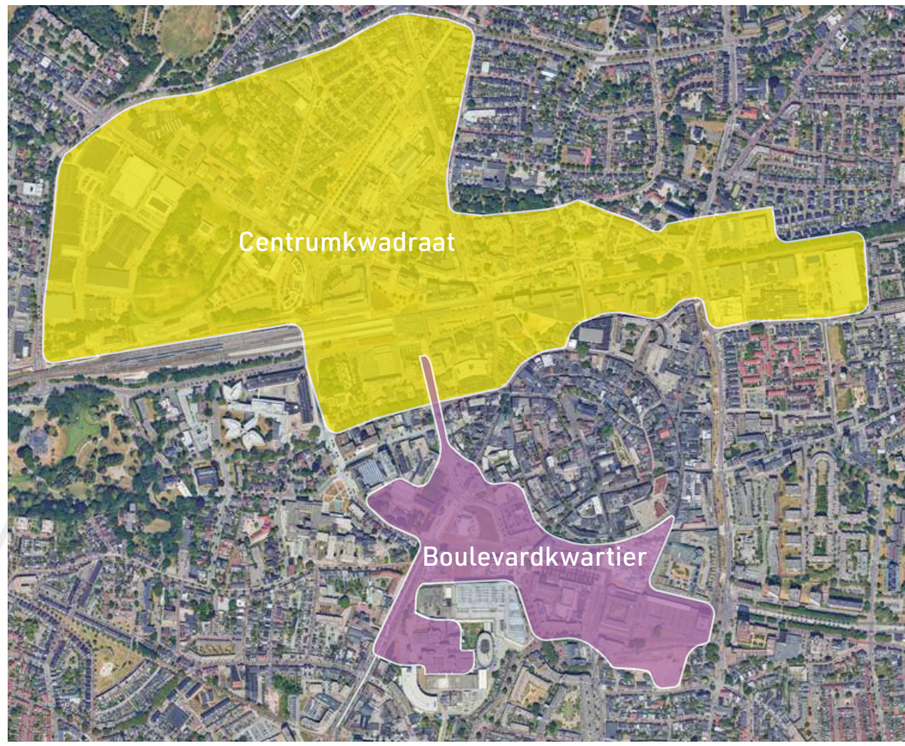
Naar een nieuwe stedelijkheid

De transformatie van het Boulevardkwartier vraagt om meer dan alleen nieuwe gebouwen. Er is behoefte aan een integrale aanpak waarbij wonen, werken en voorzieningen samenkomen in een aantrekkelijke en klimaatbestendige openbare ruimte. De Gebiedsvisie biedt hiervoor een ruimtelijk raamwerk en stedenbouwkundige uitgangspunten, en geeft richting aan mobiliteit, duurzaamheid en de programmatische invulling.

Hoewel de visie nog geen gedetailleerde uitwerkingen per locatie bevat, vormt zij wel de basis voor verdere planvorming. Voor elke ontwikkellocatie zal te zijner tijd een specifiek Handelingskader worden opgesteld, inclusief Beeldkwaliteitsplan voor zowel bouwwerken als openbare ruimte.

Een levendig stadsdeel om trots op te zijn

Met de Gebiedsvisie voor het Boulevardkwartier zet Enschede een belangrijke stap richting een grotere, sterkere en aantrekkelijkere binnenstad. Door het toevoegen van nieuwe stedelijke functies en hoogwaardige verblijfsplekken krijgt het gebied een eigen identiteit en wordt het weer een volwaardig onderdeel van de stad. Een plek waar mensen graag wonen, werken en verblijven en waar Enschede trots op kan zijn.



Ligging Boulevardkwartier aan de zuidzijde van de binnenstad



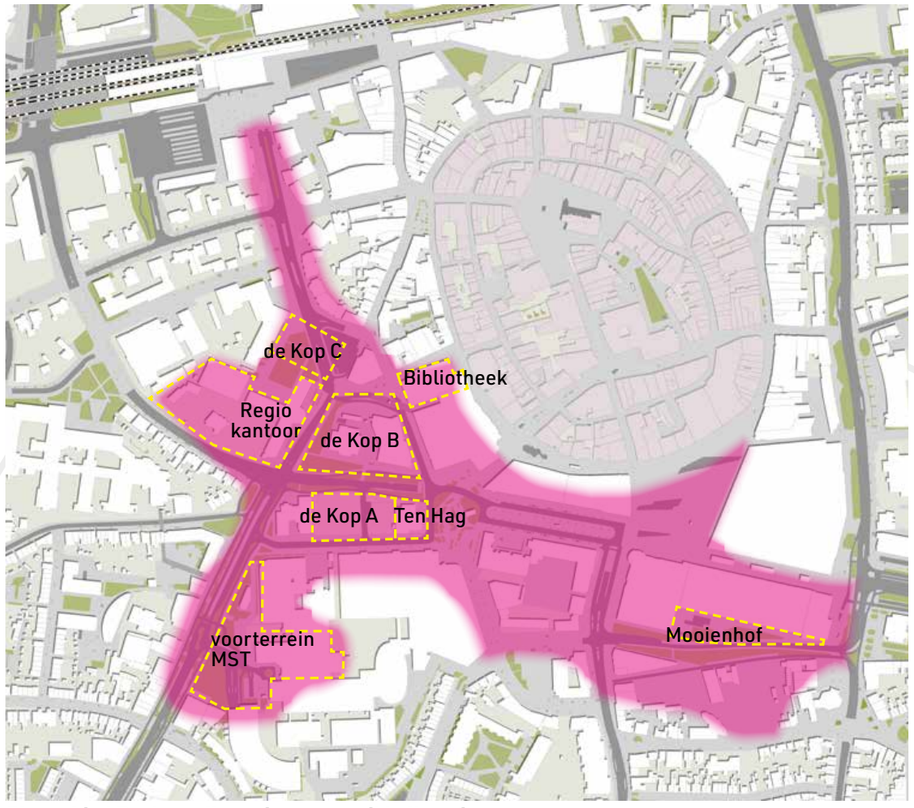
1.2 ONTWIKKELINGEN IN HET GEBIED

Het Boulevardkwartier is in ontwikkeling! Het Boulevard kwartier heeft een centrale ligging aan de binnenstad, dicht bij het station, de Zuiderval en de Saxion Hogeschool. De afgelopen jaren is er al veel veranderd. De nieuwbouw van het ziekenhuis Medisch Spectrum Twente en het Koningsplein zijn gereed en zorgen voor een kwaliteitsimpuls in het Boulevardkwartier. De realisatie van TEX aan de Ledeboerstraat is bijna afgerond. Voor Kop Boulevard deelplan A zijn de bouwplannen in een ver gevorderd stadium en bestaande gebouwen zoals het Ten Hag gebouw, het Regiokantoor en de Bibliotheek worden mogelijk op termijn getransformeerd. Daarnaast zijn er grotere ontwikkellocaties in het Boulevardkwartier zoals de Kop Boulevard deelplan B en C en MST Haaksbergerstraat die de komende jaren het gebied een grootschalige kwaliteitsimpuls moeten geven.

Alle gerealiseerde en toekomstige projecten in het Boulevardkwartier vragen om een kwaliteitsimpuls en samenhangende inrichting van de openbare ruimte. Op deze manier wordt het Boulevardkwartier een logische uitbreiding van het centrum aan de zuidzijde.

Het Boulevardkwartier ondergaat straks een radicale transformatie die zorgt voor een verdere versterking van de binnenstad, functionele vernieuwing, hoogwaardige architectuur en ruimtelijke kwaliteit. Om meer samenhang binnen het gebied te creëren is een herstructurering van de infrastructuur noodzakelijk. Zo vormt de hellingbaan van de Zuidmolen parkeergarage een grote barrière in het gebied en zal verwijderd moeten worden om het gebied tot ontwikkeling te brengen. Het gebied krijgt een autoluwer karakter aansluitend op de binnenstad en biedt de kans om het voetgangersgebied van het binnenstad milieu uit te breiden op deze plek.
Binnen het Boulevardkwartier zijn nog een aantal ingrepen in de infrastructuur te verwachten. De bus routes doorkruisen het gebied. Met het realiseren van andere bus routes ontstaat er meer ontwikkelruimte voor bebouwing en groen. Het Boulevardkwartier is nu erg versteend, er is weinig groen en verblijfskwaliteit en veel hittestress. Dit vraagt om het realiseren van een groene parkzone op het verharde van Heekplein als onderdeel van een groene oost-west verbinding in de stad.

Een integrale visie op het Boulevardkwartier zorgt voor samenhang in het gebied en levert een belangrijke bijdrage aan het herstel van de stadsstructuur. De potentie van een zuidelijke stadsentree - als hoogstedelijke en aantrekkelijke locatie nabij het station en onderdeel van het voetgangersgebied van de binnenstad - moet benut worden.
Het Boulevardkwartier moet een plek worden waar de Enschedeër trots op kan zijn; stedelijke kwaliteit en duurzaam, dicht bij het openbaar vervoer en alle voorzieningen.



Plangebied Boulevardkwartier en ontwikkellocaties

Deelplannen
Focusgebied Boulevardkwartier

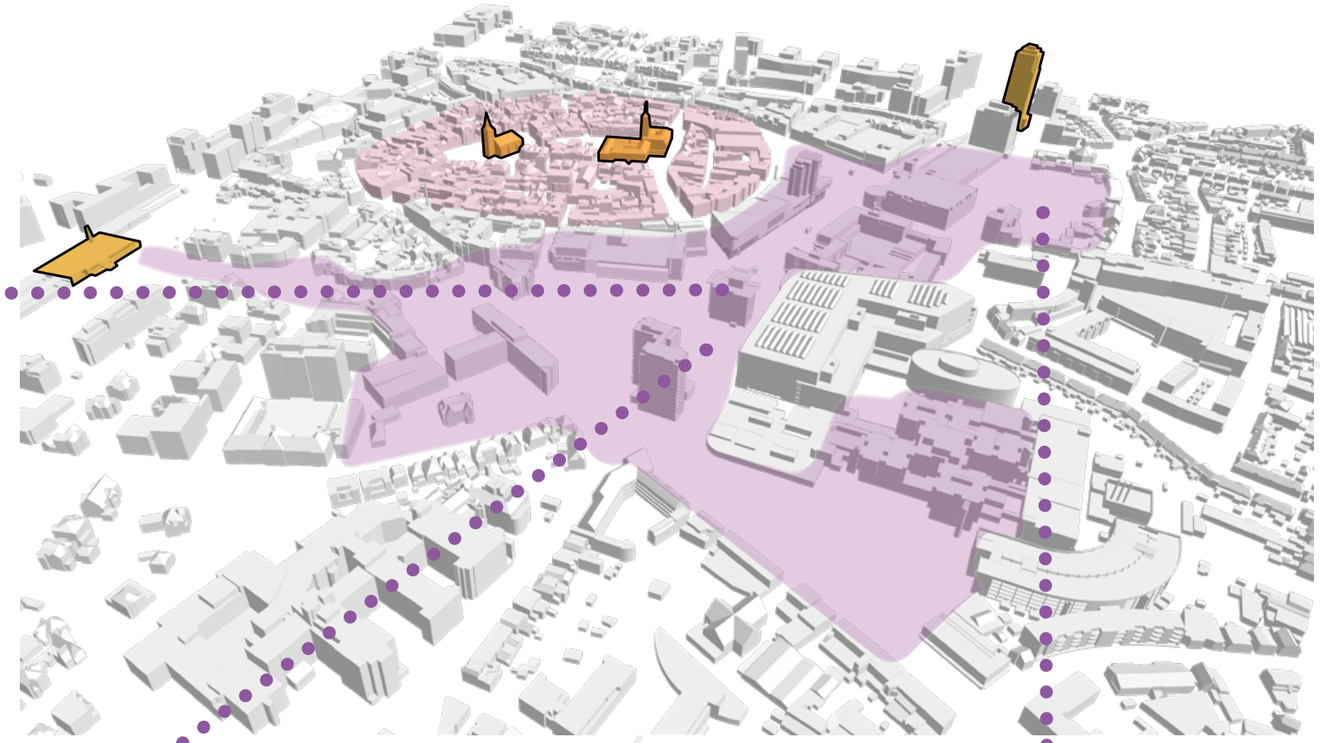

Koningsplein



Ziekenhuis Medisch Spectrum Twente



Ten Hag gebouw
De eigenaar wil het Ten Hag gebouw transformeren van kantoor naar woningen met een mix van circa 50 middeldure en dure appartementen. Er is een optopping van 1 bouwlaag voorzien. Op de begane grond en een deel van de 1e verdieping komen commerciële ruimten.





De Kop Boulevard deelplan A
Het plan omvat 2 woontorens met ongeveer 260 overwegend sociale huur appartementen, commercieel-maatschappelijke ruimte en een stallingsgarage voor auto's. In beide torens is een ontmoetingsruimte gepland die grenst aan een gemeenschappelijke daktuin.
Een substantieel deel van het complex (ca. 80%) betreft zorggeschikte appartementen in een geclusterde woonvorm en is gericht op huisvesting van senioren met het doel om langer zelfstanding te blijven wonen. Binnen het woonconcept, dat gericht is op stedelijk wonen, ontmoeting, vitaliteit en gezondheid, is ook ruimte voor jongere doelgroepen in de overige appartementen en studio's.
Voor de commercieel-maatschappelijke ruimte op de begane grond worden functies gezocht die het woonconcept faciliteren.



Ledeboer / TEX
Aan de zuidzijde van de Ledeboerstraat bevindt de ontwikkeling van TEX zich in de realisatiefase en is bijna gereed. Er is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld en het project is reeds deels opgeleverd. Deze ontwikkellocatie ligt op de grens van de zuidzijde van het centrum en de woonbuurt het Getfert. Er worden 120 woningen in de sociale huur en koop gerealiseerd met verschillende woning typologieën zoals appartementen, bebo's en grondgebonden woningen. In het hart van het gebied is ruimte gereserveerd voor een grote groene, deels collectieve stadstuin. Daarnaast is in het binnengebied ruimte voor collectief parkeren.

2. AMBITIES BOULEVARDKWARTIER

2.1 VIJF AMBITIES VOOR HET BOULEVARDKWARTIER

Het Boulevardkwartier moet als een van de omvangrijkere ontwikkellocaties in de stad een grote bijdrage leveren aan het realiseren van de Omgevingsvisie (2025). De Gebiedsvisie voor het Boulevardkwartier kan dan ook gezien worden als een uitwerking van de Omgevingsvisie en sluit aan op de strategische opgaves voor de stad en de Gebiedsvisies Centrumkwadraat en Stationsomgeving.

Enschede ontwikkelt zich als vernieuwende en innovatieve stad, waar wonen, werken en recreëren dicht bij elkaar mogelijk zijn. Met hoogwaardige voorzieningen op het gebied van zorg, cultuur en onderwijs en een goed bereikbaar centrum met een compact winkelgebied en gezellige horeca. Steeds meer mensen willen wonen in de binnenstad met voorzieningen en levendigheid binnen handbereik. Enschede wil inspelen op deze woonwensen en zo het vestigingsklimaat van Enschede in de Euregio versterken.

Het Boulevardkwartier speelt een belangrijke rol bij de gewenste schaalsprong en kwaliteitssprong van de stad. De komende jaren worden er circa 2000 woningen aan de binnenstad toegevoegd en naast het verdichten zijn vergroenen en verblijven belangrijke ambities voor de nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent niet alleen woningen bouwen, maar ook een uniek stedelijk en groen milieu creëren. In de Omgevingsvisie wordt ingezet op ontwikkellocaties met hoge ambities op het gebied van gemengde stedelijke gebieden, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving. Er is behoefte aan een ander type stedelijkheid aanvullend op het centrum. De essentie voor het Boulevardkwartier wordt gevat in vijf keuzes voor de toekomstige invulling van het plangebied:



1. Leesbare stad door herstellen stedelijke structuur
Transformaties binnen het Boulevardkwartier bieden de kans om de historische structuur van de plek zichtbaar te herstellen en de stad leesbaarder te maken. De historische structuurlijnen worden hersteld zodat er weer een heldere opbouw en hiërarchie in het Boulevardkwartier ontstaat. Dit noemen wij het raamwerk. De identiteit van het Boulevardkwartier wordt voor een belangrijk deel bepaald door het herstellen van de oude cultuurhistorische lijn van de Haaksbergerstraat door het toevoegen van bomen en inrichting met een mesnelijke maat. Ook wordt er een groene Parkzone geintroduceerd langs de Boulevard 1945. Het Boulevardkwartier wordt zo een belangrijke schakel in oost-west groenstructuur van Enschede.
Hiermee wordt basis gelegd voor de verbetering van de zuidelijke entree van de binnenstad van Enschede. Verbindingen worden helder en er ontstaat een aantrekkelijk woon- en werkmilieu met een hoogwaardig verblijfsklimaat.



2. Meer ruimte voor voetgangers en fietsers
Een hoge verblijfskwaliteit en een gezonde leefomgeving vraagt om meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Auto's worden aan de randen van het gebied opgevangen, zodat er een deels autovrij gebied ontstaat en busroutes krijgen een nieuwe route zodat er meer ruimte voor de voetganger ontstaat. STOMP (Stappen, Trappen, OV, Mobiliteitsdiensten, Private automobiliteit) wordt het leidende principe in de mobiliteitsinrichting. Wonen en werken op deze goed bereikbare locatie zorgt ervoor dat de vraag naar autoparkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers van het gebied afneemt. Duurzame mobiliteitsvoorzieningen, zoals deelauto's, fietsen en scooters, zijn kansrijk om verder uit te bouwen.

Het OV-knooppunt bij het station ligt op loopafstand, de overstap tussen de huidige vervoersmodaliteiten (trein, bus, fietsen en wandelen) worden hier geoptimaliseerd.

Dit willen we bereiken:
1. Leesbare stad door herstellen stedelijke structuur
2. Meer ruimte voor voetgangers en fietsers
3. Prettige leefomgeving met ruimte voor ontmoeten
4. Creëren nieuwe stedelijkheid
5. Duurzaam en klimaat adaptief – Gezonde leefomgeving



3. Prettige leefomgeving met ruimte voor ontmoeten
Ook rondom het Boulevardkwartier is Enschede volop in beweging. Het Boulevardkwartier vormt een belangrijke verbindende schakel in de reeks van ambitieuze nieuwe ontwikkelingen rondom het centrum. De openbare ruimte die het Boulevardkwartier verbindt met de omgeving moet aantrekkelijk worden ingericht. Het Boulevardkwartier is zowel ruimtelijk als programmatisch met de omgeving verbonden.



4. Creëren nieuwe stedelijkheid
Het Boulevardkwartier heeft door haar centrale ligging nabij voorzieningen, het station, Saxion en culturele instellingen, alle potentie om zich te ontwikkelen tot een gemengd stedelijk woon-werkmilieu. Hierdoor wordt het Boulevardkwartier een nieuwe voedingsbron voor het centrum.
Naast de bestaande bebouwing is er ontwikkelruimte om nieuwbouw toe te voegen en om een groen en een prettig verblijfsgebied te creëren. Door in deze nieuwbouw ruimte te maken voor onderscheidende stedelijke woonvormen ontstaat een interessant gemixt gebied met een levendige stedelijke sfeer. Het Boulevardkwartier moet aansluiten bij de identiteit van de binnenstad met middelhoogbouw en enkele accenten. Door in te zetten op programma's die levendigheid genereren en optimaal profiteren van de uitstekende bereikbaarheid van de locatie kan de plek weer waarde krijgen voor de stad.



5. Duurzaam en klimaat adaptief – gezonde leefomgeving
Enschede staat net als de rest van Nederland aan de vooravond van een grote klimaattransitie. De ontwikkeling van het Boulevardkwartier vormt de aanleiding om het gebied aantrekkelijker, groener en klimaat adaptief in te richten. Het gebied bestaat op dit moment voor het grootste deel uit verharding. Herinrichting van de buitenruimte en aanpassingen van verkeersstructuren zijn nodig om de benodigde verharding te optimaliseren.

We geven invulling aan het principe 'verdichten en vergroenen'. Het Boulevardkwartier verandert hiermee van een stenige plek in een klimaat adaptief en duurzaam gebied waar verblijven en ontmoeting centraal staan. De verharding in het gebied maakt plaats voor een aantrekkelijke groene inrichting met hoogwaardige en aantrekkelijke verblijfsplekken. De groene inrichting vergroot de biodiversiteit in het gebied. Meer variatie in soorten en gelaagdheid van het groen met een kruidenlaag, struiklaag en bomenlaag is tevens aantrekkelijker om in te verblijven. Gezondheid en duurzaamheid zijn belangrijke pijlers in de ontwikkeling van het Boulevardkwartier.

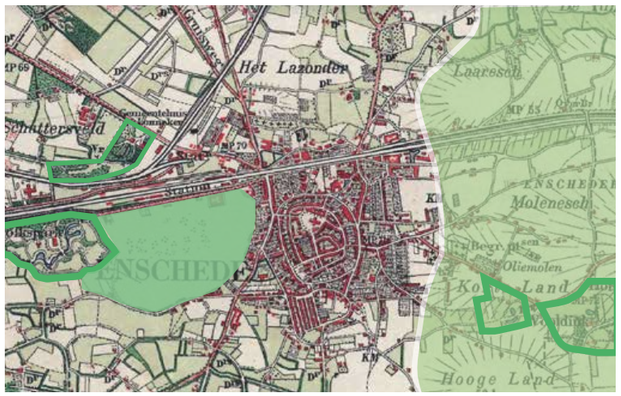
Belangrijk is dat er een netbewust energiesysteem wordt gekozen dat netcongestie voorkomt. De ambitie is om waar mogelijk passieve duurzaamheid toe te passen. Voorbeelden zijn onder meer het voorkomen van energieverlies, het benutten van warmte en licht van de zon, het koelen door wind, schaduw, groen en water, het ventileren door buitenlucht en het benutten van hoogteverschil voor waterstromen.

Intermezzo

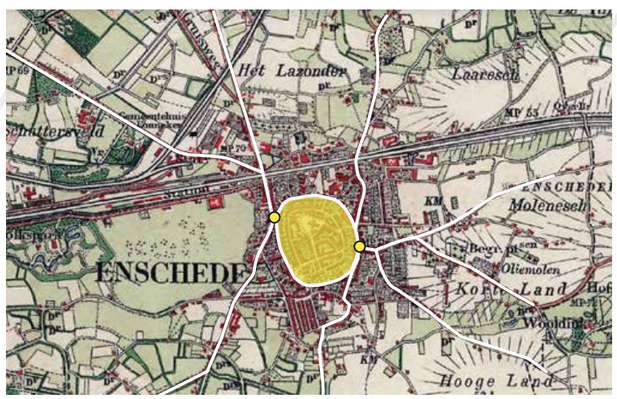
HISTORIE BOULEVARDKWARTIER



1550: lange lijnen Beltstraat en Haaksbergerstraat zijn al herkenbaar



Stuwwal en landgoederen



Lange lijnen richting de historische binnenstad



Aanleg Boulevard 1945



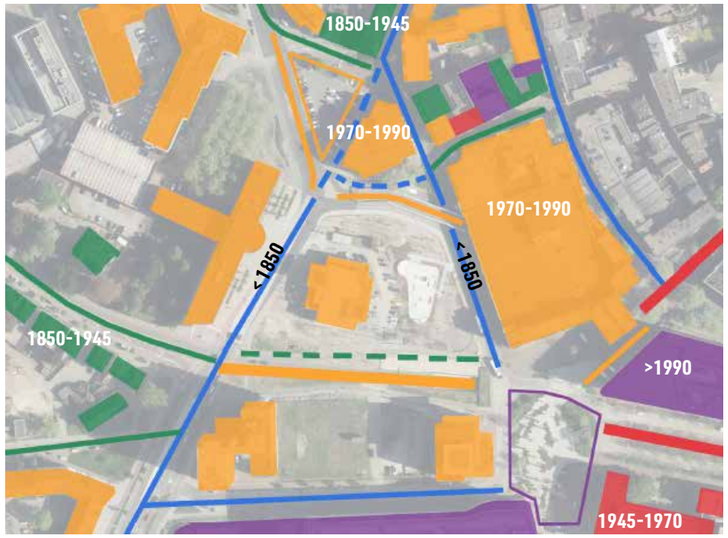
Boulevard 1945

De Haaksbergerstraat/Korte Haaksbergerstraat - Beltstraat - Zuidmolenstraat hebben een middeleeuwse oorsprong. Rond het midden van de negentiende eeuw vestigden zich hier aan de rand van de binnenstad twee textielfabrieken en de gemeentelijke gasfabriek. Na de stadsbrand van 1862 trok men het gebied rond de Zuidmolen bij de stad. De historisch gegroeide infrastructuur blijft tot in de jaren '70 van de twintigste eeuw in stand. Het straatbeeld werd in deze periode gedomineerd door enkele bijzondere complexen zoals de stoomkorenmolen de Zuidmolen en de uitgestrekte fabrieksterreinen van textielfabrieken de Nijverheid en Jannink. Ten zuiden van de Zuidmolenstraat was in 1863 de Twentsche Industrie- en Handelsschool gebouwd. Grenzend aan het schoolterrein, verrees in 1911 aan de Haaksbergerstraat een nieuw politiebureau. Verder stonden aan de Getfertstraat en Koningstraat hoofdzakelijk geschakelde (arbeiders)woningen, kleinschalige bedrijven en winkels. Aan de westzijde van de Haaksbergerstraat bestond de bebouwing ten zuiden van de Nijverheid uit vrijstaande en dubbele woningen uit het interbellum.

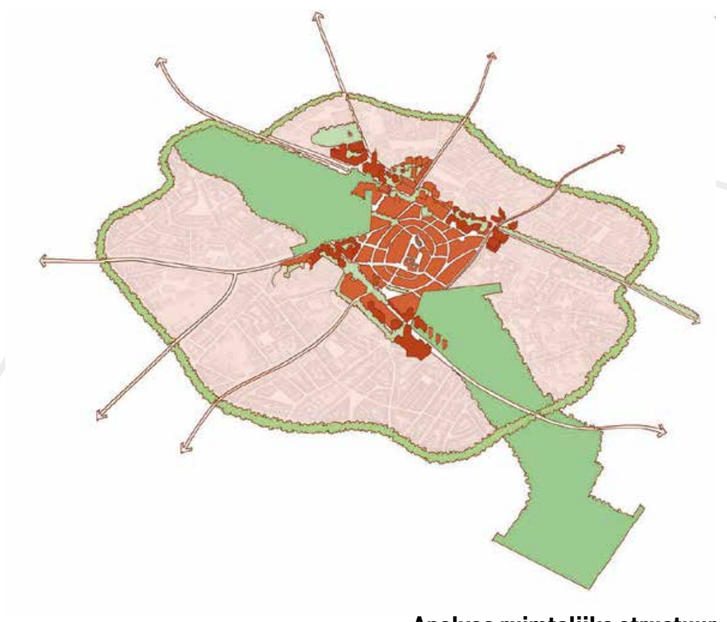
Na de Tweede Wereldoorlog werd begonnen met de wederopbouw van Enschede. Grote gedeelten van het centrum lagen in puin. Om de verwachte bevolkingsgroei op te vangen werd gekozen voor een ambitieus Boulevardplan en werd besloten tot de aanleg van een brede boulevard dwars door het centrum. Hierlangs moesten lange winkelgalerijen, grote kantoorpanden, een nieuw postkantoor en een handelsbeurs verrijzen. In de jaren '50 werd begonnen met de aanleg, in één grote greep wordt autoverkeer door de binnenstad geleid en werd dominant in het straatbeeld. Door de komst van Boulevard 1945 was de stad onherkenbaar veranderd. Met de integrale sloop van alle bestaande, historische gebouwen en complexen verdwenen belangrijke identiteitsdragers en werd de historisch-ruimtelijke identiteit van het gebied in zijn geheel uitgewist.
Halverwege de jaren '90 werd er in het kader van de stadsvernieuwing een Masterplan voor de transformatie van dit deel van de binnenstad opgesteld. De eerste fase bestond uit het knippen van de Boulevard 1945 en de realisatie van het van Heekplein met een enorme ondergrondse parkeergarage en grootschalige stadsvernieuwing. In de tweede fase lag de nadruk op het versterken van de verbinding tussen binnenstad en grootschalige voorzieningen in de directe schil rond de binnenstad, zoals het ziekenhuis MST en kennisinstellingen Saxion/ROC.

Vanuit een nieuwe visie op kennis, zorg en technologie is gekeken naar betere verbindingen met de samenleving. De nieuwbouw van het MST inclusief het Koningsplein als schakel naar de binnenstad is daarvan het meest zichtbare resultaat. Ook Saxion heeft de afgelopen jaren nieuw onderwijsvastgoed gerealiseerd, waarbij de gemeente heeft geïnvesteerd in goede looproutes naar het centrum. De Stadscampus heeft verder vorm gekregen door de transformatie van het voormalige ziekenhuis Ariënsplein tot Connect-U, een vernieuwend mixed-use concept met wonen, werken en onderwijs. Al deze ontwikkelingen hebben geleid tot een sterke toename van de dynamiek en investeringen in het gebied ten zuidwesten van het centrum.

3. HUIDIGE SITUATIE BOULEVARDKWARTIER



Bouwjaren binnen Boulevardkwartier



Analyse ruimtelijke structuur

3.1 RUIMTELIJKE ANALYSE

Het Boulevardkwartier is onderdeel van het Binnensingel-gebied, hiervoor is een cultuurhistorische verkenning opgesteld. De rijke historie van het Binnensingel-gebied vormt de identiteit van de stad Enschede. De compacte binnenstad, in de vorm van een ei, heeft alle stadsbranden, sloopwoede en algehele vooruitgang overleefd. De binnenstad is een kleinschalig en stedelijk gebied met een grote aantrekkingskracht en sterke identiteit. Het compacte centrum van Enschede heeft een zeer kenmerkende structuur met gebogen straten.
Met de komst van de textielindustrie in Enschede ontstonden grootschalige fabrieken rondom de compacte binnenstad. Veel van de fabrieken zijn gestopt en door de grote schaal van de fabrieken zijn die plekken in de stad nog voelbaar. De verdwenen fabrieken rondom het compacte centrum hebben een gebied achtergelaten met een heel andere schaal, met ruimte voor de auto en met grootschalige gebouwen die in maat en tactiliteit niet aansluiten op een binnenstedelijk milieu.
De structuur van het binnensingel-gebied is door de jaren heen op een aantal plekken toegetakeld door de talloze stadsbranden. Door de bouw van spoorlijnen en fabriekscomplexen en grootschalige infrastructurele aanpassingen zoals de Boulevard 1945 doen sommige plekken anoniem en verlaten aan.
In de bebouwing van het binnensingel-gebied is het contrast tussen groot en klein kenmerkend voor Enschede. De fabrieken stonden in het centrum van de stad met daarnaast de villa van de fabrikant. Waar fabrieken zijn gesloopt is op sommige plekken nog grootschaligere bebouwing teruggekomen. Er is veel verschil tussen de menselijke schaal en detaillering van de 19de-eeuwse fabrieksgebouwen en grootschalige ontwikkelingen als het Saxion college, Regiokantoor en het ziekenhuis.

De rommelige bebouwing binnen het Boulevardkwartier zorgt er tevens voor dat er veel gesloten gevels en achterkanten zichtbaar zijn. Dit levert een weinig aantrekkelijk beeld op. Hoewel het gebied een belangrijke entree is naar de binnenstad heeft het geen uitnodigend karakter en is het geen visitekaartje voor de stad. In de openbare ruimte is een chaotisch patroon van vlakken en lijnen zichtbaar; relicten van gaten waar vroeger de fabrieken stonden. In het huidige stratenpatroon is het lastig om je te oriënteren, zijn entrees niet zichtbaar en is de binnenstad moeilijk vindbaar.

De structuur van de stad bestaat uit lange lijnen zoals de Hengelosestraat en de Haaksbergerstraat. Deze verbinden het centrum met de omliggende steden en dorpen. Van oudsher liepen alle belangrijke wegen, vanuit de omliggende steden en dorpen, direct door tot aan één van de twee stadspoorten aan de rand van de compacte binnenstad.
Naast de organisch gegroeide lijnen van de stad zijn er nieuwe lijnen toegevoegd zoals de Singel en Boulevard 1945. De Singel is een van de meest kenmerkende structuren in de stad. De Boulevard 1945 is vooral functioneel ontworpen met veel rijbanen en liep dwars door het bestaande organisch gegroeide weefsel. De Boulevard als autoweg heeft een relatief korte levensduur gehad, maar langs de zuidkant van het centrum is die schaal van de asfaltbanen nog altijd voelbaar in de ruimte. Door de grootschalige bebouwing vaak met gesloten gevels richting Boulevard 1945 voelt de ruimte hier meer als een achterkant dan voorkant van het centrum.



Het Boulevardkwartier ligt op en aan de hoge stuwwal van Twente. Op de stuwwal ontspringen tevens meerdere kleine beken. Deze beken zijn nog steeds als beekdalen in de ondergrond aanwezig. Boven de grond is het oude bekensysteem echter bijna verdwenen.
Het Boulevardkwartier ligt gedeeltelijk op de hoge stuwwal en stroomt af richting in westelijke richting, uiteindelijk richting de Regge en Vecht. Het gebied helt van oost naar west ongeveer 0,5 meter à 1,5 meter af. Verschillende plekken in het gebied kennen waterproblematiek bij hevige regenval. Water stroomt dan door de natuurlijke laagtes waarbij overlast en schade optreedt. In het Boulevardkwartier is veel verharding en weinig groen aanwezig. Het gebied is gevoelig voor hittestress en kent geen koelteplekken op een warme zomerdag.
In het binnensingel-gebied zijn de mooie stadsparken en de groene wiggen vanuit het omliggende landschap gelegen. Maar de aansluiting van de stadsparken met het centrum laat te wensen over zoals ook de groene verbindingen ertussen.


Haaksbergerstraat

Vanaf de Zuiderval is het Boulevardkwartier de entree van de binnenstad. De entrees naar de binnenstad zijn niet altijd uitnodigend of overzichtelijk. Het Boulevardkwartier wordt gedomineerd door de vele verkeersstromen. Dit levert een complexe structuur op met een onaantrekkelijke openbare ruimte en gevaarlijke verkeerssituaties. Het verkeer doorsnijdt het gebied en is visueel en functioneel dominant.
Aan de zuidkant van het centrum is de auto uit de Boulevard 1945 gehaald en is er getracht om een vriendelijker ruimte te maken voor de voetganger. Toch wordt deze ruimte vooral door grootschalige gebouwencomplexen met blinde gevels gekenmerkt.

Dit willen we bereiken:

- De stadsstructuur herstellen en het stratenpatroon overzichtelijk te maken.
- Het gesloten en onaantrekkelijke karakter verbeteren door kwalitatieve ingrepen te doen voor zowel gebouwen als buitenruimte.
- De inrichting van de Boulevard 1945 meer te laten aansluiten bij de nieuwe omgeving.
- De aansluiting van de stadsparken onderling en met het centrum te verbeteren, voor mens en natuur.
- Veel meer ruimte te bieden aan groen en waterberging, rekening houdend met de hoogteverschillen in het gebied.
- Een betere verkeersstructuur te maken, zodat de leefkwaliteit en verkeersveiligheid van dit deel van het centrum sterk wordt verbeterd.



3.2 ONTWIKKELLOCATIES

Binnen het Boulevardkwartier zijn een aantal grotere ontwikkellocaties gelegen; de Kop deelplan A, B en C, voorterrein MST en Mooienhof. Het karakter van deze locaties moet de komende jaren drastisch veranderen zodat de ontwikkelingen een schaalsprong en kwaliteitssprong voor het Boulevardkwartier bewerkstelligen.

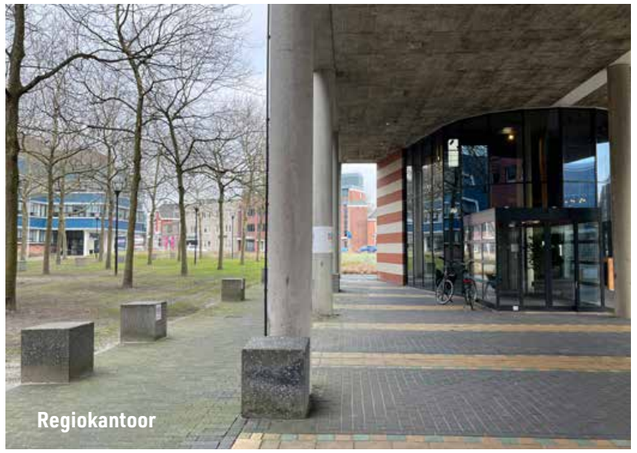
Ontwikkellocaties de Kop deelplan A, B en C
De Kop is op dit moment een grotendeels braakliggend terrein. De nog aanwezige bebouwing staat deels leeg en is aan het einde van zijn levensduur. De bestaande bebouwing van Ten Hag en het woningbouwcomplex aan de Korte Haaksbergerstraat blijven behouden, voor de ITC-toren zijn op de lange termijn transformatieplannen. Deze gebouwen dienen ingepast te worden in de ruimtelijke opzet voor de Kop .
De ondergrondse Van Heek parkeergarage is bereikbaar vanuit het verlengde van de Ripperdastraat.
De huidige hellingbaan die vanuit de Nijverheidstraat de parkeergarage Zuidmolen ontsluit, doorkruist het gebied, en vormt een barrière op de locatie. Om een aaneengesloten gebied te kunnen realiseren dient de hellingbaan vervangen te worden door een ruimtelijk beter inpasbaar alternatief. Het transformeren van de hellingbaan is randvoorwaardelijk voor de samenhang en ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied van de Kop. De Kop deelplan C is gesitueerd aan de Nijverheidstraat en het parkeerterrein aan de Nijverheidstraat. De Kop deelplan B sluit aan op de binnenstad en de transformatie van de bibliotheek.
Voor de Kop deelplan A zijn de bouwplannen in een afrondende fase.

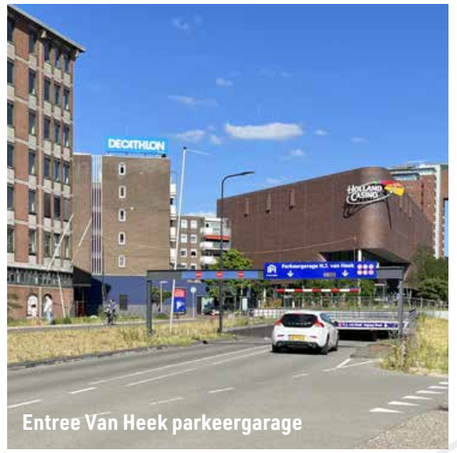
Ontwikkellocatie voorterrein MST Haaksbergerstraat
MST is voornemens het voorterrein aan de Haaksbergerstraat en de verpleeghuistorens te transformeren. Aan de Haaksbergerstraat wordt ter hoogte van het ziekenhuis MST de rooilijn onderbroken. De ontwikkellocatie MST aan de Haaksbergerstraat kan zorgen voor het herstellen van de rooilijnen aan de Haaksbergerstraat. Het groene voorterrein heeft nu geen verblijfskwaliteit.
Er is ruimte voor transformatie van de verpleeghuistorens en inbreiding van nieuwe bebouwing en een kwalitatieve groene verblijfsplek aan de Haaksbergerstraat. Voor deze locatie is een ruimtelijk en programmatisch handelingskader opgesteld.

Ontwikkellocatie Mooienhof
De locatie Mooienhof ligt aan de achterzijde van de huidige Albert Heijn en het zuidelijk deel van het winkelcentrum aan het Van Heekplein. De bebouwing heeft een zeer gesloten en niet aantrekkelijke achterzijde. In de huidige situatie is laden- en lossen georganiseerd aan de Mooienhof en er ligt een inrit naar de parkeergarage Mooienhof.
Het gebied heeft de uitstraling van de achterzijde van het centrum en vraagt om een upgrade. Aan de Ledeboerstraat is recent het complex TEX ontwikkeld.
Tussen de gesloten gevel en de Mooienhof is er ruimte voor een inbreiding in het stedelijk weefsel met voorkanten aan de Mooienhof.

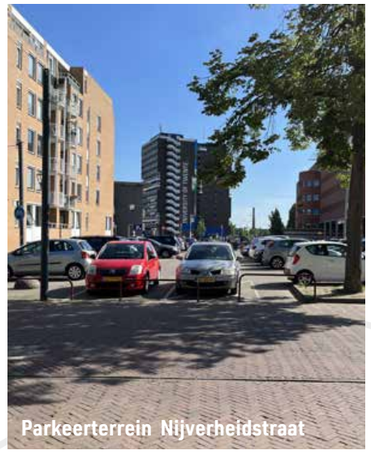
Ontwikkellocatie Bibliotheek (Pijpenstraat 15)
Het gebouw van de bibliotheek aan de Pijpenstraat zoekt een nieuwe invulling als gevolg van de verhuizing van de bibliotheek naar het Warenhuis. Het gebouw is een ontwerp van Cor Kalsbeek (1978-1980) en wordt gekenmerkt door een structuralistische stijl. Uitgangspunt is dat in het gebouw nieuwe functies kunnen komen. Ook is een beperkte optopping mogelijk van het gebouw waardoor meer programma mogelijk wordt. Voor het nieuwe programma wordt gedacht aan wonen en werken op de verdiepingen. In de plint komen functies die de levendigheid in het gebied kunnen versterken.

Ontwikkellocatie Regiokantoor
De eigenaar wil op termijn het Regiokantoor transformeren. Nu kent het gebouw alleen werkfuncties (o.a. Regio Twente, GGD).
De ontwikkellocatie Regiokantoor vormt de overgang tussen het centrumstedelijke deel van de stad naar het groene campusmilieu in Stadsweide. Aan de oostzijde is de bebouwing nog stedelijker, daarachter worden de bouwhoogtes lager en staan de gebouwen meer in het groen. Ook qua functies verloopt dit. Het gebouw van het Regiokantoor aan de Nijverheidstraat is grootschalig van opzet en heeft een vrij anonieme uitstraling. De noordvleugel van het gebouw heeft nu een onderdoorgang naar het achtergelegen bomenplein.


Regiokantoor



Entree Van Heek parkeergarage


Parkeerterrein Nijverheidstraat



Voormalige bibliotheek

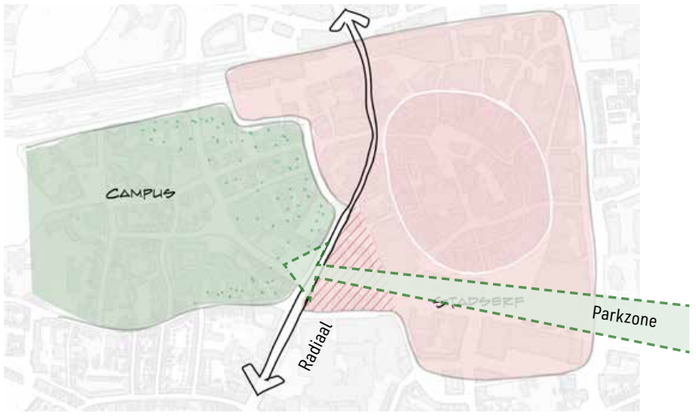

Regiokantoor

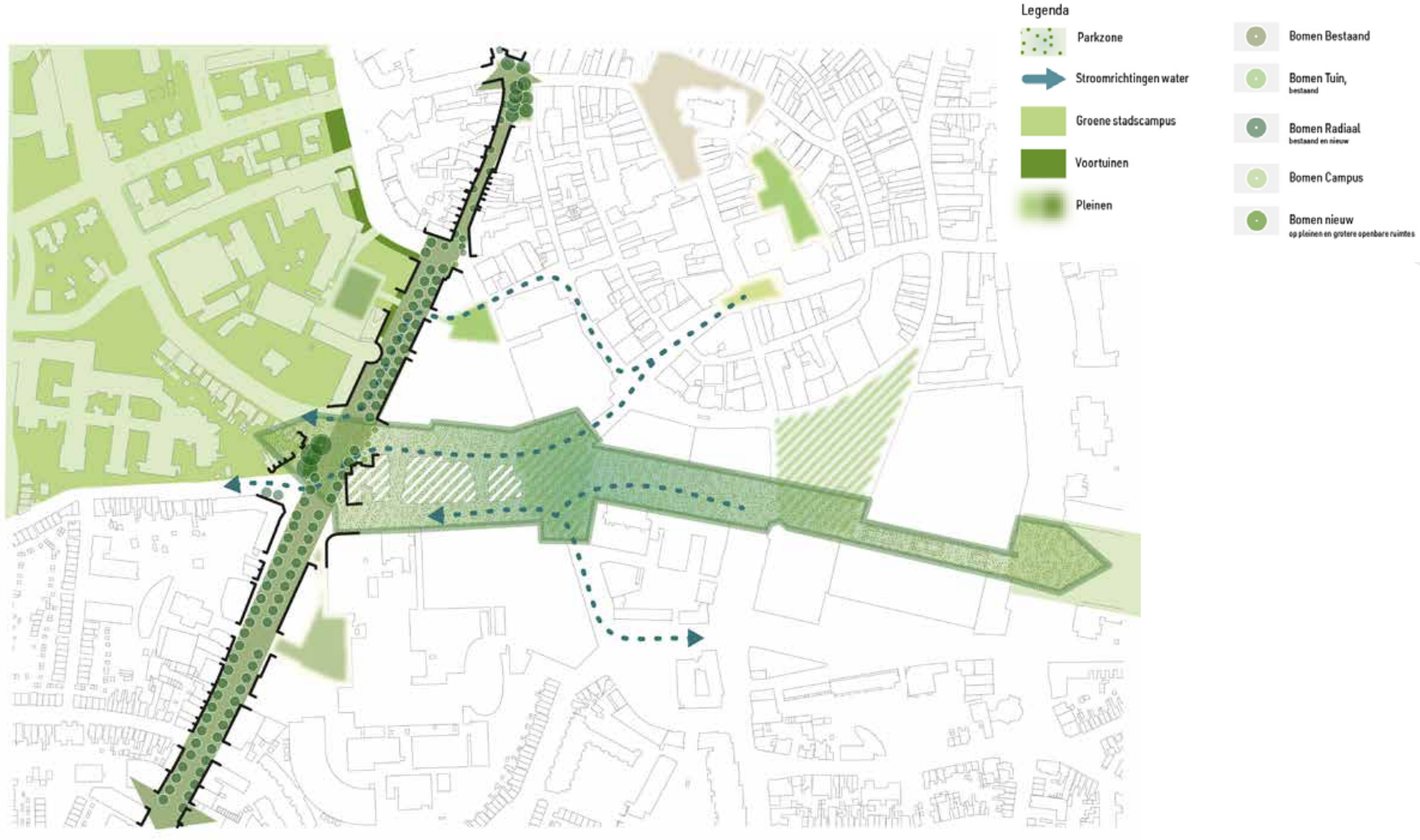


voorterrein MST Haaksbergerstraat


Mooienhof

4. VISIE STEDENBOUW EN CULTUURHISTORIE





Groenblauwe structuren Boulevardkwartier met landschappelijke verbindingszone in oost-west richting

INTEGRALE BENADERING

Het ontbreken van samenhang tussen de huidige locaties in het Boulevardkwartier en de omgeving en het ontbreken van verblijfskwaliteit zal radicaal veranderen. De open plekken binnen het stedelijk netwerk worden aangeheeld en bieden ruimte aan nieuwe ontwikkelingen en een buitengewoon groene buitenruimte. De huidige structuur wordt daarmee vereenvoudigd en leesbaar gemaakt, zodat een samenhangend gebied ontstaat dat naadloos aansluit bij de omliggende stedelijke structuur.
Hierdoor ontstaat een stedelijk raamwerk waarbinnen de ontwikkellocaties van het Boulevardkwartier een bijdrage leveren aan de nieuwe stedelijkheid van Enschede. Met het transformeren van het Boulevardkwartier wil Enschede bouwen aan gebieden met een sterke identiteit en een uniek karakter.

Dit willen we bereiken:

- Een heldere ruimtelijke opbouw en hiërarchie van het stedelijk raamwerk.
- Een klimaatbestendige en duurzame omgeving waar het groen altijd dichtbij is.

Dit gaan we doen door:

- De Haaksbergerstraat als stadsradiaal te herstellen door deze als groene laan naadloos aan te laten sluiten op de Korte Haaksbergerstraat.
- De Nijverheidsstraat op een betere wijze aan te laten sluiten op de Korte Haaksbergerstraat.
- Een vaste rooi- en bouwlijn te hanteren voor de panden aan de Haaksbergerstraat met een pandsgewijze opzet van de bebouwing.
- De parkzone de groen/blauwe verbinding te laten zijn die het Blijdensteinpark, Volkspark en centrum met elkaar verbindt.
- Ruimte maken voor de afvoer en berging van hemelwater tussen hoger en lager gelegen delen van de stad.



toekomstschets Parkzone (Boulevard 1945)



Routing rond de binnenstad en minimaliseren verhard oppervlak tbv gemotoriseerd verkeer.



Vergroten van het Stadserf met toevoegen van nieuwe voetgangersstraatjes Kop Boulevard en verbinding met MST

Dit willen we bereiken:

- Prettige leefomgeving met ruimte voor ontmoeten en een hoge verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers.
- Een goede zuidelijke entree toevoegen aan de binnenstad en daarmee het centrumgebied vergroten.
- Vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het gebied voor toekomstige bewoners en bezoekers van de binnenstad.
- Inzet op de inclusieve stad.
- Meer ruimte voor spelen en bewegen.

Dit gaan we doen door:

- De bestaande hellingbaan richting de parkeergarage Zuidmolen verwijderen en de parkeergarage op een andere manier ontsluiten.
- De busroutes verschuiven van de Beltstraat naar de Koningsstraat.
- Het busplein aan de Boulevard 1945 te optimaliseren en te vergroenen.
- Nieuwe voetgangersstraatjes te maken die de Pijpenstraat verbindt met het MST en deelplan A.
- Een nieuwe pocketpark te maken op de hoek Beltstraat/ Pijpenstraat als uitloop van de binnenstad.
- Het bomenplein achter het Regiokantoor herinrichten en op te nemen in het dwaalmilieu.
- Het stadserf uitbreiden aan de zuidkant van het centrum met een groter aaneengesloten gebied voor voetgangers.



Ruimtelijke structuur Boulevardkwartier: totaaloverzicht herstellen van structuren en ruimtelijke ingrepen

Aansluiten bij de bestaande stad

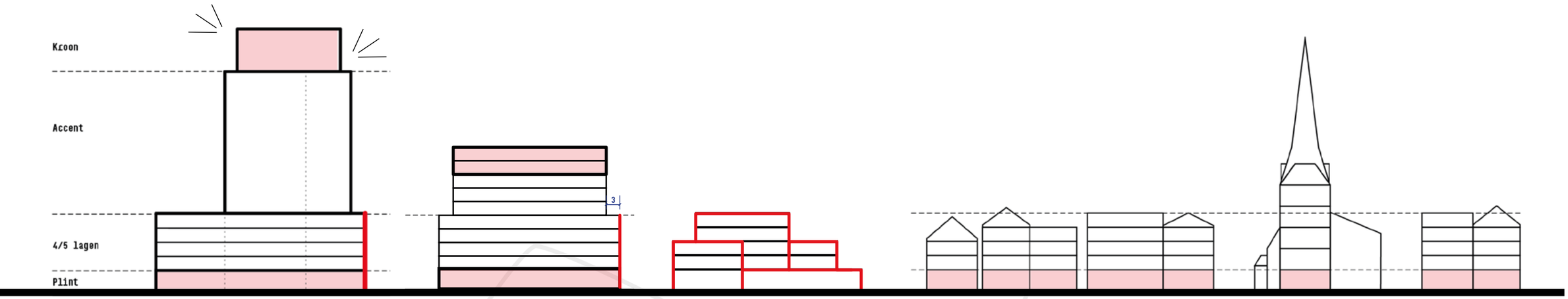
Ook qua bebouwing en bouwhoogte wordt aansluiting gezocht bij de bestaande stad. Daarom wordt in Enschede gewerkt met het princpe van de Enschedese laag. Dit is een bruikbaar principe dat in de basis bebouwing toestaat van 4 à 5 bouwlagen hoog. Deze Enschede laag communiceert met de straat, begeleidt de stedelijke ruimte en bouwt voort op de bestaande stad. Afhankelijk van de plek in de stad en het leefmilieu is hogere bebouwing mogelijk. Deze hoogteaccenten worden in dat geval terugliggend geplaatst ten opzicht van de rooilijn. Deze zijn minder direct zichtbaar vanaf de straat en meer zichtbaar van een afstand. Hier geldt dat vorm en positie wordt afgestemd op andere stedelijke accenten.

Op een enkele plek in het centrumstedelijk milieu is bebouwing mogelijk boven de 10 bouwlagen. Hier worden bijzondere eisen aan gesteld zoals een bijzondere architectuur en speciaal ontwerp van de kroon met meer lucht en verjonging van de plattegrond in de top. Zo draagt het silhouet van het gebouw bij aan de skyline van Enschede en leesbaarheid op afstand.

De vriendelijke stad

Het leven van de stad speelt zich af op ooghoogte. De straat is het domein van de voetganger. Hier is ruimte voor ontmoeting en uitwisseling. Door gebouwen en buitenruimte in nauwe samenhang te ontwerpen ontstaat ook verbinding tussen binnen en buiten. De gevels van de gebouwen op ooghoogte leveren een belangrijke bijdrage aan een prettige leefomgeving. De plint wordt daarom hoger uitgevoerd met een hoge interne hoogte en aantrekkelijke gevel. Waar dat passend en van belang is wordt voorzien in andere functies op de begande grond, zoals bijvoorbeeld maatschappelijk of commercieel programma (zie hoofdstuk programma) Op sommige plekken zijn stadswoningen met een Delftse stoep ook goed denkbaar. De buitenruimte is hoogwaardig en kwalitatief hoogwaardig ingericht. Voor het Boulevardkwartier wordt daarom extra aandacht gevraagd voor het ontwerp van de overgang openbaar-prive en het ontwerp van de onderste 2-5 bouwlagen van gebouwen. Slaapkamers op de BG worden zo voorkomen en een actieve plintinvulling gestimuleerd.





principe van de Enschedese laag

Dit willen we bereiken:

- De identiteit van het Boulevardkwartier beter te laten aansluiten bij de historische opbouw van de stad.
- Ruimte bieden aan een nieuwe Enschedese stedelijke identiteit; de vriendelijke stad.
- Een prettige beleving van de stad te maken op ooghoogte.

Dit gaan we doen door:

- Bij de nieuwe bebouwing het principe van de Enschedese laag te volgen, waarbij gebouwen in de basis 4/5 bouwlagen hoog zijn.
- Hoogteaccenten van gebouwen terug te leggen t.o.v. de rooilijn en een bijzonder ontwerp van de kroon te maken.
- Hoogwaardige architectuur toe te passen en bij gebouwen een goede overgang openbaar-privé te ontwerpen.



Impressie schaalsprong en kwaliteitssprong Boulevardkwartier

Leefmilieus
In de Omgevingsvisie zijn verschillende leefmilieus voor de binnenstad gedefinieerd. Het karakter van de verschillende ontwikkellocaties in het Boulevardkwartier vormen een uitwerking van de leefmilieus uit de Omgevingsvisie; het (nieuwe) binnenstad milieu, het campusmilieu en het centrumstedelijk milieu.
Door nauw aan te sluiten bij het leefmilieu ontstaat een samenhangend geheel. Ten westen van de Haaksbergerstraat / Nijverheidstraat is het groene campusmilieu gesitueerd met Kop deelplan C. De Kop deelplan B ligt in het nieuwe binnenstad milieu dat het bestaande binnenstad milieu vergroot. De gebieden ten zuiden van en rondom de parkzone horen bij het centrumstedelijk milieu. De Mooienhof ligt op de overgang centrumstedelijk-stedelijk compact.

Cultuurhistorie en beeldkwaliteit
Het Boulevardkwartier is de afgelopen decennia flink in ontwikkeling geweest met de textielindustrie rond de binnenstad, de aanleg van de Boulevard 1945 en de bouw van het nieuwe ziekenhuis MST. Veel van de oorspronkelijk bebouwing is daarbij helaas verloren gegaan. Het dynamische karakter en de rijke geschiedenis van het gebied vormen de basis en bieden inspiratie bij toekomstige ontwikkelingen.



Leefmilieus vanuit Omgevingsvisie: nieuwe binnenstad is overgangsmilieu tussen binnenstad en centrumstedelijk


Voormalige Industrieschool


Voormalig politiekantoor

Dit willen we bereiken: nieuwe stedelijkheid
- Het Boulevardkwartier ontwikkelen tot een gebied met een gemengd stedelijke woon-werkprogramma als nieuwe toevoeging op de bestaande stad.
- De architectuur in het Boulevardkwartier als voorbeeld te laten zijn voor een nieuwe Enschedese stijl, met aandacht voor de historie van de plek.

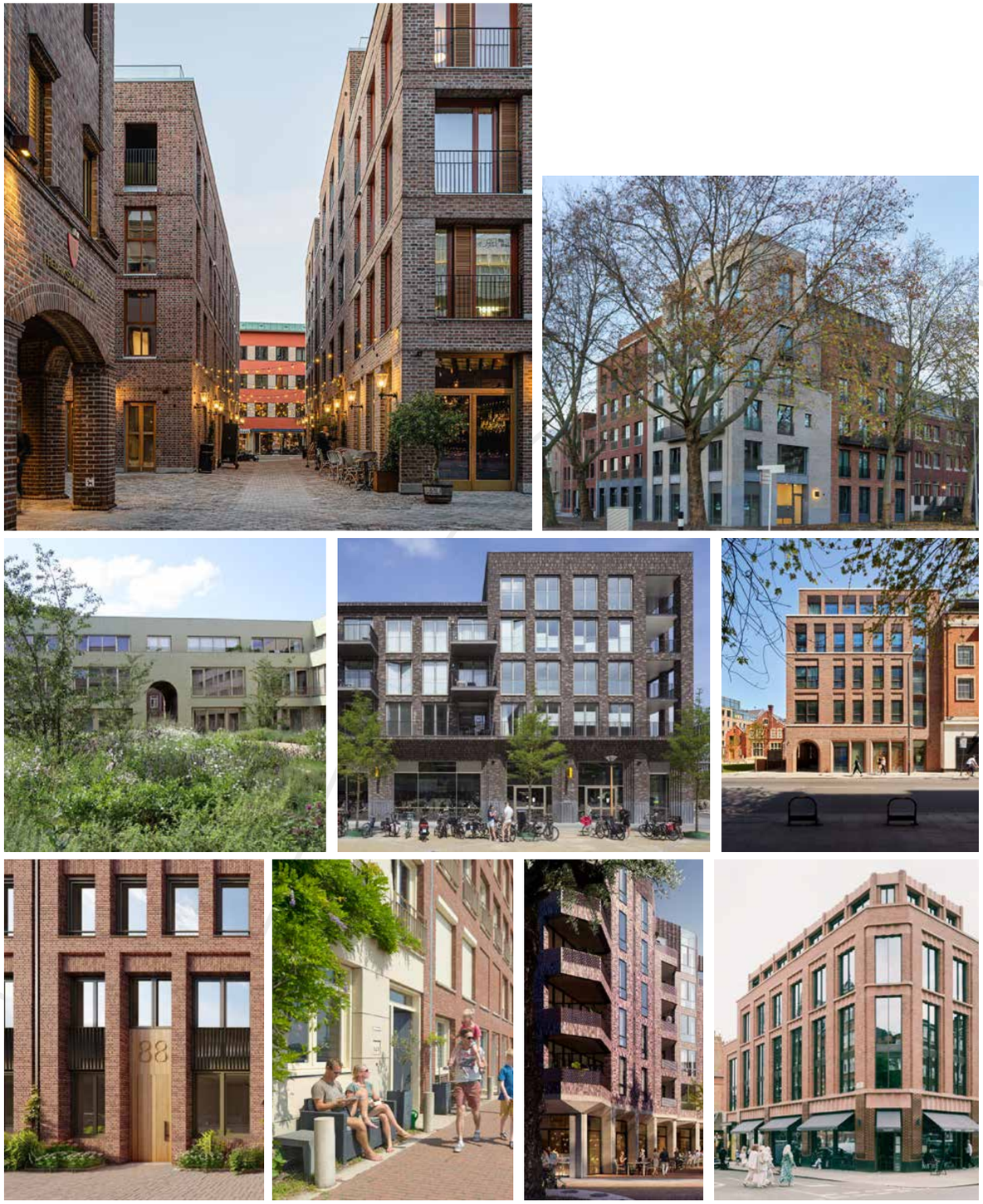
Dit gaan we doen door:
- Een gevarieerd programma te realiseren met een mix aan functies voor verschillende doelgroepen.
- Plinten maken die zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid.
- Locaties te ontwikkelen die uitstekend bereikbaar zijn met het OV.
- De leefmilieus van de Omgevingsvisie leidend te laten zijn voor de uitgangspunten voor gebouw en buitenruimte.
- Inspiratie op te doen uit de rijke (cultuur)geschiedenis van Enschede waarbij;
  * Eén gebouw aan wordt gewezen voor een architectuurprijsvraag.
  * Het bibliotheek gebouw aan de Pijpenstraat wordt getransformeerd met respect voor de oorspronkelijke architectuur.
  * Vorm wordt gegeven aan Boulevard 1945 vanuit haar oorspronkelijke allure. Zo ontstaat een statige en parkachtige brede ruimte met lange doorzichten en een voorname rol voor bomen en architectuur.

4.2 UITGANGSPUNTEN LEEFMILIEUS

In het Boulevardkwartier wordt op de ontwikkellocaties nieuwbouw in een hoge dichtheid toegevoegd. In de nieuwbouw worden woningen en een mix aan functies gerealiseerd, zodat er een gemengd stedelijk gebied ontstaat. De plinten van de nieuwbouw begeleiden de openbare ruimte en hebben een open karakter met zichtbare publieke voorzieningen en woningen. De nieuwbouw zorgt voor een nieuwe sfeer in het Boulevardkwartier. Er moet aandacht zijn voor onderscheidende architectonische kwaliteit bij ontwikkelingen. Het verbeteren en vergroenen van de kwaliteit van de openbare ruimte zorgt voor een groen en representatief Enschede en straalt innovatie en nieuwe stedelijkheid uit.

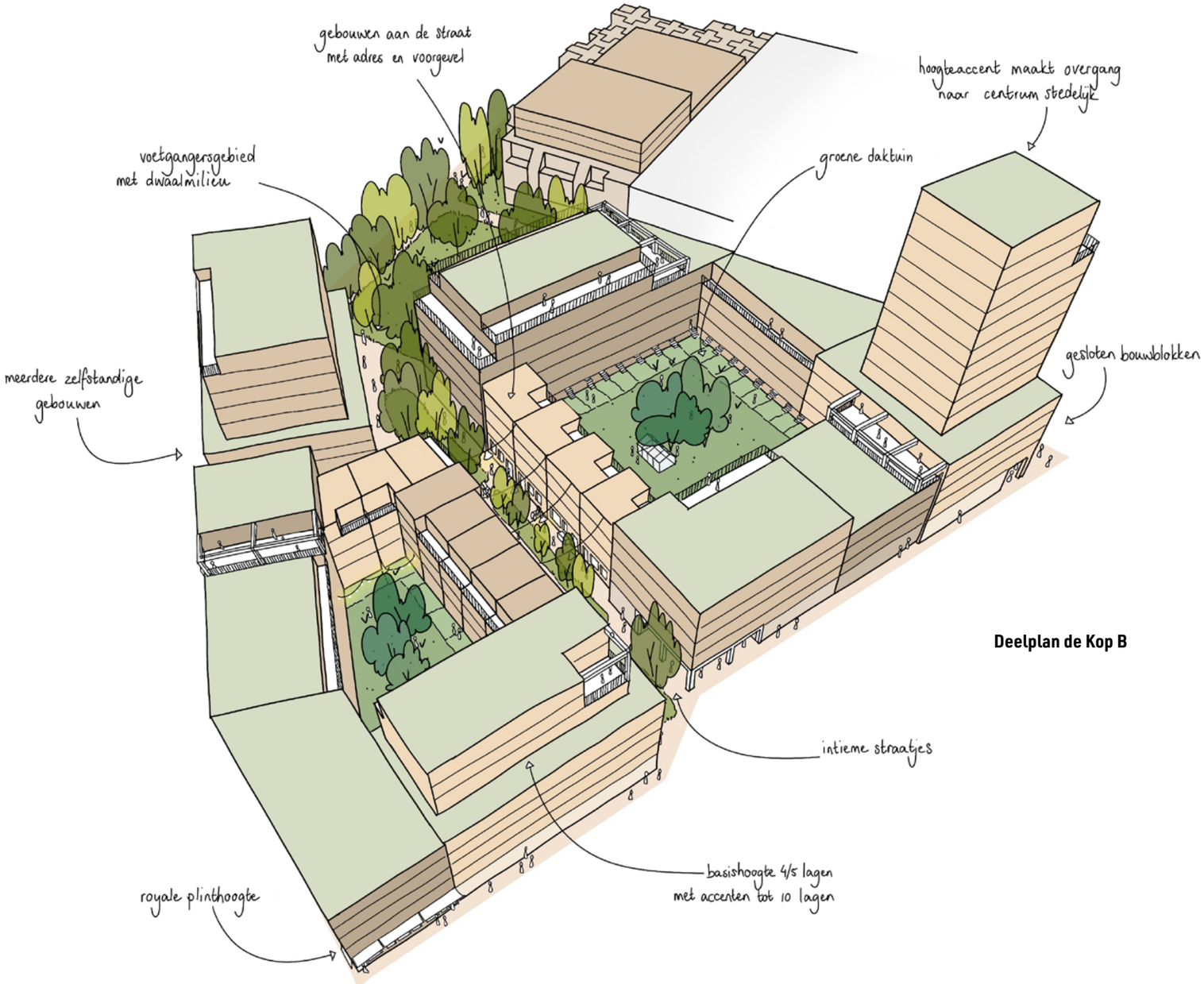
In het Boulevardkwartier zijn drie leefmilieus te onderscheiden; nieuwe binnenstad, centrumstedelijk en campus. De leefmilieus hebben een verschillende sfeer en bebouwingstypologie.

Uitgangspunten | Leefmilieu nieuwe binnenstad
Kop deelplan B en de Bibliotheek zijn onderdeel van het leefmilieu nieuwe binnenstad. Kop deelplan B sluit aan op het dwaalmilieu van de binnenstad met voetgangers straatjesmet een knus en intiem karakter zoals in het historische deel van de binnenstad. Een nieuwe informele wandelroute vanaf de voormalige bibliotheek verbindt de Kop met de nieuwbouwontwikkelingen van MST. Meerdere kleinschalige bouwblokken worden gesitueerd rondom een nieuw groen pocketpark. Het pocketpark verbindt de nieuwbouw van de Kop met de bestaande bebouwing zoals de bibliotheek aan de Beltstraat en de Pijenstraat.
Met het doortrekken van de Haaksbergerstraat richting de Korte Haaksbergerstraat wordt de historische lijn weer in ere hersteld. De bebouwing begeleidt de Haaksbergerstraat met een duidelijke rooilijn.
Er wordt een stadse omgeving gecreëerd met middelhoge bebouwing met bouwblokken van ongeveer 5 bouwlagen met enkele kleine hoogte accenten. Binnen de bouwblokken wordt er naar architectonische variatie gestreefd om aan te sluiten op de menselijke maat van de binnenstad. De hoogte accenten zijn met name langs de Parkzone gesitueerd zodat er een geleidelijke overgang is van het leefmilieu nieuwe binnenstad naar het leefmilieu centrumstedelijk.
De plinten dragen bij een levendig karakter van het nieuwe binnenstadmilieu. Door de kleinschalige opzet van meerdere bouwblokken in de Kop Boulevard ontstaat een faseerbare opzet van het gebied.



Referentiebeelden leefmilieu nieuwe binnenstad

LEEFMILIEU NIEUWE BINNENSTAD



Deelplan de Kop B

Uitgangspunten voormalige bibliotheek (Pijpenstraat 15)
De transformatie van de voormalige bibliotheek zet in op het toekomstbestendig maken van het gebouw, waarbij nieuwe invullingen mogelijk zijn. Het gebouw ligt op een belangrijk schakelpunt in stad. Aan de zijde Beltstraat heeft de voormalige bibliotheek een prominente ligging aan het nieuwe pocketpark, aan de noordzijde sluit het gebouw aan op het ei van de binnenstad. De markante ligging vraagt om een nieuwe invulling van de plint aan de zijde van het pocketpark. Deze moet gericht zijn op ontmoeten en krijgt een meer open karakter. Een nieuw visitekaartje van de stad! Op de hoger gelegen verdiepingen kan worden gedacht aan een menging van wonen en/of woon-werkconcepten. Ook wordt een optopping op het gebouw mogelijk gemaakt van 1 à 3 bouwlagen met een setback naar de straat. Op de begane grond moeten commerciële ruimten worden gerealiseerd ten behoeve van ontmoeten. Op de verdieping is wonen mogelijk met een mix van appartementen.

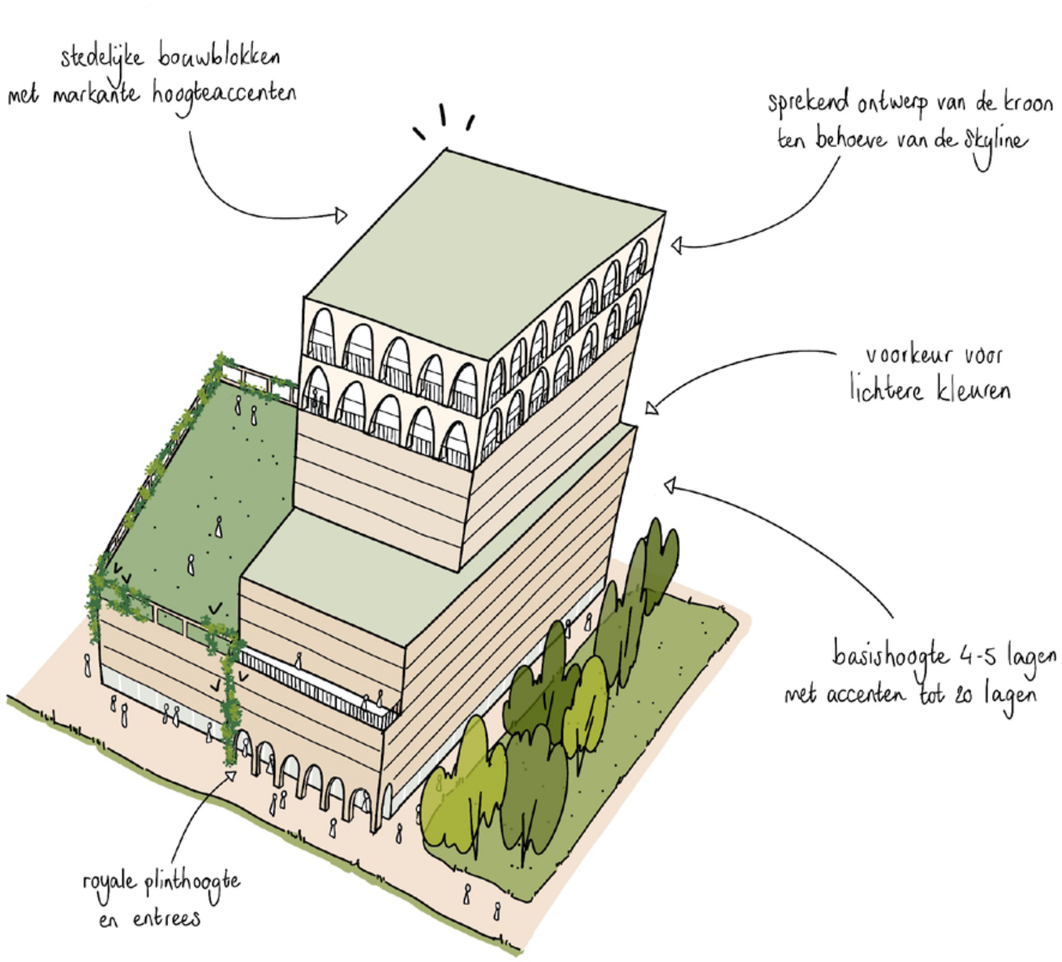
Dit willen we bereiken: leefmilieu nieuwe binnenstad
- Het leefmilieu nieuwe binnenstad sluit aan op de historische binnenstad.

Dit gaan we doen door:
- Een voetgangersgebied met dwaalmilieu te realiseren
- Gesloten bouwblokken te maken met groene hoven die zich voegen in het stedelijk raamwerk.
- De basishoogte 4 à 5 lagen te maken met accenten tot maximaal 10 lagen.
- Binnen een bouwblok worden meerdere zelfstandige panden gerealiseerd met een adres aan de straat.
- Qua kleur en materiaal aan te sluiten bij de binnenstad (baksteen).
- Gebouwen te ontwerpen met een hoge begane grond en met bijzondere hoekoplossingen.

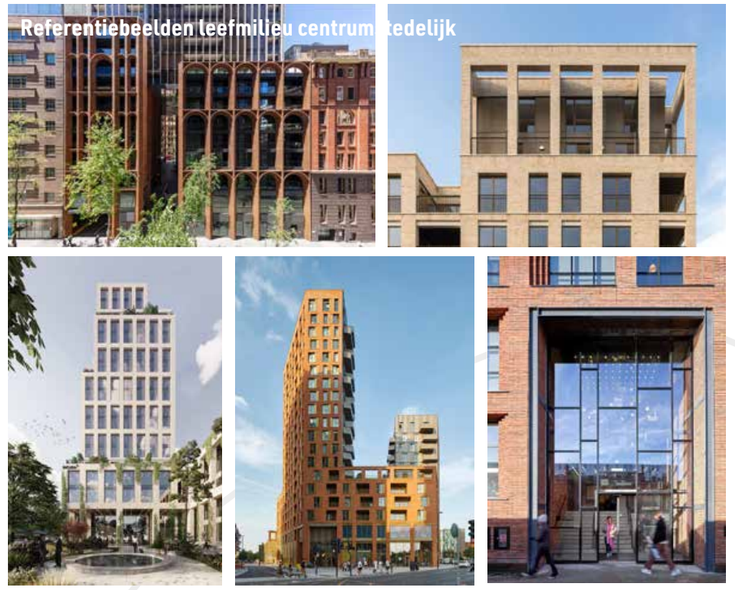


Impressie de Kop B; verbindingsstraatje richting zuid. Nieuw binnenstadsmilieu geeft invulling aan 'de vriendelijke stad'.

LEEFMILIEU CENTRUM STEDELIJK



Deelplan de Kop A



Uitgangspunten | Leefmilieu centrumstedelijk

Het centrumstedelijke leefmilieu sluit aan op het (nieuwe) binnenstadsmilieu en heeft een meer grootstedelijk karakter. Kop deelplan A en MST Haaksbergerstraat zijn onderdeel van het leefmilieu centrumstedelijk. De korrel van de gebouwen is groter en er zijn hogere bouwhoogtes mogelijk tot maximaal 20 lagen. De bebouwing heeft altijd een Enschedese laag van 4 à 5 bouwlagen waarboven hoogteaccenten mogelijk zijn. De plinten van de bebouwing zijn royaal vormgegeven en zorgen voor een aantrekkelijke omgeving door een levendige programmering met bijzondere voorzieningen en functies en stadswoningen. De hoogbouw heeft een bijzondere beëindiging door het ontwerp van een kroon van 3 bouwlagen.

Dit willen we bereiken: leefmilieu centrumstedelijk

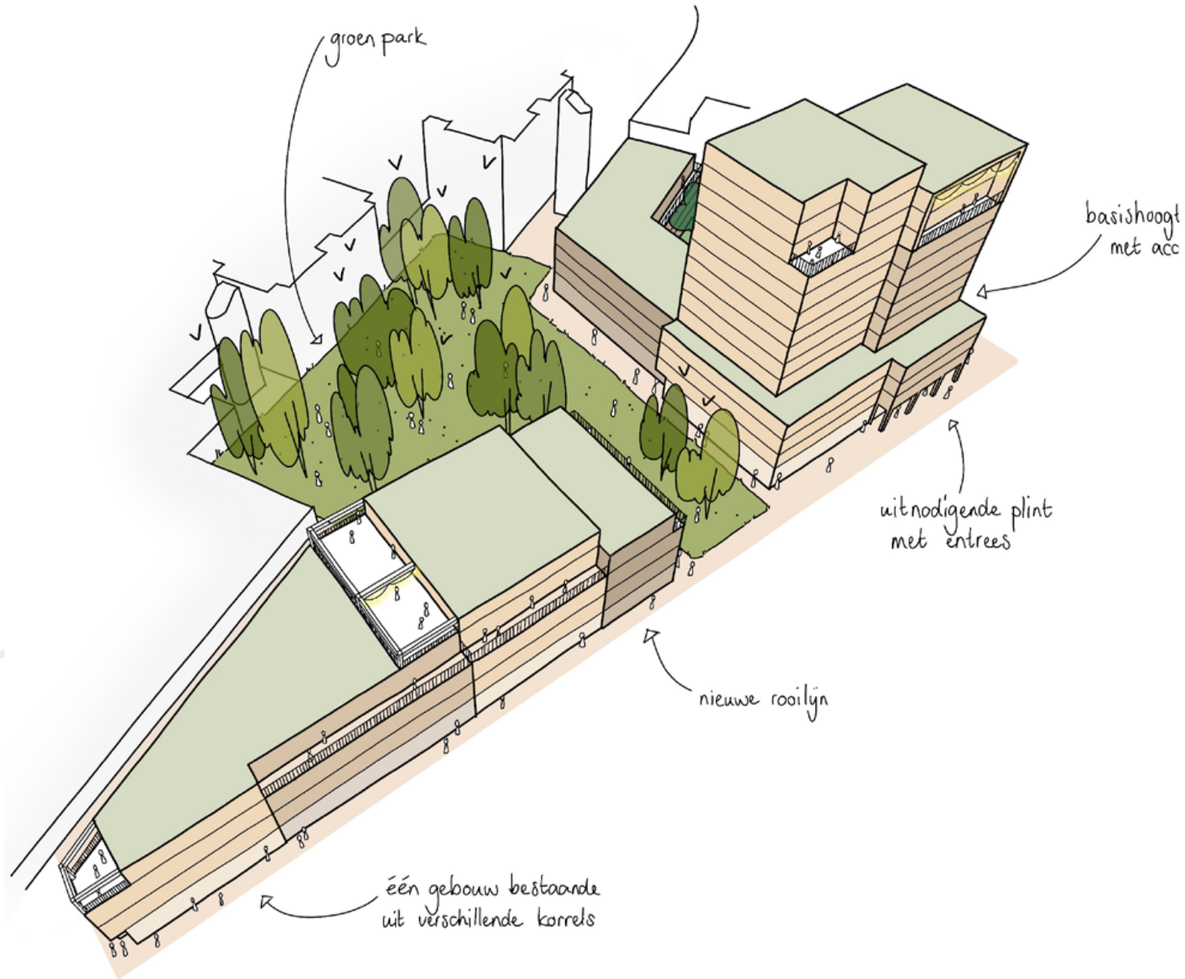
- Het leefmilieu centrumstedelijk aan te sluiten op de historische binnenstad en hogere bebouwing mogelijk te maken.

Dit gaan we doen door:

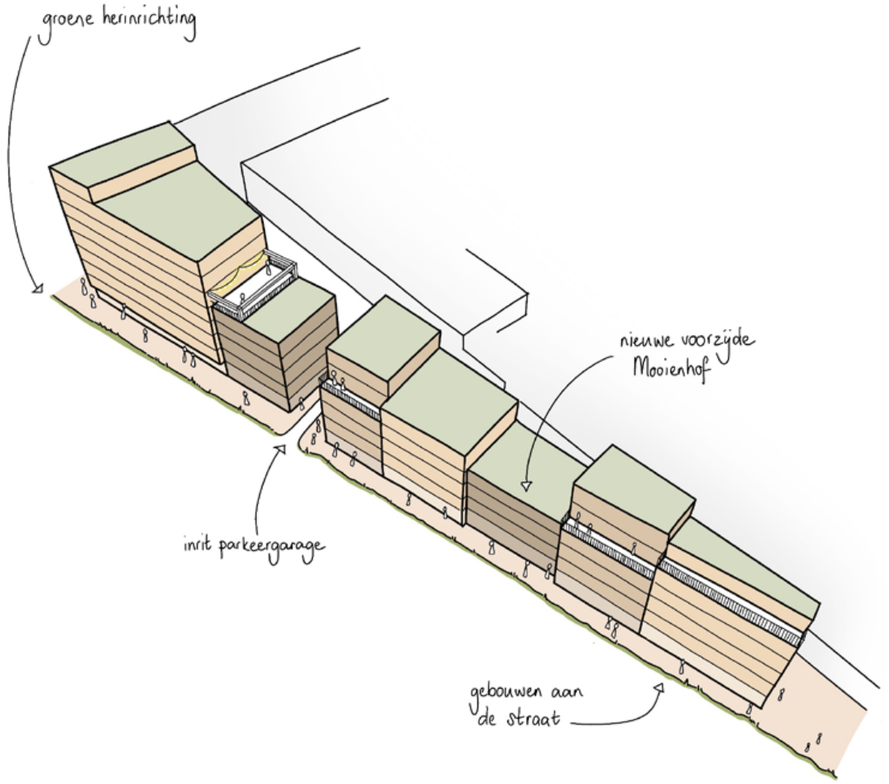
- Stedelijke bouwblokken te maken met markante hoogteaccenten.
- De basishoogte 4 à 5 lagen te maken met accenten tot 20 lagen.
- In de materialisering te kiezen voor een lichte baksteen.
- Gebouwen te ontwerpen met een hoge begane grond en zeer royale entrees.
- De kroon van de gebouwen aansprekend vorm te geven met herkenbaar silhouet welke recht doet aan de Enschedese skyline.

LEEFMILIEU CENTRUM STEDELIJK

Uitgangspunten voorterrein MST Haaksbergerstraat
De ontwikkeling van dit terrein biedt kansen om de rooilijn aan de Haaksbergerstraat ter hoogte van het ziekenhuis MST te herstellen. De nieuwbouw aan de Haaksbergerstraat volgt deze rooilijn en hiermee krijgt de Haaksbergerstraat weer een continu profiel. Het voorterrein van MST biedt ruimte voor nieuwe bebouwing en een kwalitatief groen en openbaar middengebied (park). Het parkeren moet worden voorzien in een gebouwde oplossing wat een uitbreiding kan zijn van de bestaande garage. Er is ruimte om zorgwoningen en reguliere woningen toe te voegen met economisch programma in de plint.



Deelplan voorterrein MST Haaksbergerstraat



Uitgangspunten Mooienhof
De kwaliteit van deze zuidelijke centrumomgeving verdient het om verder verbeterd te worden door ook de noordzijde aan de Mooienhof nieuwbouw toe te voegen en de straat te transformeren. Een ontwikkeling van dit gebied zou een verdere kwaliteitsslag betekenen van zowel de gebouwen als buitenruimte; het toevoegen van nieuwe woningen maakt een nieuwe voorzijde aan de Mooienhof en voegt programma toe op deze plek. De ontsluiting van de logistiek en parkeergarage dient te worden ingepast/ gehandhaafd. Het herinrichten van de Mooienhof moet zorgen voor meer groen in de straat en helder vormgegeven routes. De verschillende modaliteiten zoals bus, auto en fietser kunnen op een betere en veiligere manier worden georganiseerd.

Deelplan Mooienhof









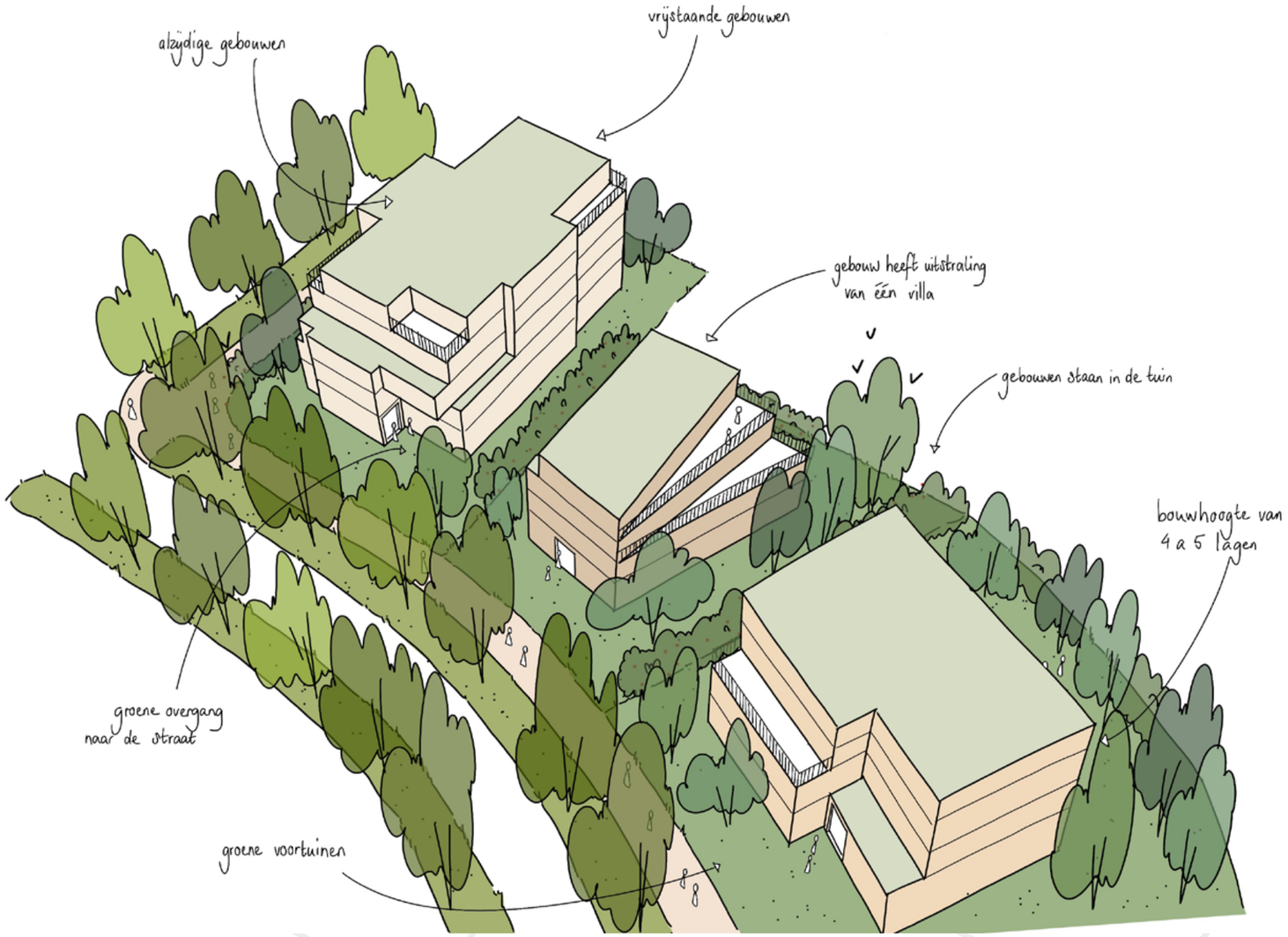


Referentiebeelden leefmilieu campus

Uitgangspunten | Leefmilieu campus

Kop deelplan C en het Regiokantoor zijn onderdeel van het leefmilieu campus. Dit gebied vormt de overgang tussen het centrumstedelijke deel van de stad naar het groene campusmilieu in Stadsweide. Aan de oostzijde is de bebouwing stedelijk, daarachter worden de bouwhoogtes lager en staan de gebouwen meer in het groen. Om het unieke karakter van de campus te versterken en de routes tussen het centrum en het Volkspark met meer allure te begeleiden, is vergroening van de buurt de ambitie. Vergroening in de lanen én in de tuinen. Villa's in groene tuinen met boomrijke lanen ertussen versterkt de identiteit en bijzondere kwaliteit van de campus. De losse bebouwing in het groen is complementair aan het compacte centrum. Deelplan C van Kop Boulevard maakt deel uit van het campusmilieu. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bocht in de Nijverheidstraat. De bebouwing verhoudt zich tot de villa's en voormalige historische villa's op deze plek. In nieuwbouw vertaalt zich dit naar gecombineerde urban villa's met ruimte voor meerdere appartementen. De urban villa's staan ruim op de kavel en de tuinen hebben een groene inrichting die bijdraagt aan het groene karakter van de campus.

LEEFMILIEU CAMPUS



Deelplan de Kop C

Uitgangspunten omgeving Regiokantoor (Hermandad garage en Ripperdastraat 8)

Het gebouw van het regiokantoor aan de Nijverheidstraat is grootschalig van opzet en heeft een vrij anonieme uitstraling. De noordvleugel van het gebouw heeft nu een onderdoorgang naar het achtergelegen bomenplein. Bij een transformatie van dit gebied is het logisch dat dit gebouw een meer open en actieve plint krijgt. Onderzocht kan worden of andere functies zoals bijvoorbeeld wonen mogelijk is. Het Regiokantoor maakt onderdeel uit van het campusmilieu met zijn diepe voortuinen. Een groene inrichting aan de voorzijde van het Regiokantoor vangt de verspringingen in de rooilijn op en draagt bij aan een groen representatief karakter van het gebouw. Het groene bomenplein voor het politiekantoor verdient een upgrade als openbare groene verblijfsplek. Een duidelijke entree en zicht vanaf de Nijverheidsstraat is gewenst. Het Regiokantoor kan betrokken worden bij het activeren van deze ruimte.

Overige functies in het gebied kunnen een mix zijn tussen werkfuncties, voorzieningen en onderwijs, gemengd met woonfuncties. Nu is er ter hoogte van de kantoren en parkeergarage een harde scheiding tussen Nijverheidstraat en Ripperdastraat. Het is wenselijk om een verbinding te maken door het gebied heen in het verlengde van de nieuwe oost-west verbindingen van Kop Boulevard.

Dit willen we bereiken: leefmilieu campus

- Het leefmilieu campus een logische voortzetting te laten zijn van de bestaande bebouwing in Stadsweide.

Dit gaan we doen door:

- Gebouwen te maken die vrijstaand en alzijdig zijn met de uitstraling van één villa.
- De gebouwen in een groene tuin en met een groene overgang naar de straat en omgeving te ontwerpen.
- Een bouwhoogte toe te staan van maximaal 4 à 5 lagen.

VOORBEELDVERKAVELING BOULEVARDKWARTIER

gebouw en openbare ruimte



5. MOBILITEIT

5.1 NAAR EEN DUURZAME MOBILITEIT

Het Boulevardkwartier zet sterk in op een gezonde verstedelijking met de ambitie om wandelen, fietsen en openbaar vervoer zoveel mogelijk te stimuleren en het autogebruik zo laag mogelijk te houden (STOPM-principe). Bij de transformatie van de ontwikkellocaties in het Boulevardkwartier en de inrichting van de openbare ruimte is de nieuwe ruimtelijke kwaliteit gericht op voetgangers en fietsers.

Voor de Kop Boulevard geldt dat het gebied wat automobiliteit betreft, even goed bereikbaar blijft, maar dat er geen verkeer door het gebied heen rijdt. Het parkeren wordt aan de randen ondergebracht in parkeergarages zodat binnen de kop Boulevard een aaneengesloten autoluw gebied ontstaat. Alle bewoners, werknemers en bezoekers parkeren hun auto in de parkeergarages. Alleen voor specifieke doelgroepen, de hulpdiensten en voor laden en lossen zijn de gebouwen bereikbaar.

VERKEERSSTROMEN

Lopen

Dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand van het Boulevardkwartier en worden ook beter bereikbaar voor voetgangers. Door de autostructuur te vereenvoudigen ontstaat er meer ruimte voor wandelaars. In het verlengde van de Pijpenstraat is een nieuw autovrij pocketpark gesitueerd. De groene buitenruimte zorgt voor een kwalitatieve verblijfsplek voor de voetganger. Langs de lange lijnen van de Haakbergerstraat en de Parkzone worden ruime voetgangerszones aangelegd. De groene inrichting van de Haaksbergerstraat en de Parkzone zorgt er samen met de levendige plinten van de bebouwing voor dat de beleving voor voetgangers sterk wordt verbeterd. .

Fietsen

Fietsen is een essentieel onderdeel van het mobiliteitsconcept. Door de centrale ligging van het Boulevardkwartier binnen Enschede zijn veel voorzieningen goed bereikbaar per fiets. Fietsen past bij de ambities van een groene en aantrekkelijke stad. Met goede fietsverbindingen en fietsvoorzieningen hebben mensen voor korte ritten een goed alternatief voor de auto. Op Boulevard 1945 komt meer ruimte voor de fietsers.
In het Boulevardkwartier is er sprake van shared space met ruimte voor fietsers op de rijbaan. De profielen sluiten zo goed aan op het karakter van de binnenstad. De fietser is net als in het stadserf overal welkom.

Bussen

De inzet is dat de bussen richting het oosten via de Koningsstraat naar het Van Heekplein en verder rijden. De route via de Beltstraat komt te vervallen. De bussen richting het zuiden rijden ofwel via Kuipersdijk maar bijvoorkeur rechtstreeks via de busbaan van de Haaksbergerstraat. Door deze aanpassing hoeven de passagiers die uit zuid komen en naar het station willen niet langer bijna een kilometer om te rijden. Het is dan wel noodzakelijk dat er goede haltevoorzieningen komen bij de Koningsstraat zodat het ziekenhuis ook voor deze passagiers goed bereikbaar blijft.
Ander voordeel is dat de bussen geen lus meer hoeven te rijden op het Van Heek busplein. Daardoor ontstaat veel extra ruimte voor vergroening en meer ruimte voor de voetganger en de fiets.

Autoverkeer

De bereikbaarheid van het ziekenhuis is een belangrijk onderwerp. Het ziekenhuis is via de van Heekgarage vanuit de oost-, zuid- en westzijde te bereiken. Maar ook voor halen en brengen bij de hoofdingang en de bereikbaarheid van Spoedpost en stadsapotheek is van groot belang. Vanuit oost is de hoofdingen, de spoedpost en de stadsapotheek bereikbaar door via het busplein de Beltstraat in te rijden. We streven ernbaar om de Beltstraat in beide richtingen bereikbaar te maken. Verkeer uit oost en zuid kan dan via de Burgemeester Edo Bergsmalaan de spoedpost, stadsapotheek en de hoofdingang bereiken. Uit westelijke richting kan dan via de Koningsstraat de Beltstraat inrijden.
De Koningsstraat krijgt naar verwachting een grotere rol in de verkeersafwikkeling rond de Kop. Dat is nodig om de rest van het gebied autoluw en autovrij te kunnen maken. Dat stelt eisen aan de aansluiting van de Koningsstraat op de Haaksbergerstraat. Hiervoor wordt de aansluiting op de Haaksbergerstraat volledig gemaakt.

Om de binnenstad goed bereikbaar te houden en nieuwe woningbouw mogelijk te maken is het noodzakelijk om de capaciteit van de singel te vergroten. Hiervoor gaan we de kruispunten aan de westzijde optimaliseren door opstelcapaciteit aan te laten sluiten bij de verkeersstromen (Hengelosestraat en Haaksbergerstraat) en richten we de Ripperdastraat opnieuw in. Daarmee creëren we rond het centrum ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, groen en leefbaarheid en op de singel ruimte om extra verkeer af te wikkelen met behoud van de groene middenberm. Daarnaast kunnen we de stadscampus beter laten aansluiten bij de binnenstad waarmee Enschede een nog aantrekkelijkere campus krijgt voor de regio.

Hulpdiensten en bereikbaarheid ziekenhuis

De ambulance kan via de Koningstraat het ziekenhuis bereiken. Ambulances uit de zuidelijke richting kunnen gebruik maken van de Kuipersdijk en de Zuiderval – Wooldriksweg. De spoedpost, de entree van het MST en apotheek zijn via de Koningstraat en zuidelijke Beltstraat bereikbaar.

Dit willen we bereiken

- Meer ruimte voor voetgangers en fietsers te geven.
- Het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving, door in te zetten op verbetering verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers.

Dit gaan we doen door:

- De openbare ruimte in te richten volgens het STOMP principe.
- Logische verbindingen te maken in het netwerk.
- De busroutes te optimaliseren via de Koningsstraat.
- De goede bereikbaarheid van het MST voor bezoekers, medewerkers en hulpdiensten te behouden en te waarborgen.
- Het Boulevardkwartier bereikbaar te houden voor de auto maar door een andere verkeersafwikkeling meer autovrij of autoluw te maken.
- Deelauto's en nieuwe vervoersmodaliteiten te introduceren.

5.2 PARKEREN

In het Boulevardkwartier wordt straatparkeren grotendeels opgeheven en auto's worden zoveel mogelijk geparkeerd in parkeergarages. Parkeren moet inpandig en op eigen terrein opgelost worden conform parkeerbeleid. Er wordt onderzocht of ook gebruik gemaakt kan worden van de bestaande garages in het gebied. Door de auto's te parkeren in de garages blijven ze uit het zicht. De loopafstanden naar de parkeergarages bedragen maximaal 400 meter. Voor laden en lossen, hulpdiensten en mensen met een beperking zijn alle gebouwen bereikbaar.

Parkeergarages

In het Boulevardkwartier is het parkeren georganiseerd in parkeergarages. Alle ontwikkellocaties moeten in hun eigen parkeerbehoefte voorzien door een parkeergarage te realiseren en het potentieel van bestaande garages te benutten. Deelauto's, deelfietsen en oplaadpunten voor elektrisch rijden zijn onderdeel deze parkeergarage.

Voor deelplan A van de Kop Boulevard is een kleine parkeergarage voorzien, ontsloten via de Koningsstraat. Voor deelplan B en C van de Kop Boulevard wordt onderzocht of er gebruik gemaakt kan worden van bestaande parkeergarages in het gebied. Voor de overige benodigde parkeerplaatsen voor de Kop deelplan B kan een eventuele nieuwe parkeergarage binnen het plangebied ontsloten worden via de Beltstraat. De hellingbaan van de Zuidmolengarage zal vervangen moeten worden door een nieuwe inrit die bereikbaar is via de Koningsstraat/Beltstraat.

Parkeernormen

In het Boulevardkwartier wordt uitgegaan van autoparkeernormen volgens de geldende Parkeernormennota. Geen parkeerplaatsen op straat is onderdeel van de Enschedese parkeervisie. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen wordt gestimuleerd.

Fietsparkeren

Naast goede fietsverbindingen is het minstens zo belangrijk om goede en veilige fietsenstallingen te realiseren. Het basisprincipe is dat dit centraal, comfortabel en inpandig gebeurt. Voor de woongebouwen streven we naar gemeenschappelijke en uiterst comfortabel te gebruiken fietsenstallingen in plaats van decentrale oplossingen. Dit wordt nader toegelicht in de "Gemeenschappelijke fietsenstallingen in woongebouwen in Enschede 2021". Op Boulevard 1945 blijft er ruimte voor een fietsenstalling op maaiveld voor bezoekers van het centrum.



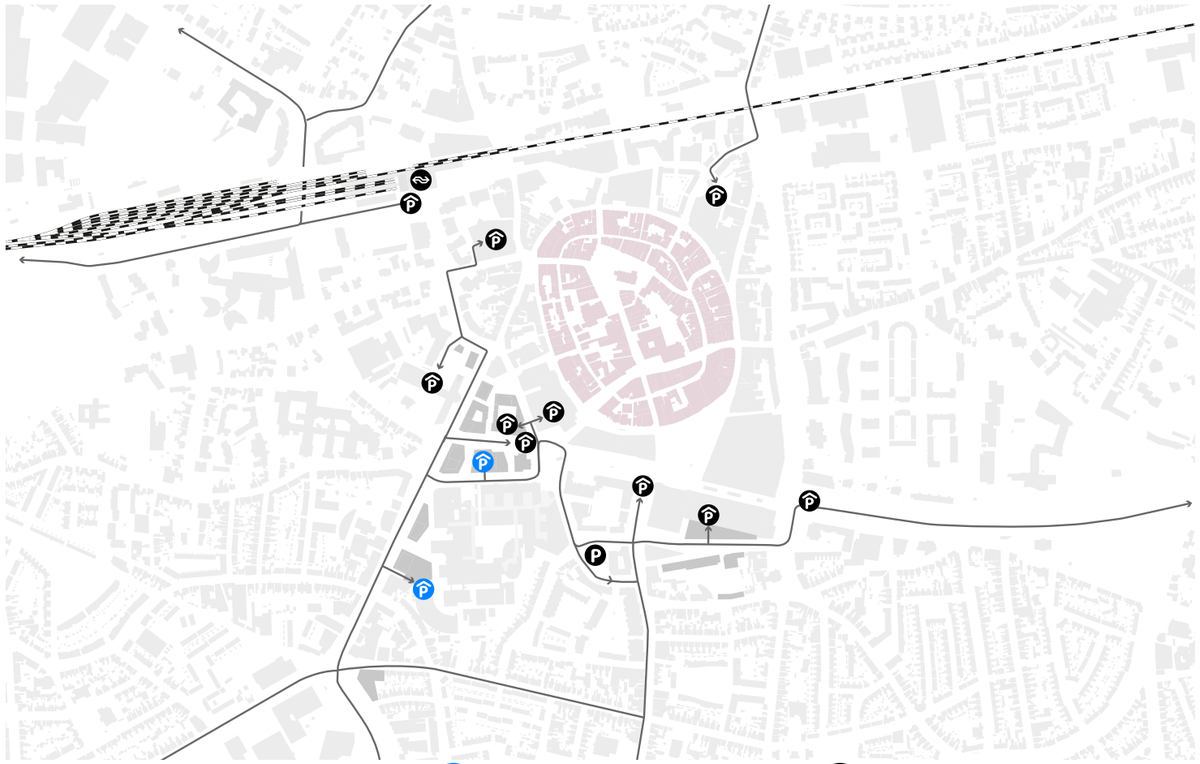
Impressie de Kop C en nieuwe inrichting Piet Heinstraat; groene laanbeplanting met urban villa's voor een voorname uitstraling

Dit willen we bereiken:

- Een hoogwaardig ingerichte leefomgeving met meer ruimte voor groen, verblijf en ontmoeting.

Dit gaan we doen door:

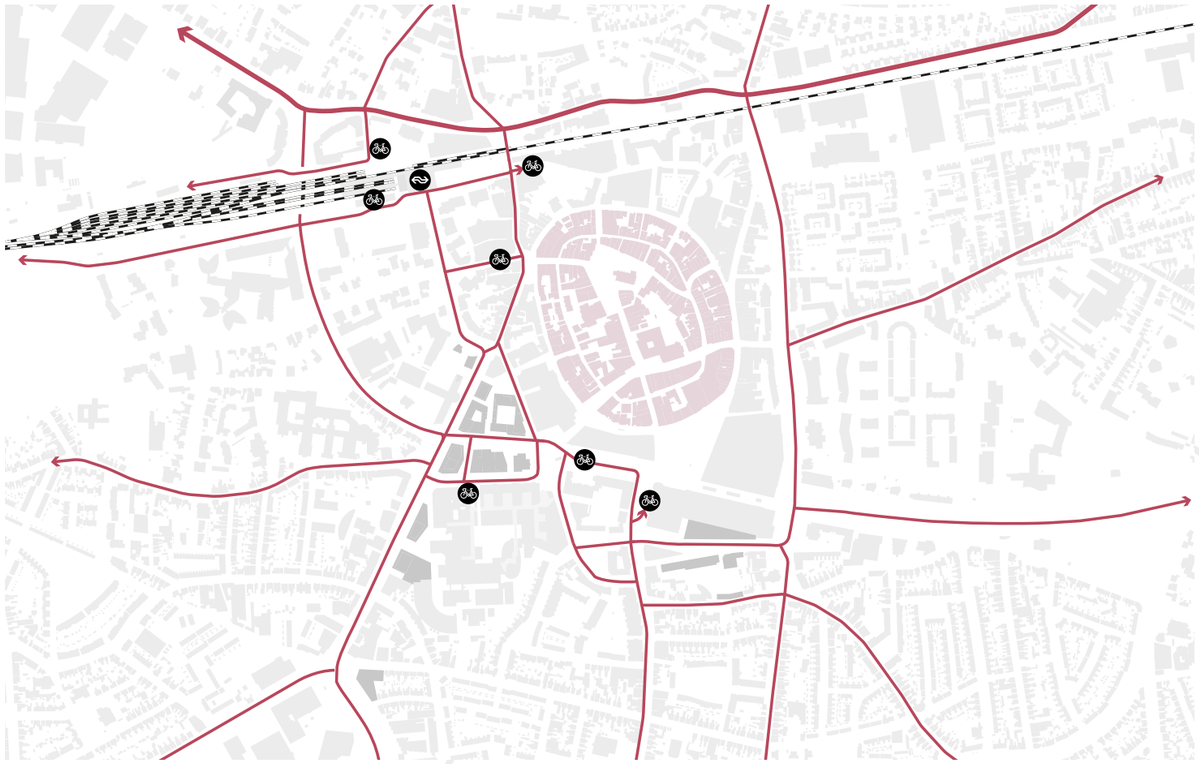
- Parkeren in collectieve en inpandige voorzieningen op te lossen volgens het gemeentelijk parkeerbeleid.
- Elke ontwikkeling te laten voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte.
- Onderzoeken of de bestaande parkeergarages beter kunnen worden benut.
- Fietsenstallingen voor de nieuwe ontwikkelingen te ontwerpen volgens het principe centraal (collectief), comfortabel en inpandig.



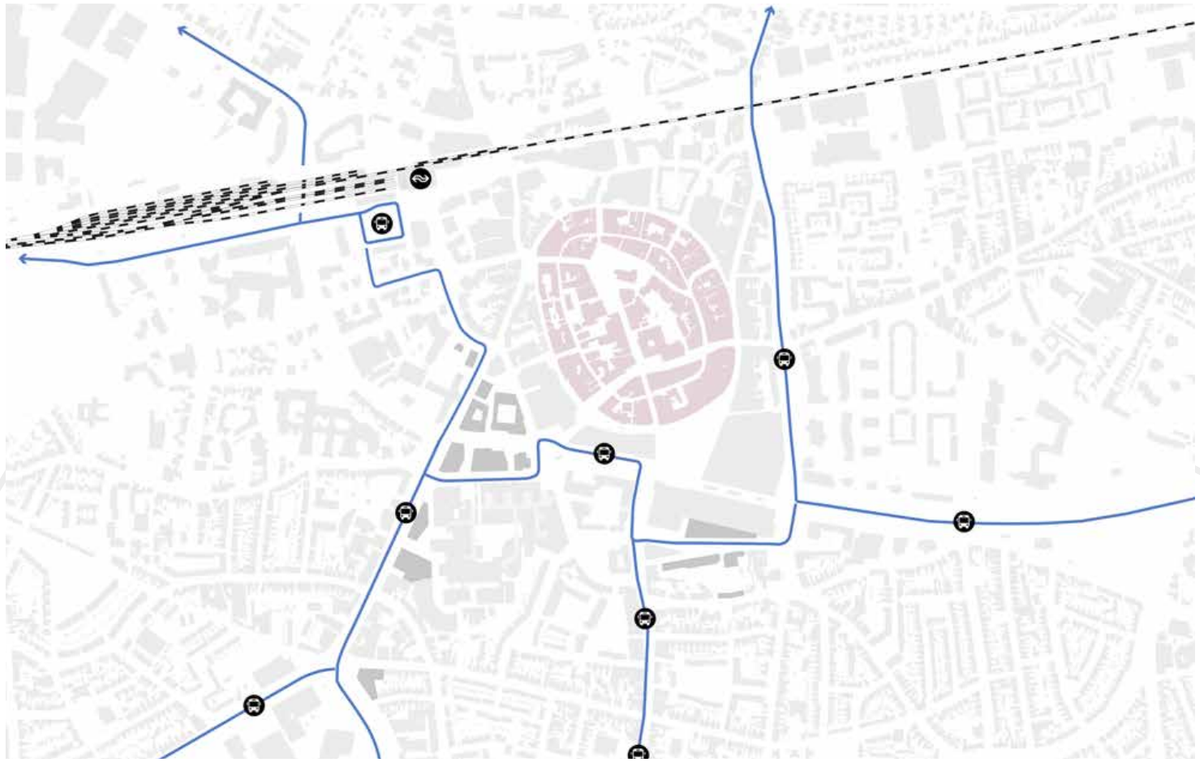
Toekomstige situatie parkeren

Bewoners/personeelsgarages

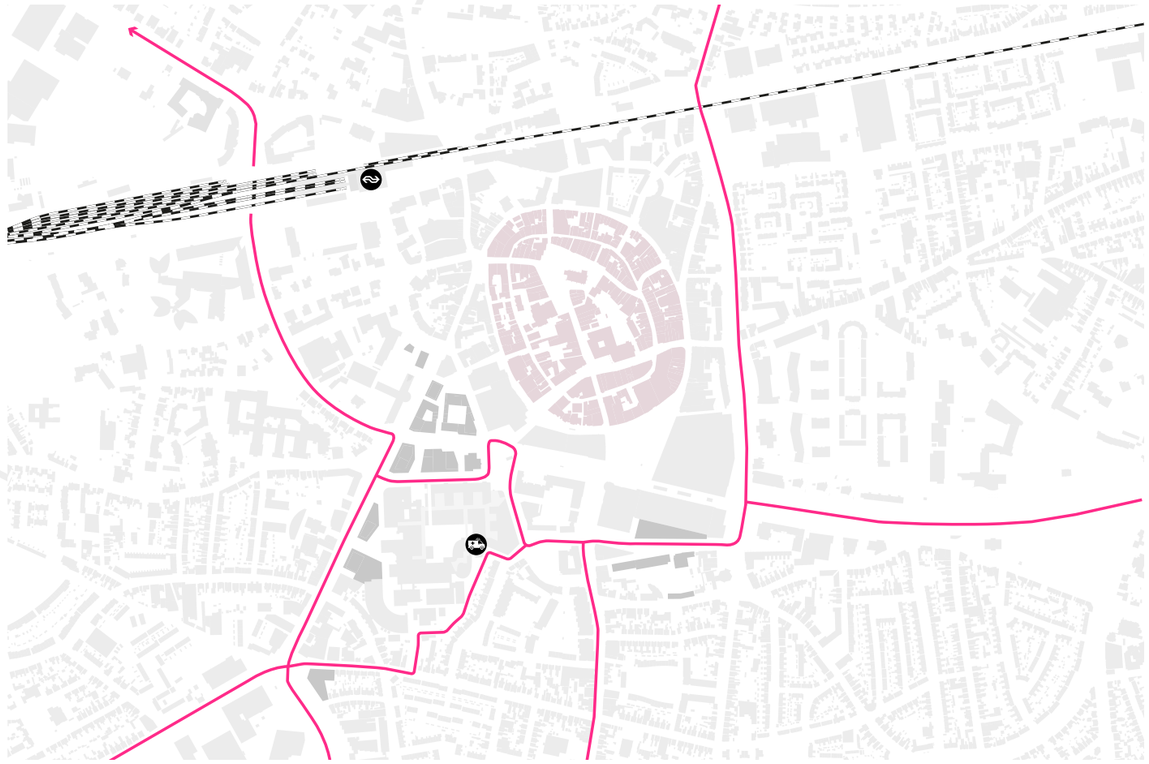
Bezoekersgarages



Toekomstige situatie fietsverbindingen



Toekomstige situatie bus

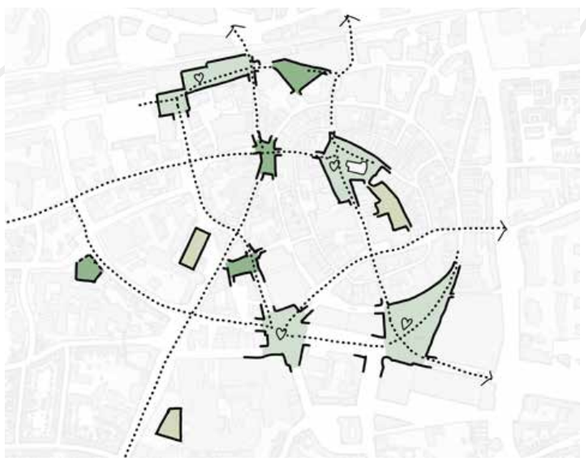


Situatie hulpdiensten ongewijzigd

6. OPENBARE RUIMTE

6.1 NAAR EEN GROENE EN GEZONDE OPENBARE RUIMTE

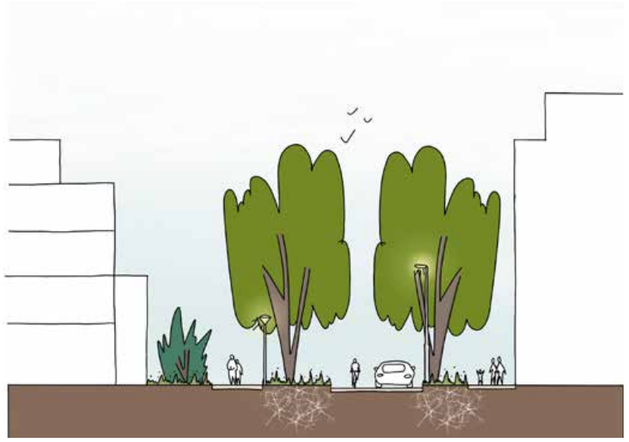
De openbare ruimte heeft als doel het bereiken van een balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
We bieden inwoners keuzes die het makkelijk maken om gezonder te leven. Dit sluit aan op het beleidskader gezondheid. Dat betekent dat we toegang moeten bieden tot een stimulerende leefomgeving. Een leefomgeving die uitdaagt tot sporten, bewegen, spelen en ontmoeten voor alle leeftijden. Daarom stellen we verblijfskwaliteit en beleving voorop in de stedelijke ontwikkeling en zorgen we voor ontmoetingsmogelijkheden en speelplekken. Dat doen we door de voorzieningen en de sociale veiligheid in de wijken op peil te houden. Daarmee creëren we samen een sterke sociale infrastructuur.
Het ruimtelijk raamwerk zorgt voor samenhang tussen de verschillende ontwikkellocaties en de openbare ruimte en zorgt tevens voor de gewenste diversiteit in het gebied. Er worden verschillende groene plekken en pleinen aan de stad toegevoegd. De nu bijna geheel verharde omgeving wordt omgezet naar een groene leefomgeving. De groene openbare ruimte zorgt voor samenhang in sfeer, identiteit en routes binnen het Boulevardkwartier en omgeving. Naast de groene openbare ruimtes worden er ook groene collectieve ruimtes gerealiseerd binnen de ontwikkelvelden en de nieuwe bebouwing draagt met groene terrassen, binnentuinen en groene daken en gevels tevens bij aan de groene sfeer.



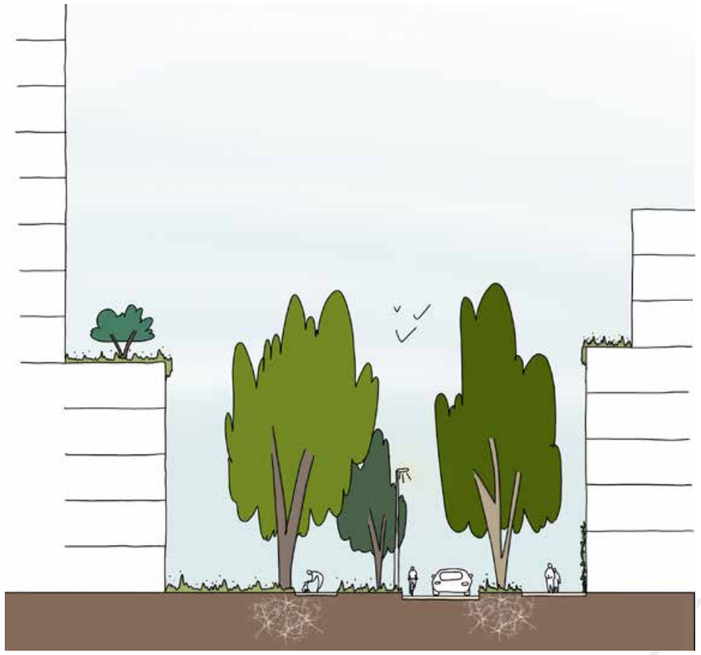
Netwerk pleinen en pocketsparks



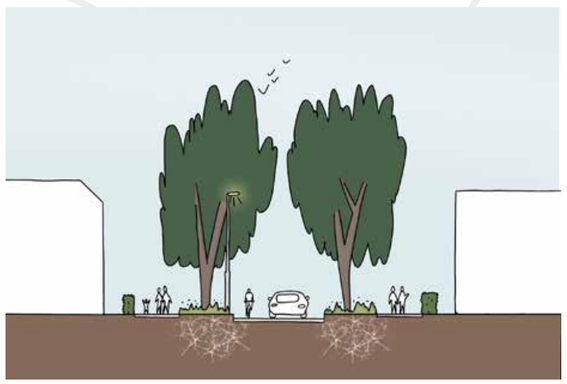
Een prominente plek voor het gebouw van de voormalige bibliotheek aan het nieuwe Pocketpark



Profiel Haaksbergerstraat ter hoogte van deelgebied C de Kop Boulevard



Profiel Parkzone - Boulevard 1945



Profiel Piet Heinstraat

6.2 KARAKTER PROFIELEN

De openbare ruimte kent verschillende typen buitenruimtes. De profielen van de hoofdstructuur worden getransformeerd, hergeprofileerd en van veel meer groen voorzien. Zo dragen de nieuwe profielen bij aan het karakter van de lange lijnen en aan het karakter van de leefmilieus.

Er wordt ingezet op een zo schoon mogelijke omgeving (bodem en oppervlakte), schone lucht, weinig geluidsbelasting, voldoende schaduwroutes en aangename koelteplekken (tijdens droge en hete periodes), natuurlijke materialen en (sociale) veiligheid. Bij de groene parkachtige inrichting van de Parkzone en van de Haaksbergerstraat, Piet Heinstraat / Nijverheidstraat en Ripperdastraat wordt rekening gehouden met al deze aspecten.

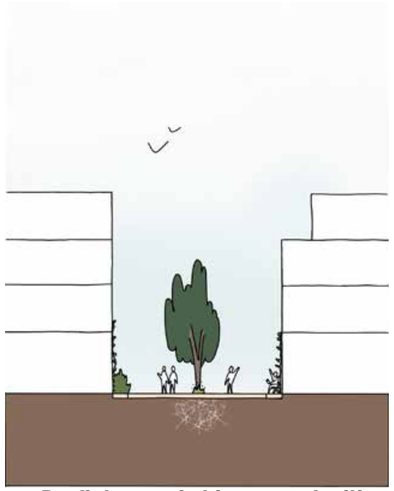
Klimaatbestendige leefomgeving
Vergroenen staat zeker ook in het teken van klimaatbestendigheid. We willen schade aan de gebouwen als gevolg van extreme regen natuurlijk voorkomen. Om zowel wateroverlast bij hoosbuiten als droogte tegen te gaan is het belangrijk om het overtollige regenwater langer vast te houden en ook zoveel mogelijk hier te infiltreren of vertraagd af te voeren.
Het regenwater wordt in het gebied zelf opgevangen door op gebouwniveau water vast te houden. Het water kan worden hergebruikt of vertraagd worden afgevoerd. We willen de sponswerking van de bodem vergroten waarbij waterafvoer wordt vertraagd en binnen het gebied wordt geborgen. Door het aanplanten van bomen in clusters in de Parkzone en het uitbreiden van het watersysteem in de Van Loenshof met een stedelijke wadi kunnen koelteplekken worden gerealiseerd. Dit geeft kwaliteit in de openbare ruimte en kan letterlijk zorgen voor verkoeling op warme dagen. Ook voor wateropvang en verkoeling kunnen groene gebouwen (daken en gevels) een rol spelen. In het pocketpark kunnen mensen verblijven, spelen en elkaar ontmoeten in een groen ingerichte ruimte.

Natuurinclusieve leefomgeving
In een groene leefomgeving is het belangrijk dat deze ook natuurinclusief wordt ingericht. Dit houdt in dat met de groene inrichting ook een ecologische meerwaarde wordt gecreëerd. Dit vraagt specifieke kennis over het bevorderen van de biodiversiteit, het met inheemse soorten aansluiten bij de lokale natuur, het leggen van ecologische verbindingen met andere groene gebieden, en het zorgen voor zoveel mogelijk gezonde bodem en waterkwaliteit. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast. Bij nieuwe beplanting hebben planten die veel CO2 opnemen en inheemse soorten de voorkeur. In de groenstructuur wordt uitgegaan van een diversiteit aan groen met een kruidenlaag, struiklaan en boomlaag. Naast een groene buitenruimte spelen groene gebouwen (groene daken en gevels) hier ook een belangrijke rol in. Er moet slim omgegaan worden met kabels en leidingen om voldoende ruimte te laten voor bomen.

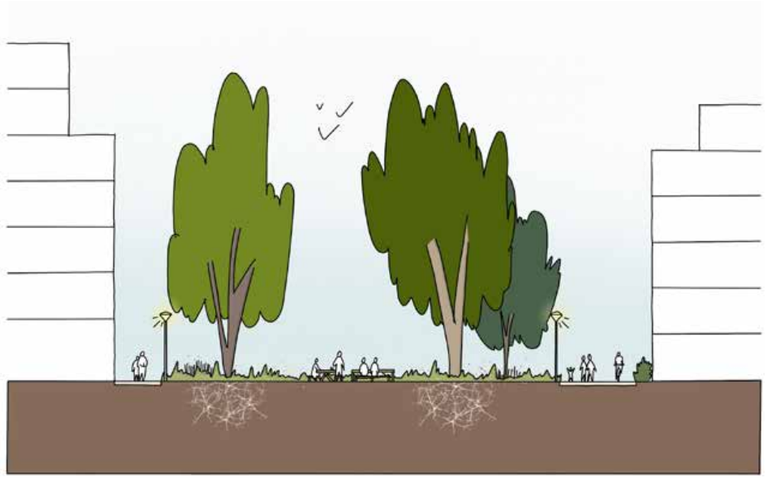
Haaksbergerstraat
De Haaksbergerstraat is en blijft één van de belangrijkste toeritten naar het centrum. Gebruikers van auto's, bussen en langzaam verkeer moeten hier op een prettige en veilige manier gebruik kunnen maken van de weg. De rooilijn van de Haaksbergerstraat wordt doorgetrokken langs de verlengde Haakbergerstraat richting de korte Haaksbergerstraat. De inrichting van de Haakbergerstraat gaat uit van een bomenlaan met brede bermen, deze zijn iets verlaagd voor berging en infiltratie van regenwater. Grenzend aan het campusmilieu dragen de voortuinen bij aan het groene beeld. Grenzend aan het nieuwe binnenstadmilieu en het centrumstedelijke milieu heeft de Haaksbergerstraat een continue rooilijn met bijbehorende stoepen.

Parkzone / Boulevard 1945
De brede Boulevard 1945 wordt getransformeerd tot een groene autoluwe parkzone die goed doorwaadbaar is voor fietsers en voetgangers. De entree van de Van Heek garage west blijft op de huidige plek gehandhaafd. De parkzone is een verbindende groenstructuur tussen de bouwblokken. In de parkzone is ruimte voor ontmoeten, verblijven, wandelen en spelen. Groene daken en gevels dragen bij aan het groene beeld van de parkzone.

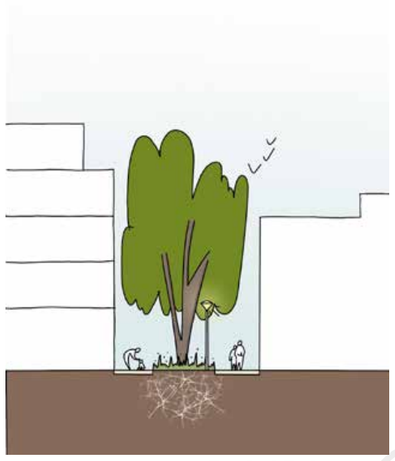
Piet Heinstraat / Nijverheidstraat
De verbinding tussen het station en de Kop is een belangrijke schakel voor bezoekers en inwoners van de stad. De Piet Heinstraat / Nijverheidstraat krijgt door de positie binnen het leefmilieu Campus een groene verblijfskwaliteit met een bomenallee met onderbeplanting. Daarmee wordt de verbinding tussen station en Kop Boulevard aantrekkelijker voor fietsers en voetgangers. De Nijverheidstraat wordt haaks aangesloten op de Haaksbergerstraat. Groene voortuinen dragen bij aan het groene beeld van de Piet Heinstraat / Nijverheidstraat.



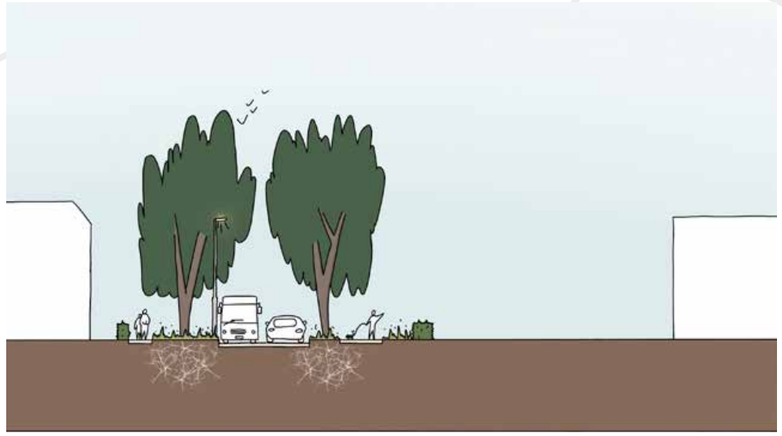
Profiel straatje binnenstad milieu



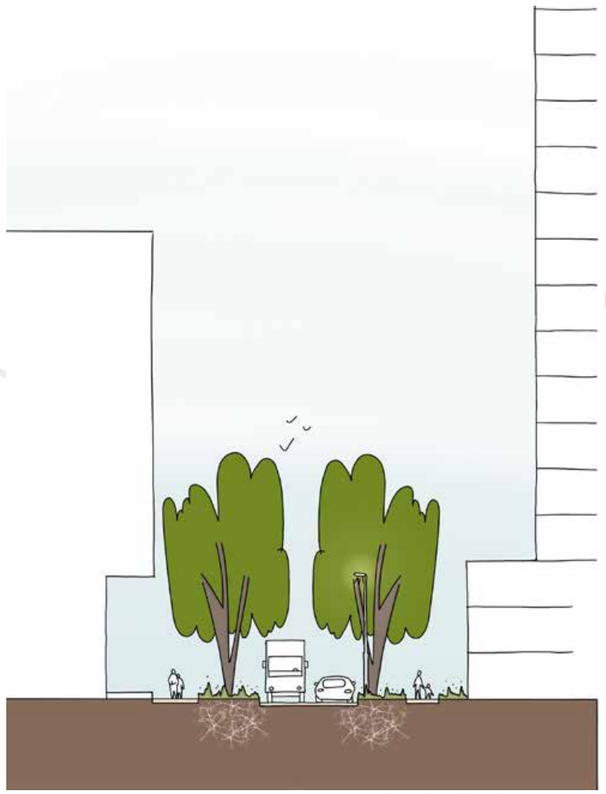
Profiel Pocketpark



Profiel Beltstraat



Profiel Ripperdastraat



Profiel Koningsstraat

Ripperdastraat / Koningstraat
De Ripperdastraat is de verbinding tussen het station en het Boulevardkwartier voor de bussen. De Ripperdastraat ligt in het Campusmilieu waar de voortuinen eveneens bijdragen aan het groene karakter. Trottoirs worden waar mogelijk ingepakt in het groen. De Koningsstraat is eveneens een route voor de bussen. De Koningsstraat wordt groener ingericht met trottoirs in het groen.

Straatje nieuw binnenstad milieu
In het nieuwe binnenstad milieu worden intieme voetgangersstraatjes gesitueerd. De straatjes hebben een deels volledig verharde inrichting en deels een groene inrichting met groenstrook in het midden. Delftse stoepen langs de gevel zorgen voor een groene overgang tussen openbaar en privé.

Pocketpark
Een nieuw pocketpark voegt een groene en rustige plek toe aan de binnenstad. Het pocketpark heeft veel zitgelegenheid en interactie met de plint van de bebouwing. Kwalitatief hoogwaardige beplanting bepaalt het beeld.

Pijpenstraat
De Pijpenstraat is één van de aanloopstraten richting het centrum en krijgt tot aan de Nijverheidstraat het karakter van een aanloopgebied.

Dit willen we bereiken:
- Een leefomgeving die duurzaam en klimaatadatief is ingericht .
- Een stimulerende leefomgeving die uitdaagt tot sporten, bewegen, spelen en ontmoeten voor alle leeftijden.

Dit gaan we doen door:
- Minder verharding toe te passen en meer ruimte te maken voor groen en water.
- De sponswerking van de bodem te versterken zodat regenwater wordt vastgehouden en kan infiltreren.
- Hittestress tegen te gaan door koelteplekken te realiseren.
- De oost-west parkzone in te richten als ecologische verbindingszone en ruimte te bieden aan verschillende doelsoorten.
- Passieve energie beter te benutten.
- In het gebied verschillende typen buitenruimte te maken.
- Het gebied met beheerniveau onderhoud hoog van de openbare ruimte uit te breiden.

7. PROGRAMMA VOOR WONEN EN WERKEN

7.1 NAAR EEN VERBINDEND PROGRAMMA

De gebiedsprofielen voor de binnenstad geven richting aan de identiteit en het programma van het gebied, daar waar de leefmilieus richting geven aan de ruimtelijke opzet en bebouwingstypologie.

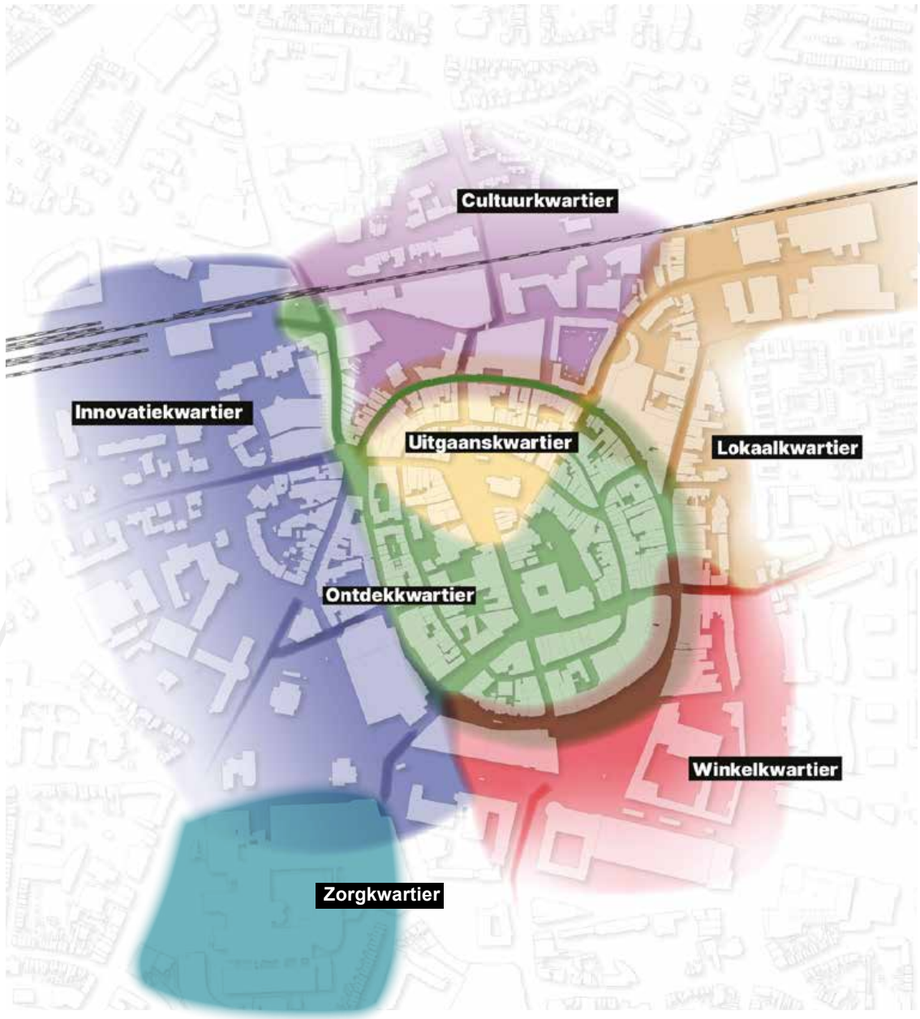
Het Boulevardkwartier valt volgens de gebiedsprofielen binnenstad in het Innovatiekwartier en Zorgkwartier. Het Innovatiekwartier sluit aan de binnenstad en kent een gemengd en stedelijk karakter, daarnaast is het ook de kantorenlocatie van de stad en zijn er veel onderwijscomplexen te vinden. De ontwikkellocaties Kop en Mooienhof zijn gelegen in het Innovatiekwartier. Het Zorgkwartier is gesitueerd rondom het MST en richt zich op zorg ondersteunende en wellness achtige functies. De ontwikkellocatie MST aan de Haaksbergerstraat valt binnen het Zorgkwartier.

De ambitie voor het Boulevardkwartier vraagt om een complementerend aanbod aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen waarmee het gebied tevens aantrekkelijk wordt voor mensen die er niet wonen. Nieuwe voorzieningen dienen afgestemd te worden op de gebruikers in het gebied en in relatie te staan tot wat er al is in de omgeving. Er wordt een analyse gemaakt voor de hele stad waarin meer duidelijkheid komt over voorzieningen in de stad en toekomstig gewenste voorzieningen in de plinten binnen het Boulevardkwartier.

Innovatiekwartier
Er liggen kansen om in het Innovatiekwartier binnen het Boulevardkwartier het TIC profiel (techniek, innovatie en creativiteit) nog duidelijker naar voren te brengen. Dit is de plek waar bestaande kantoren zich vestigen en ruimte is voor start-ups en grow-ups. Er is ruimte voor kantoorplekken, zowel in de vorm van individuele bedrijven als in verzamelgebouwen. Het Innovatiekwartier is ook de plek waar de Universiteit Twente zich kan profileren in de nabijheid van het station en de binnenstad. Daarnaast is er ruimte voor diensten, werk- en onderwijsfuncties.

Cultuur en innovatie gaan hand in hand in het Innovatiekwartier. Er is ruimte voor kleinschalige evenementen gericht op techniek en innovatie, met name in de buitenruimte.
Op schakelpunten zoals hoeken, een kruispunt of een pocketpark is ruimte voor horeca of publieksfuncties. Dit maakt het gebied onderdeel van de binnenstad. In het Innovatiekwartier is geringe ruimte voor daghoreca op cruciale plekken of hoeken in de stad. De combinatie met studie- en werkplekken en leisure activiteiten is denkbaar.
In het Innovatiekwartier is er geen specifieke inzet op detailhandel. Er is wel ruimte voor winkels die de woonfunctie ondersteunen, zoals dagelijkse boodschappen en verzorgingsproducten. Voorbeelden hiervan zijn dagelijkse winkels, city supermarkt.
In het Innovatiekwartier is ook ruimte voor leisure activiteiten zoals een speelparadijs, arcadehal, boulderhal of playhall.

Zorgkwartier
In het zorgkwartier zijn voorzieningen te vinden die de zorgfunctie ondersteunen. Denk daarbij aan functies met focus op gezondheid en lifestyle, urban sport en zorg ondersteunende voorzieningen. Publieksfuncties strekken zich uit over de plint en verdieping. Voorbeelden hiervan zijn een opticien of audicien, yogastudio, sportschool met herkenbare identiteit en uitstraling (lifestyle), apotheek, fysiotherapie gecombineerd met wonen.





7.2

WOONPROGRAMMA

In het Boulevardkwartier willen we onderscheidend zijn ten opzichte van lopende projecten. In het totale Boulevardkwartier moet er aandacht zijn voor voldoende betaalbaarheid en een balans tussen de categorieën betaalbaar, middenduur en duur. Met de ontwikkelingen in het Boulevardkwartier wil Enschede inzetten op doorstroming door ook dure koop en huur te realiseren. Met het realiseren van dure huur en koop zetten we tevens in op het vasthouden van talent in de stad.In en rondom het centrum is de afgelopen tijd veel aandacht geweest voor betaalbaarheid. In het Boulevardkwartier liggen kansen voor het midden- en duurdere segment.

Er zijn diverse ontwikkellocaties in het gebied, die in de toekomst o.a. bestemming wonen kunnen krijgen. Hiermee kunnen we ongeveer 1.000 woningen toevoegen in het Boulevardkwartier. Er is al veel sociale huur in de binnenstad en specifiek in het gebied Boulevardkwartier, denk aan ITC en De Kop deelplan A. Daarom geven we bij nieuwe ontwikkelingen vooral ruimte aan het middeldure- en dure segment. Door vooral in het midden- en hoge segment woningen te ontwikkelen ontstaat er een brede mix van doelgroepen in het gebied. De doelgroepen voor Boulevardkwartier volgens de Whize systematiek zijn: Jong en Hoopvol, Stedelijke dynamiek, Gezellige empty nesters, Plannen en rennen, Zorgeloos en actief en Luxe leven.

In de Kop moet ruimte worden gemaakt voor nieuwe woonvormen en woonproducten die een aanvulling zijn op het bestaande aanbod. (bijvoorbeeld CPO of wooncoöperaties/ woonvormen met gedeelde voorzieningen.) In de Kop deelplan B en C is ongeveer plek voor 300 woningen. Door de faseerbare en kleinschalige stedenbouwkundige opzet is er een mogelijkheid om veel diversiteit aan te brengen in de woningen.

Naast woningbouw biedt het gebied rond de Kop kansen voor gerichte functiemenging in de voetgangersverbindingen richting de binnenstad (Pijpenstraat, Beltstraat). Dit maakt het woonprogramma extra onderscheidend. Op de begane grond is ruimte voor circa 2.000-2.500 m2 BVO aan plintfuncties aansluitend bij de profielen voor de binnenstad. Maatschappelijke functies zijn hier ook denkbaar. Voor de overige deelprojecten wordt dit nog nader bepaald.

Dit willen we bereiken:

- Een nieuw en onderscheidend aanbod van programma voor wonen en werken te realiseren.
- Een brede mix aan doelgroepen faciliteren in het gebied.

Dit gaan we doen door:

- Binnen Boulevardkwartier bij nieuwe woningbouwontwikkelingen vooral ruimte te bieden aan het middeldure en dure segment.
- Te streven naar een complementerend aanbod aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen passend bij de gebiedsprofielen voor de binnenstad.

8. VERVOLG

8.1 WERKWIJZE

De ontwikkeling van het Boulevardkwartier loopt niet in een strak schema met een even zo strak vastgelegd tempo. Het gebied wordt namelijk ontwikkeld vanuit een visie wat een stip op de horizon biedt. Per locatie wordt gezocht naar aanknopingspunten, kansen en mogelijke samenwerkingen. Dit stelt ons in staat om te blijven inspelen op nieuwe ontwikkelingen en trends.

Fasegewijs transformeren
Met het vaststellen van de Gebiedsvisie wordt ingezet op een duurzame transformatie van het Boulevardkwartier naar een nieuw stuk stad waar op een eigentijdse manier wordt gewoond, geleefd en gewerkt. De opgave is om de hoge ambities tot rendabele business cases te brengen. Dat vraagt om een flexibele aanpak om door meerdere economische cycli heen te kunnen ontwikkelen.

Circulair ontwikkelen
Bij circulair ontwikkelen gaat het om een visie op de gehele levenscyclus van gebouwen met aandacht voor reductie, levensduur, milieu-impact en herbruikbaarheid van materialen. We stimuleren ontwikkelingen die zich richten op het voorkomen van afvalstromen, het reduceren van grondstoffen, het hergebruiken van bestaande materialen, het gebruiken van bio-based materialen, en het zodanig toepassen dat gebouwen flexibel en materialen demontabel en remontabel zijn.
Het is tevens belangrijk om bij zowel nieuwbouw als verbouw rekening te houden met een lage milieu-impact en met een lage CO2 footprint (zoals biobased materialen) en met wat er gebeurt met bouwmaterialen na de eerste functionele levenscyclus. De stikstofuitstoot kan worden beperkt door het gebruik van circulaire regionale bouwmaterialen.

Gebiedsvisie legt de link tussen de schaalniveaus
De Gebiedsvisie Boulevardkwartier zorgt voor samenhang tussen de ontwikkellocaties in het Boulevardkwartier en legt de link met het Enschedese beleid. De Gebiedsvisie beschrijft ambities en uitgangspunten voor de verschillende ontwikkelingen. Het biedt ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen en de structurerende elementen voor openbare ruimte, bebouwing, mobiliteit, duurzaamheid en programmering. Hiermee vormt deze visie een ruimtelijk raamwerk voor alle ontwikkelingen in dit gebied.

Haalbare businesscases
Per plot of deelgebied wordt gekeken of er een haalbare businesscase kan worden gemaakt binnen de gestelde ambities voor het Boulevardkwartier. Als gemeente zijn wij in deze fase meedenkend, kritisch en verbinden we partijen waar mogelijk

GEMEENTE ENSCHEDE

Visie, beeld & teksten Gemeente Enschede i.s.m. BGSV en Atelier Zekveld
Datum 27 november 2025
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

ENSCHEDE