

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Gebiedsvisie Boulevardkwartier en ontwikkelstrategie Kop Boulevard		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	28 november 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500030617

Wij stellen u voor te besluiten om:

Wij stellen u voor te besluiten om:

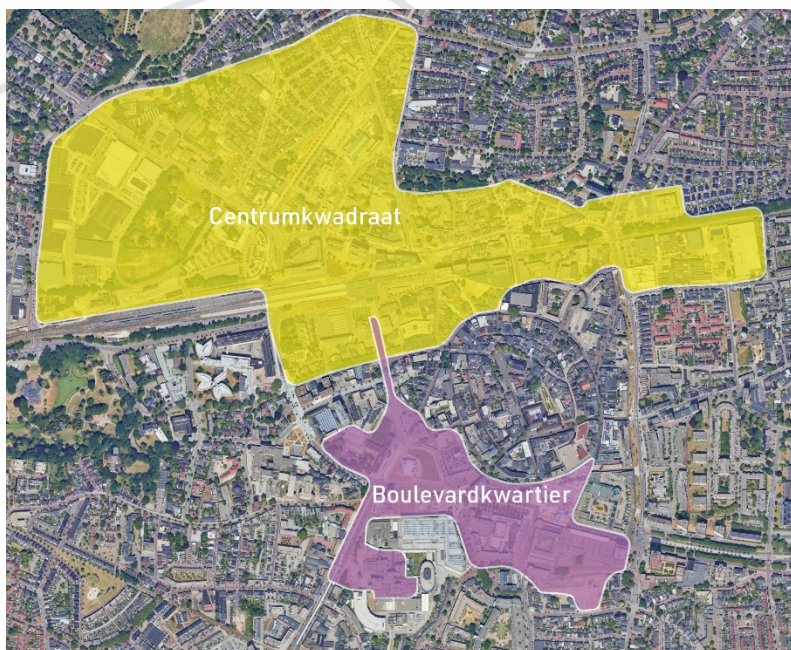
1. De gebiedsvisie Boulevardkwartier vast te stellen als richtinggevend kader voor de verdere planvorming en uitwerking van stedelijke ontwikkelingsprojecten in dit deel van de stad

Inleiding en voorgeschiedenis

Het Boulevardkwartier ligt aan de zuidkant van de binnenstad van Enschede. Voor dit gebied is een visie gemaakt die het richtinggevend kader biedt bij de toekomstige ruimtelijke inrichting. In deze visie staat hoe de ruimte gebruikt wordt, hoe de mobiliteit er uit ziet en wat voor soort woningen en leefomgeving gewenst zijn. Deze visie is de basis voor nieuwe ideeën en projecten in het gebied.

In het Boulevardkwartier spelen verschillende grote ontwikkelprojecten. Voorbeelden zijn de Kop Boulevard, het MST aan de Haaksbergerstraat en het Mooienhof/Ledeboerterrein. Ook worden bestaande gebouwen aangepast, zoals het Ten Hag-gebouw, de bibliotheek aan de Pijpenstraat en mogelijk op termijn het regiokantoor aan de Nijverheidsstraat.

Samen met Centrumkwadraat, dat in het noorden van het centrum ligt, is het Boulevardkwartier één van de grootste ontwikkelgebieden in de stad. Het doel is om de stad beter in te richten met meer ruimte voor groen en water, woningen toe te voegen en fijner te maken om in te wonen en te leven.



Wat is al gebeurd?

In de afgelopen jaren zijn al veel dingen veranderd in het Boulevardkwartier:

- Er is een nieuw ziekenhuis gebouwd: het MST.
- Het Koningsplein is opnieuw ingericht en is daarmee een aantrekkelijke ontmoetingsplek in het groen.
- Het eerste deel van woonproject TEX op het Ledeboerterrein is klaar.
- De kruising van de Haaksbergerstraat en Ripperdastraat is aangepast voor betere doorstroming van het verkeer.
- Het oude SLO-gebouw is afgebroken.
- De gemeente heeft het ING-kantoor gekocht.
- Op de plek van het SLO-gebouw is tijdelijk een skatepark gemaakt.

De ambities van het Boulevardkwartier

De gemeente Enschede heeft een gebiedsvisie gemaakt voor het Boulevardkwartier, aan de zuidkant van het centrum. Deze visie is een verdere uitwerking van de Omgevingsvisie op gebiedsniveau en sluit aan op de ontwikkelingen in het noorden van het centrum met Centrumkwadraat en het stationsgebied.

Enschede zet in op een schaa sprong en wil het centrum groter en beter maken. Het Boulevardkwartier speelt daarbij een belangrijke rol. Er zijn vijf ambities in Boulevardkwartier:

1. **Verbetering van de stadsstructuur** – De stad wordt weer overzichtelijk en logisch opgebouwd.
2. **Meer ruimte voor voetgangers en fietsers** – Betere balans met auto's, meer plek voor langzaam verkeer.
3. **Fijne leefomgeving** – Met plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.
4. **Moderne stad met hoogwaardige architectuur** – Meer woningen en ruimte voor een actief stedelijk leven.
5. **Duurzaam en klimaatbestendig bouwen** – Een gezonde omgeving die goed is voor mens en natuur.

Om het Boulevardkwartier duidelijker en overzichtelijker te maken, wordt de oude lijn van de Korte Haaksbergerstraat en Haaksbergerstraat hersteld. Deze straat wordt een groene laan met bomen. De Nijverheidsstraat wordt aangepast en sluit straks op een andere wijze aan op de Korte Haaksbergerstraat. Hierdoor ontstaat meer ontwikkelruimte ten noorden van het regiokantoor bij de Nijverheidsstraat.

In oost-west richting verandert de Boulevard 1945 in een brede groene Parkzone. Dit park verbindt het Volkspark, het Blijdensteinpark en het centrum met elkaar. Het wordt een fijne plek om te verblijven voor de mensen die er straks wonen en werken en speelt een belangrijke rol bij een meer klimaatadaptatieve inrichting van de stad.

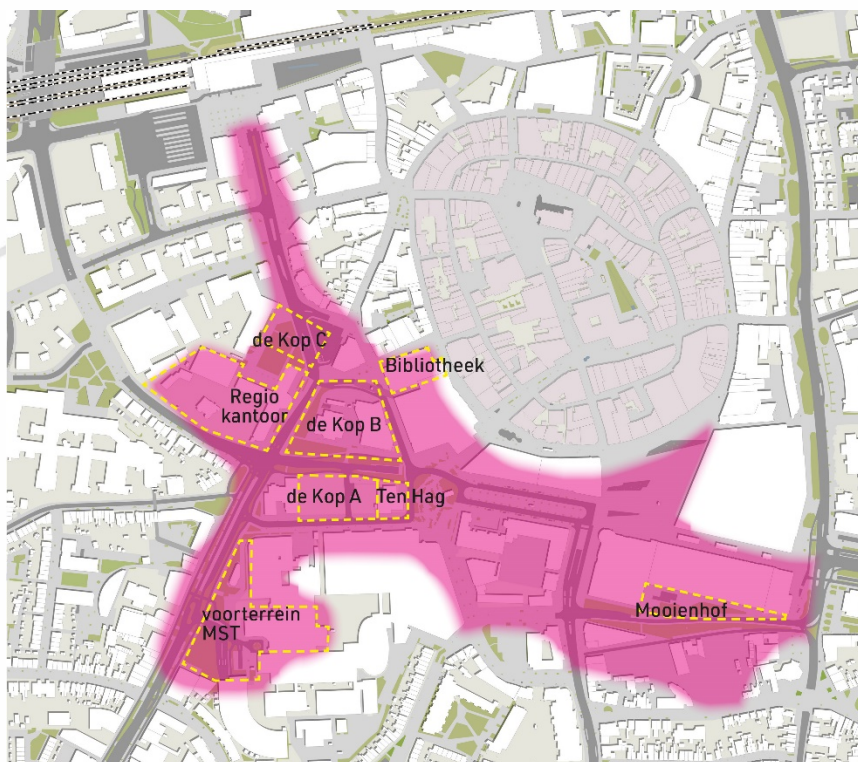
De hellingbaan naar de parkeergarage Zuidmolen aan de Nijverheidsstraat moet verdwijnen om het gebied goed aan te laten sluiten op de bestaande binnenstad, zodat het voetgangersgebied wordt vergroot. Daarom moet ook de ingang van de parkeergarage Zuidmolen op een andere manier worden ingepast.



Groenblauwe structuren Boulevardkwartier met landschappelijke verbidingszone in oost-west richting

Op de nieuwe ontwikkellocaties in Boulevardkwartier worden nieuwe woningen en een mix aan functies gerealiseerd. Wij gaan circa 1000 woningen toevoegen. Op deze manier ontstaat een gemengd stedelijk gebied. Binnen Boulevardkwartier worden drie leefmilieus onderscheiden: nieuwe binnenstad, centrum stedelijk en campus. Deze milieus zeggen iets over de sfeer van het gebied en het karakter van de bebouwing en omliggende buitenruimte. Bijvoorbeeld de nieuwe binnenstad bouwt voort op het bestaande karakter van de binnenstad, terwijl het campusmilieu veel groener is en gebouwen direct in het groen staan.

De visie voor het Boulevardkwartier beschrijft ook een aantal concrete projecten en veranderingen in het gebied.



De Kop (A, B en C):

De plannen voor de Kop A (eerder deelplan 1 genoemd) zijn in een vergevorderd stadium. Er wordt nu gewerkt aan de vastlegging van definitieve afspraken hierover.

De Kop B is de samenvoeging van de eerdere deelplannen 2 en 3. De opgave is om een centrum stedelijk leefmilieu te creëren. De Kop B sluit aan op de binnenstad en is ruimtelijk vormgegeven door gesloten bouwblokken die bestaan uit meerdere zelfstandige gebouwen. De basis is 4 à 5 bouwlagen, met enkele accenten tot maximaal 10 lagen.

Deelplan 4 is nu de Kop C. Dit deelplan komt nu aan de andere zijde van de Nijverheidstraat te liggen. Dit deel krijgt een campus leefmilieu, met vrijstaande gebouwen van 4 à 5 bouwlagen. Dit past goed bij de nabijgelegen campus van de Saxion.

MST Haaksbergerstraat:

Het MST-ziekenhuis wil het terrein aan de Haaksbergerstraat opnieuw inrichten. Ze willen enkele bestaande gebouwen en het voorterrein verkopen aan marktpartijen. Zo kan er nieuwbouw komen aan de Haaksbergerstraat. De oude verpleeghuistorens krijgen een nieuwe functie. In het midden komt een groen autoluw gebied. Zo ontstaat een nieuwe, stedelijke woonomgeving.

Mooienhof / Ledeboerterrein

Op het Ledeboerterrein is het eerste deel van het woonproject TEX al gebouwd. Dit heeft het gebied mooier gemaakt. In de toekomst kan ook de noordkant van de Mooienhof worden ontwikkeld. Dat zou zorgen voor nog meer kwaliteit in de gebouwen en de openbare ruimte en extra ruimte voor nieuw programma.

Bibliotheek Pijpenstraat – Regiokantoor – Ten Hag

Naast de grote gebiedsplannen zijn er ook veranderingen per gebouw:

- Het gebouw van de bibliotheek aan de Pijpenstraat wordt getransformeerd zodra de bibliotheek verhuist naar het Warenhuis.
- Het Ten Hag-gebouw wordt verbouwd tot appartementen met op de begane grond ruimte voor winkels en/of horeca.
- Ook het regiokantoor aan de Nijverheidsstraat krijgt op termijn mogelijk een nieuwe invulling met verschillende functies.

De gebiedsvisie is een stip op de horizon en geeft de kaders voor de afzonderlijke ontwikkelingen. In de visie wordt de ruimtelijke en functionele samenhang van het gebied geborgd, maar is tegelijkertijd geen blauwdruk. Onderstaand een impressie van de schaalessprong en kwaliteitssprong van het totale gebied.



Impressie schaalsprong en kwaliteitssprong Boulevardkwartier

Publieksvriendelijke samenvatting

Het Boulevardkwartier ligt aan de zuidkant van het centrum. Het is een belangrijk gebied voor de ontwikkeling van de stad. In dit gebied komen verschillende plekken opnieuw tot leven. Denk aan de Kop, het terrein van het Medisch Spectrum Twente (MST) aan de Haaksbergerstraat en het Ledeboerterein.

Er zijn reeds diverse ontwikkelingen in gang gezet, waaronder een aantal bestaande gebouwen die worden aangepast. Bijvoorbeeld:

- De ontwikkeling van De Kop deelplan A (voormalig deelplan 1) gelegen tussen Ten Hag en de ITC toren.
- De ontwikkeling van het voorterrein en de voormalige verpleeghuistorens van het MST aan de Haaksbergerstraat.
- Het Ten Hag-gebouw krijgt een nieuwe functie.
- De oude bibliotheek aan de Pijpenstraat krijgt een nieuwe invulling.
- In de toekomst verandert misschien ook het regiokantoor aan de Nijverheidsstraat.

Wat is er al gebeurd? De afgelopen jaren is het gebied mooier en beter geworden. Zo is het nieuwe ziekenhuis (MST) gebouwd en is het Koningsplein opnieuw ingericht. De Haaksbergerstraat is aangepast. Op het Ledeboerterein is het eerste deel van het de nieuwbouw TEX gereed.

Plannen voor de toekomst De komende periode gaan er veel nieuwe ontwikkelingen aan de zuidkant van het centrum spelen. We gaan nog circa 1000 woningen toevoegen. Daarom is er een gebiedsvisie gemaakt voor het Boulevardkwartier. Deze visie laat zien hoe het gebied eruit kan gaan zien en geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen. Het gaat over:

- Hoe de verschillende delen goed bij elkaar passen.
- Mooie en fijne plekken om te wonen en te leven.
- Duurzaam vervoer en andere groene ideeën.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

De vaststelling van de gebiedsvisie Boulevardkwartier sluit aan bij de omgevingsvisie. Met de uitwerking van de ontwikkellocaties uit de gebiedsvisie geeft Enschede invulling aan de schaa sprong en de ambities uit de omgevingsvisie. Het sluit aan bij de thema's uit het coalitieakkoord van bruisende stad, de innovatieve ondernemende stad, inclusieve stad en de groene duurzame stad.

Vaststelling van de visie geeft verdere richting aan de al lopende projecten en toekomstige ontwikkelingen in het gebied aan de zuidzijde van de binnenstad

Argumenten

- 1.1 *De gebiedsvisie geeft een lange termijnvisie en geeft richting op hoofdlijnen.*
De gebiedsvisie is een plan voor de lange termijn. Het laat zien wat de gemeente wil bereiken in het Boulevardkwartier. Er zijn al verschillende projecten gestart en er komen nog meer. Met deze visie zorgt de gemeente dat alle plannen goed op elkaar aansluiten.
- 1.2 *Aan de gebiedsvisie is geen einddatum verbonden.*
De gebiedsvisie heeft geen einddatum. Enschede wil groeien in kwaliteit en aantal inwoners zodat de stad aantrekkelijk blijft. Groei is niet het enige doel. De visie is geen vast plan, maar een leidraad. Soms moeten plannen worden aangepast aan nieuwe ontwikkelingen. Dat kost tijd.
- 1.3 *De Raad geeft sturing en houdt de regie.*
Uw Raad bepaalt de richting van de ontwikkeling in het zuidelijke deel van het centrum. Bij elk project komen we terug naar uw Raad voor goedkeuring van de ruimtelijke plannen, procedures en investeringen. Uw Raad kijkt dan of het project past bij de visie en of het bijdraagt aan de doelen van de stad. Ook beoordeelt uw Raad of de kosten passen bij wat er bereikt wordt. Marktpartijen spelen hierbij ook een rol. De visie is dus geen vast plan of blauwdruk, maar een basis voor overleg met ontwikkelaars.

Risico's

- 1.1 *Een gebiedsvisie met kaders heeft invloed op ontwikkeling*
De gebiedsvisie geeft richting aan de ontwikkeling van een gebied. Zonder zo'n visie kunnen projecten versnipperd raken. Dan worden alleen de makkelijke delen uitgevoerd en blijft de rest liggen. Dat is slecht voor de kwaliteit. Soms zijn er zoveel ambities dat het project te duur wordt en niet haalbaar is. Met voorliggende visie denken wij dat er een goede balans is gevonden. Een goede samenwerking en vertrouwen tussen alle betrokken partijen is daarbij nodig.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Het vaststellen van de gebiedsvisie Boulevardkwartier heeft geen financiële consequenties. Uw Raad geeft geen toestemming voor nieuwe investeringen. Alle nieuwe investeringen met dekking worden telkens aan uw Raad ter besluitvorming voorgelegd. De reservering van middelen loopt via het proces van de stedelijke investeringsagenda. De Kop maakt als één van de projecten hier al onderdeel van uit. Het feitelijk uitvoeringskrediet zal eveneens ter accordering aan uw Raad voorgelegd worden.

Daarnaast loopt de kop mee in de aanvraag grootschalige woningbouwgebied Enschede-Hengelo.

Afweging en alternatieven

Tot nu toe werden projecten solitair opgepakt zonder een bredere visie op dit deel van de stad. We kunnen op deze manier doorgaan maar met het opstellen van een gebiedsvisie ontstaat meer afstemming en wordt meer duidelijkheid richting de markt en omgeving gegeven over de ambities en stip op de horizon.

Participatie

In uw stadsdeelcommissie centrum zijn dit jaar vooraf de belangrijkste kaders voor de gebiedsvisie opgehaald. Daarnaast zijn via het Platform Stedelijke Ontwikkeling Enschede Hengelo de marktpartijen en corporaties geconsulteerd.

Voor de afzonderlijke projecten wordt te zijner tijd de gebruikelijke participatie georganiseerd.

Communicatie

De gebiedsvisie wordt gedeeld met marktpartijen, corporaties en vastgoedeigenaren in het gebied. Voor bewoners worden per project afzonderlijke informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Vervolg

Zodra voor een deelproject een haalbare businesscase kan worden gemaakt zal de vervolgstap richting uitvoering gemaakt worden. Dit in de vorm van wijziging van een omgevingsplan, openen van een grondexploitatie en eventueel het verstrekken van een investeringskrediet.

Bijlagen

1. gebiedsvisie Boulevardkwartier

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker