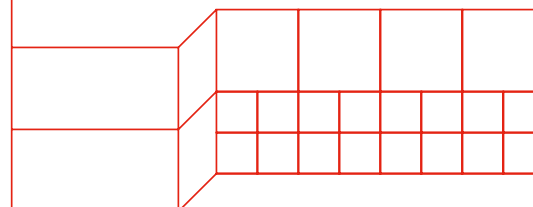


(duurzaamheid)²
(bereikbaarheid)
(leefbaarheid)

Centrum
kwadraat



$$\left(\begin{array}{l} \text{duurzaamheid} \\ \text{bereikbaarheid} \\ \text{leefbaarheid} \end{array} \right)^2$$



“Misschien heb je het al gemerkt. De komende jaren gaat er nog veel meer gebeuren. De stad van nu gaat voor de stad van de toekomst. Dit is de plek waar wij gaan werken aan meer bereikbaarheid, meer duurzaamheid en meer leefbaarheid. Kortom: meer Enschede!”

— Jeroen Diepemaat
Wethouder gemeente Enschede



Inhoud

P8



Enschede gaat door met vernieuwing

P10



Spoorzone wordt Centrumkwadraat

P14



Voortbouwen op een vooruitziende blik

P16



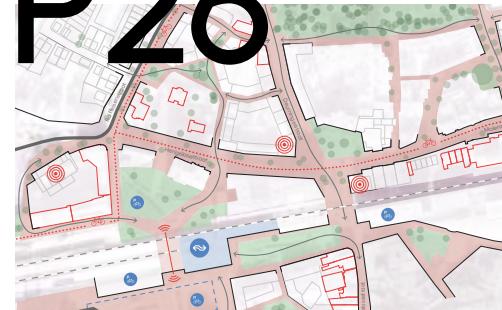
Enschede is goed bezig!

P24



De nieuwe bewoners van Centrumkwadraat

P26



Op de kaart

P32



De ambities van Centrumkwadraat

P40



Kiek'n wat 't wordt?

P48



Werkwijze en tijdspad

Enschede gaat door met vernieuwing



Enschede heeft zichzelf in de geschiedenis meermalen opnieuw moeten uitvinden. De laatste jaren weet de stad investeerders, ondernemers, bezoekers en nieuwe bewoners steeds beter aan zich te binden. Op veel terreinen doet onze stad het goed. Om deze koers vast te houden wil Enschede verder vernieuwen en talent nog beter aan zich binden.

Een groene stad, overzichtelijk en met een mooi compact centrum. Een stad waar ruim 200 nationaliteiten samen leven, met een groot cultureel aanbod. Universiteit Twente, hogeschool Saxion, Grolsch, FC Twente, Kennispark en Technology Base; aan Enschede lijkt niets te ontbreken. Toch blijft de Randstad aantrekkelijker voor net-afgestudeerden. Hoe zorgen we dat talent wel voor ons kiest? Door ze te verleiden met nog meer (centrum) Enschede. Met wonen en werken in een dynamisch gebied met het gevoel van de binnenstad. Vlakbij het station en alle gemakken die een stad heeft te bieden om je heen. Duurzaamheid is daarbij vanzelfsprekend.





Spoorzone wordt Centrumkwadraat

"Spoorzone wordt Centrumkwadraat. De nieuwe naam voor de totale gebiedsontwikkeling rondom en ten noorden van het station. Die meer recht doet aan de ambities van onze stad: Vernieuwen van het centrum, vergroten van de kwaliteit, vasthouden van talent."

Centrumkwadraat als stedelijk gemengd milieu. Rondom het station wordt de komende jaren gewerkt aan een uniek gebied. Wat nu bestaat uit een bonte verzameling van braakliggende terreinen, parkeerterreinen, leegstaande panden, woningen, winkels en appartementen wordt komend decennium samengesmeed tot een echt verlengstuk van het centrum. Karakteristieke panden, veel ruimte voor groen en een goede verbinding met het station zijn kwaliteiten die je hier straks beleeft. Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor een reductie van de gemiddelde woon-werkafstand en maakt Centrumkwadraat leefbaar. Daarnaast zijn gemengde gebieden flexibel in hun ontwikkeling en dragen bij aan een structurele versterking van de economie van onze stad.

Centrumkwadraat vormt de brug tussen Roombeek, Universiteit Twente, Kennispark, Technology Base en het centrum. Van Randstad tot Duitsland, dit is het knooppunt waar alle vervoersstromen bijeenkomen. De interessante mix van bewoners, van studenten tot senioren, willen we behouden. Verdichting maakt het mogelijk om interessante en nieuwe binnenstedelijke woon- en werkvormen aan dit deel van de stad toe te voegen. Dit biedt ons de mogelijkheid om het woningaanbod in Centrumkwadraat te verruimen. Een gevarieerd aanbod voor iedereen die nu onvoldoende bediend wordt. Een verblijfsgebied voor een diversiteit van mensen. Enschede kan zo het centrum vergroten en haar talenten vasthouden door het aanbieden van een aantrekkelijk gebied dat de stad nu nagenoeg niet heeft.





Voortbouwen op een vooruitziende blik

Door te groeien vanuit het hart van de stad bouwen we voort op gewaagde keuzes uit het verleden. Al in 1907, wanneer onze stad nog maar 20.000 inwoners telt en de eerste auto nog maar net rondrijdt, wordt voorgesorteerd op een toekomstig inwoneraantal van 100.000 door de aanleg van een singel rondom de stad. Deze vooruitziende blik zorgt tot op de dag van vandaag voor een goede ontsluiting van omliggende wijken naar de invalswegen en een herkenbare begrenzing van onze binnenstad.

Met een lengte van 9 kilometer en een breedte van 28 meter integreerde de singel een losse verzameling fabriekscomplexen, spoorlijnen en woonbuurten tot wat het nieuwe Enschede kan worden genoemd. Pas dertig jaar na vaststelling door de Raad wordt de singel voltooid, een kwestie van visie en een lange adem dus.

Nu, ruim 100 jaar later, staan we weer op een punt waarin we kunnen kiezen voor de stad van de toekomst. Door te groeien vanuit het hart. Aan de zuidzijde van het centrum wordt gewerkt aan de Kop, een hoogstedelijke uitbreiding in de vorm van appartemententorens. Aan de noordzijde zorgt Centrumkwadraat voor een complementaire ontwikkeling door het gebied te transformeren in een levendig woon- en werkgebied met de uitstraling van binnenstad. Een duurzame ontwikkeling van Enschede waarmee onze stad zich kan meten met studentensteden als Eindhoven, Groningen en Tilburg.

Kaart uit 1914 met trace van de Singel.

Edo Bergsma, burgemeester en visionair legde een bouwverbod op het tracé voor de Singel.



Enschede is goed bezig!

Het kenmerkende doorzettingsvermogen van onze stad heeft de afgelopen jaren geleid tot de eerste succesvolle projecten in het gebied. Deze recente vernieuwingen, als gevolg van de gebiedsvisie uit 2010, zorgen inmiddels al meer structuur. Dit heeft er vervolgens toe geleid dat de focus van ontwikkeling langzaam maar zeker verschuift richting het centrum van Enschede.

Zelf bouwen in Boddenkamp

Maar liefst 105 zelfbouwkavels werden in relatief korte tijd bebouwd in deze aantrekkelijke groene omgeving. Pal naast de karakteristieke oude melkhal van Coberco, waar je straks onder één dak kunt eten, werken en genieten van een cultureel podium.



Stadswoningen in Lasonder 't Zeggelt

De voordeur aan de straat en een bankje naast de deur. Auto's uit het zicht en lekker dwalen door nieuwe steegjes. Hier zijn ruim 90 stadswoningen tussen waardevolle gebouwen en oude bomen gebouwd. Daarnaast vind je hier ruim 40 compacte kavels die alle ruimte bieden aan zelfbouwers met lef.

Transformatie karakteristieke panden

De Ambachtsschool, het oude Arke kantoor, de Detakerk en de Melkhal. Oude gebouwen die met hun verhaal een stempel op het gebied en op de stad hebben gedrukt. Panden die het waard zijn om te behouden krijgen een nieuwe centrumstedelijke functie. Zo dragen ze bij aan het karakter en de identiteit van Centrumkwadraat.





Performance Factory

Een van de bruisende hotspots van Enschede vind je in de voormalige Polaroid-fabriek. Dit is door woningcorporatie Domijn ontwikkeld tot een multifunctioneel gebied met een hippe foodhal, kunst, cultuur, ambacht, ondernemerschap én je kunt er naar hartenlust sporten. Door het vergroenen van de Oldenzaalse straat liggen er kansen om het gebied nog meer te verbinden met het centrum en nieuwe functies toe te voegen.



Herinrichting Wegenstructuur

In het hele gebied worden tal van wegen aangepakt. De Raiffeissenstraat als centrumroute richting de Parkweg, de transformatie van de Molenstraat tot fietsstraat en Deurningerstraat tot verblijfsstraat en een directe verbinding vanuit alle windrichtingen met de fietssnelweg F35 zijn inmiddels gerealiseerd of volop in ontwikkeling.

De nieuwe bewoners van Centrumkwadraat



studenten



stedelijke professionals / starters



jonge gezinnen



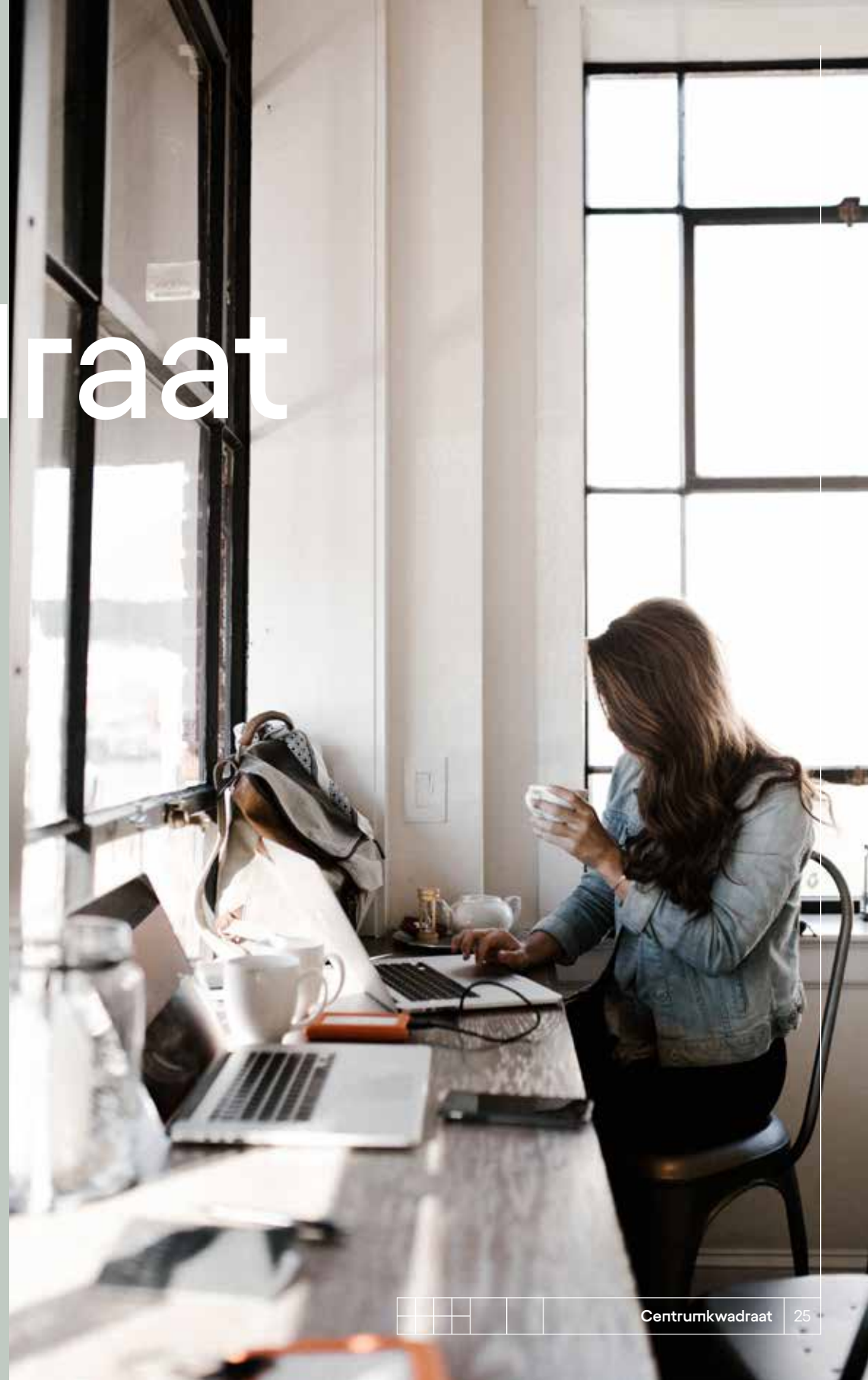
eenpersoons huishoudens



ouderen

Zoals eerder vermeld is het aantrekken, maar vooral behouden van talenten in de stad een van de grootste opgaven van Enschede.

Centrumkwadraat biedt ruimte voor alle doelgroepen die zich aangetrokken voelen tot een binnenstedelijke woonomgeving. Met een sterke mix van functies en de aanwezigheid van hippe verblijfsplekken. Studenten, starters, gezinnen, eenpersoonshuishouders en vitale ouderen; voor iedereen is hier een plek te vinden. Een belangrijke factor hierbij is de aanwezigheid van een gedifferentieerd woningaanbod in een aantrekkelijk en dynamisch binnenstedelijk gebied. Doorstromingsmogelijkheden naar aantrekkelijke grondgebonden woningen en appartementen is een voorwaarde, net als werkgelegenheid binnen een bereikbaar gebied.



Op de kaart

Centrumkwadraat is een bundeling van gebieden rondom en ten noorden van het station. Totale grootte circa 70 hectare. Dit zijn de gebieden waar de komende jaren meerdere projecten zullen worden opgestart.

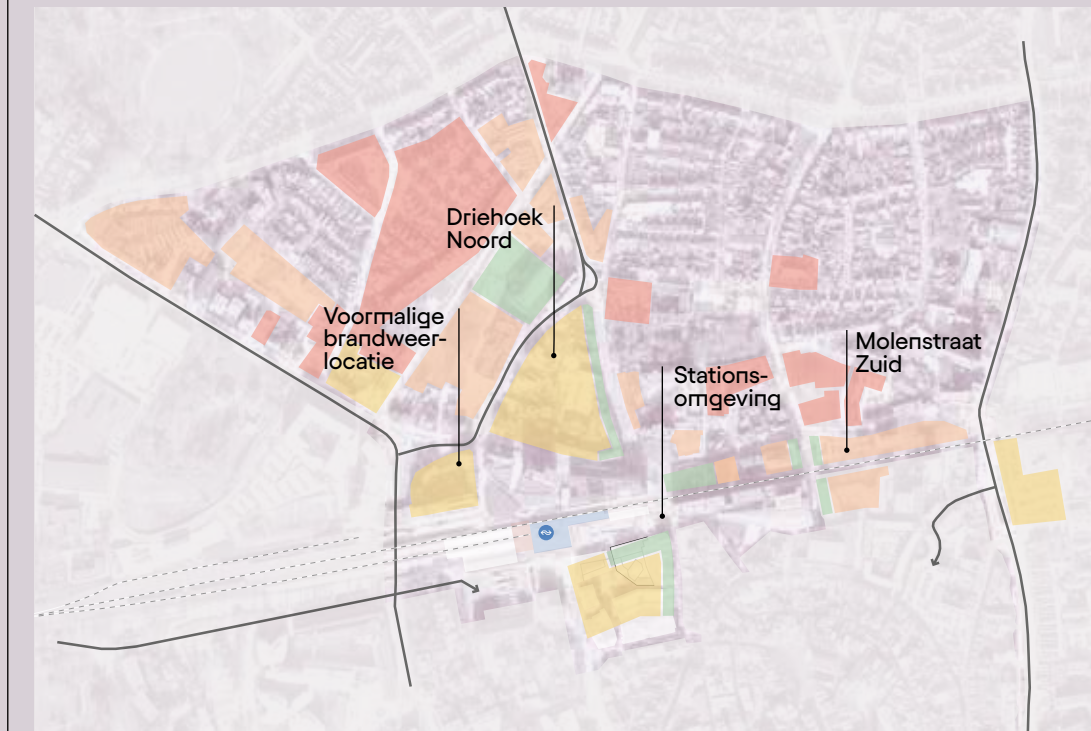
De kaart op de volgende pagina geeft in hoofdlijnen aan welke richting we op willen met Centrumkwadraat. De fijnmazige structuur van het centrum wordt over het spoor getild en er ontstaan sterkere verbindingen voor voetganger en fietser. De maat en schaal van de bebouwing en openbare ruimte roepen hier de sfeer op van het centrum. Belangrijke locaties in Centrumkwadraat worden gemarkeerd door beeldbepalende bebouwing, hier betreed je straks het centrum. Welkom in Centrumkwadraat!

Legenda en uitleg

-  Fijnmazig netwerk centrum
-  Rooilijn bebouwing
-  Beeldbepalende hoek
-  Groene plekken
-  Fiets- en voetgangerstunnel
-  In te passen bebouwing
-  spoorlijn
-  Fietssnelweg
-  Langzaam verkeer routes
-  Invalsweg 50 km/u
-  Fietsenstalling
-  Parkeren
-  Toekomstige parkeergarage & fietsenstalling
-  Station, gemeentelijk monument

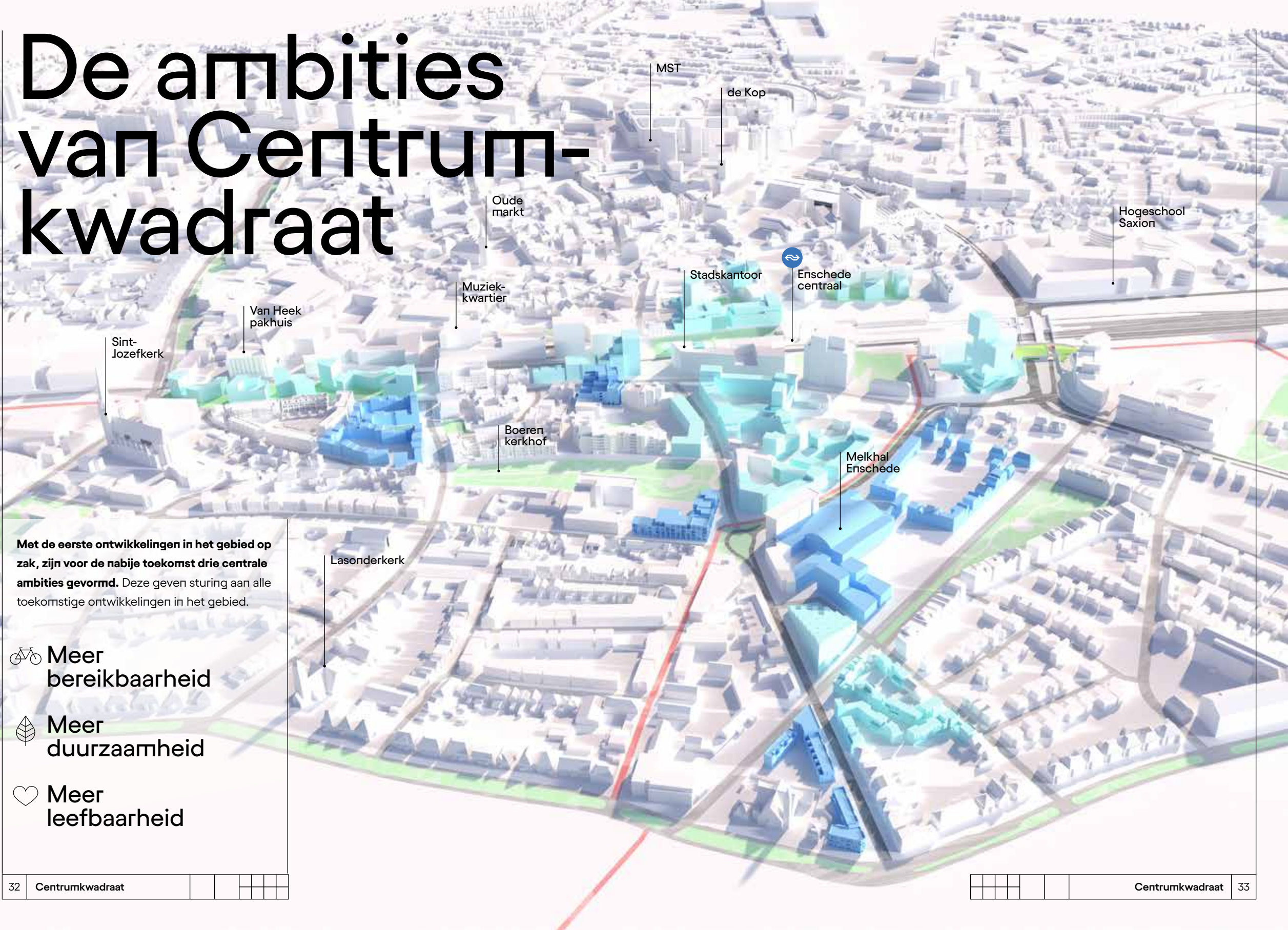


Locatie oriëntatie



- Project in planvorming/besluitvorming/
uitvoering
- Wonen
(werken aan huis mogelijk)
- Werken en wonen
(kantoren)
- Gemengd
(wonen, kantoren, horeca,
detailhandel)

De ambities van Centrumkwadraat



Met de eerste ontwikkelingen in het gebied op zak, zijn voor de nabije toekomst drie centrale ambities gevormd. Deze geven sturing aan alle toekomstige ontwikkelingen in het gebied.



Meer bereikbaarheid



Meer duurzaamheid



Meer leefbaarheid



We willen nog aantrekkelijker worden voor ondernemers, bewoners, talent en bezoekers.

Meer bereikbaarheid



Het gebruik van de auto is in het centrum steeds minder vanzelfsprekend. Dus kiezen we hier voor de fietser en voetganger en verbinden we het stationsgebied direct met het centrum. Met een nieuwe fiets- en voetgangerstunnel onder het station en een comfortabele fietsparkeerkelder. Je rijdt vanuit alle windrichtingen het station in en zo wordt je reis veel aangenamer. Ga je toch met de auto, dan parkeer je straks vanaf de Parkweg, de Hengelsestraat en de Raiffeisenstraat direct in de nieuwe ruime parkeergarage onder het nieuw in te richten busstation. De parkeergarage Stationsplein wordt bestemd voor ondernemers en bewoners van het centrum en ontsloten via de Piet Heinstraat.



Omdat we klaar willen zijn voor de energietransitie, maar met behoud van het historische karakter.

Meer duurzaamheid



Dus hebben we aandacht voor cultuur-historisch erfgoed. We vergroenen onze stad en werken waar mogelijk met duurzame en milieuvriendelijke materialen. Klimaat-adaptatie, slimme mobiliteit en gezondheid zijn de kenmerkende woorden voor Centrumkwadraat. Dit komt onder andere tot uitdrukking door smartgrids te introduceren en door zo compact en flexibel mogelijk te bouwen. Dit leidt tot minder noodzaak om de auto te gebruiken. Daarmee ontstaat weer ruimte voor meer groene plekken met een slim watersysteem: goed voor het vergroten van de biodiversiteit en het tegengaan van hittestress!



In Centrum-
kwadraat
wandelen op
een aangename
manier door een
inspirerende
stedelijke
omgeving.

Meer leefbaarheid



Een gebied dat van meerwaarde is voor de hele stad. Met bijzondere vormen van wonen, kleinschalige bedrijvigheid, prikkelende horeca. Werken met het station om de hoek en auto's uit het zicht van de openbare ruimte. In de smalle straatjes voelt de voetganger en fietser zich thuis en is de auto te gast. Bezoekers van het centrum parkeren in de parkeergarages. Een netwerk van pleintjes en groene openbare ruimte waar moderne architectuur en oude panden elkaar naadloos aanvullen. Of je nou 8 maanden of 88 jaar bent, hier voel je je veilig en thuis.

Kiek'n wat 't wordt?



Mooie ambities voor de toekomst. Maar liever nemen we je mee hoe het er uit kan zien. Hoe oogt het stationsplein over 10 jaar en waar kun je straks heerlijk wonen in hartje centrum op kruipafstand van het station? Maak kennis met onze dromen voor Centrumkwadraat die een mogelijk beeld geven van de ontwikkelingen in het gebied.

Er wordt niet gewerkt aan de hand van een dichtgetimmerd masterplan, maar op basis van werkende principes. Deze organische ontwikkeling van het gebied stelt ons in staat om beter in te spelen op ontwikkelingen nu en in de toekomst. Dat neemt niet weg dat we een duidelijke richting voor ogen hebben voor Centrumkwadraat. We stellen hoge eisen aan alle initiatieven.

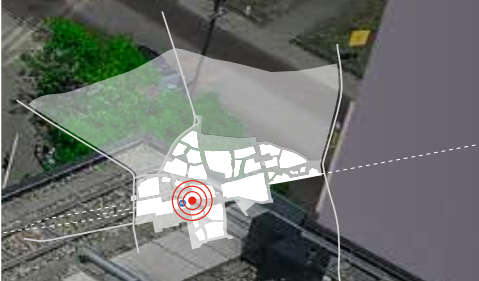
De werkende principes van Centrumkwadraat

- ♥ Voordeur aan de straat
- ♥ Parkeren op eigen terrein
- ♥ Hoge begane grond hoogte
- ♥ Hoge beeldregie
- ♥ Voetganger en fietser eerst



Let op! Dit is een droombeeld.

Stations- plein als dé ontvangst- ruimte van de stad



Laat je vervoeren naar het stationsplein van de toekomst. De plek waar nu voornamelijk auto's rijden wordt straks dé ontvangstruimte van de stad. Een groen en aantrekkelijk plein met hoogwaardige architectuur waar je horeca, cultuur en (flexibele) werkplekken vindt. De unieke ligging van ons monumentale station biedt ons de kans om het plein terug te geven aan de voetganger en de fietser. Ook wonen wordt straks mogelijk aan het Stationsplein, daarmee wordt het écht onderdeel van het centrum. Geen auto's op het plein, halen en brengen kan aan de Hengelosestraat voor het stadskantoor of aan de Piet Heinstraat.

Noordzijde Station

Let op! Dit is een droombeeld. 



Een sterke verbinding tussen het centrum en de noordzijde van het station is essentieel voor de kwaliteit van Centrumkwadraat. Het verbetert de bereikbaarheid van het station voor Enschede en maakt een doorgaande verbinding mogelijk tussen Zwolle-Enschede-Munster. De aanleg van een nieuwe fiets- en voetgangerstunnel onder het station, gecombineerd met een comfortabele ondergrondse fietsenstalling draagt daar aan bij. Dit wordt hét knooppunt van de stad. Niet zo maar een tunneltje, maar een kwalitatief hoogwaardige verbinding. Veilig en met ontmoetingsfunctie. Door deze route te realiseren ontstaat een directe fietsroute naar de binnenstad.



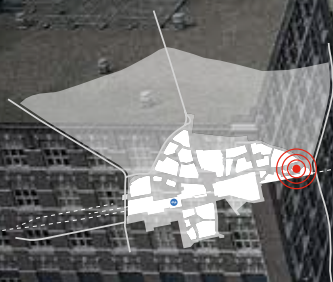
Let op! Dit is een droombeeld.

Molenstraat: van barrière naar verbinding

Het is gedaan met de hectiek van de **Molenstraat**. Niet langer is dit een doorgaande drukke weg, maar een ontspannen fietsstraat waar de auto te gast is. Met brede stoepen, veel groen en ruimte voor nieuwe gebouwen waar allerlei vormen van wonen en werken mogelijk zijn. Kom je dichterbij het stadskantoor? Dan beleef je de stad steeds sterker. Wonen zal aan dit deel van de Molenstraat meer gemengd worden met andere functies op de begane grond. Naast het stadskantoor staat een stevig hoekgebouw als markering van de entree tot het centrum.

Van Heek pakhuis en omgeving: centrum- stedelijk wonen

Let op! Dit is een droombeeld. 



Het gebied tussen Oldenzaalsestraat en de Wenninkgaarde ademt straks de sfeer van een groen, centrumstedelijk woongebied.

Hier vind je bijzondere grondgebonden woningen of appartementen. Tussen de gebouwen meandert een groene, autovrije openbare ruimte met mooie zichtlijnen op karakteristieke gebouwen in de omgeving. Bestaande bomen, de Jozefkerk, het Muziekkwartier en het Van Heek pakhuis komen in dit straatbeeld tot hun recht.



Let op! Dit is een droombeeld.

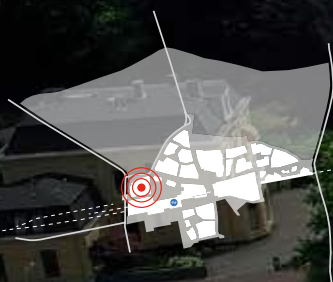
Driehoek Noord, woon- werkgebied dichtbij het station



Straks loop je van het station of stadskantoor via nieuwe straatjes en groene pleintjes dwars door Driehoek Noord naar de Melkhal en de Boddenkamp. Nieuwe doelgroepen vinden hier hun plek in vernieuwende, experimentele woonvormen aan een aantrekkelijke autovrije ruimte. Ook werkfuncties worden hier mogelijk gemaakt. Aan de Deurningerstraat wordt de levendigheid van horeca en winkeltjes versterkt door bredere stoepen en ruimte voor terrassen. Bestaande waardevolle panden worden opgenomen in nieuwe bouwblokken met een maat en schaal die beter past bij Centrumkwadraat. Bijzondere hoekpanden markeren kruisingen van straatjes en pleinen. De beeldbepalende villa's en bomen worden zorgvuldig ingepast in de toekomstige plannen.

Brandweer- locatie, icoon van Centrum- kwadraat

Let op! Dit is een droombeeld. 

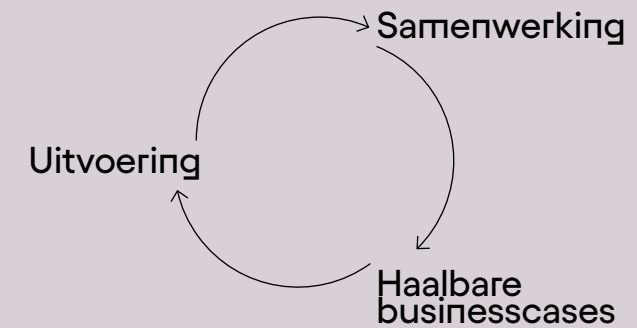


Op de locatie van de brandweerkazerne markeert straks hoogbouw de overgang naar het centrumgebied. Met een flinke hoogte ontstaat aan deze kant van het centrum een nieuw icoon van de stad, dat een 'brug' vormt tussen Universiteit Twente, Kennispark en centrum. Met respect voor de cultuurhistorische bebouwing biedt het gebouw ruimte aan een verticale mix van stedelijke functies en een gemengd woonaanbod. Hoogwaardige architectuur en aantrekkelijke groene buitenruimtes maken van dit gebouw een brongpunt Centrumkwadraat. Dé plek waar je het centrum betreedt.





Per locatie wordt gezocht naar aanknopingspunten, kansen en mogelijke samenwerkingen. Het gebied wordt niet ontwikkeld vanuit een dichtgetimmerd masterplan, daarom zijn er nu ook nog geen aantallen of m² vermeld, dit stelt ons in staat om te blijven inspelen op nieuwe ontwikkelingen en trends.



Samenwerking

De ontwikkeling van Centrumkwadraat is een gezamenlijke opgave voor pandeigenaren, bewoners, NS vastgoed, ProRail, de provincie, woningcorporaties, betrokken ontwikkelaars en natuurlijk de gemeente. Alleen door samen te werken en dezelfde visie te delen komen we tot kansen voor ontwikkellocaties. Als gemeente zijn wij in deze fase inspirerend, richtinggevend en faciliterend.

Haalbare businesscases

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

Uitvoering

Voor het gebied ligt geen blauwdruk, eerder beschouwen we onze ambities als stip op de horizon. Dat betekent dat sommige deelgebieden nu worden ontwikkeld, andere wellicht verder in de toekomst. Als gemeente blijven wij in de uitvoeringsfase communiceren en participeren.

Op centrumkwadraat.nl vind je meer informatie, lopende projecten en contactpersonen.

Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente
Enschede.

Gemeente Enschede,
Stadsingenieurs en Ontwerp
Bestwerk.nl

Gemeente Enschede,
Stadsingenieurs en Ontwerp

Gemeente Enschede
Bestwerk.nl

Eric Brinkhorst fotografie

Bestwerk.nl

