

Uitwerking per stadsdeel

Stadsdeel centrum

De gemeentelijke woonvisie is gericht op het groeien vanuit het hart. Dat betekent dat er in het binnensingelgebied een verdichting plaats gaat vinden van woningen. Dit leidt tot stijging van de vraag naar gemakskoncepten, zoals 'mandjes' supermarkten. Dit biedt ook kansen voor de al aanwezige retail grenzend aan de binnenstad, veelal gelegen aan de radialen.

Stadsdeel Noord

Er is in de wijk relatief veel supermarktaanbod per 1.000 inwoners. Daarbij ondervinden de beide wijkwinkelcentra, Op de Brouwerij en Deppenbroek, concurrentie van elkaar, gelet op het beperkte eigen verzorgingsgebied en de korte afstand tot elkaar.

Op de brouwerij

Wijkcentrum Op de Brouwerij heeft een hoge bevolkingsdichtheid in de directe omgeving. Uit de analyse volgt dat het aanwezige winkelaanbod in wijkcentrum Op de Brouwerij weliswaar goed functioneert, maar het centrum is te groot opgezet. Dit blijkt uit de aanwezigheid van langdurige en structurele leegstand. Deze leegstand wordt deels 'verbloemd' door een ruim aanbod aan overige functies (niet zijnde retail). Voor de toekomst wordt verwacht dat er geen draagvlak is voor de uitbreiding van de retail (detailhandel en horeca) in het wijkcentrum.

Omvorming van een deel van het teveel aan commerciële ruimten is wenselijk. Omdat in Op de Brouwerij het horeca-aanbod al ruim is, is er weinig ruimte voor een groeiend horeca-aanbod.

Deppenbroek

Winkelcentrum Deppenbroek is een naar binnen gekeerd winkelcentrum. Het maakt zowel van binnen als buiten een wat gedateerde indruk. Het goede functioneren van Op de Brouwerij gaat deels ten koste van winkelcentrum Deppenbroek. De verwachting is dat de huidige verzorgingsfunctie als 'wijk'-centrum op de lange termijn niet houdbaar is, waardoor verwacht wordt dat de stap gemaakt gaat worden naar een functie als buurtcentrum.

Voor een functie als buurtcentrum kent Deppenbroek in verhouding een groot aanbod. Herontwikkeling van een deel van het winkelvastgoed naar bijvoorbeeld een maatschappelijke, sociale of medische functie is dan een optie.

Twekkelveld

Dit is een modern ogend winkelcentrum met twee reguliere supermarkten (Albert Heijn en Lidl). Er is nauwelijks leegstand. De inwoners zullen voor een groot deel op de eigen supermarkten zijn georiënteerd, verklaard door de ligging van de woonwijk en afstand tot de andere boodschappenlocaties in Enschede. Het behoud van de bestaande structuur is het uitgangspunt.

In omvang en samenstelling moeten de retailontwikkelingen in het Kennispark afgestemd zijn op behoud van de verzorgingsfunctie van het wijkcentrum in Tweckelerveld.

Stadsdeel Oost

Miro center

Om ongewenste overlap met de verzorgingsfunctie van de binnenstad te voorkomen houden we vast aan de huidige omvang en verzorgingsfunctie van het Miro Center. Uitbreiding van het winkelaanbod is uitsluitend mogelijk in de sector dagelijkse artikelen, mits de behoefte daaraan is aangetoond en er geen onaanvaardbare effecten zijn voor andere winkelcentra in de omgeving. Op die wijze krijgt het Miro Center een positie als (bijzonder) wijkcentrum binnen de retailstructuur.

Lage Bothofstraat

Als gevolg van de herstructurering en de daarmee samenhangende verplaatsing van de Aldi vanuit de Lipperkerkstraat krijgt het winkelcentrum de verzorgingsfunctie van buurtcentrum voor de omliggende woongebieden, zowel binnen als buiten het Binnensingelgebied.

Stokhorst

Buurtcentrum Stokhorst is onlangs versterkt met een tweede supermarkt. Met twee supermarkten is de basis voor een gezonde toekomst als buurtcentrum aanwezig, ook gelet op de hoge bevolkingsdichtheid in de directe omgeving.

Eschmarke

Aan de Esmarkelaan bevindt zich een kleine voorzieningenconcentratie. Tot eind 2017 beschikte de locatie over een Albert Heijn-supermarkt. Momenteel is er een COOP. De overige functies in het gebied betreffen verzorgende diensten en fastservice horeca. De toekomst van het gebied is onzeker. Eschmarke beschikt namelijk over een klein verzorgingsgebied dat nog eens sterk ingeperkt wordt door de ligging tussen het Miro Center en het centrum van Glanerbrug.

Stadsdeel West

Stadsveld

Winkelcentrum Stadsveld kent een uitgestrekte ruimtelijke structuur zonder heldere zichtlijnen, waarbinnen samenhang ontbreekt en de wisselwerking tussen de supermarkten (AH, Aldi, Emté (wordt Jumbo) en Dirk) onderling en tussen het overig voorzieningenaanbod beperkt is. Naar verwachting zullen de supermarkten op termijn willen opschalen naar een moderne maatvoering. De eventuele schaalvergroting kan uitsluitend geschieden onder voorwaarde van versterking van de winkelstructuur van Stadsveld, door bijvoorbeeld verplaatsing en samenvoeging van winkelunits.

Boswinkel

Het winkelcentrum Boswinkel heeft een compacte structuur en een overzichtelijke indeling. De Jumbo-supermarkt heeft een moderne omvang en functioneert als voornaamste trekker. Het winkelgebied heeft een relatief klein verzorgingsgebied bestaande uit de omliggende woonbuurten.

Voor winkelcentrum Boswinkel worden geen aanzienlijke uitbreidingen voorzien. Uitsluitend voor behoud van de verzorgingsfunctie als buurtcentrum is ontwikkeling in de sector dagelijkse artikelen mogelijk.

Stadsdeel Zuid

Zuid

Winkelcentrum Zuid staat duidelijk bovenaan in de winkelhiërarchie en heeft een verzorgende functie voor heel Enschede-Zuid. Het wijkcentrum is in 2018 opgeknapt en uitgebreid met de komst van een derde supermarkt (verplaatsing van de supermarkt vanaf Het Oosterveld). Hierdoor is de aantrekkingskracht en het perspectief als boodschappencentrum van Zuid versterkt. Voor verdere versterking van de verzorgingsfunctie als wijkcentrum is niet direct aanleiding, maar het beleid biedt hiertoe wel de ruimte.

Het Stroink

Het buurtcentrum Het Stroink kent een naar binnen gerichte opzet, waardoor het centrum van buiten een gedateerde uitstraling kent. Het winkelcentrum wordt opgeknapt. Voor verdere versterking van de verzorgingsfunctie als buurtcentrum is niet direct aanleiding, maar het beleid biedt hiertoe wel de ruimte.

Helmerhoek

Helmerhoek In het buurtcentrum Helmerhoek is de Albert-Heijn supermarkt aan de kleine kant. Om de verzorgingsfunctie van locatie als buurtcentrum te kunnen versterken wordt ruimte geboden de supermarkt beperkt op te schalen.

Dorpskernen

Glanerbrug

Het centrum van Glanerbrug is historisch gegroeid aan de Gronausestraat en is zodoende langgerekt. Het wijkcentrum kent een ruim en gevarieerd voorzieningenaanbod. De ondernemersvereniging en dorpsraad hebben een eigen visie opgesteld op het kernwinkelgebied. Wij onderschrijven deze (lange)termijnvisie '2030' waarin er een verband is met de (hernieuwde) inrichting Gronausestraat en de (sport-)ontwikkelingen o.a. NoaberSport van de grens tot en met het Avanticomplex omdat ondernemen hand in hand moet gaan met ontspannen(horeca), wonen en sporten.

Lonneker, Boekelo en Usselo

De gemeente streeft, mede in verband met de leefbaarheid in het buitengebied, naar behoud van de verzorgingsfunctie van de centra van Boekelo en Lonneker als gemakscentrum. Hiertoe ondersteunt en faciliteert de gemeente de betreffende ondernemers waar dit mogelijk is. Daarbij biedt blurring kansen voor vernieuwende concepten waarbinnen diverse voorzieningen worden gecombineerd. Een voorbeeld is een bakker met een koffiehoeke of een gemakswinkel met een duidelijk onderscheidend profiel ten opzichte van de supermarkten in Enschede.

In de centra van de dorpskernen fungeert de horeca als ontmoetingsplek voor de inwoners en het faciliteert het lokale verenigingsleven. Ook is het de schakel in de toeristisch recreatieve functie van het buitengebied. Door middel van product vernieuwing kan deze horeca een nog sterker aandeel hebben in het toerisme en de recreatie in de gemeente. In de centra van de dorpen krijg horeca in de categorie 2 tot en met 4 dan ook de ruimte om te ontwikkelen, mits inpasbaar in de omgeving. De randvoorwaarden zijn dan een goede omgevingskwaliteit met sfeer en ambiance, voldoende parkeermogelijkheden en een passende inrichting van de openbare ruimte.

In Boekelo willen we kijken naar de mogelijkheden om de betrokkenheid en zeggenschap van de dorpsraad bij herontwikkelingen in het kernwinkelgebied te vergroten.