

# STRUCTUURVISIE OLDENZAAL

STRATEGISCHE INGREPEN  
VOOR DE TOEKOMST



# Voorwoord

De Structuurvisie Oldenzaal laat het ontwikkelperspectief zien voor de komende 10 tot 15 jaar. De structuurvisie is de basis voor (nieuwe) bestemmingsplannen en een inspiratie voor toekomstige beleidsvorming. Met de vier strategische ingrepen: 1. Vergroten van stedelijk kerngebied, 2. Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal, 3. Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers en 4. Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken laat Oldenzaal zien waar haar ambitie ligt.

De structuurvisie is geen blauwdruk maar een uitnodiging om samen met gebiedspartijen, initiatiefnemers en andere overheden te werken aan de toekomst van Oldenzaal.

De structuurvisie zet daarmee een nieuwe trend. De overheid is niet degene die dicteert wat er moet gebeuren maar zoekt nadrukkelijk de samenleving op, om samen te werken aan de stad. Daarmee speelt Oldenzaal direct in op de behoefte uit de maatschappij voor meer vrijheid en zeggenschap over de eigen woon- en leefomgeving. De structuurvisie laat zien waar dynamiek is te verwachten en gewenst is en laat tegelijk zien waar dat niet zo is.

De visie is een document op hoofdlijnen en moet worden gezien als een kanskaart. Jaarlijks zal de lijst met projecten uit de uitvoeringsparagraaf worden geactualiseerd. Het is daarmee een dynamisch instrument.

De structuurvisie is in samenspraak met veel partijen gemaakt. In elke fase heeft de communicatie en participatie een andere vorm gekregen. Bij de totstandkoming van de visie zijn inzichten van binnen en buiten de Oldenzaalse samenleving betrokken en meningen en suggesties hierover gehoord.

Mocht u, na het lezen van de structuurvisie, van mening zijn dat uw ideeën of projecten een bijdrage kunnen leveren aan de beschreven ambitie dan bent u van harte welkom om actief deel te nemen aan de uitvoering van de Structuurvisie Oldenzaal.

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,  
Frits Rorink  
Wethouder ruimtelijke ordening

# Inhoud

SAMENVATTING	4
1. EEN STRUCTUURVISIE VOOR OLDENZAAL	6
2. OPGAVEN VOOR OLDENZAAL	14
3. VISIE 2025: STRATEGISCHE INGROPEN VOOR DE STAD	20
4. RUIMTELIJKE COMPOSITIE OLDENZAAL 2025	58
5. UITVOERINGSPARAGRAAF	62

# Samenvatting

De Structuurvisie Oldenzaal is een beleidsdocument waarin vastgelegd wordt waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie van de gemeente is en hoe de gemeente deze denkt te realiseren.

De laatste structuurvisie van Oldenzaal dateert van 1990. Sinds die tijd is er veel veranderd. Bijzonder is dat bijna alle plannen, die toen bedacht waren, inmiddels zijn uitgevoerd. Tegelijkertijd bevinden we ons nu in een andere tijdgeest. Stadsuitleg is nauwelijks meer aan de orde, het gaat vooral om de transformatie van de bestaande stad zodat deze past bij de wensen van deze tijd.

De structuurvisie legt de focus op vier opgaven:

1. Ruimtelijk vertalen van de Stadsvisie 2025
2. Ruimtelijke structuur van de stad toekomstbestendig te maken
3. Beter benutten van het bestaande, uitdragen van de eigen kracht
4. Bijdrage van Oldenzaal aan haar omgeving als open en gastvrije stad.

Met deze structuurvisie slaat de gemeente Oldenzaal een nieuwe weg in. Zij wil initiatiefnemers en ondernemers meer ruimte geven hun plannen en dromen te verwezenlijken. Uiteraard wel in onderling overleg en op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van Oldenzaal ten goede komt.

In een interactief proces met mensen van binnen en buiten Oldenzaal is het afgelopen jaar flink gediscussieerd wat geresulteerd heeft in vier strategische ingrepen in de stad:

1. **Vergroten van het stedelijk kerngebied**, waardoor een groter gebied komt te liggen in de invloedssfeer van de binnenstad. Door gebieden beter met elkaar te verbinden en planologische ruimte te bieden ontstaat een levendig gebied. De aanwezige kwaliteiten worden beter benut wat de aantrekkelijkheid en de beleving ten goede komt.
2. **Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal**, waardoor Oldenzaal laat zien waar ze trots op is! Het gebied tussen de invalsweg uit Hengelo en het spoor is aangewezen als etalage. Hier komen de maakindustrie en de innovatiekracht van de regio samen. Het Hulsbeek krijgt meer verbinding met de stad en via de etalage wordt noordoost Twente verbonden met de Netwerkstad Twente.
3. **Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers**, brug tussen kennis en productie. Oldenzaal is de afgelopen periode fors gegroeid als bedrijvenstad. Belangrijk is dat zittende bedrijven de mogelijkheid krijgen om mee te gaan met de tijd. Er liggen kansen om de verbinding te zoeken met de kennis op de UTwente en Kennispark. Maar ook nieuwe ondernemers moeten zich welkom voelen in Oldenzaal.

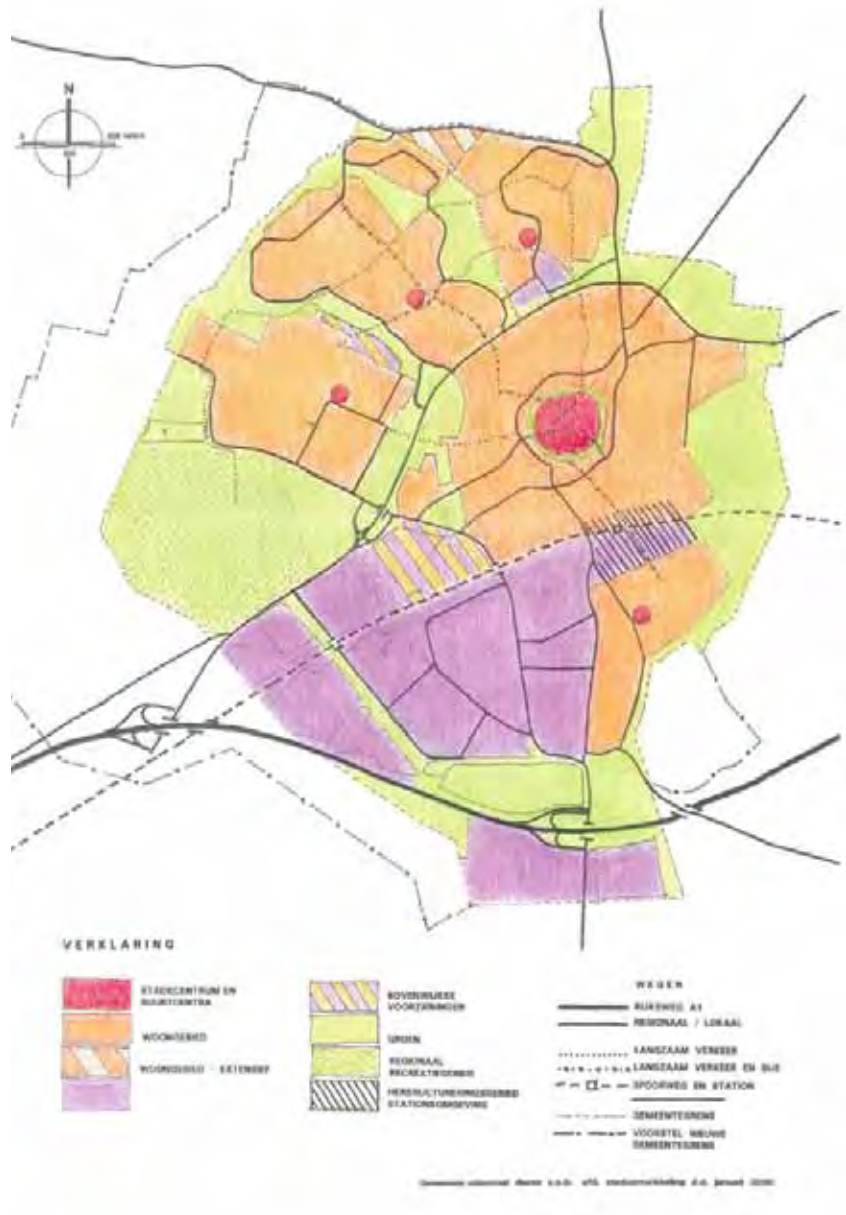
4. **Vitale, onderscheidende en intieme wijken**, die inspelen op klimaatverandering en een andere bevolkingssamenstelling. Oldenzaal kent woonwijken met een onderscheidend karakter. Belangrijk is dat de kwaliteit van de wijken op orde blijft en dat bewoners zich betrokken voelen bij hun eigen woonomgeving. Door de wijken groener te maken of betere fietsverbindingen aan te leggen krijgen de wijken een andere uitstraling en zijn beter verbonden met elkaar en de stad.

De gemeente heeft de samenleving opgeroepen om te komen met initiatieven die een bijdrage leveren aan de bovenstaande voorgestane ingrepen. Een eerste lijst is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf. Daar kunt u zien wat er de komende tijd staat te gebeuren en wat de rol van de gemeente is. Deze lijst moet gezien worden als een uitnodiging.

Mocht u, na het lezen van de structuurvisie, graag u bijdrage willen leveren aan de ontwikkeling van de stad dan zal de gemeente u gastvrij ontvangen.

1. Een  
structuurvisie  
voor Oldenzaal

# TWEE DECENNIA VAN GROEI



Structuurplan Oldenzaal 1990

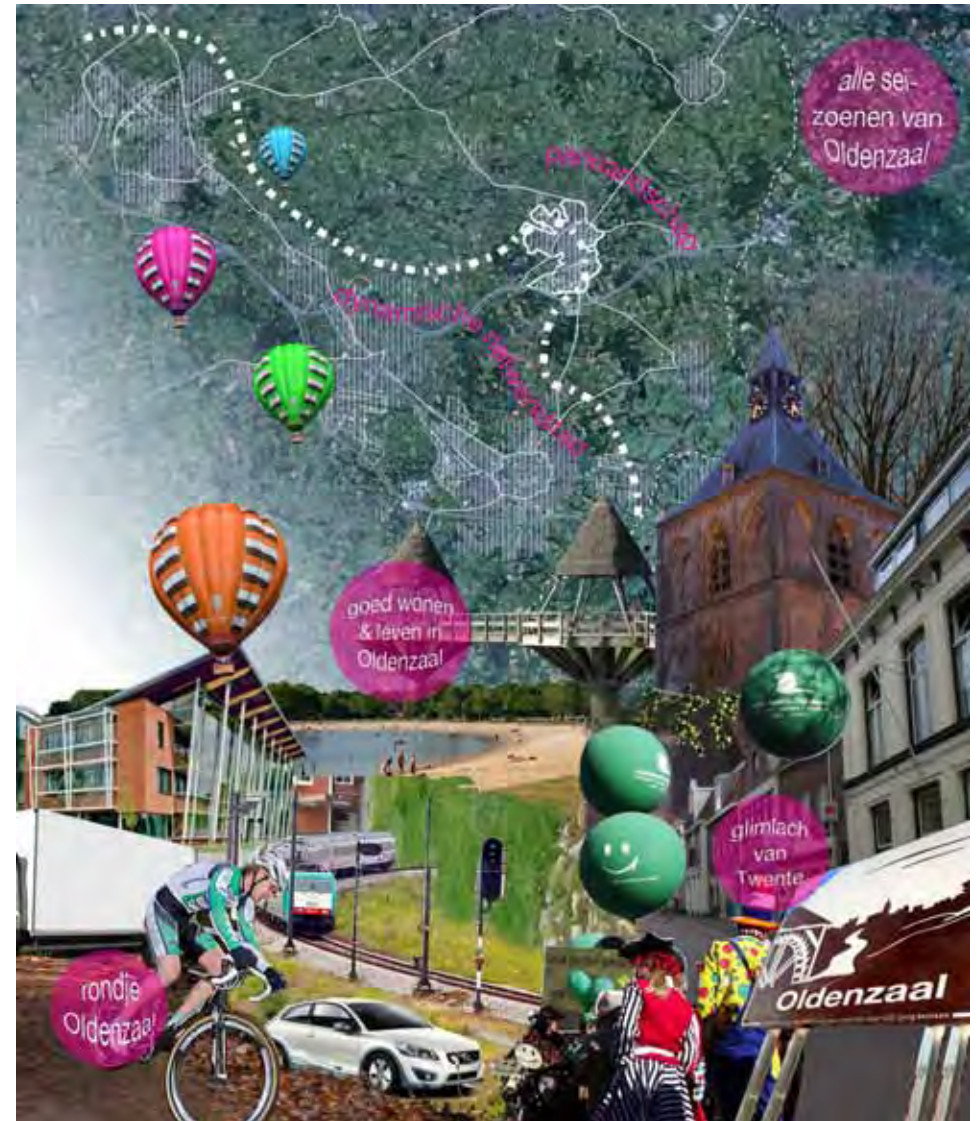
Oldenzaal heeft zich de afgelopen twee decennia zorgvuldig ontwikkeld tot een stad waar de kwaliteit van het wonen hoog wordt gewaardeerd, er volop ruimte en bedrijvigheid is en waar cultuur historie en landschap een waardevolle plek inneemt. De stad heeft zich langs de lijnen van de huidige structuurvisie (Oldenzaalse ontwikkelingsvisie uit 2000) en structuurplankaart (Structuurplan Oldenzaal uit 1990) ontwikkeld. In deze periode is richting gegeven aan de grote kwantitatieve vraag naar ruimte.

In Oldenzaal is het ideaalbeeld van de zogeheten vingerstad de leidraad voor ontwikkeling geweest: een compacte kern met een gemengde schil en daaromheen duidelijk begrensde uitleggebieden met een overheersende gebruiksfunctie (woongebieden, bedrijventerrein en recreatiegebied). Stad en landschap zijn verweven door groene lobben die tot diep in de stad doordringen. Zowel centrum als de verschillende woonwijken hebben elk hun eigen (voorzieningen)hart. Werkgebieden en recreatiegebied liggen los van de woongebieden op de best verbonden locaties aan de snelweg en de trein. De hoofdinfrastructuur verbindt alle gebieden. De unieke stuwwal is gevrijwaard van ontwikkelingen en overlast door verkeer.

# EEN STERKE UITGANGSPOSITIE OM TE KOESTEREN

Het gaat goed met Oldenzaal, de bevolkingsontwikkeling is stabiel, de economische structuur is gezond, de stedelijke opgaven zijn overzichtelijk het landschap is aantrekkelijk. Onderzoek wijst uit dat het wonen kwalitatief hoog wordt gewaardeerd en Oldenzaal als één van de aantrekkelijkste woongemeenten in Overijssel wordt aangemerkt. Het aanbod van detailhandelvoorzieningen sluit aan bij een gemeente van deze omvang. Op het gebied van werkgelegenheid presteert Oldenzaal meer dan gemiddeld. Oldenzaal kent een aantrekkelijke binnenstad met cultuurhistorie (de 'huiskamer' van Oldenzaal), een grote variatie aan groene kwaliteiten, een sterk aandeel in de actieve recreatie (mede door het Hulsbeek) en een groot aantal jaarlijks terugkerende evenementen dat veel publiek trekt.

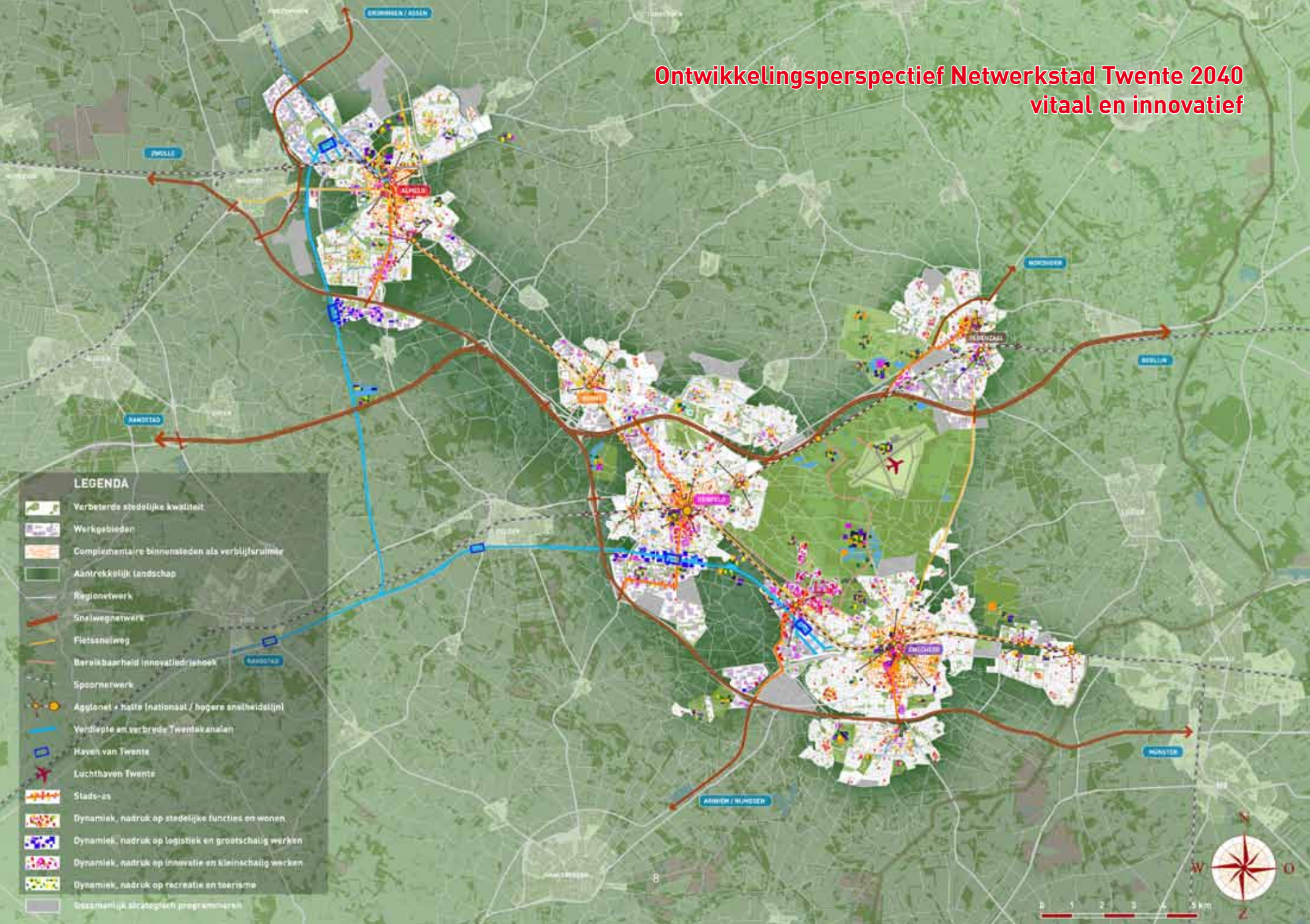
Oldenzaal ligt strategisch aan de A-1 (doorgangsroute tussen de Randstad en Duitsland) en heeft een directe treinverbinding met Hengelo en Zutphen en een tijdelijke spoorverbinding met Bad Bentheim. De gemeente vormt een schakel tussen de Netwerkstad Twente en het landelijke gebied van Noordoost Twente. Vanwege haar regionale centrumfunctie heeft Oldenzaal bovendien relatief veel (voortgezet) onderwijsvoorzieningen, zorgvoorzieningen en een ziekenhuis. Het aantal sportvoorzieningen in de gemeente is hoog. De gemeente heeft, door jaren consistent beleid te voeren, zorgvuldig gewerkt aan een sterke kwalitatieve basis.



*Ontwikkelen van de "toeristische poort" naar Noordoost Twente en Duitsland (Nota economie Oldenzaal. Duurzaamheid en kwaliteit, 5 maart 2009)*



# Ontwikkelingsperspectief Netwerkstad Twente 2040 vitaal en innovatief



# TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN VRAGEN OM ACTIE

Het is allerminst vanzelfsprekend dat het hoge niveau van voorzieningen, de zorgvuldig opgebouwde kwaliteiten van de stedelijke opbouw of de kracht van de Oldenzaalse werkgelegenheid op hetzelfde niveau blijven. De wereld om Oldenzaal heen verandert. De positie in en van de Netwerkstad Twente (zie kaart ontwikkelingsperspectief Netwerkstad Twente 2040 op p. 8) en Noord-oost Twente is van wezenlijk belang. Een vraagstuk dat ook in de Ontwikkelagenda van de Netwerkstad aan de orde komt. Hoe ziet Oldenzaal er over 10 of 20 jaar uit? Door de toename van winkelen via het internet en vanwege de economische crisis kan er leegstand ontstaan in het winkelgebied; door krimp maar ook door schaalvergroting in Twente verandert de regiofunctie van Oldenzaal, dat gevolgen heeft voor de onderwijsvoorzieningen en de detailhandel. Het is niet ondenkbeeldig dat de regio dit overkomt: de vergrijzing slaat toe, jonge mensen vertrekken naar oorden met meer werk, de verschillen tussen gemeenten verscherpen. Dat vraagt ook van Oldenzaal om een heldere positiekeuze. Het is zeker niet een tijd om zelfgenoegzaam af te wachten.



*Nu anticiperen op verwachte klimaatveranderingen, zorgt voor minder problemen in de toekomst. Hierdoor haken we aan op "natuurlijke monumenten" (Waterrobuust Oldenzaal, 16-11-2009)*

## TIJD VOOR EEN NIEUWE HOUDING: MEER SAMEN DOEN

Sinds het begin van de economische crisis lijkt de ruimtelijke ontwikkeling een andere vorm aan te nemen. De groei is eruit, opgaven liggen vooral binnenstedelijk, de verandering van het klimaat, de toenemende vergrijzing en de steeds mondigere en veeleisender burgers vragen om eigentijdse oplossingen. We krijgen te maken met leegstand of plekken in de stad die op dit moment geen marktwaarde hebben. Het omgaan en toestaan van tijdelijke en/of flexibele bestemmingen en meer doen met minder publieke middelen zijn belangrijke agendapunten voor een eigentijdse structuurvisie. Doorgaan met ruimtelijke gebiedsontwikkeling op de oude voet is niet meer mogelijk. Een nieuwe houding is nodig.

De crisis biedt ook een kans, namelijk dat je plannen kunt heroverwegen. Het moment is daar om sommige dingen anders te doen. De uitbreiding van woon- en werkgebieden moet worden omgebogen naar een kwalitatieve strategie voor de gemeente gericht op herstructurering en transformatie. Het gaat veel meer om het realiseren van specifieke plekken en het leggen van verbindingen in plaats van grootschalige uitbreidingen.

Een nieuwe manier van kijken naar de stad Oldenzaal is nodig om de bestaande kwaliteiten niet te verliezen en om op een actieve manier aan de stad te bouwen. Daarvoor moet de blik eerst naar buiten. Veel ontwikkelingen voor Oldenzaal worden bepaald door hoe de burens het doen. Door samen te werken en op zoek te gaan naar kansrijke initiatieven en het zichtbaar maken van bijzondere plekken treedt Oldenzaal de regio gastvrij tegemoet.

# Doel

De gemeente Oldenzaal maakt een structuurvisie om integraal richting te kunnen geven aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een dynamisch instrument waarmee de gemeente focus kan aanbrengen op haar inzet en kan sturen op ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie geeft kort en bondig weer wat de gemeentelijke ambities zijn voor stad en ommeland. In aansprekende (kaart)beelden wordt de bestaande ruimtelijke kwaliteit vastgelegd en wordt een schets gegeven van de toekomst.

De structuurvisie vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10-15 jaar. De structuurvisie biedt voldoende flexibiliteit om te kunnen sturen op veranderingen in de markt en om te kunnen anticiperen op nog onbekende ontwikkelingen.

In de uitvoeringsparagraaf (de derde nog uit te voeren fase) wordt aangegeven waar de gemeente de komende jaren zelf in gaat investeren, waar de samenwerking wordt gezocht, welke ontwikkelingen niet wenselijk zijn en waar ruimte wordt gegeven aan andere partijen om zelf de realisatie ter hand te nemen.

De structuurvisie moet maatschappelijke partners en andere partijen verleiden om te investeren en om samen met de overheid te bouwen aan de toekomst van Oldenzaal. Daarmee biedt de visie ruimte voor ondernemerschap en zelfrealisatie. De structuurvisie vormt de juridische basis voor bestemmingsplannen; de basis voor afspraken met de gebiedspartijen en biedt ruimtelijke kaders waarmee de kwaliteit wordt geborgd.

*Doordat Oldenzaal zelf weinig grond bezit in het buitengebied is het van belang om te investeren in vernieuwingen en verbeteringen van de routestructuren. (Beleids- en actieplan toerisme en recreatie Oldenzaal 2009-2013. Samen Sterker. 13 januari 2009 (concept))*

# Aanpak

De structuurvisie maakt gebruik van de bouwstenen die door de verschillende beleidssectoren worden aangedragen (bedrijventerreinen, detailhandel, toerisme recreatie, marketing, mobiliteitsplan, woonvisie, regionale structuurvisie, etc.). Er wordt aangesloten bij actueel onderzoek en beleid. Echter door met een ontwerpende ruimtelijke bril naar de beleidsuitgangspunten en ambities te kijken ontstaan er nieuwe, kansrijke, combinaties die Oldenzaal nieuw elan en dynamiek kunnen geven.

De structuurvisie Oldenzaal bestaat uit 3 onderdelen:

- > Verkenningsfase; bepalen van de focus en de agenda
- > Inhoudelijke fase; verdiepen van de thema's en bepalen inhoudelijke koers voor de toekomst
- > Uitvoeringsfase; gericht op het identificeren van projecten, initiatieven en bepalen van de uitvoeringsstrategie

De verkenningsfase is op 20 november 2012 vastgesteld door het college van Oldenzaal. Voor u ligt het resultaat van stap 2, de inhoudelijke fase. Deze rapportage komt voort uit een breed onderzoek met interviews en workshops met stakeholders en ambtelijke bijeenkomsten, een verkenning met bestuurders, een reflectie op lopend beleid en ontwerpend onderzoek. Dit onderzoek resulteerde in vier strategische ingrepen voor Oldenzaal. In juni 2013 zijn deze keuzes voorgelegd aan het college van B&W, de Oldenzaalse samenleving, de provincie en de omliggende gemeenten. Dit alles komt samen in deze integrale rapportage, waarin nieuwe kansen en het oppakken van bestaande plannen centraal staat.

Vlak na de zomervakantie wordt de inhoudelijke fase ter besluitvorming aan het college aangeboden. In het najaar wordt verder gewerkt aan de derde fase, de uitvoeringsfase. De planning is dat de hele structuurvisie eind 2013 gereed is voor politieke besluitvorming.

# 2. Opdrachten voor Aldenzaal

# Opgaven voor Oldenzaal

De gemeente Oldenzaal grijpt het maken van de structuurvisie aan om actief te werken aan haar toekomst. De structuurvisie geeft een integrale richting aan van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en legt de focus op vier opgaven:

1. Ruimtelijk vertalen van de stadsvisie;
2. Behoud en verbeteren van de ruimtelijke structuur en kwaliteiten;
3. Benutten van het bestaande, uitdragen van eigen kracht;
4. Een kans om nieuwe partijen en initiatiefnemers uit te dagen en te verleiden voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven in de stad.

# Opgave 1: Stadsvisie ruimtelijk vertalen

Wat kun je ruimtelijk doen om de zes ambities uit de Stadsvisie Oldenzaal 2025 waar te maken? Deze zijn deels al in diverse masterplannen belegd. De structuurvisie verbindt hier ruimtelijke consequenties aan en concrete acties om tot realisatie van de ambities over te gaan. De ambities zijn:

- > Oldenzaal, binnenstad met sfeer
- > Bedrijvigheid, succes van heden en toekomst
- > Oldenzaal, de glimlach van Twente
- > Oldenzaal, waar je graag woont en leeft
- > Verbinden en samenwerken, sleutel tot succes
- > Oldenzaal, behoud van inwonertal voor behoud van voorzieningen





# Opgave 2: Ruimtelijke structuur van de stad toekomstbestendig maken

Het huidige structuurbeeld heeft lange tijd goed gefunctioneerd als de drager voor de ontwikkelingen binnen Oldenzaal. De stad is op een heldere manier ingedeeld en is een weerspiegeling van de ideale stad volgens stedenbouwkundige principes: een duidelijk centrum, functiescheiding tussen wonen, werken en recreëren, een passende verkeersstructuur. Kortom een stad met ruimtelijke kwaliteit waaraan de afgelopen jaren met succes is gewerkt.

Echter deze tijd leert ons dat het planmatig kijken naar de structuur van de stad onvoldoende recht doet aan hoe de stad feitelijk functioneert en wordt gebruikt. De vraag is of we niet veel flexibeler met onze stedelijke inrichting om moeten gaan, meer functies moeten mengen en meer ruimte moeten bieden aan spontane ontwikkelingen. De structuurvisie gaat niet meer uit van een statische zonering in functionele kleuren, maar van betekenisvolle plekken en onderscheidende woon- en werkmilieus. Op deze manier kan de structuurvisie van Oldenzaal een bruikbaar instrument worden voor het sturen op kwaliteit.

Dit in ogenschouw nemende, hoe ziet de toekomstige structuur van Oldenzaal er dan uit en waar landt welk programma? Concreet betekent dit het:

- > Definiëren van de toekomst voor de herstructureringslocaties en gereserveerde bedrijven- en woningbouwlocaties in een veranderende markt
- > Aanleggen van betekenisvolle en heldere verbindingen tussen de stadsdelen
- > Versterken van het groenblauwe netwerk en het zichtbaar maken van zijn specifieke kwaliteiten ter bevordering van het woon- en leefmilieu.

# Opgave 3: Beter benutten van het bestaande, uitdragen van de eigen kracht

Oldenzaal is een complete stad en zou zijn eigen kracht veel sterker kunnen tonen en door ontwikkelen. Om de kwaliteit van de voorzieningen en werkgelegenheid in stand te houden is het belangrijk dat er voldoende draagvlak is en dat meer mensen Oldenzaal weten te vinden. Een mooie rol voor de gemeente is om te stimuleren dat de verschillende activiteiten die in Oldenzaal plaatsvinden meer met elkaar worden verbonden en elkaar versterken. De binnenstad wordt nu vaak te veel op zichzelf beschouwd en te weinig verbonden met de rest van de stad en het buitengebied. Oldenzaal is nog te weinig zichtbaar, de mooie plekken zoals het Hulsbeek liggen verscholen, de entrees van de stad nodigen niet uit. Ook het ondernemerschap kan door de gemeente meer gestimuleerd worden.

Kortom hoe kun je meer doen met wat er al is aan programma (wonen, werken, recreatie, verkeer, groen en water etc.) en de aanwezige landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten? Concreet betekent dit het:

- > Op orde houden basiskwaliteit voorzieningen en leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van Noaberschap
- > Meer samenhang brengen tussen bestaande voorzieningen en programma's
- > Ruimte bieden aan nieuwe initiatieven, inspelen op de nieuwe generatie ondernemers; bieden van meer planologische mogelijkheden

HET HULSBEEK HOORT MENTAAL NIET BIJ OLDENZAAL, WAT ERG JAMMER IS OMDAT EEN GROOT DEEL VAN DE SAMENLEVING HIER RECREËERT. HET GEBIED ZOU MEER VERBONDEN MOETEN ZIJN MET DE WIJKEN EN HET CENTRUM.

# Opgave 4: Bijdrage van Oldenzaal aan haar omgeving als open en gastvrije stad

Wil Oldenzaal levensvatbaar blijven in de toekomst dan zal zij zich open moeten stellen naar haar omgeving. Daarvoor zal zij actief op zoek moeten gaan naar de relaties met haar omgeving. De stad heeft, naast haar eigen karakter, meerwaarde als schakel tussen Noordoost Twente en de Netwerkstad. Oldenzaal is daardoor een kwalitatieve leefomgeving, een sterke woongemeente, een werkstad en een voorzieningenstad ineen. Oldenzaal kent bijvoorbeeld interessante bedrijven die de brug kunnen slaan tussen de kennis- en de maakindustrie. Hieruit kunnen proeftuinen ontstaan, een plek voor ontmoetingen, wat in de netwerkstad wordt ontwikkeld, kan in Oldenzaal geproduceerd en toegepast worden. Wat kan Oldenzaal in de toekomst nog meer betekenen voor de netwerkstad, Noordoost Twente en Duitsland? Daarbij wordt gezocht naar nieuwe relaties en neemt Oldenzaal een open en gastvrije houding aan naar de omgeving.

Concreet betekent dit:

- > Positioneren van Oldenzaal, wat is het onderscheidend vermogen.
- > Open gastvrije houding naar de omgeving, vragen wat Oldenzaal voor de omgeving kan betekenen.
- > Kwaliteiten van de NT en NOT meer verbinden met activiteiten en ondernemers in Oldenzaal.
- > Versterken van het recreatieve netwerk tussen stad en landschap en koppel dit aan plekken zoals het Hulsbeek en de binnenstad.
- > Relatie met Duitsland benoemen, vooral toeristisch recreatief (Bad Bentheim en wellness/golf) en centrumfunctie voor bewoners in de grensstreek.
- > Binden van de jeugd uit de omgeving aan Oldenzaal door goede routes en voorzieningen

*Dinkelland is afhankelijk van de recreatieve routes. Zij willen graag afstemming en optimalisering van de routes met Oldenzaal, Hulsbeek, de binnenstad en de bovenlokale voorzieningen als scholen. Dit betekent dat Dinkelland afhankelijk zal blijven van de bovenlokale voorzieningen die worden gefaciliteerd in Oldenzaal. (Ontwerp structuurvisie Dinkelland)*

# 3. Strategische ingrepen

# Strategische ingrepen

Het werken aan de opgaven voor Oldenzaal heeft geleid tot vier strategische ingrepen. De ingrepen spelen in op een andere rol van de overheid en een nieuwe manier van kijken na



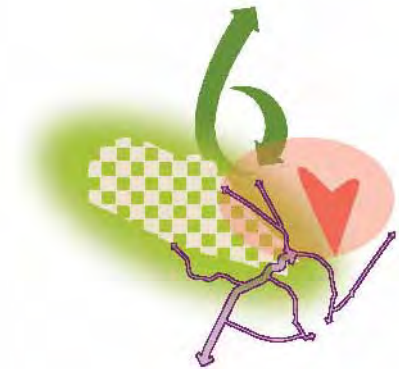
1. Vergroten van het stedelijk kerngebied



2. Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal



3. Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers



4. Vitale, onderscheidende en intieme woowijken

# Vergroten van het stedelijk kerngebied: tussen woonwijken, Stuwwal en Stakenbeek

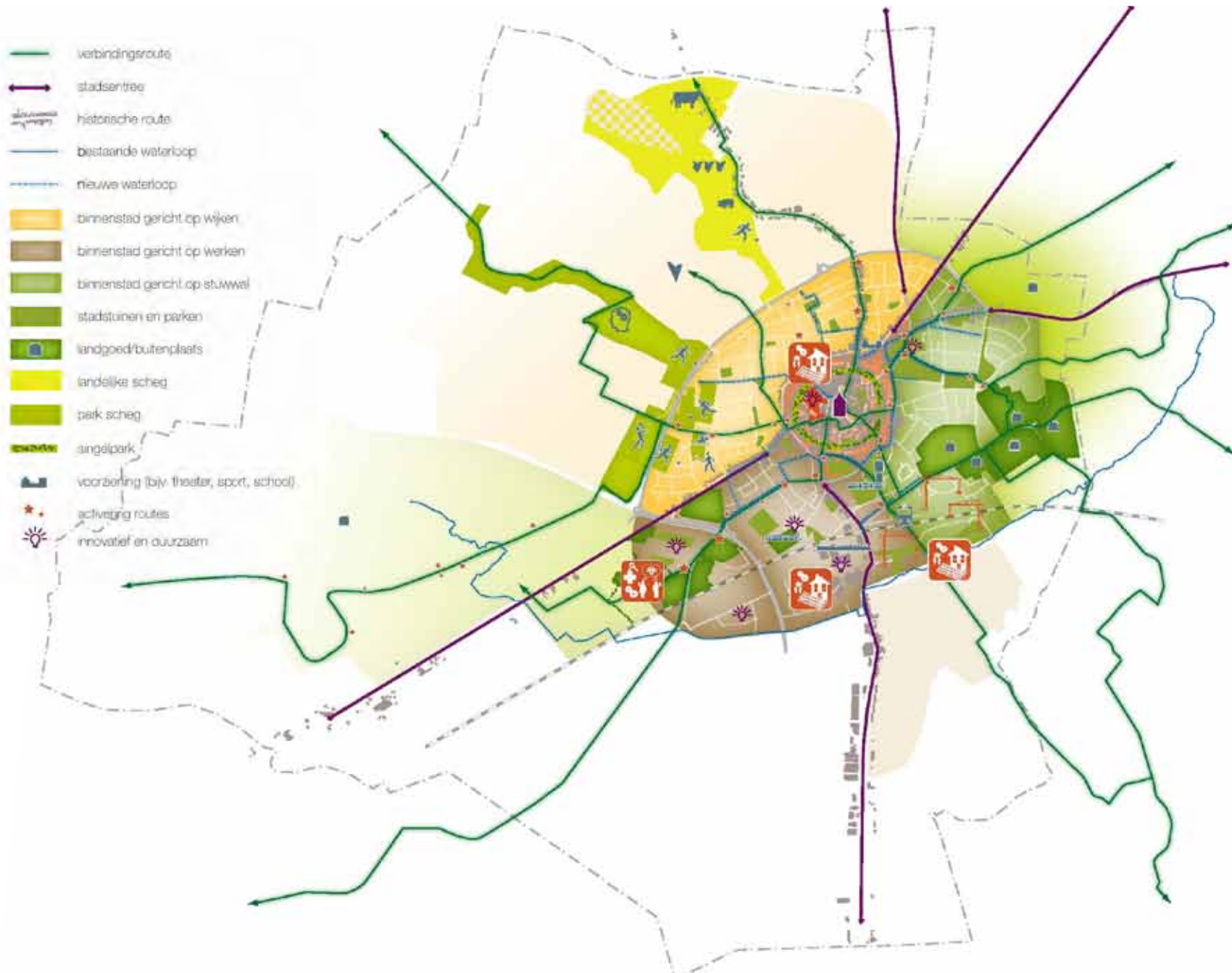
## **Dynamiek en stedelijke kwaliteiten in één gebied, verbonden met het landschap**

Door het vergroten van het stedelijk kerngebied betrek je nieuwe en bestaande activiteiten in de invloedssfeer van het centrum. De kwaliteit en leefbaarheid van Oldenzaal wordt vergroot door de gebieden waar de komende tijd dynamiek te verwachten is (zoals de spoorzone, herstructurering bedrijventerrein), mentaal te laten horen tot 1 gebied: het stedelijk kerngebied van Oldenzaal. Het centrum grenst dan weer direct aan het landschap, waardoor nieuwe verbindingen tussen de stad en het landschap worden gecreëerd en de huidige verbindingen worden versterkt.

In het stedelijk kerngebied ligt de focus op:

- > Bieden van planologische ruimte waardoor ondernemers een grotere vrijheid krijgen
- > Detailhandel concentreren in de historische binnenstad
- > Ruimte voor tijdelijke programma's, startende ondernemers en experimenten
- > Stadsring vergroenen vanuit beeldkwaliteit en klimaatbestendig maken van de stad
- > Opschalen van de tuinen van Oldenzaal: creëren van een stevig netwerk van groengebieden
- > Binnenstad verbinden met zijn omgeving: Het Hulsbeek, haar landschap (de stuwwal), de wijken en de werkgebieden
- > Versterken van de kwaliteit van de historische binnenstad door het herstellen van oude stratenpatronen, renovatie van waardevolle gebouwen, de sloop van onbruikbare gebouwen en het anders omgaan met parkeren.

# Vergroten van het stedelijk kerngebied

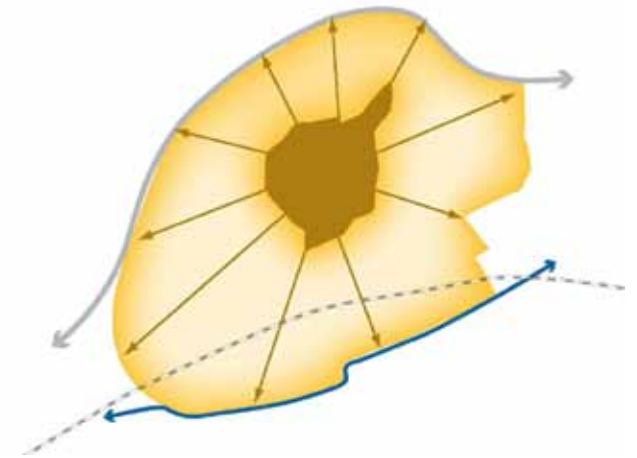




*Kaart van een volmaakt ronde stad: Oldenzaal*



*Huidige situatie opbouw wijken (bron: Gem. Oldenzaal)*



*De vergroting van het stedelijk kerngebied*



# VERGROTEN VAN STEDELIJKE KWALITEITEN



Door de mentale uitbreiding van het stedelijk kerngebied komen het historisch- en cultureel erfgoed als de oude stadswal in het centrum te liggen, wat het karakter, de identiteit en de trots op de stad vergroot. De gewenste groene stadswal wordt niet gezien als een grens maar als een overgangsgebied. Door de ambitie om deze ring te vormen tot park niet alleen te beargumenteren vanuit beeldkwaliteit maar ook vanuit leefbaarheid en het klimaatbestendig maken van Oldenzaal, is er meer kans dat deze wens werkelijkheid wordt.

*De cultuurhistorie wordt zichtbaar door een groene herinrichting van park op de stadswallen: minder 'blik', een goede routing en bijzondere plekken. (Stadsvisie 2025)*



Ook andere wensen uit het masterplan binnenstad kunnen worden opgeschaald naar de schaal van het stedelijk kerngebied, zodat ze meer impact hebben. Bijvoorbeeld de tuinen van Oldenzaal. Door hier ook de landgoederen en parken aan te koppelen ontstaat er een stevig netwerk van groene gebieden en een goed te vermarkten thema.

*De tuinen moeten een vanzelfsprekend onderdeel worden van de historische binnenstad door intimiteit, kleinschaligheid, levendigheid en afwisseling aan activiteiten waarbij gedacht moet worden aan de strategische positionering van voorzieningen, entrees en logische routes. (Masterplan binnenstad Oldenzaal)*

## DYNAMIEK VAN DE STAD

Een stedelijk kerngebied kenmerkt zich vaak door veel diversiteit aan programma. Door het stedelijk kerngebied te vergroten ontstaat er planologische ruimte waardoor ondernemers een grotere vrijheid krijgen. In een tijd waar de gemeente het niet allemaal zelf kan doen, kan dit een mooie impuls zijn voor ondernemers om te investeren in Oldenzaal.

Binnen het stedelijk kerngebied neemt de historische binnenstad een bijzondere positie in. Belangrijk is dat in dit gebied het commercieel winkelen wordt geconcentreerd (zie detailhandelsvisie) en het gebied aantrekkelijk blijft voor de eigen bewoners maar ook voor publiek van buiten. Leegstaande winkelpanden, lege winkelstraten, stagnerende bouwprojecten en slecht onderhouden straten en gevels dragen niet bij aan het gewenste beeld van een bruisend en actief centrum. Bekeken moet worden hoe de binnenstad toekomstbestendig kan worden door bijvoorbeeld het slopen en renoveren van gebouwen, herstellen van historische structuren, meer groen en blauw, heroverwegen van het parkeerbeleid, betere routes tussen binnenstad en stedelijk kerngebied en meer regelruimte voor (tijdelijke) andere programma's.

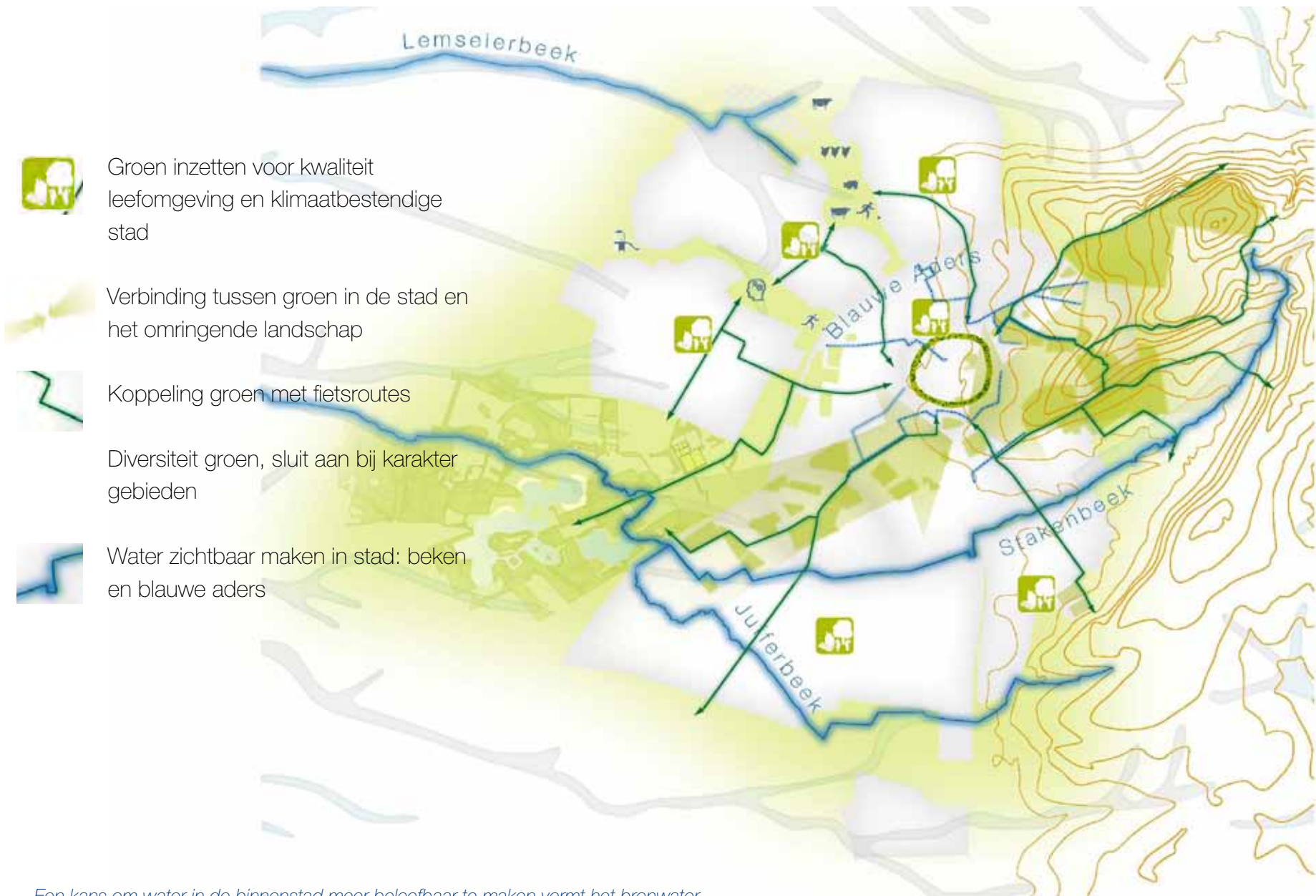
## GROENE EN KLIMAATBESTENDIGE STAD

Ons klimaat verandert. Het wordt warmer, natter en soms droger in Nederland. De opgaven die dit met zich meebrengt wil Oldenzaal benutten voor het vergroten van de leefbaarheid van de stad en is een kans voor stedelijke (her)ontwikkeling.

De binnenstad, delen van de Thij en delen van bedrijventerreinen zijn nu nog erg stendig. Juist deze gebieden krijgen in de toekomst te maken met hitte-stres. Meer groen betekent hier niet alleen een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, maar zorgt ook direct voor verkoeling. Het vergroten van de waterveiligheid is een opgave van het voldoende vasthouden van water en creëren van waterbuffers. Dit is een kans om beken zichtbaar in de stad terug te brengen of groene daken in de stad te maken. Ook op gebouw niveau ligt de kans om nu al in te spelen op de opgaven van de komende decennia (klimaat, energie). Te denken valt aan groene daken en gevels, isolatie van woningen en zonnepanelen.

Oldenzaal wil bij de uitvoering een breder publiek gaan aanspreken dan tot nu toe de beperkte groep van technici en professionals. Een gezamenlijke aanpak met bewoners, ondernemers en het maatschappelijke veld maakt het mogelijk dat iedereen kan bijdragen aan een groene en klimaatbestendige stad.

# GROEN- EN WATERSTRUCTUUR



*Een kans om water in de binnenstad meer beleefbaar te maken vormt het bronwater afkomstig van het stuwwalcomplex. De voormalige Fonteijnbeek, gevoed door dit bronwater, verdwijnt momenteel nog in het rioolstelsel. (Masterplan binnenstad)*

## Concreet betekent het vergroten van het stedelijk kerngebied het volgende:

Het stedelijk kerngebied bestaat uit een centrale kern, de historische binnenstad, met aangrenzend drie gebieden met een geheel eigen sfeer. De kern is het gebied binnen de stadswal waar de detailhandel wordt geclusterd, de cultuurhistorie zichtbaar is met als icoon de Plechelmus basiliek en de huiskamer van Oldenzaal ligt: de markt met de kleinschalige horeca. Om te voorkomen dat in de kern leegstand ontstaat wordt er ruimte geboden voor tijdelijke programma's, jonge ondernemers en experimenten. Waar mogelijk worden oude stratenpatronen weer hersteld en onbruikbare panden gesloopt.

De binnenstad wordt via de wijken, het bedrijventerrein en het recreatiegebied het Hulsbeek verbonden met het ommeland. Zowel Noord-oost Twente als de Netwerkstad. De historische invalswegen tot de stad, zoals de Enschedesestraat, de Hengelosestraat en de Denekamperstraat zijn een visitekaartje tot de stad. De nadruk ligt op de monumentaliteit van de rechte wegen, met bijzondere aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte en een zichtbare overgang van landschap naar stad. Op de overgangen naar het stedelijk kerngebied ontstaan markante stadsentrees die de bezoekers welkom heten in Oldenzaal.

*Naast behoud van monumenten kan de beleving ervan verbeterd worden door bevordering van de toegankelijkheid, meer activiteiten/ levendigheid en uitstraling van het geheel. (De cultuurhistorische identiteit van Oldenzaal)*



Het noordelijke deel wordt gekenmerkt door een gebied waar de leefbaarheid voorop staat. Hier bevinden zich de supermarkten, maatschappelijke voorzieningen en de sterke verbintenis met de woonwijken. In dit deel ligt de nadruk op de verbetering van fietsroutes, fietsvoorzieningen en versterking van groene ruimtes.

Het oostelijke deel staat in relatie met de stuwwal en het landschap. Hier vindt een kwaliteitsverbetering plaats door het versterken van de relatie tussen de binnenstad en het landschap met landgoederen, routes en water. Bestaande routes worden aantrekkelijker gemaakt en er is aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte. De stuwwal zorgt voor de aanvoer van water voor de diverse beken die door Oldenzaal stromen. Het watersysteem wordt hersteld waardoor de beken meer zichtbaar worden. Niet alleen vanwege de belevingswaarde maar ook om Oldenzaal klimaatbestendig te maken.

*Historische bebouwing dragen bij aan karakter van binnenstad. Er worden nu nog steeds 'historische' gebouwen gesloopt. Dit geldt voor de binnenstad en de schil er om heen. Zoek meer naar hergebruik van bestaande historische en industriële bebouwing en (Napoleonse) routes. (Workshop)*

Het zuidelijke deel van het stedelijk kerngebied krijgt een divers programma (werken en wonen) waarin ruimte wordt geboden voor nieuwe initiatieven. De kwaliteit van het gebied kenmerkt zich door de combinatie van hergebruik van cultuurhistorische panden, aantrekkelijke straatjes en hoogwaardige nieuwe architectuur. Het stationsgebied wordt integraal onderdeel van het stedelijk kerngebied. In het kader van het stationspark Oldenzaal Centraal wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van dit gebied met versterking van de woon- en werkfunctie en met een nieuwe kwalitatief hoogwaardige fietsverbinding tussen de binnenstad, het station en de wijk Zuid Berghuizen die de spoorbaan ongelijkvloers kruist.

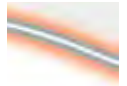
Daarnaast is er de wens een verbeterde bereikbaarheid over het spoor zowel naar het westen van het land als naar het Duitse grensgebied te realiseren. Gestreefd wordt naar een hogere frequentie van de

treinverbinding naar Hengelo en een goede treinverbinding via Bad Bentheim naar Osnabruck en Bielefeld. Een dergelijke verbinding is van groot belang om de relatie en samenwerking met het Duitse grensgebied te versterken op economisch en toeristisch gebied. De kwaliteit en de bereikbaarheid van het stationsgebied wordt echter bedreigd door de toename van het goederenvervoer over het spoor. Deze toename kan zo groot worden dat daardoor enerzijds de leefbaarheid onder de druk komt te staan en anderzijds de bereikbaarheid voor het reizigersvervoer over het spoor. De eerder genoemde ambities zijn dan niet meer haalbaar. We streven daarom naar een aparte spoorbaan speciaal voor het goederenvervoer met een tracé buiten de bebouwde kom. Daarbij wordt gedacht aan een strakke bundeling met de A1 waarmee het omliggende landschap minimaal wordt aangetast.

# WEGENSTRUCTUUR



Huidige hoofdwegstructuur voldoet, beperkte aanpassingen conform mobiliteitsplan



Zoeklocatie bundeling goederenspoor en Rijksweg A1



# 2 Welkom in Oldenzaal: Ruimte maken voor de Etalage van Oldenzaal

Uitgangspunt voor de structuurvisie is meer doen met wat er al is. De kracht van Oldenzaal zit in een aantrekkelijk woon- en ondernemers-klimaat en een aangename omgeving om te verblijven. Fysiek laat dit zich zien door aaneengesloten bedrijventerreinen, regionale voorzieningen, een cultuurhistorisch hart, een regionaal recreatiegebied en een onderscheidend landschap. Deze vijf elementen mogen meer zichtbaar worden en maken onderdeel uit van de Etalage van Oldenzaal. Dit is een zone dwars door de stad, waar je de dynamiek ervaart, de mensen samenkomen en Oldenzaal letterlijk laat zien wat ze allemaal in huis heeft.

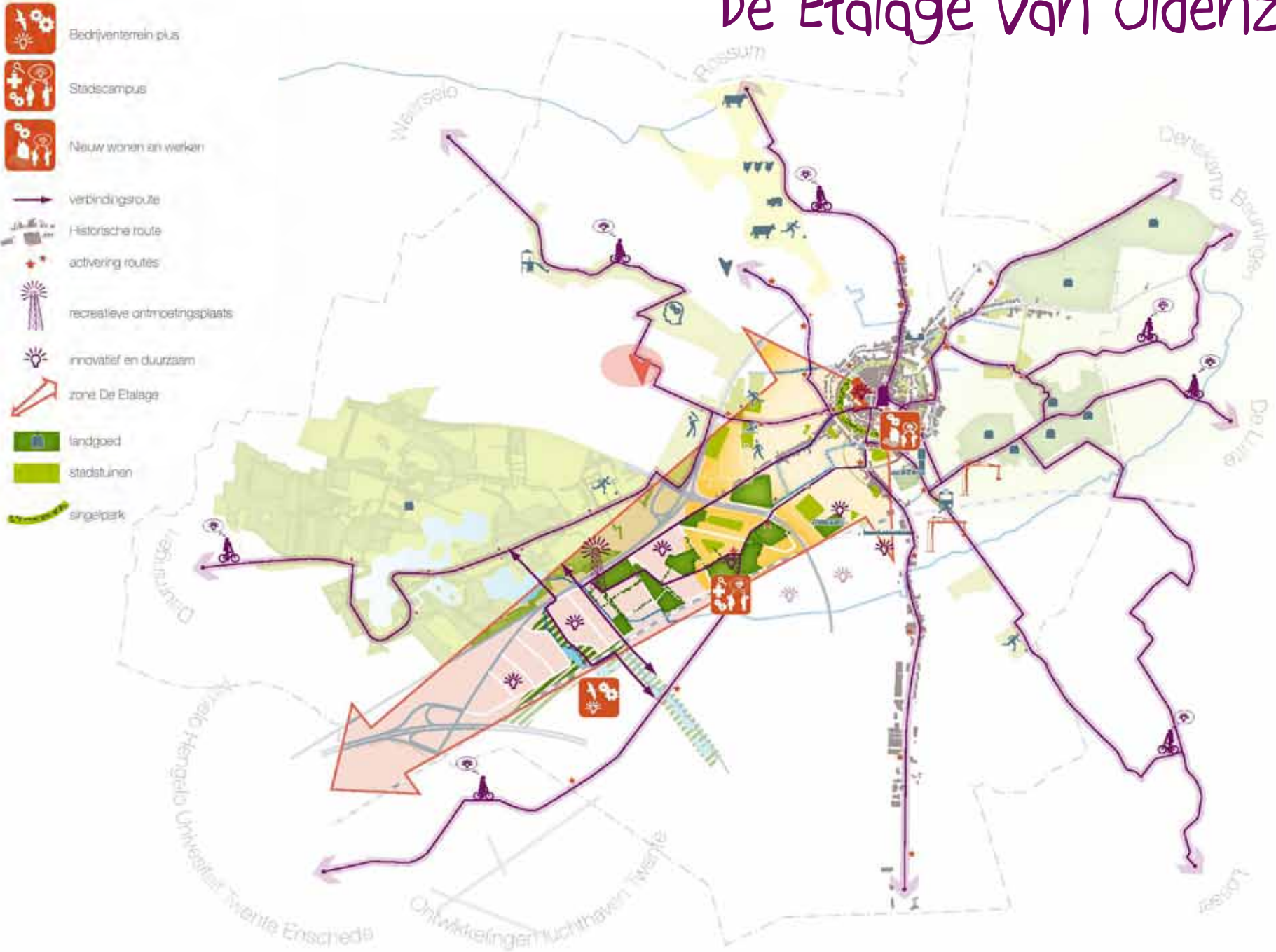
DE ETALAGE: VERBINDENDE SCHAKEL TUSSEN NOORDOOST  
TWENTE, OLDENZAAL EN NETWERKSTAD TWENTE

Focus op:

- > De innovatieve maakindustrie en samenwerking met de Universiteit Twente, het Kennispark Twente en de innovatiedriehoek staat centraal
- > Stimuleren en verbinden van de regionale voorzieningen
- > Het benutten van het karakteristiek historisch centrum met invulling voor tijdelijke programma's en experimenten
- > Verbinden met het nationaal landschap van noordoost Twente
- > Visitekaartje naar het Hulsbeek



# De Etalage van Oldenzaal



## Bedrijven

Oldenzaal is de laatste decennia flink gegroeid met nieuwe bedrijven. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats achter gesloten deuren waar vaak producten worden geproduceerd die zeer interessant zijn om te laten zien. Deze mogelijkheid wordt in de Etalage aangeboden, waaruit samenwerking tussen zittende bedrijven kunnen ontstaan om nieuwe producten te creëren. In Oldenzaal wordt gemaakt en toegepast wat elders in Twente wordt bedacht. Oldenzaal is daarmee een aanvulling op Kennispark Twente en dat mag getoond worden.

## Regionale voorzieningen

De regionale centrumfunctie van de Oldenzaal betekent dat er een ruim aanbod is van zorg, sport en onderwijs. Hier wordt de verbinding gelegd tussen bewoners, bedrijven en scholieren. In de etalage, met name in Jufferbeek Noord en in het stedelijk kerngebied, worden voorzieningen onderdeel van het bedrijfs- en kennisnetwerk van Oldenzaal.

OLDENZAAL IS AANVULLEND OP KENNISPARK; DAAR WORDT HET BEDACHT,  
IN OLDENZAAL WORDT HET GEMAAKT!

*Entree van de binnenstad is niet uitnodigend, maar wordt wel gezien als kans om de uitstraling van toegangswegen en aanloopstraten te verbeteren, waarbij de stad verbonden kan worden met de groene omgeving als Hulsbeek en het nationaal landschap. (Beleids- en actieplan toerisme en recreatie Oldenzaal 2009-2013. Samen Sterker. 13 januari 2009*

*Ambitie netwerkstad Twente is om in 2030 als hoogwaardig internationaal kennisnetwerk te functioneren, met de koppeling tussen kennisinstellingen en kennisintensieve maakindustrie. (Structuurvisie Hengelo 2030, Hengelo, 2007)*

### **Cultuurhistorisch centrum**

Rijdend vanuit Hengelo zie je de St. Plechelmus basiliek al vanuit de verte liggen. Deze bijzondere zichtas kan worden versterkt door aan deze route meer activiteiten en ondernemers te laten zien. Jufferbeek Noord en Zuid vormen zo een onderdeel van de Etalage van Oldenzaal die helemaal doorloopt tot in het hart van de binnenstad. Gebieden die in de invloedssfeer van deze zichtlijn liggen kunnen mee kleuren met de Etalage. Op termijn kan ook de gebiedsontwikkeling op het vliegveld Twente bij deze zone worden betrokken.

### **Recreatie**

Het recreatiegebied Hulsbeek lijkt niet bij Oldenzaal te horen terwijl dit de recreatieplek is voor veel mensen binnen en buiten Oldenzaal. Het gebied ligt nu wat verscholen maar krijgt de kans om zich te etaleren door een nieuw adres te maken aan de Etalage. Ook kunnen er recreatieve functies worden gepresenteerd als visitekaartje naar Het Hulsbeek.

DE CONNECTIE TUSSEN DE BINNENSTAD EN DE ONDERNEMERS  
IS BELANGRIJK, ZODAT OLDENZAAL ALS GEHEEL FUNCTIONEERT,  
ELKAAR STIMULEERT EN VERBINDT

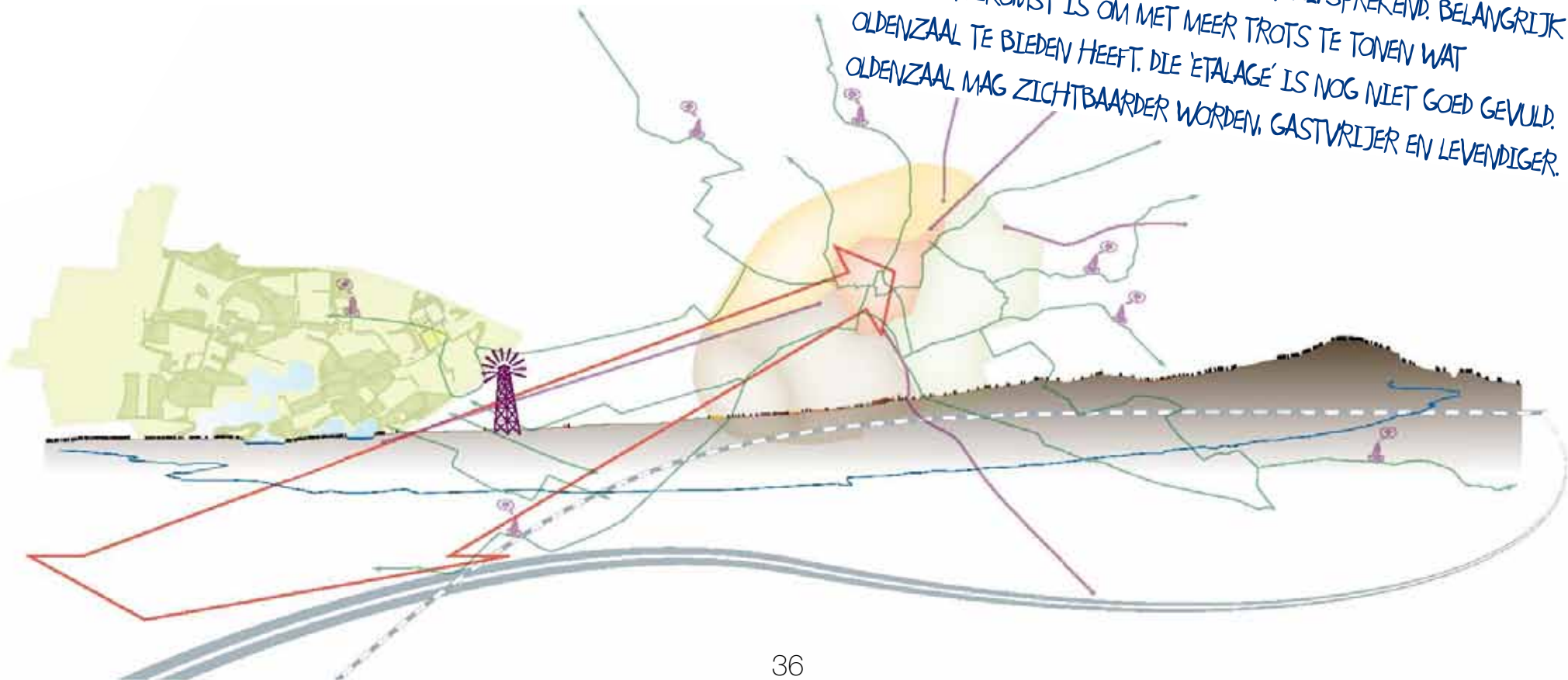


## Uniek landschap

De stuwwal is een uniek onderdeel van Oldenzaal. Door de stuwwal wordt Oldenzaal verbonden met een grotere regio. Ze zorgt ervoor dat er spannende hoogteverschillen en doorkijkjes ontstaan en levert een waardevolle bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Oldenzaal. Het hoogteverschil dat de stuwwal veroorzaakt kan meer worden geaccentueerd in de bestaande woon- en werkgebieden zodat de landschappelijke beleving van deze gebieden wordt vergroot. Maak

de beleving van de stuwwal zo groot mogelijk en vergroot recreatieve routes en uitkijkpunten. Vanuit het centrum moet je de stuwwal al beleven en uitgenodigd worden om de klim naar boven te maken en andersom: vanaf de stuwwal moet je uitgenodigd worden om Oldenzaal te bezoeken.

DE KRACHT VAN OLDENZAAL IS NIET VANZELFSPREKEND. BELANGRIJK VOOR DE TOEKOMST IS OM MET MEER TROTS TE TONEN WAT OLDENZAAL TE BIJEN HEEFT. DIE 'ETALAGE' IS NOG NIET GOED GEVULD. OLDENZAAL MAG ZICHTBAARDER WORDEN, GASTVRIJER EN LEVENDIGER.



## Concreet betekent de Etalage van Oldenzaal het volgende:

### **Samenwerking tussen maakindustrie, kennisnetwerken en voorzieningen staat centraal:**

- > Samenwerking tussen de innovatieve maakindustrie, de Universiteit Twente, het Kennispark Twente en de innovatiedriehoek
- > Maatschappelijke voorzieningen in het hart van ondernemend en innoverend Oldenzaal
- > Jufferbeek Noord en Zuid worden onderdeel van de Etalage. Dit betekent dat dit geen traditionele bedrijventerreinen worden. Afhankelijk van de behoefte uit de markt kan dit gebied op verschillende manieren worden ingericht waarbij het belangrijk is dat het gebied een visuele, functionele en letterlijke verbinding is tussen het Hulsbeek en het stedelijk gebied.

Dit betekent een groene uitstraling met recreatieve routes en ruimte voor een divers programma. De huidige landschapsstructuur is bepalend voor de invulling van het gebied. Door het gevarieerde programma met maatschappelijke en recreatieve functies, bedrijven, ruimte voor manifestaties en landschap is de Jufferbeek een stadscampus waar ontmoeting centraal staat.

- > Nieuw wonen en werken tussen de Stakenbeek en de spoorlijn, waarin ruimte wordt geboden voor een divers programma voor innovaties gericht op verduurzamen, verdichten en menging van functies.

*Het bedrijventerrein Jufferbeek Zuid dient als entree naar de stad, waarbij de ontbrekende schakel in de ecologische verbindingszone is opgenomen. (Strootman, Radar, stadsranden. Netwerkstad Twente, Enschede, 08-2011)*

*Het bedrijventerrein Jufferbeek Zuid moet naast de ruimtelijke kwaliteiten ook voldoen aan een ecologisch bedrijventerrein. (Ecorys, Visie bedrijventerreinen Netwerkstad Twente, concept, 20 december 2010)*

**Het verleden wordt getoond in de Etalage**

- > Landgoederenroute die Het Hulsbeek en de Stuwwal met elkaar verbindt via de binnenstad: historische monumenten, de singel, de tuinen van Oldenzaal, Geldermanfabriek, Molkenboer, ziekenhuis, watertoren, kerkgebouwen, historische routes.

**Vakantiehuis**  
Erve het Hulsbeek, Gelderman, Textielfamilie

**Ouderenzorg**  
Twents Carmel College, Lyceum  
Medisch Spectrum Twente, Heil der Kranken

**Stadsboerderij**  
Landgoed de Haer, Gelderman, Textielfamilie

**Revalidatie**

**Pluktuinen**  
Villa Eik en Dal, Gelderman, Textielfamilie

**Arboretum**

**Fietsen**  
Landgoed Kalheupink, Gelderman, Textielfamilie  
Landgoed de Hulst, Gelderman, Textielfamilie

**Wandelen**  
Landgoed Egheria, Ten Cate, Textielfamilie  
Tankenberg

**Bruidloften**  
Erve het Klaashuis

**Kinderopvang**

### **Landschap en recreatie worden bij de Etalage betrokken:**

- > Vanuit het Hulsbeek wordt de natuur doorgetrokken in de Etalage, doordat het een bedrijventerrein wordt met een groene setting met recreatieplekken/pleisterplaatsen (uitkijktoren) en ontmoetingsplekken/tuinen.
- > Het huidige landschap wordt betrokken bij de invulling van de Etalage zoals de stakenbeek
- > Door middel van (recreatieve) routes en het herstellen van (regionale) waterlopen wordt de Etalage verbonden met het nationaal landschap en de kernen in NoordOost Twente.



referentie uitkijktoren (drielandenpunt)

### **De binnenstad maakt onderdeel uit van de Etalage**

- > Fijnmazige patroon van binnenplaatsen (pleinen en tuinen)
- > Tijdelijke programma's en experimenten, bijvoorbeeld In den Vijfhoek.



referentie tijdelijk bestemmen (RESTaurant)

# Huidige situatie Jufferbeek Noord





# Ambitie Jufferbeek Noord



# 3 Brug tussen kennis en productie Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers

Uit gesprekken die in het kader van de structuurvisie met verschillende stakeholders zijn gevoerd is een beeld ontstaan dat Oldenzaal groot geworden is door familiebedrijven en ondernemers met een sterk gemeenschapsgevoel. Dit is ten goede gekomen aan het culturele klimaat van Oldenzaal. Je verantwoordelijk voelen voor het maatschappelijk leven zit in de genen van de Oldenzaler. Keerzijde van deze houding is een besloten gemeenschap waar weinig ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven en ondernemers van buiten. Door het aanbrengen van meer differentiatie in werklocaties en een soepel vestigingsbeleid ontstaat er, naast de gevestigde bedrijven, ruimte voor nieuwe ondernemers die op hun eigen manier een bijdrage kunnen leveren aan de toekomst van Oldenzaal.

Door de voorgestelde structuurverandering gaan de bestaande bedrijventerreinen van kleur verschieten: bedrijventerrein in het stedelijk kerngebied, reguliere bedrijventerreinen en bedrijven in de Etalage. Hierdoor ontstaat meer differentiatie en variatie. Dit komt de aantrekkelijkheid en de keuzevrijheid voor ondernemers ten goede. Verouderde bedrijventerreinen zullen geleidelijk transformeren naar moderne terreinen, passend bij de wensen van deze tijd.

VOOR INITIATIEFNEMERS IS HET ONDUIDELIJK WAT DE MOGELIJKHEDEN VOOR EEN DIVERS  
PROGRAMMA BUITEN DE BINNENSTAD ZIJN. ER WORDT GEVRAAGD OM MEER REGELRUIMTE EN  
FLEXIBILITEIT BIJ HET HANTEREN VAN HET GEMEENTELIJK BELEID.

*Ook dienen bedrijventerreinen zuinig om te gaan met het ruimtegebruik. Verdichtingen en intensiveringen zijn van belang. Bij de herstructureringen van bedrijfsterreinen gaat het om het toevoegen van kwaliteit en samenhang van de buitenruimte en architectuur. (Omgevingsvisie Overijssel 2009)*

# Brug tussen kennis en productie

-  bedrijventerrein met regionale woonbouw
-  Etalage: bedrijventerrein plus
-  Etalage: stadscampus
-  Centrum: kansrijke voets divers programma, wonen en het nieuwe wijk
-  Huisbaek: ruimte voor avontuur en evenementen
-  centrum
-  etalage
-  bedrijventerrein
-  reservatie bedrijventerrein



## Concreet betekent ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers het volgende:

- > Bedrijventerreinen en werklocaties verschieten van kleur
- > Deel komt onder het stedelijk kerngebied te vallen; kansen voor divers programma, wonen en het nieuwe werken
- > Deel blijft bovenlokaal bedrijventerrein met daarin de regionale woonboulevard aan de Eektestraat
- > De geplande bedrijventerreinen Jufferbeek zuid en noord zijn onderdeel van de Etalage
- > Elsmors, Hanzepoort oost, Hanzepoort west zijn voorlopige reserveringslocaties. Definitieve bestemming hangt af van regionale ontwikkelingen en de gebiedsontwikkeling op vliegveld Twente



*productie bij Impulse*

# De innovatieve maakindustrie is dé bijdrage aan de Nederlandse economie.



ventilatietechniek, verwarmingstechniek

mobiele communicatie producten en tablets

warmteterugwinning toestellen

stalen materiaal, aluminium, gietmateriaal en lasconstructies

stalen flenzen en fittingen

Warmtewisselaars

gieterij

hightech systems en medical devices

retail systemen voor winkels en winkelketens

flexibele folie

aandrijvingssystemen

bake-off producten

Software

Hijscomponenten

technische veren en bandstaalproducten

klassieke als moderne meubelen

gasgestoekte infrarood technologie

software voor machine en procesbesturingen

hoge druk afsluiters- en accessoires

autobanden

beveiligingsystemen

# 4 Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken

Oldenzaal kent drie woonwijken aan de noordkant en één aan de zuidkant van het spoor. Elke wijk voorziet in haar eigen dagelijkse voorzieningen (onderwijs, welzijn, zorg en commercieel), heeft veel groen in de wijk en is gelegen aan het landschap.

**Duurzame vernieuwing met groen wonen, sterke verbindingen en voorzieningen en unieke landschappen**

Focus op:

- > Klimaatbestendige herontwikkeling van de Thij: Vergroenen van straten en fietsroutes, vernieuwing van het centrum, een actieplan voor verduurzamen van de woningen
- > Sterke verbindingen voor langzaam verkeer. Groen, fietsroutes en voorzieningen zijn optimaal verbonden. Nieuwe en vernieuwde routes tussen stad, wijken en landschap.
- > Versterken van het unieke karakter van de groene lobben: een park met bovenwijkse voorzieningen, een landelijk landschap als woonkwaliteit en een natuurlijke aansluiting op het omringende landschap



# Vitale wijken



**Zuid Berghuizen** wordt meer bij het stedelijk kerngebied betrokken door een nieuwe langzaam verkeersverbinding onder het spoor, de 'groene loper'. Zuid Berghuizen is een sterke gemeenschap die in staat is om haar eigen voorzieningen niveau op peil te houden.

Aan de noordkant heeft het stedelijk kerngebied van Oldenzaal van oudsher een sterke verbondenheid met het open buitengebied. Door de tijd heen zijn hier de woonwijken ontwikkeld en met kleine projecten uitgebreid. De directe verbinding met het landschap is hierdoor veranderd. Wanneer je nu naar de kaart kijkt zie je dat de groene lobben aan de noordzijde bijna zijn dichtgeslibd en een kritieke ondergrens hebben bereikt, vooral wanneer je de geplande uitbreidingen daarbij betreft.

**De Essen** is een wijk die al sterk georiënteerd is op het stedelijk kerngebied en waarvan de groene scheg vooral een landelijke uitstraling heeft. Dit gebied tussen De Essen en de Graven Es zien wij als een belangrijke groene verbindingszone tussen binnenstad en buitengebied, begeleid door stadsboerderijen en recreatieve functies. De Graven Es is de nieuwste woonwijk die volgens het principe "meer dorps dan stedelijk" is opgebouwd. De geplande woninguitbreiding stagneert als gevolg van de economische crisis. De invulling van het geplande woongebied ten noorden van de bergingsvijver moet aansluiten bij de kwalitatieve vraag in de markt. Het is een geschikte locatie voor meer dorps en landelijk wonen, het gebied ten noorden van de Essen bij uitstek voor wonen in het landschap. De structuurvisie geeft nieuwe kwalitatieve uitgangspunten mee aan deze stadsuitbreiding.

BIJ NOG TE REALISEREN FASES VAN DE GRAVEN ES IS RUIMTE VOOR  
TIJDELIJKE ONTWIKKELING. HUIDIG PROGRAMMA EN RUIMTEGEBRUIK  
KRITISCH TEGEN HET LICHT HOUDEN. RUIMTE VOOR GROEN

*Realisatie extra verbinding tussen Zuid Berghuizen en het centrum (Nota economie Oldenzaal. Duurzaamheid en kwaliteit, 5 maart 2009, actieplan)*

*De Thij: Meer kansen bieden voor ontmoeting en ontplooiing voor alle wijkbewoners (kwetsbare doelgroepen in het bijzonder); fysiek ruimte scheppen voor ontmoeten in centrale woonvoorzieningszone (Goed wonen en leven in Oldenzaal. Woonvisie 2010-2015, Gemeente Oldenzaal, 25 juni 2010)*



**De Graven Es en De Thij** ontwikkelen zich als 2 wijken met daartussen een park met gemeenschappelijke voorzieningen. Deze ontstane situatie willen we in de structuurvisie versterken door het verbinden van goede langzaam verkeersroutes met de groenstructuren en aanwezige voorzieningen. De focus ligt op de fiets en de verbondenheid tussen wijken onderling en de relatie met het stedelijk kerngebied, het buitengebied en het Hulsbeek. In de wegenstructuur voor de auto zijn de verbindingen al op orde.

De Thij kent een belangrijke vernieuwingsopgave. De wijk is opgebouwd uit verschillende buurten maar heeft een eenzijdige woningvoorraad. De mogelijkheden voor herstructurering in de wijk zijn gering door verspreid woningbezit. Toch ligt er een opgave voor vernieuwing. De Thij moet op het niveau van de andere wijken komen en de inzet in de structuurvisie is het vergroenen van de wijk, een aantrekkelijke en klimaatbestendige wijk. Dit vraagt om een gezamenlijke aanpak door overheden, ondernemers, corporatie en bewoners. Daarmee kan de vernieuwing ingezet worden als show case voor de lokale ondernemers en als voorbeeld voor klimaatbestendige ontwikkelingen in Nederland.

De aanpak bestaat uit een actieplan voor de vernieuwing van de woningen, de herstructurering van het winkelcentrum en mogelijk enkele wooncomplexen en een brede aanpak voor de openbare ruimte.



Momenteel worden er plannen uitgevoerd om de kwaliteit, divers woonaanbod en het imago te verbeteren in de woonwijk De Thij. Het gaat hierbij om de volgende plannen en mogelijke locaties:

- A. Wijkcentrum de Thij
- B. Zonnestraal (voltooid)
- C. herontwikkelingslocatie van de huidige OBS de Linde
- D. De Thijgaard e.o
- E. Locatie voor herontwikkeling

Daarnaast wordt er gewerkt aan de groene verbinding met de omgeving en het fysiek aantrekkelijk maken van wonen.

*Huidige situatie*



*Mogelijke toekomstige  
situatie*



## Concreet betekent vitale, onderscheidende en intieme woonwijken het volgende:

### De woonwijken

- > De Essen oriënteert zich in toenemende mate op het stedelijk kerngebied en haar voorzieningen
- > Zuid-Berghuizen blijft een zelfstandige woonwijk met een eigen hart in een groene setting.
- > De Thij wordt klimaatbestendig vernieuwd. Woningen en openbare ruimte worden in een actieplan gezamenlijk aangepakt. De wijk krijgt een nieuw kloppend hart dat tevens dient als ontmoetings- en belevingsplek. Een nieuw wijkcentrum met een eigen identiteit, bereikbaar en aantrekkelijk voor alle doelgroepen.
- > De Graven Es behoudt mogelijkheden tot uitbreiden, maar dan wel op een meer landschappelijke wijze.

### De groene lobben:

- > De Thij en De Graven Es oriënteren zich in toenemende mate op voorzieningen in en rondom het groengebied tussen de wijken en richting het stedelijk kerngebied bovenwijkse voorzieningen als sport, voortgezet onderwijs en maatschappelijke functies zich hebben geconcentreerd. Bij de school in het hart van het wijkpark komen routes uit de wijken en het buitengebied samen. Voor deze centrale ontmoetingsplek ligt een opgave voor een bijzondere inrichting van het park en fietsroutes naar de (maatschappelijke) voorzieningen.
- > Tussen de Graven Es en de Essen is het belangrijk de landelijke sfeer tot aan het stedelijk kerngebied door te trekken. Voor de geplande uitbreiding betekent dit dat er niet zomaar uitverkaveld kan worden maar dat de nieuwe wijk moet inspelen op de landschappelijke context. Er ligt hier een kans voor wonen in het landschap waarmee Oldenzaal weer een woonkwaliteit toevoegt aan haar bestaande wijken.

## Focus op de fiets

- > Groen, voorzieningen en fietsroutes worden optimaal verbonden. Routes worden expliciet zichtbaar en de verschillende wijken beter bereikbaar en toegankelijker.
  - > De fietsroutes tussen wijken, stedelijk kerngebied en het buitengebied krijgen een impuls door meer vrij-liggende fietspaden, de transformatie van reguliere straten tot fietsstraten en de aanpak van het groen langs de routes. Bij voorzieningen, met name in het stedelijk kerngebied, komen goede (overdekte) fietsstallingen met oplaadpunten voor elektrische fietsen.
- > Met de aanpak van het park en voorzieningen rond de Hunenveldweg, de vernieuwing van het centrum van de Thij en herontwikkelingen aan de Johanna van Burenlaan ontstaat een sterke verbinding tussen de Graven Es, de Thij en het stedelijk kerngebied.
  - > Richting het Hulsbeek en Jufferbeek komen nieuwe fietsroutes. De wijken worden zo direct verbonden met het Hulsbeek, de toekomstige stadscampus in Jufferbeek noord en de daarachter gelegen bedrijventerreinen en het gebied bij de luchthaven Twente.
  - > De wijken zijn onderling verbonden voor autoverkeer zonder dat dit tot sluipverkeer leidt richting de provinciale wegen. Deze verbindingen kunnen in stand gehouden worden.

# INFRASTRUCTUUR FIETS

Structuurvisie zorgt voor:

- > het aanbrengen van hiërarchie
- > zichtbaar en beleefbare fietsroutes
- > aanleg van ontbrekende schakels



# INGREDIENTEN VAN EEN GOEDE FIETSRROUTE

Fietsvoorzieningen



Aantrekkelijke fietsomgeving



Programma langs fietsroutes



ER LIGGEN KANSEN OM TOERISTISCH RECREATIEVE ROUTES EN  
ACTIVITEITEN TE MAKEN, GERICHT OP HET VERBINDEN VAN HET VERLEDEN,  
HEDEN EN TOEKOMST. DE TEXTIELROUTE IS DAARVAN EEN VOORBEELD

# Huidige situatie Winkelcentrum de Thij



# Ambitie Winkelcentrum de Thij



KLIMAATBESTENDIGE HERONTWIKKELING VAN DE THIJ: VERGROENEN VAN STRATEN EN FIETSRUTES, VERNIUWING VAN HET CENTRUM, EEN ACTIEPLAN VOOR VERDUURZAMEN VAN DE WONINGEN.

Duurzame wijk!

Vernieuwd, levendig, wijkcentrum

Groene wijk!

Duidelijke routes

Voorzieningen aan langzaamverkeersroute



# Door de strategische ingrepen ontstaan nieuwe inzichten en kansen

## Vergroten van het stedelijk kerngebied: tussen woonwijken, Stuwwal en Stakenbeek



Bieden van meer mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven



Creëren van dynamiek op locaties als het stationsgebied



Versterking van de historische binnenstad door herstel van structuren en vernieuwing bebouwing



Singelplan en het anders omgaan met parkeren op de agenda zetten



Vergroenen en klimaatbestendig maken van de stad



Omgeving en waterstructuur vanuit de stuwwal zichtbaar maken in het stedelijk kerngebied



Het maken van nieuwe woon- en werkmilieus

## Welkom in Oldenzaal: Ruimte maken voor de Etalage van Oldenzaal



Creëren van een uniek werklandschap



Het Hulsbeek zichtbaar maken vanuit de Etalage



Ruimte bieden aan (nieuwe) ondernemers en starters



Trots op Oldenzaal door het laten zien van wat er geproduceerd wordt



Positie van Oldenzaal als schakel versterken tussen Noordoost Twente en Netwerkstad.

## Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers



Grote diversiteit en variatie in werklocaties.

## Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken



Aanbrengen van hiërarchie in de verbindingen tussen de wijken, het stedelijk kerngebied, het Hulsbeek en de omgeving



Kwaliteitsverbetering van de woonwijken



Vernieuwing van de wijkcentrum de Thij als aanjager voor de opwaardering van de gehele wijk



Creëren van nieuwe woonmilieus als het landschappelijk wonen

4. Ruimtelijke  
compositie  
Oldenzaal 2025

# RUIMTELIJKE COMPOSITIE OLDENZAAL 2025

De strategische ingrepen zijn bedoeld om als stad niet stil te blijven staan en te voorkomen dat de kwaliteit en vitaliteit van de woon- en leefomgeving achteruit gaat. In tijden dat groei niet meer de dynamiek bepaald moeten er andere motoren gevonden worden. Door samen met stakeholders en betrokkenen te kijken naar het functioneren van Oldenzaal en de wensen uit de samenleving zijn de strategische ingrepen naar voren gekomen. Met dit inhoudelijke onderdeel van de structuurvisie laat de gemeente zien waar zij kansen ziet voor de

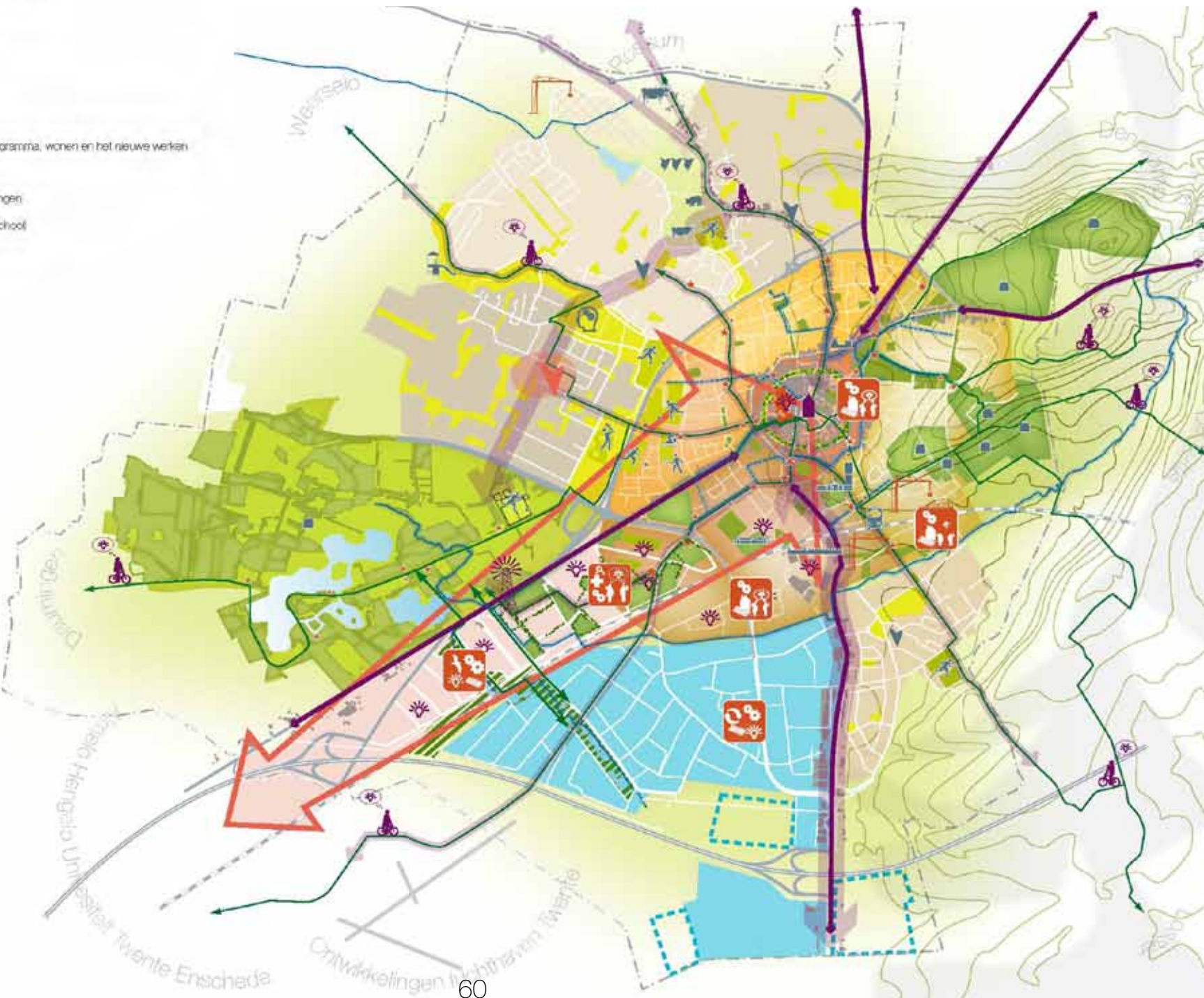
toekomst van Oldenzaal. De visie geeft aan waar in Oldenzaal nieuwe ontwikkelingen en transformaties mogelijk zijn. De visie moet niet gezien worden als een blauwdruk en dat alle ideeën ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Met de visie als basis nodigt de gemeente andere partijen uit om samen te kijken welke programma's en projecten hieruit voortkomen en wie de uitdaging oppakt om de ambities waar te maken. De visie is geen eindproduct maar de start van de dialoog over de gewenste ontwikkelingen in Oldenzaal.

- bedrijventerrein met regionale woonboulevard
- Etage: bedrijventerrein plus
- Etage: stads-campus
- Centrum: kansen voor divers programma, wonen en het nieuwe werken

- herstructurering wijk en voorzieningen
- voorziening (bijv. theater, sport, school)
- ontwikkel locatie
- activering routes
- innovatief en duurzaam
- recreatieve ontmoetingsplaats

- zone De Etage
- verbindingroute fiets
- hoofd fietsroute
- stadstentee
- historische route
- heersende waterloop
- nieuwe waterloop

- singelpark
- binnenstad gericht op wijk
- binnenstad gericht op werken
- binnenstad gericht op stuwval
- De Essen
- Graven Es
- de Thil
- Zuid Berghuizen
- bedrijventerreinen
- reservering bedrijventerrein
- stadstuinen en parken
- landgoed/buikplaats
- wijkpark
- landelijke scheg



# Oldenzaal in 2025

In 2025 biedt Oldenzaal een grote diversiteit aan werklandschappen en woonmilieus. Inwoners en ondernemers kregen meer mogelijkheden om hun specifieke dromen en wensen uit te laten komen. Er is een nieuwe dynamiek ontstaan, in gang gezet door de flexibiliteit in programmering, aandacht voor innovatie en ruimte voor tijdelijke oplossingen. Nieuwe ontwikkelingen hebben telkens bijgedragen aan de variatie in de stad door de bijzondere aandacht voor innovatie, landschap en historie. De binnenstad heeft zo het afgelopen decennium veerkracht getoond en is verder uitgegroeid tot levendig centrum.

Odenzaal heeft zich in de periode van 2014 tot 2025 ook ontwikkeld tot een groene en klimaatneutrale stad. Er is meer groen en water in de stad, veel gebouwen zijn energieneutraal en het omringende landschap is bereikbaar. Oldenzaal is een echte fietsstad geworden. Groene routes verbinden de stad, de wijken en het landschap en bij voorzieningen zijn goede parkeerplekken en oplaadpunten.

Ook in de regio is veel gebeurt en Oldenzaal heeft al die jaren de regionale agenda gestimuleerd en vast gehouden aan zijn verbindende rol tussen de Netwerkstad en Noordoost Twente.

# 5. Uitvoerings- paragraaf

# Hoe komt Oldenzaal in beweging?

Een uitnodiging naar andere partijen om samen de ambities uit de structuurvisie waar te maken werkt alleen wanneer de gemeente aangeeft wat ze zelf gaat realiseren, op welke wijze ze anderen kan stimuleren en wat ze vraagt van de partijen die ze uitnodigt. In de verdere uitwerking van de structuurvisie moet worden verkend hoe je het beste komt tot co creatie en co realisatie. In elk geval is duidelijk dat een veranderend rol van de overheid niet alleen een publieke zaak is. Ook andere partijen zullen een andere rol aan moeten nemen. Zonder deze gemeenschappelijke 'mindset' komt Oldenzaal niet in beweging.

Wie	Rol anno 2013	Rol vanaf 2014
Overheid/gemeente	faciliteren	bieden perspectief, stimuleren
Marktpartijen/corporaties	uitvoeren	co creatie
Bedrijven/instellingen	initieren	financiers, eigenaars, innovaties
Samenleving/initiatiefnemers	vragers	co creatie, ondernemend
Eindgebruikers	bepalers/consument	kwaliteitsbewaker

schema BVR: nieuwe mindset in de ruimtelijke ordening

De structuurvisie Oldenzaal is een uitnodiging! Samen werken aan een leefbare en vitale stad met kansen voor een ondernemende samenleving.

# Uitvoeringsparagraaf

In deze uitvoeringsparagraaf zijn de uitvoeringsaspecten van de structuurvisie beschreven. De strategische ingrepen, zoals in de voorgaande hoofdstukken zijn toegelicht, geven de ambitie aan waarmee de gemeente Oldenzaal de komende 10 tot 15 jaar aan de slag wil. Het moet vooral gezien worden als een kader waarbinnen de gemeente opereert en een uitnodiging aan partijen om samen met de gemeente de geformuleerde ambities waar te maken. Tevens dient de visie als afwegingskader mochten er ontwikkelingen op de gemeente afkomen die nu nog niet worden voorzien. De structuurvisie vormt de basis voor de bestemmingsplannen.

De structuurvisie is er op gericht om, vanuit de bestaande kracht en kwaliteiten van Oldenzaal, projecten en programma's binnen de gemeente te activeren die zowel inspelen op de behoefte uit de samenleving als de regio. De positie van Oldenzaal als schakel tussen Noordoost Twente en Netwerkstad Twente staat hierin centraal.

## **Uitvoering door samenwerking in allianties**

De structuurvisie schetst de ambities en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de gemeente Oldenzaal voor de komende 10 tot 15 jaar. Oldenzaal focust op de vergroting van het stedelijk kerngebied, zet in op het maken van een etalage waarin de eigen ondernemerskracht en innovatieve bedrijven zich kunnen presenteren, biedt ruimte voor een ondernemende samenleving, wil investeren in de kwaliteit van

de woonwijken en wil een kwaliteitsimpuls geven aan de inrichting van de buitenruimte en het verbeteren van de verbindingen tussen de stadsdelen.

Een belangrijk verschil met voorgaande structuurplannen en –visies is dat in deze tijd de gemeente het niet alleen kan. Bij alle projecten moet bekeken worden of er allianties zijn te maken met partners uit het onderwijs, het bedrijfsleven, andere overheden en het maatschappelijke veld. De financiering en realisering van veel Oldenzaalse projecten zal bestaan uit co financiering en co realisatie.

Sommige onderdelen van de visie kunnen meeliften met lopende projecten of met geplande onderhoudswerkzaamheden. Dat vraagt om het maken van slimme combinaties en planningen die op elkaar afgestemd moeten worden. Andere onderdelen van de visie vragen om een (voor)investering van de gemeente. Diverse onderdelen vragen van de gemeente een visie of kansrijk perspectief terwijl de realisatie aan derden kan worden overgelaten.



### **Het bieden van planologische ruimte**

Om de beschreven ambities waar te maken heeft de gemeente Oldenzaal een instrument in handen, namelijk het vergroten van de regelruimte en het verkleinen van de regeldrukke. Door, selectief, meer planologische vrijheden te bieden kan de gemeente gewenste ontwikkelingen sturen, de regie houden en andere partijen uitnodigen om in de stad te investeren.

Oldenzaal kent een beperkt(er) aantal locaties voor woningbouwontwikkeling en heeft voldoende capaciteit in het aanbod aan bedrijvenlocaties. In regionaal verband worden hierover afspraken gemaakt. De structuurvisie dient als afwegingskader waar in de toekomst nog wel en niet ontwikkeld zou moeten worden. Door de focus op het vergroten van het stedelijk kerngebied, op de etalage van Oldenzaal, het levend en vitaal houden van de woonwijken en het ruimte bieden aan ondernemerschap, vallen er gebieden af waar de gemeente geen grote ontwikkelingen verwacht en wil toestaan. Met de structuurvisie geeft de gemeente ook duidelijk aan waar ze niet in wil investeren.

### **Particuliere initiatieven/investeringen**

Particulieren kunnen een beroep doen op zelfrealisatie voor projecten. In de praktijk betreft het veelal verzoeken tot medewerking voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. De kosten die de gemeente hiervoor maakt verhaalt zij op de initiatiefnemer.

### **Cofinanciering en subsidie/bijdragen van derden**

Gezien de regionale positie van Oldenzaal is er de mogelijkheid om een beroep te doen op een bijdrage van hogere overheden en/of andere instanties. Dit kan inhouden dat de gemeente gehouden is om in geval van cofinanciering zelf ook de noodzakelijke middelen beschikbaar te stellen.

### **Fonds stadsuitleg**

De gemeente heeft een Fonds bovenwijken (Fonds stadsuitleg). Daarnaast zijn er incidentele en onderhoudsmiddelen die ingezet kunnen worden voor investeringen in de openbare ruimte.

## **Bovenplanse verevening**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt het verhalen van grondexploitatiekosten verplicht en biedt daarnaast mogelijkheden om bovenplanse kosten te verevenen. Voor het verevenen van bovenplanse kosten vormt de structuurvisie de basis.

Bovenplanse kosten verevening via fonds stadsuitleg

Alle gemeentelijke grondexploitaties dragen middels een bijdrage fonds stadsuitleg bij aan het genoemde fonds. Dit zijn bijvoorbeeld de uitleglocaties voor woningbouw in de Graven Es, de uitleglocaties voor bedrijventerreinen het Jufferbeek en de diverse inbreidingslocaties. Van de particuliere grondexploitaties wordt ook een bijdrage fonds stadsuitleg gevraagd. De tarieven zijn vastgesteld door de gemeenteraad. De middelen van het fonds stadsuitleg worden ingezet voor hoofd-infrastructurele projecten in de stad welke een positief effect hebben op de plannen welke hebben bijgedragen in het fonds. Deze hoofd-infrastructurele projecten (wegen, groen, water) en hebben een bovenwijks karakter.

Bovenplanse verevening via bijdragen ruimtelijke ontwikkeling

Bijdragen verkregen in het kader van bovenplanse verevening voor ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden ingezet voor de opgaven zoals genoemd in onderstaand overzicht van plannen uit de structuurvisie. Deze plannen dragen bij aan de leefbaarheid, bereikbaarheid en opwaardering van de stad en daarmee aan alle (inbreidings-)locaties. Deze bovenplanse verevening verkregen van derden verloopt ook via het fonds stadsuitleg ". Het resultaat van alle gemeentelijke grondexploitaties verloopt via de algemene reserve grondexploitatie. De plannen genoemd in de structuurvisie waarin bijgedragen kan worden zijn:

1. Stationsomgeving
2. Historische binnenstad
3. Groen-, water- en fietsstructuur
4. Verduurzamen wonen
5. Jufferbeek als uniek werklandschap

## **Grondbeleid**

Het grondbeleid is ondersteunend aan het ruimtelijk beleid van de gemeente. De in te zetten instrumenten gebaseerd op de nota grondbeleid moeten het mogelijk maken om deze ruimtelijke doelstellingen waar mogelijk te faciliteren. In de nota zijn alle aspecten van het grondbeleid in onderlinge samenhang vastgelegd, wat zowel de doelmatigheid als doeltreffendheid van het grondbeleid ten goede komt. De samenhang tussen de structuurvisie en het grondbeleid is dat de structuurvisie de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen aangeeft. Het grondbeleid geeft aan op welke wijze de ruimtelijke opgave kan worden gerealiseerd.

## **Strategisch programmeren Netwerkstad**

In het Ontwikkelingsperspectief Netwerkstad zijn afspraken gemaakt over gezamenlijk strategisch programmeren op basis van inhoud. Daarbij wordt gekeken naar nut en noodzaak van de programma's. In het werkprogramma bij de ontwikkelagenda NT worden locaties opgenomen die direct inspelen op de huidige vraag en reserve locaties opgenomen om in te kunnen spelen op een veranderende toekomst. Dit geldt, zowel voor uitbreidingslocaties als ontwikkellocaties in bestaand stedelijk gebied. Stationspark Oldenzaal

Centraal, Jufferbeek en De Graven Es zijn daarin voor Oldenzaal de belangrijkste locaties die in de ontwikkelagenda NT worden opgenomen.

## **Gebiedsontwikkeling Nationaal Landschap Noordoost-Twente**

Om ambities te realiseren werken de overheidspartijen in Noordoost-Twente intensief samen in de vorm van een programma voor gebiedsontwikkeling. Op deze manier kunnen namelijk meerdere gemeentegrens overstijgende doelen in samenhang met elkaar worden gerealiseerd. Het is een manier van werken waarmee versnelling wordt aangebracht en verschillende opgaven met elkaar worden verbonden. Op die manier kunnen we ontwikkelingsruimte creëren, met behoud van waardevolle zaken in Noordoost-Twente. Het programma past in de huidige tijd waarin we van een overheids- en geldgestuurde beleidsuitvoering de omslag maken naar een uitvoering die aanhaakt op initiatieven, energie en ontwikkelingen in Noordoost-Twente zelf. Het programma is een flexibel en dynamisch document dat jaarlijks wordt aangepast om in te spelen op initiatieven en ideeën die in het gebied opkomen.

## Rollen & verantwoordelijkheden

In de huidige tijdgeest past het niet altijd meer dat gemeenten een sturende en actieve rol in de ruimtelijke ontwikkeling oppakken. De structuurvisie is een middel om te bekijken welke gemeentelijke kerntaken prioriteit behoeven en welke of niet of later kunnen worden uitgeoefend. De gemeente moet kunnen differentiëren in rol en verantwoordelijkheid: van actief, participierend, afwachtend tot afremmend. Met de vier strategische ingrepen bekent Oldenzaal kleur en laat ze zien wat zij echt belangrijk vindt voor de stad.

In deze uitvoeringparagraaf zijn vier typen ontwikkelingen en projecten beschreven:

- A. Ontwikkelingen die voortkomen uit de vier strategische ingrepen en waar de gemeente grondpositie heeft. De gemeente heeft een actieve rol, investeert in deze projecten, vaak met cofinanciering van andere overheden of partijen. Rol gemeente: ONTWIKKELEN.
- B. Ontwikkelingen die voorkomen uit de vier strategische ingrepen en waar de gemeente geen grondpositie heeft en zich geen eigenaar voelt. De rol van de gemeente is vooral uitnodigend en faciliterend en biedt de ruimtelijke en programmatische kaders. Afhankelijk van de inhoudelijke betrokkenheid en de ambitie van de gemeente kan de financiële betrokkenheden variëren van geen betrokkenheid, stimuleringsbijdragen tot volwaardige partner (co creatie). Rol gemeente: VERLEIDEN.

- C. De structuurvisie wil ruimte bieden aan bekende en nog onbekende initiatieven. De markt krijgt de ruimte waar dit kan. De gemeente biedt ruimte zolang de ontwikkeling past binnen ambitie van de structuurvisie en geen negatief effect heeft op andere ontwikkelingen in de gemeente. Dit kan betekenen dat de gemeente haar ruimtelijke en beleidsmatige kaders moet loslaten. Dit is een individuele afweging en vraagt om maatwerk. Rol gemeente: LOSLATEN.
- D. Ontwikkelingen en initiatieven die buiten de strategische ingrepen vallen worden de komende jaren niet opgepakt omdat ze strijdig zijn met de ambitie van de structuurvisie. Rol gemeente: NIET MEEWERKEN.

## **Concrete projecten**

Voor het concretiseren van de uitvoeringsparagraaf heeft de gemeente Oldenzaal een open oproep geplaatst in de diverse gemeentelijke media om te komen met initiatieven. Heel gericht zijn stakeholders en betrokken partijen uitgenodigd. Op deze manier is geprobeerd niet alleen gemeentelijke projecten een plek te geven maar ook de samenleving bij de uitvoering te betrekken. In de praktijk blijkt dat lastig. Voor een deel komt dit door het abstractieniveau van een structuurvisie, maar ook door het feit dat de nieuwe rol, die de overheid zichzelf toedicht, nog niet door iedereen wordt gezien. Het uitnodigende gebaar van de gemeente wordt nog maar door enkelen positief opgepakt.

Op basis van de vier strategische ingrepen uit het visiedeel is een lijst gemaakt van projecten die samen invulling geven aan de uitvoeringsparagraaf. Per strategische ingreep zijn projecten benoemd, is aangegeven wie de trekker is, welke partners zijn of moeten worden betrokken en wat de rol van de gemeente is (zie hiervoor onder 'rollen en verantwoordelijkheden').

De lijst met projecten is niet limitatief. In de initiatiefrijke stad is er immers ruimte voor nieuwe, kleinschalige en/of eventueel tijdelijke initiatieven. De projectenkaart / tabel kan jaarlijks worden geactualiseerd om in te spelen op deze dynamiek. Concrete financiële afwegingen voor de opgenomen en nieuwe projecten worden op projectniveau gemaakt.

Noord Oost Twente



Netwerk stad Twente (luchthaven)

1 Vergroten van het stedelijk kerngebied	Project:	Trekkers	Partners (meedenkers/ doeners)	Rol gemeente *
<b>Historische binnenstad</b>				
1	Herinrichting Groote Markt	Gemeente	Horeca, ondernemers, bewoners, gebruikers etc. (werkgroep Groote Markt)	Ontwikkelen en verleiden
2	De Stadstuinen	Eigenaren en gebruikers	Stichtingen (Stadstuinen, Palthe, Racer etc.), gemeente	Verleiden
3	Herdenkingstuin	Gemeente	Stichting Herdenkingstuin, Stichting Michorius, derden	Ontwikkelen en verleiden
4	Revitalisering De Vijfhoek	Rodamco en WBO wonen	(Vereniging van) eigenaren en gebruikers en gemeente	Verleiden
5	Verbinding binnenstad – stationsomgeving	Gemeente	Omwonenden, gebruikers	Ontwikkelen
<b>Stationsomgeving</b>				
6	Vergroting dynamiek station: verbouwing NS station, verplaatsing busstation en P+R	Gemeente	NS en Provincie	Ontwikkelen
7	De Groene Loper (tunnel onder spoor)	Gemeente	Prorail	Ontwikkelen
8	Stedelijke herontwikkeling Bisschop Balderikstraat tot woon- en werkgebied	Gemeente	Marktpartijen	Ontwikkelen
9	Vergroting diversiteit en variatie in werklocatie De Eekte	Ondernemers	Gemeente	Verleiden
10	Stedelijke herontwikkeling Stationspark OC oost tot woon- en werkgebied	Gemeente	Marktpartijen	Ontwikkelen en verleiden
11	Ontlasten hinder door goedervervoerlijn langs A1	Gemeente	Rijksoverheid, provincie, ProRail	verleiden

Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal	Project:	Trekkers	Partners (meedenkers/ doeners)	Rol gemeente *
Jufferbeek als uniek werklandschap				
1	Ruimte voor ondernemers in Jufferbeek zuid	Gemeente	Ondernemers	Ontwikkelen
2	Ontwikkeling Stadscampus Jufferbeek noord	Gemeente	Ondernemers	Ontwikkelen en verleiden
3	Verbetering verbindingen NT- NOT (versterking N342 en relatie met Luchthaven)	Gemeente + provincie	RT	Ontwikkelen en verleiden
4	Vergroting zichtbaarheid, bereikbaarheid, bruikbaarheid en toegankelijkheid Hulsbeek	Ondernemers + RT	Gebruikers, IVN, gemeente en provincie	Verleiden

Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers	Project:	Trekkers	Partners (meedenkers/ doeners)	Rol gemeente *
Meer doen met gebieden en programma's				
1	Landelijk experiment 'Een omgevingsplan voor de hele gemeente'	Gemeente met ondersteuning extern stedenbouwkundig adviesbureau	Marktpartijen	Ontwikkelen
2	Etaleren innovatie + productie	Ondernemers	IKT, UT, Kennispark en gemeente	Verleiden
3	Programma tijdelijk inrichten en beheren van gebouwen en gebieden	Initiatiefnemers	Eigenaren, gebruikers, gemeente, Landschap Overijssel	Verleiden en loslaten



Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken	Project:	Trekkers	Partners (meedenkers/ doeners)	Rol gemeente *
<b>Verduurzaming wonen</b>				
1	Verduurzaming de Thij: aanpak centrum en omgeving Johanna van Burenlaan	Gemeente, WBO en ondernemers	Bewoners	Ontwikkelen en verleiden
2	Buurtontwikkeling Zuid Berghuizen: Vogelbuurt en boerderij De Stakenboer	WBO	Gemeente	Verleiden
3	Grootonderhoud 50ér jaren woningen Glinde en duplexwoningen	WBO	Gemeente	Verleiden
4	Buurtontwikkeling Molkenboercomplex	WBO	Gemeente	Verleiden
5	Wonen in de binnenstad: Hof van Eeden en Stadsbleek	WBO en marktpartijen	Gemeente	Verleiden
6	Duurzame zorgwoningen: Bisschopsmolen, Mariahof en Molenkamp	WBO, Zorgfederatie en St. Maarten	Gemeente	Verleiden
7	Buurtparticipatie: Service in de wijk	Gemeente	Impuls/WBO/bewoners	Loslaten
8	Buurtparticipatie: Oasisgames / Bereik je wijk	Impuls	WBO- Gemeente- bedrijven - Bewoners	Loslaten
9	Buurtparticipatie: initiatieven volkstuinten+ stadslandbouw	Initiatiefnemers	Eigenaren + WBO	Loslaten
10	Nieuw perspectief stadsrand Looweg	Bewoners	Gemeente, waterschap, gebiedsontwikkeling NOT	Verleiden
<b>Landschappelijk wonen</b>				
11	Uniek woonlandschap De Graven Es gebieden 10-11	Gemeente	Marktpartijen	Ontwikkelen
12	Initiatieven kleinschalig groen wonen, landgoederen en buitenplaatsen	Particulieren	Gemeente	Loslaten

Vergroten kwaliteit leefomgeving	Project:	Trekkers	Partners (meedenkers/ doeners)	Rol gemeente *
1	Singelpark	Gemeente	IVN + Oversticht + omwonenden	Ontwikkelen
2	Landgoederen en parken	Eigenaren	WBO, Gelderman-stichting, gemeente	Ontwikkelen en verleiden
3	Blauwe aders en Rondje Stedelijk water	Gemeente	Waterschap, Landschap Overijssel, IVN	Ontwikkelen en verleiden
4	Langzaam verkeer NT - NOT (incl. fietssnelweg F35a)	Gemeente	RT	Ontwikkelen en verleiden

# Vergroten van het stedelijk kerngebied

Binnen het vergroten van het stedelijk kerngebied valt het grootste deel van de projecten waaraan de komende jaren wordt gewerkt. De projecten zijn verdeeld onder Historische Binnenstad en Stationsomgeving.

## **Versterken historische binnenstad**

Het historische karakter van de binnenstad en het brede aanbod van voorzieningen is een onderscheidende waarde voor Oldenzaal. De binnenstad moet toekomstbestendig gemaakt worden waarbij het historische karakter verder wordt versterkt, de historie kan beter beleefd worden in de binnenstad. Dit betekent onder andere het behoud en renovatie van kenmerkende gebouwen en gevels, het (weer) zichtbaar en herkenbaar maken van oude structuren en plekken met een passende inrichting voor de openbare ruimte, maar ook door het slopen van gebouwen om historische structuren weer te herstellen. Naast een aanpak van gebouwen en openbare ruimte ligt de nadruk op programmatische vernieuwing om leegstand tegen

te gaan en routes te activeren. Voor de Vijfhoek wordt gezocht naar mogelijkheden om het gebied toekomstbestendiger te maken. Op korte termijn kan worden gedachten aan tijdelijke experimenten. De eigenaar wil een invulling binnen de reguliere bekende detailhandel. WBO heeft plannen voor een “facelift” met meer groen en duidelijker structuren. Op de lange termijn kan door sloop en -nieuwbouw de historische structuur van de binnenstad worden hersteld.

- > Zichtbaar maken en herstellen van historische structuren en pleinen als de Grootte Markt. Behoud en renovatie van kenmerkende gebouwen. Ruimte maken (sloop) voor herstel van historische structuren
- > Leegstand tegengaan door ruimte voor nieuwe functies, doelgroepen, experimenten en tijdelijke programma's. Kansen voor bestaande en nieuwe ondernemers
- > Vijfhoek en omgeving toekomstbestendig maken

## **Stationsomgeving**

Het stationsgebied wordt onderdeel van het stedelijk kerngebied.

Het station, het bedrijventerrein, de bestaande (cultuurhistorische) bebouwing en de Stakenbeek krijgen daarmee een vernieuwd profiel: een gemengd programma van wonen en werken, behorend bij de dynamiek van de stad, een stedelijke uitstraling van de openbare ruimte.

- > Vernieuwing bedrijventerrein, een nieuw perspectief voor oude werklocaties
- > Kansen voor nieuwe / innovatieve programma's
- > Ontwikkeling woon – werkgebied
- > Vergroten stedelijke kwaliteit (groen, water, openbare ruimte) van het Stationsgebied
- > Verbinding tussen stuwwal en binnenstad waaronder de groene loper
- > Ontlasten hinder door goederenvervoer over het spoor langs de A1

- 1** Herinrichting Grote Markt
- 2** De Stadstuinen
- 3** Herdenkingstuin
- 4** Revitalisering De Vijfhoek
- 5** Verbinding binnenstad – stationsomgeving
- 6** Vergroting dynamiek station: verbouwing NS station, verplaatsing busstation en P+R
- 7** De Groene Loper (tunnel onder spoor)
- 8** Stedelijke herontwikkeling Bisschop Balderikstraat tot woon- en werkgebied
- 9** Vergroting diversiteit en variatie in werklocatie De Eekte
- 10** Stedelijke herontwikkeling Stationspark OC oost tot woon- en werkgebied
- 11** Ontlasten hinder door goeder-voerlijn langs A1



# Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal

## **Ontwikkelen Jufferbeek noord en Jufferbeek zuid**

Voor Jufferbeek Zuid ligt al een bestemmingsplan en de locatie ligt bouwrijp klaar. De ambitie is om hier een groen en duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen. De plannen voor de gebiedsontwikkeling luchthaven Twente zijn van invloed zijn op de verdere ontwikkeling van de etalage van Oldenzaal . Hoewel de ontwikkeling van Jufferbeek zuid planologisch al is vastgelegd wil de gemeente open staan voor initiatiefnemers die in de tussentijd deze locatie willen gebruiken voor ondernemende of recreatieve activiteiten. In Jufferbeek noord is nog volop ruimte om daar naar nieuwe eigentijdse inzichten naar te kijken. Vanuit de structuurvisie is de wens uitgesproken om dit gebied een schakel te laten zijn tussen bedrijventerreinen, het Hulsbeek, de binnenstad en de landgoederenzone om Oldenzaal. Planologisch kan hier meer dan een sec bedrijvenprogramma. Juist een menging met maatschappelijke functies wordt zeer gewenst. Jufferbeek Noord is opgenomen in de Ontwikkelagenda NT.

- > Modulair ontwikkelen van een uniek stadscampus met ruimte voor landschap, recreatieve routes en een divers programma met ook maatschappelijk georiënteerde bedrijven (Jufferbeek Noord)
- > Zichtbaar maken van innovatie en wat er geproduceerd wordt in Oldenzaal, versterken van de positie als schakel tussen Noordoost Twente en de Netwerkstad
- > Ruimte bieden aan (nieuwe) ondernemers (Jufferbeek zuid)
- > Ruimtelijk verbinden (visueel, landschappelijk, functioneel) van stedelijk kerngebied met het omringende landschap en Hulsbeek: nieuwe fietsroutes en landschappelijke structuur,
- > Onderdeel van een landgoederenzone die het Hulsbeek met de binnenstad en de stuwwal verbind.
- > Zichtbaar maken van het Hulsbeek door een bijzondere plek en programma in de Jufferbeek.

- 1** Ruimte voor ondernemers in Jufferbeek zuid
- 2** Ontwikkeling Stadscampus Jufferbeek noord
- 3** Verbetering verbindingen NT- NOT (versterking N342 en relatie met Luchthaven)
- 4** Vergroting zichtbaarheid, bereikbaarheid, bruikbaarheid en toegankelijkheid Hulsbeek



# Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers

## **Planologische ruimte en de diversiteit en flexibiliteit van gebieden en programma's**

De rol van de overheid verandert. Van zelf ontwikkelen en realiseren wordt het meer faciliteren, stimuleren en het bieden van perspectief.

Ondernemers worden uitgedaagd om met initiatieven te komen om de ontstane ruimte te benutten. Iedereen die op een of andere manier denkt een bijdrage te kunnen leveren aan Oldenzaal wordt uitgenodigd actief mee te werken aan de toekomst. Initiatiefnemers die zich in willen zetten voor de aantrekkelijkheid de stad zullen een faciliterende en ondersteunende overheid ontmoeten die hen (planologisch) zal helpen om hun initiatieven te verwezenlijken. In co creatie en co realisatie komt Oldenzaal in beweging.

Om werkelijk kansen te bieden gaat Oldenzaal zich inzetten voor een divers pallet aan werklocaties en gemengde locaties en wordt de beschikbare planologische ruimte in gebieden verruimd. Ook komen er meer mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen en gebieden. Met het bieden van meer planologische ruimte wil de gemeente de markt verleiden om te investeren in de stad. De gebieden die vooral in aanmerking komen voor meer ontwikkelruimte zijn het Stedelijk kerngebied, de Etalage (waaronder Jufferbeek en Hulsbeek) en de bedrijventerreinen.

Oldenzaal heeft zich aangemeld voor het landelijke experiment ' Een omgevingsplan voor de hele gemeente'. Hierin wil Oldenzaal experimenteren met een bredere reikwijdte van bestemmingsplannen. Het is zelfs mogelijk om van bestaande wetten af te wijken. Naast het vergroten van de planologische ruimte en het verruimen van de mogelijkheden voor tijdelijke bestemmingen wil Oldenzaal met name initiatiefnemers/ondernemers sneller duidelijkheid kunnen bieden over de haalbaarheid van hun plannen.

In de woonwijken en het omringende landschap liggen beperkte mogelijkheden voor het creëren van planologische ruimte. Er is ruimte als het gaat om tijdelijke functies die een landschappelijke of sociaal maatschappelijke bijdrage leveren

Naast het bieden van planologische ruimte staat de gemeente open voor bovenlokale initiatieven en regionale samenwerking.

- > Vergroten van de zichtbaarheid van Oldenzaal, laten zien wat bedrijven maken
- > Verbinding leggen tussen Oldenzaal, Noordoost Twente, Netwerkstad en kennisnetwerken
- > Vergroten van de diversiteit en flexibiliteit van gebieden en programma's



**1** Landelijk experiment 'Een omgevingsplan voor de hele gemeente'



**3** Programma tijdelijk inrichten en beheren van gebouwen en gebieden



**2** Etaleren innovatie + productie



# Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken

## **Verduurzaming wonen**

De Thij is een van de wijken die toe is aan een kwaliteitsverbetering. Hier liggen grote kansen omdat een groot deel van het woningbezit in handen is van de corporatie. De stedenbouwkundige opzet van de Thij leent zich goed voor het vergroenen van het gebied waardoor ook ingespeeld wordt op de klimaatopgaven. Voor alle wijken in Oldenzaal geldt dat onderhoud en eventuele herstructurering gekoppeld kan worden aan het verbeteren van het leefklimaat en het inspelen op de klimaatopgave. Door dit samen met bewoners op te pakken wordt de sociale binding met de eigen omgeving vergroot wat de leefbaarheid ten goede komt.

- > Verduurzaming en kwaliteitsverbetering woningen in o.a. de Thij, Zuid Berghuizen en Glinde
- > Herontwikkeling winkelcentrum de Thij
- > Aanpak openbare ruimte, vergroenen van de wijk

## **Landschappelijk wonen**

De Graven Es is nog niet klaar. Planologisch is er ruimte om nog een woongebied te ontwikkelen. Gezien de marktsituatie op dit moment en de vraag om gevarieerde woonmilieus is in de structuurvisie de suggestie gedaan om hier een, voor Oldenzaal nieuw, woonconcept te ontwikkelen: landschappelijk wonen. Het toekomstige woonprogramma versterkt daarmee de kwaliteit en identiteit van de groene landelijk scheg die het buitengebied met het centrum van Oldenzaal verbindt. Deze aanpak past binnen de regionale visie van het strategische programmeren om te kunnen inspelen op veranderende vraag in de markt. opgenomen. Vanuit deze marktwerking blijft de Graven Es een aantrekkelijk te ontwikkelen woonlandschap.

- > Uniek woonlandschap de Graven Es
- > Nieuwe woonmilieus
- > Landschappelijk wonen

- 1** Verduurzaming de Thij:  
aanpak centrum en omgeving  
Johanna van Burenlaan
- 2** Buurtontwikkeling Zuid Berghuizen:  
Vogelbuurt en boerderij  
De Stakenboer
- 3** Grootonderhoud 50ér jaren  
woningen Glinde en duplexwoningen
- 4** Buurtontwikkeling Molkenboercomplex
- 5** Wonen in de binnenstad: Hof van  
Eeden en Stadsbleek
- 6** Duurzame zorgwoningen: Bisschops-  
molen, Mariahof en Molenkamp
- 7** Buurtparticipatie: Service in de wijk
- 8** Buurtparticipatie: Oasisgames /  
Bereik je wijk
- 9** Buurtparticipatie: initiatieven  
volkstuinten+ stadslandbouw
- 10** Nieuw perspectief stadsrand Looweg
- 11** Uniek woonlandschap De Graven Es  
gebieden 10-11
- 12** Initiatieven kleinschalig groen wonen,  
landgoederen en buitenplaatsen

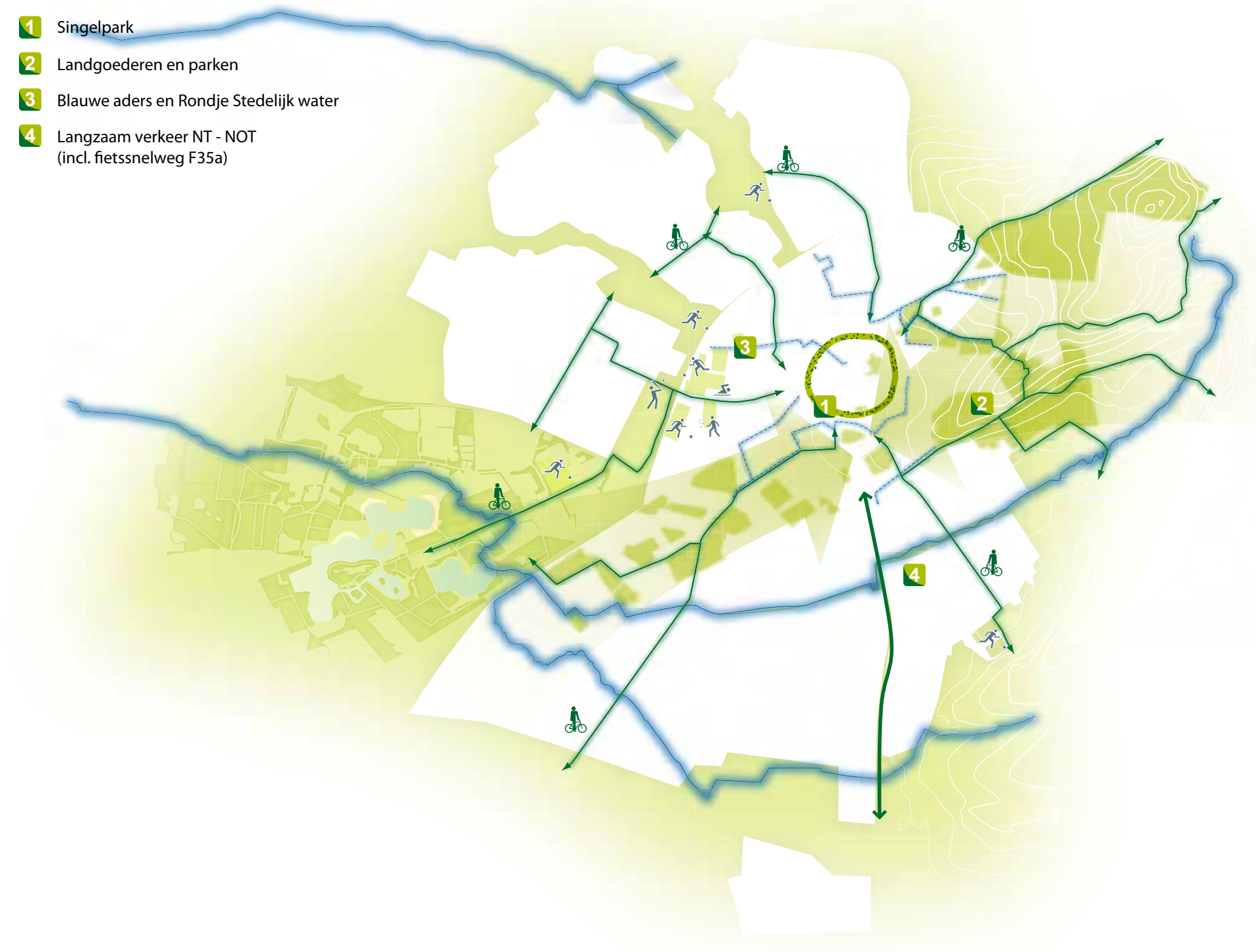


# Vergroten kwaliteit leefomgeving

Groen wordt ingezet om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten en de stad klimaatbestendig te maken. Hierbij gaat het om kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, het slim combineren met wateropgaven en het verduurzamen van gebouwen. Groen bepaalt bovendien de sfeer en het karakter van Oldenzaal. De oude stadswal, historische tuinen, parken, routes en landgoederen zijn een onderscheidende kwaliteit van Oldenzaal. Door deze te verbinden ontstaat een netwerk van plekken en routes in het stedelijk kerngebied. Het cultuur- historische groen wordt een herkenbaar (beeld)merk van Oldenzaal. Een herijking van het parkeerbeleid, het stimuleren van fietsgebruik en het tijdelijk benutten van braakliggende grond of leegstaande gebouwen bieden aanvullende ruimte om de groene ambitie waar te maken.

- > Singelplan, stadstuinen en zichtbaar maken van de waterstructuur opschalen voor het gehele stedelijk kerngebied, door het betrekken van onder andere landgoederen en parken.
- > Vermarkten van het thema cultuur- historisch groen Oldenzaal
- > Koppeling groen aan (fiets)routes, verbinden met omliggende landschappen
- > Stimuleren van fietsgebruik, verlagen parkeerdruk centrum, ruimte voor groen creëren.
- > Tijdelijk benutten van braakliggende grond of leegstaande gebouwen voor groenprojecten
- > Sport, bewegen, spelen en water in de stad

- 1 Singelpark
- 2 Landgoederen en parken
- 3 Blauwe aders en Rondje Stedelijk water
- 4 Langzaam verkeer NT - NOT (incl. fietssnelweg F35a)







Deze rapportage is in opdracht van de gemeente Oldenzaal opgesteld door BVR Adviseurs Ruimtelijke Ontwikkeling. Met dank aan de ambtelijke ondersteuning vanuit de gemeente Oldenzaal en alle participanten in het proces.

BVR adviseurs is verantwoordelijk voor de redactie en vormgeving van de rapportage. Het ontwerp, de beelden en de tekst zijn van BVR adviseurs.

Team BVR:

Hilde Blank

Marnix de Vos

Simone de Bergh

Bas Mol

Voor vragen en informatie kunt u contact opnemen met Huub van Uum, projectleider Structuurvisie Oldenzaal.

[h.vanuum@oldenzaal.nl](mailto:h.vanuum@oldenzaal.nl)

[www.oldenzaal.nl](http://www.oldenzaal.nl)

Niets uit deze rapportage mag worden overgenomen zonder bronvermelding. Aan de inhoud van deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend. Eventuele rechthebbenden op gebruikt beeldmateriaal dienen contact op te nemen met de uitgever.

© BVR, Rotterdam december 2013

[www.bvr.nl](http://www.bvr.nl)

