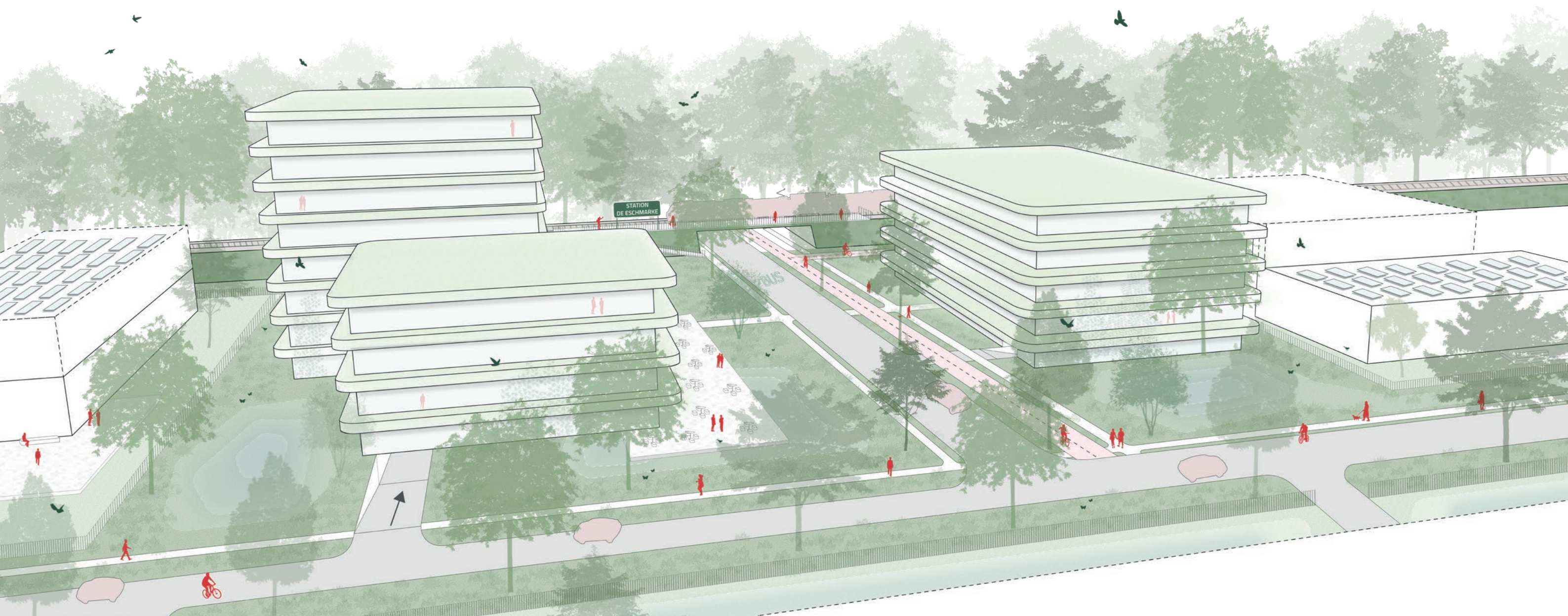


GEMEENTE ENSCHEDE

TOEKOMSTVISIE EUREGIO BEDRIJVENPARK 2040



DEFINITIEF, JUNI 2025

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD

SAMENVATTING

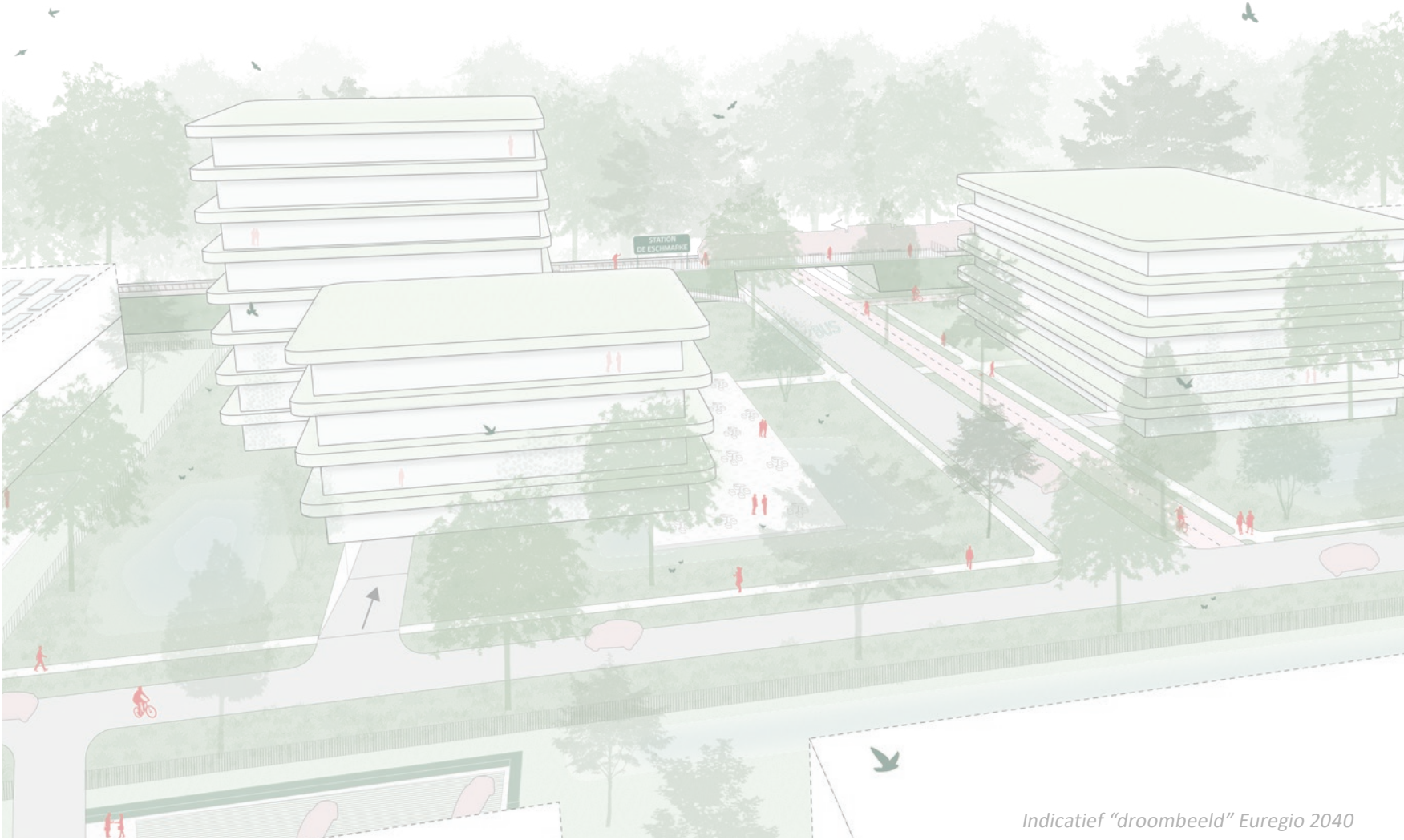
1. INLEIDING: RELEVANTIE, BELEIDSACHTERGROND EN AANPAK	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Opgaven Enschede en maatschappelijke relevantie	5
1.3. Beleidsachtergrond	5
1.4. Aanpak	5
2. EUREGIO BEDRIJVENPARK: ACHTERGROND, RUIMTELIJKE CONTEXT EN URGENTIE EN UITDAGINGEN	6
2.1. Achtergrond Euregio Bedrijvenpark	6
2.2. Ruimtelijke context	6
2.3. Belangrijkste uitdagingen Euregio Bedrijvenpark	6
3. TOEKOMSTVISIE EUREGIO BEDRIJVENPARK	
3.1. Economisch perspectief	7
3.2. Ruimtelijk perspectief	7
4. VAN TOEKOMSTVISIE NAAR SPEERPUNTEN	8
4.1. Integrale toekomstvisie voor Euregio	8
4.2. Speerpunten	9
Speerpunt 1: Intensiveren van de ruimte en heldere beeldtaal Euregio	9
Speerpunt 2: Bereikbaarheid Euregio versterken	12
Speerpunt 3: Een herkenbaar en gezond Euregio	14
5. DROOMBEELDEN	16
5.1 Droombeeld: Stationsgebied Euregio	16
5.2 Droombeeld: De Euregioweg	17
5.3 Droombeeld: Groene zijwegen	18

Bijlage A – Highlights analyse Euregio Bedrijvenpark

Bijlage B – Bouwstenen Euregio Bedrijvenpark

VOORWOORD

Voor u ligt de toekomstvisie Euregio bedrijvenpark. Deze vormt een onmisbare schakel voor het sturen op een aantrekkelijke en toekomstbestendige werklocatie. Op basis van de toekomstvisie zal een uitvoeringsplan worden gemaakt. Deze zal uiteindelijk worden vertaald naar een omgevingsprogramma en omgevingsplan. Tezamen met de gebiedsagenda Euregio (2021) en de Omgevingsvisie (2024) ligt er een solide basis voor de verdere doorontwikkeling van Euregio bedrijvenpark.



Indicatief “droombeeld” Euregio 2040

SAMENVATTING

In de jaren 70 van de vorige eeuw is in Enschede begonnen met de aanleg van een nieuwe bedrijfslocatie, Euregio Bedrijvenpark. Een gebied ten oosten van de stad Enschede en ten noord - westen van Glanerbrug. In de loop van der jaren heeft het gebied zich ontwikkeld tot een volwaardig bedrijventerrein met meer dan 300+ bedrijven en 2000+ medewerkers. In de beginjaren van deze ontwikkeling werden er andere eisen en wensen gesteld aan nieuwe bedrijfslocaties, en dat zien we momenteel terug op diverse onderdelen. Er ontbreekt een helder economisch profiel, er is verrommeling van openbaar gebied, gebrekkige verkeersveiligheid en ontsluiting en in bepaalde gebieden is sprake van ondermijning. Tegelijkertijd liggen er op dezelfde gebieden kansen voor verbetering en ontwikkeling.

Om de uitdagingen aan te pakken en te kunnen inspringen op de kansen die er liggen is daarom een toekomstvisie voor Euregio bedrijvenpark opgesteld. In dit rapport leest u op welke wijze, en op welke onderdelen wordt toegewerkt naar een toekomstbestendig Euregio Bedrijvenpark.

In hoofdstuk 1 geven we een inleiding en beschrijven we de beleidsachtergrond, en aanpak. Dat is onder andere een uitgebreide analyse van het gebied. En het ophalen van wensen/ideeën van middels een participatiebijeenkomst voor bedrijven en bewoners. In hoofdstuk 2 wordt een achtergrond geschetst van het bedrijvenpark, en zoomen we in op de ruimtelijke context en belangrijkste uitdagingen.

In hoofdstuk 3 beschrijven we vervolgens de toekomstvisie, waarbij in hoofdstuk 4 de visie wordt vertaald naar concrete speerpunten. Deze speerpunten bestaan uit:

- Intensiveren van de ruimte en helder beeldtaal Euregio
- Bereikbaarheid Euregio versterken (voor zowel auto, fietser als voetganger)
- Een herkenbaar en gezond Euregio

Vervolgens worden in hoofdstuk 5 droombeelden getoond, waarbij de speerpunten zijn verwerkt naar toekomstige situaties. Er zijn impressies gemaakt van o.a. het stationsgebied, de Euregioweg en de groene zijwegen. In de bijlagen staan het analyserapport en de uitgewerkte bouwstenen.

Ten slotte vormt deze toekomstvisie de basis voor verdere acties. Denk daarbij aan een uitvoeringsplan, welke kan worden vertaald naar formele documenten zoals het omgevingsprogramma en het omgevingsplan. Al met al een nieuwe stap in het door ontwikkelen en toekomstbestendig maken van Euregio bedrijvenpark.



De volgorde van toekomstvisie, speerpunten en droombeelden

1. INLEIDING: Relevantie, beleidsachtergrond en aanpak

1.1. Inleiding

Aan de oostzijde van Enschede, grenzend aan Landgoed De Hooge Boekel en grenzend aan Glanerbrug, ligt het Euregio Bedrijvenpark. Met een oppervlakte van circa 56 netto hectare (76 bruto), circa 300 bedrijven en ruim 2.000 werkzame personen is het één van de grotere bedrijventerreinen van Enschede. Euregio is met zijn diversiteit aan type bedrijven (met name handel, bouw en industrie) en zijn strategische ligging richting Duitsland een belangrijk bedrijventerrein in Enschede.

Euregio Bedrijvenpark is in vele opzichten een belangrijk bedrijventerrein voor de stad. Om het terrein aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden en de ruimte optimaal te benutten, hebben we samen met de ondernemers(vereniging) deze toekomstvisie opgesteld. De toekomstvisie kan gezien worden als een stip op de horizon met een helder economisch profiel dat moet helpen bij intensivering, verduurzaming en (eventuele) herontwikkeling. Daarbij streven we naar het juiste bedrijf op de juiste plek en verminderen we scheefwerken (bedrijven die niet per se op een bedrijventerrein hoeven te zitten).

Hoe zorgen we ervoor dat de economische waarde van het bedrijvenpark verder versterkt? En op welke manier kunnen we het terrein aantrekkelijker maken voor ondernemers en personeel? En hoe geven we plek en vorm aan alle ontwikkelingen en opgaven die op het bedrijventerrein afkomen? In dit document staat de visie voor Euregio Bedrijvenpark beschreven. Met deze visie kunnen we samen werken aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig Euregio waar we de ruimte optimaal benutten!



Foto: Euregio noordzijde Euregio (Buitengebied Noord-Esmerke)



Foto: fietspad noordzijde Euregio (Buitengebied Noord-Esmärke)

1.2. Opgaven Enschede en maatschappelijke relevantie

Werk en (innovatief) ondernemerschap vormen een essentiële schakel voor de brede welvaart van inwoners van Enschede en de rest van Twente. Daarom hechten we in Enschede veel waarde aan voldoende en toekomstbestendige ruimte om te ondernemen en werken. Voldoende en gevarieerd werk biedt inwoners de mogelijkheid op inkomen en maakt de stad divers, levendig en aantrekkelijk. Daarom is het cruciaal dat daar voldoende en kwalitatief goede ruimte voor beschikbaar is. Ruimte voor (innovatieve) bedrijvigheid is ook cruciaal om ons als stad te blijven vernieuwen. Dat is essentieel voor de veerkracht van Twente en het slim kunnen inspelen op diverse maatschappelijke opgaven.

Momenteel is ruimte in Enschede zeer schaars. Zo kan het midden- en kleinbedrijf op veel plekken nauwelijks groeien of transformeren. Daarom zijn we genooddaakt om zuinig om te gaan met onze ruimte. Om die reden kiezen we in de stad voor slim ruimtegebruik (verdichting en functiemenging). Ook verbeteren we de toekomstbestendigheid van bestaande werklocaties in samenwerking met ondernemers(verenigingen). Hoe we daartoe komen, werken we samen met hen uit in een visie per terrein. Deze toekomstvisie is er daar een van.

Het opstellen van een toekomstvisie voor de Euregio Bedrijvenpark maakt onderdeel uit van de Ontwikkelagenda Economie 2024 en sluit goed aan bij de Economische Visie (2019) en ‘het toekomstbeeld’ uit de omgevingsvisie. Het toekomstbestendig maken en houden, draagt bij aan het faciliteren van bedrijven en het uitbreiden en behouden van voldoende werk- en ondernemersruimte voor de toekomst. Ook helpt een helder en gedragen toekomstbeeld om goed in te kunnen spelen op de opgaven in Euregio. Daarnaast creëren we draagvlak en investeringsperspectief bij ondernemers, pandeigenaren, overheid en andere gebruikers van het bedrijventerrein. Investeringszaken zijn essentieel om het terrein klaar te stomen voor de toekomst.

1.3. Beleidsachtergrond

De Omgevingsvisie van Enschede richt zich op het versterken van economische clusters, het verbeteren van openbaar vervoer en het concentreren van

verstedelijking rondom OV-knooppunten. Zo ook rondom Station Eschmarkerveld. Verder gaat de omgevingsvisie uit van het reduceren van negatieve effecten van netcongestie d.m.v. smart energyhubs en andere slimme oplossingen.

Binnen het actuele beleid voor de ontwikkeling van werklocaties speelt Euregio Bedrijvenpark een belangrijke rol. Euregio valt onder leefmilieu 'werklocaties'. Bedrijven zijn geclusterd om overlast te beperken en om ruimte te geven voor hun activiteiten. Het opstellen van een toekomstvisie voor Euregio Bedrijvenpark maakt onderdeel uit van de **Ontwikkelagenda Economie 2024**. Er is behoefte aan een helder economisch profiel dat richting geeft aan intensivering, verduurzaming en eventuele herontwikkeling. Belangrijke uitgangspunten zijn zorgvuldig ruimtegebruik, het stimuleren van stuwende sectoren zoals (hoogwaardige) maakindustrie en het tegengaan van ‘scheefwerken’. Ook hechten we waarde aan verdere professionalisering van de samenwerking tussen bedrijven. Een belangrijke economische ambitie vanuit de **provinciale omgevingsvisie** is het versterken van de economische functie van bestaande bedrijventerrein en kwaliteit door zorgvuldig ruimtegebruik, het rekening houden met bodem- en watersysteem, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de verbinding met de omgeving.

De huidige **Visie Werklocaties** van 2019 benadrukt dat Euregio een monofunctioneel bedrijventerrein is met een focus op het lokale midden- en kleinbedrijven in sectoren die zich niet goed laten mengen met wonen. Intensiever ruimtegebruik en verduurzaming zijn belangrijke doelen, waarbij bedrijven de ruimte moeten behouden om te groeien zonder concurrentie van andere functies.

In lijn met de groenambitie van Enschede wordt vergroening op en rond het terrein gestimuleerd, onder meer langs de Euregioweg en door eventuele collectieve parkeeroplossingen. Zo wordt Euregio voorbereid op een toekomst waarin economische waarde, duurzaamheid en innovatie hand in hand gaan.

De voorliggende toekomstvisie bouwt voort op de **Gebiedsagenda Euregio** die eerder opgesteld is. Waar de gebiedsagenda vooral actiegericht was, biedt deze visie meer richting, samenhang en houvast voor de lange termijn ontwikkeling.

1.4. Aanpak

De aanpak van de toekomstvisie begon na de zomer van 2024 met een brede analyse op uiteenlopende thema's. Op 10 oktober 2024 vond een uitgebreide participatiebijeenkomst plaats tijdens de Military Boekelo. Hier werden de resultaten van de analyse gedeeld met circa 80 ondernemers en bewoners. Ook gaven zij input op meerdere thema's, zoals mobiliteit, veiligheid, leefbaarheid en groen. Op 20 november 2024 volgde een kleinere bijeenkomst met (bestuurs)leden van ondernemersvereniging Euregio 3.

Begin 2025 zijn de opbrengsten verwerkt in een drietal scenario's, variërend van ingrijpend tot minder ingrijpend. Na meerdere interne (werk)sessies zijn de scenario's vertaald naar één toekomstvisie. Deze is in concept gedeeld met de besturen van de ondernemersverenigingen en daarna uitgewerkt in voorliggend visierapport. De hoofdlijnen van de toekomstvisie staan in **hoofdstuk 3** en de (ruimtelijke) doorvertaling van de visie naar speerpunten in **hoofdstuk 4**. De speerpunten zijn uitgewerkt in bouwstenen. Deze zijn te vinden in bijlage B Droombeelden in **hoofdstuk 5** geven een indruk van hoe de visie in de praktijk kan uitpakken. In het volgende hoofdstuk (**hoofdstuk 2**) wordt ingegaan op de achtergrond, ruimtelijke context en de urgentie en uitdagingen op Euregio Bedrijvenpark. Dinsdag 10 juni 2025 is de conceptversie van de toekomstvisie tijdens een inloopbijeenkomst gedeeld met de gebruikers van Euregio. Ook is hen om input gevraagd.

1.5. Uitvoering toekomstvisie

Het uitvoeringsplan van Toekomstvisie Euregio stellen we op na vaststelling van de toekomstvisie. Daarvoor gebruiken we de bouwstenen uit hoofdstuk 4 (van toekomstvisie naar speerpunten). De Toekomstvisie Euregio en het uitvoeringsplan maken straks onderdeel uit van de nog op te stellen Omgevingsprogramma Werklocaties. Dit programma vormt straks de basis voor de toekomst van alle werklocaties in Enschede.

2. EUREGIO BEDRIJVENPARK: Achtergrond, ruimtelijke context en urgentie en uitdagingen

2.1. Achtergrond Euregio Bedrijvenpark

Euregio Bedrijvenpark is een divers en groot bedrijventerrein in Enschede-Oost. Een zesde van alle bedrijven op Enschedese bedrijventerreinen is op Euregio gevestigd. Al met al zijn er circa 300 bedrijven actief met ruim 2.000 werknemers. De belangrijkste sectoren zijn de groot- en detailhandel (48% van de banen), bouwnijverheid (19%) en industrie (17%). De meeste banen in de handel zitten in de groothandel en handelsbemiddeling. In tien jaar tijd is het aantal werkzame personen met 32% gestegen en het aantal bedrijven met 22%, vooral door groei in het aantal zzp'ers en kleine bedrijven (landelijke trend).

Euregio Bedrijvenpark is in vergelijking met andere bedrijventerreinen in Enschede relatief oud. Het grootste deel van het terrein is uitgegeven in de jaren '70. Een relatief klein deel van het terrein is recenter uitgegeven (sinds 2005 in uitgifte).

Kenmerken	Euregio Bedrijvenpark	Bedrijventerreinen Enschede
Oppervlakte	56 ha netto en 76 ha bruto	689 ha netto 1.129 ha bruto ¹
Aantal bedrijven	284	1.659
Aantal banen	2.170	21.670
Floor space index (FSI)	0,36	0,42 ²

¹Volgens IBIS-afbakening (2025) | ²Volgens afbakening "werklocaties" in Omgevingsvisie Enschede (2025)

2.2. Ruimtelijke context

Euregio Bedrijvenpark beschikt met Euregioweg over een centrale verkeersader die goed verbonden is op infrastructurele punten in de omgeving. Dit zorgt ervoor dat het bedrijvenpark zowel vanaf de A35 als vanuit Duitsland goed bereikbaar is. In combinatie met het station Eschmarke en de toekomstige F35 beschikt Euregio Bedrijvenpark over aantrekkelijke en diverse mobiliteitsverbindingen. Deze infrastructuur vormen een belangrijke factor voor de bereikbaarheid van het bedrijvenpark.

Daarnaast wordt Euregio Bedrijvenpark omringd door unieke en waardevolle omgevingskenmerken. Het prachtige landgoed De Hooge Boekel grenst aan de noordzijde en een groot gedeelte van het gebied wordt omlijst door NNN-zones (Natuurnetwerk Nederland). Dit zorgt voor een hoge ecologische waarde van de omgeving. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de nieuwbouwwijk Eschmarkerveld, die momenteel in ontwikkeling is, en aan de Oostzijde aan Glanerbrug (o.a. Bultsweg en Lonnekerweg). Deze gevarieerde omgeving biedt niet alleen kansen voor samenwerking en verbinding, maar ook voor een betekenisvolle interactie tussen Euregio, zijn directe omgeving en Duitse bedrijven en kennisinstellingen.

2.3. Belangrijkste uitdagingen Euregio Bedrijvenpark

Er spelen meerdere (ruimtelijke) uitdagingen op Euregio Bedrijvenpark. Een groot deel van het terrein is ontwikkeld in de jaren '70, waarbij er andere eisen en wensen werden gesteld. Zo ontbreekt een helder economisch profiel en is er sprake van verrommeling, ondermijning, gebrekkige verkeersveiligheid en kan de organisatiegraad van het bedrijfsleven nog verder worden geprofessionaliseerd. De combinatie bedrijven-bedrijfswoningen zorgt regelmatig voor belemmeringen in de bedrijfsvoering. Verder zijn onvoldoende goede fiets- en wandelvoorzieningen aanwezig. Verder valt op het gebied van energie(opwek), klimaatadaptatie, gezonde werkomgeving, kwaliteit van vastgoed en bereikbaarheid veel winst te behalen. Ook kan de beschikbare ruimte intensiever of beter gebruikt worden zodat (uitbreidings)ruimte beschikbaar komt voor (kansrijke) bedrijven die ruimte zoeken.

Om tot een toekomstbestendige visie voor Euregio te komen heeft een uitgebreide analyse plaatsgevonden. De belangrijkste highlights van deze analyse zijn te vinden in **Bijlage A**. Samengevat zijn dit de belangrijkste uitdagingen voor Euregio Bedrijvenpark:

- *Onduidelijk economisch profiel en inefficiënt ruimtegebruik:* Euregio kent een aantal stevige ruimtelijke en economische uitdagingen. Zo ontbreekt een duidelijk economisch profiel en kan de economische waarde van het terrein worden verhoogd, mede door 'scheefgebruik' (functies die niet per se op een bedrijventerrein hoeven te zitten) en veel ruimte die efficiënter benut kan worden. De gemiddelde bebouwingsdichtheid is laag en delen van het aanwezige vastgoed is verouderd. Mengbare functies (zoals bedrijfswoningen en mengbare bedrijvigheid) die ook elders zouden kunnen, nemen ruimte in die gebruikt kan worden voor overlastgevende bedrijvigheid.
- *Gebrek aan identiteit en ruimtelijke samenhang:* Het ontbreekt het terrein aan een duidelijke identiteit, herkenbare entrees en een logische structuur van wegen en groen. Dit zorgt op meerdere plekken voor een rommelige uitstraling en beperkte ruimtelijke samenhang.
- *Beperkte bereikbaarheid en infrastructuur:* Op het gebied van mobiliteit en infrastructuur is sprake van gebrekkige verbindingen, zowel binnen het terrein als naar omliggende voorzieningen, waaronder Station Eschmarkerveld. Fiets- en wandelvoorzieningen zijn onvoldoende of ontbreken, en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is matig. Tevens is de oversteekbaarheid van de Euregioweg ondermaats. Dit zorgt voor onveilige verkeerssituaties.
- *Veiligheid en uitstraling onder druk:* Er is beperkte meldingsbereidheid bij ondermijning, de zichtbaarheid van veel bedrijfsactiviteiten is ondermaats en

de sociale controle rondom het stationsgebied is onvoldoende. Dit heeft een negatief effect op ondermijning, het veiligheidsgevoel en de leefbaarheid in het gebied.

- *Spanningen tussen wonen en werken:* De combinatie van bedrijfswoningen en bedrijven zorgt voor spanningen, zoals overlast door parkeren, geur en geluid en belemmert een goed functionerend bedrijventerrein. Ook heeft het een negatief effect op de leefbaarheid van bewoners van bedrijfswoningen in het gebied.
- *Klimaatuitdagingen en beperkte energietransitie:* Het terrein kampt met milieutechnische en klimaatuitdagingen. Denk aan hittestress, wateroverlast bij hevige buien, een gebrek aan schaduw en groenstructuren, en weinig ruimte voor biodiversiteit. Veel daken zijn als gevolg van het relatief oude vastgoed ongeschikt voor zonnepanelen en samenwerking op het gebied van energie ontbreekt.
- *Versnipperde organisatie en beperkte samenwerking:* Binnen het terrein zijn drie verschillende organisaties actief, wat de slagkracht en samenwerking tussen ondernemers beperkt.

Het volledige analyserapport is op te vragen via: ondernemersloket@enschede.nl. Datzelfde geldt voor het participatieverslag.

MATCH

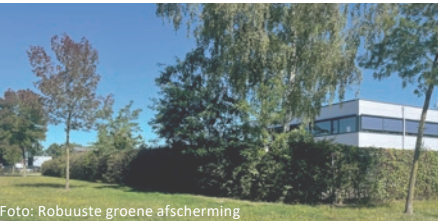


Foto: Robuuste groene afscherming

MISMATCH



Foto: Geen aantrekkelijke straatprofielen

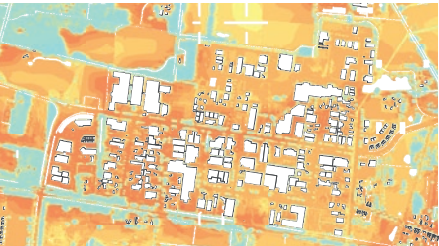


Foto: Groen en fraai straatprofiel

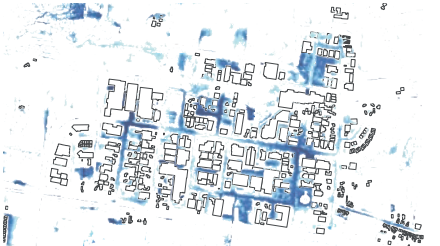


Foto: Sociaal onveilig stationsgebied

KLIMAATUITDAGINGEN



Kaart: Hittestress



Kaart: Wateroverlast kaart bui 70mm

3. TOEKOMSTVISIE EUREGIO BEDRIJVENPARK

Dit hoofdstuk schetst de toekomstvisie van Euregio Bedrijvenpark. De inhoud sluit aan bij de ambities van de Enschede en de aanwezige kansen en opgaven. Ook is gekeken naar de aansluiting met andere Enschedese werklocaties zodat het samen een sterk ruimtelijk economisch geheel vormt.

3.1. Economisch perspectief

Monofunctioneel bedrijventerrein

Euregio Bedrijvenpark is en blijft een monofunctioneel bedrijventerrein voor het reguliere (lokaalgewortelde) midden- en kleinbedrijf dat zich niet makkelijk laat mengen. Hier is ruimte voor bedrijfsfuncties (o.a. productie, bouw en kleinschalige logistiek), al dan niet gecombineerd met ondergeschikt kantoorcomponent, waarbij geen ruimte is voor nieuwe detailhandel, leisure, horeca, consumentgerichte dienstverlening of andere functies met een publiek aantrekkende werking, tenzij ondersteunend aan de zittende bedrijvigheid of het gewenste profiel.

Aangezien volop ruimte nodig is voor bedrijven in stuwende sectoren (o.a. techindustrie, overige maakindustrie en bouw) en het lokale midden- en kleinbedrijf, dient Euregio geen bedrijventerrein te worden voor nog meer ruimte-extensieve grootschalige logistiek. In lijn met de Ontwikkelagenda Economie 2024 benutten we deze ruimte maximaal voor stuwende (technologische) bedrijvigheid dat zich niet goed laat mengen met wonen.

Goede benutting van milieucategorieën

Euregio is een regulier bedrijventerrein waar bedrijven op het gebied van milieu, geur en geluid enige hinder mogen veroorzaken. Behoud en versterking voor dit type bedrijvigheid is van groot belang, omdat daarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de grote diversiteit aan bedrijfsactiviteiten in Enschede. We willen op Euregio de milieucategorieën¹ beter benutten door in bepaalde gebieden te werken met minimale milieucategorieën. Nieuwe bedrijven die zich op Euregio willen vestigen dienen in deze gebieden te voldoen aan deze minimale categorie. Daarnaast is Euregio omringd door diverse woonwijken en bevinden zich er veel bedrijfswoningen. Om enerzijds bedrijven de ruimte te geven om te ondernemen, maar ook een goede balans te hebben in geluids- en geurhinder is Euregio geschikt voor bedrijven met een maximale milieucategorie t/m 3.2. Middels het nieuwe besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) welke is ingevoerd onder de omgevingswet, zal dat in de nieuwe vorm worden doorgevoerd.

Verminderen van bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen in het gebied moeten geen belemmering vormen voor de gevestigde bedrijvigheid en vice versa. Bovendien kan deze schaarse ruimte worden benut voor bedrijven die zich niet goed laten mengen. Daarom bekijken we de mogelijkheden om bedrijfswoningen in bepaalde delen van het terrein stapsgewijs te verminderen. Zo spelen we interessante uitbreidings- en doorschuifruimte vrij voor bedrijven.

Verhogen economische impact en veiligheid

Het verhogen van de economische waarde en het efficiënter benutten van de ruimte staan centraal. Daarnaast vinden we het belangrijk dat bedrijfsactiviteiten goed zichtbaar zijn om zo het risico op ondermijnende activiteiten te verlagen. Kleinschalige garageboxen/bedrijfsunits zijn doorgaans ondermijningsgevoelig. Ook zijn er hier al relatief veel in het gebied aanwezig. Datzelfde geldt voor autohandel en -garages. Daarom faciliteren we geen nieuwe initiatieven voor deze bedrijfsactiviteiten. Verder heeft Euregio Bedrijvenpark het KVO Bedrijventerreinen (Keurmerk Veilig Ondernemen). Deze publiek-private samenwerking is effectief en zetten we voort.

Eén professioneel ondernemerscollectief

Momenteel zijn er drie ondernemerscollectieven actief op Euregio en twee verschillende parkmanagers actief. Voor de toekomst is het streven om toe te groeien naar één krachtig en breed gedragen collectief. Dit versterkt de samenwerking tussen de bedrijven in het gebied. En geeft een gezamenlijke stem richting overheden en partners. Door krachten te bundelen ontstaat er één duidelijk aanspreekpunt, worden kosten gedeeld en kunnen gezamenlijke ambities – zoals verduurzaming, bereikbaarheid of veiligheid – effectiever worden gerealiseerd en ontstaat er een krachtige link met de Stichting Samenwerkende Enschede Bedrijventerreinen. Bovendien versterkt een eenduidige profilering de uitstraling van het terrein als aantrekkelijk en toekomstgericht vestigingsgebied.

Ruimte voor ondersteunende voorzieningen en kantoorruimte voor (startende) bedrijven nabij Station Eschmarkerveld

Nabij het station is ruimte voor bedrijven en ondersteunende voorzieningen die het bedrijvenpark en Eschmarkerveld versterken. Daarnaast is hier beperkt kantoorruimte toegestaan voor (startende) bedrijven die samen een dynamisch geheel vormen op steenworp afstand van Station Eschmarkerveld en de woonwijk Eschmarkerveld. Vanwege de goede bereikbaarheid is deze locatie mogelijk interessant voor Nederlandse (startende) bedrijven die samenwerken

met bedrijven/instellingen in Duitsland. De nieuwe invulling op deze locatie moet bijdragen aan de sociale controle en leefbaarheid in de stationsomgeving en bijdragen aan een aantrekkelijke verbinding met de woonwijk Eschmarkerveld.

3.2. Ruimtelijk perspectief

Verbindingen en bereikbaarheid

Een belangrijk onderdeel van de visie is het verbeteren van de bereikbaarheid binnen Euregio. Door het aanleggen en verbeteren van wandel- en fietspaden, die aansluiten op woonwijken en het buitengebied, ontstaat een geïntegreerd netwerk dat de verbindingen binnen Euregio bedrijvenpark versterkt. Tegelijkertijd wordt de verkeersveiligheid vergroot door hiërarchie aan te brengen in verkeersstructuren en wegprofielen overzichtelijker te maken. De stationslocatie wordt een dynamische omgeving. Daarnaast wordt de stationslocatie ruimtelijk goed verbonden met de omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit

Een heldere en herkenbare ruimtelijke kwaliteit staat centraal. Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door aandacht voor architectuur, expressie van ondernemerschap en een uniforme inrichting van de ruimte. Dit vertaalt zich in hoogwaardige erfafscheidingen, passende terreininrichtingen en een duidelijk vormgegeven toegang tot kavels. Daarnaast worden de entreegebieden van Euregio versterkt en herkenbaar gemaakt. Zo ontstaat er een aantrekkelijke en herkenbare omgeving die aansluit bij de identiteit van Euregio.

Toekomstbestendig Euregio

Deze visie richt zich ook op duurzaamheid en het versterken van ecologische waarden. In de toekomst draagt Euregio actief bij aan doelen op het gebied van waterbeheer, hittebestendigheid, biodiversiteit, duurzame energieopwekking en energiebesparing. Deze aanpak draagt niet alleen bij aan een toekomstbestendig bedrijventerrein maar ook aan een gezonde leef- en werkomgeving.

¹ Let op: de in deze visie gebruikte milieucategorieën zijn nog gebaseerd op de oude VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering uit 2009. Deze handreiking sluit inhoudelijk niet meer aan op de gewijzigde milieureggeving in de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het gemeentelijk omgevingsplan. Eind 2024 heeft de VNG daarom de nieuwe handreiking Activiteiten en Milieuzonering gepubliceerd, die beter aansluit bij de huidige milieuwetgeving. In het nieuwe omgevingsplan wordt deze nieuwe VNG-handreiking gebruikt, het gebruik van de oude milieucategorieën wordt uitgefaseerd. Basisuitgangspunt blijft ook in de nieuwe handreiking dat hoe verder weg een activiteit van een woning of andere milieugevoelige locatie plaatsvindt, des te groter de milieugebruiksruimte voor de betreffende activiteit is.

4. VAN TOEKOMSTVISIE NAAR SPEERPUNTEN

4.1. Integrale toekomstvisie voor Euregio

De toekomstvisie Euregio is een integraal geheel, waarin verschillende thema's en uitgangspunten zorgvuldig zijn afgewogen en samengevoegd. De toekomstvisie is op enkele onderdelen vertaald naar drie samenhangende speerpunten. Samen met hoofdstuk 3 vormen zij de kapstok voor de toekomstvisie van Euregio. De drie speerpunten zijn:

SPEERPUNT 1: INTENSIVEREN VAN DE RUIMTE EN HELDERE BEELDTAAL

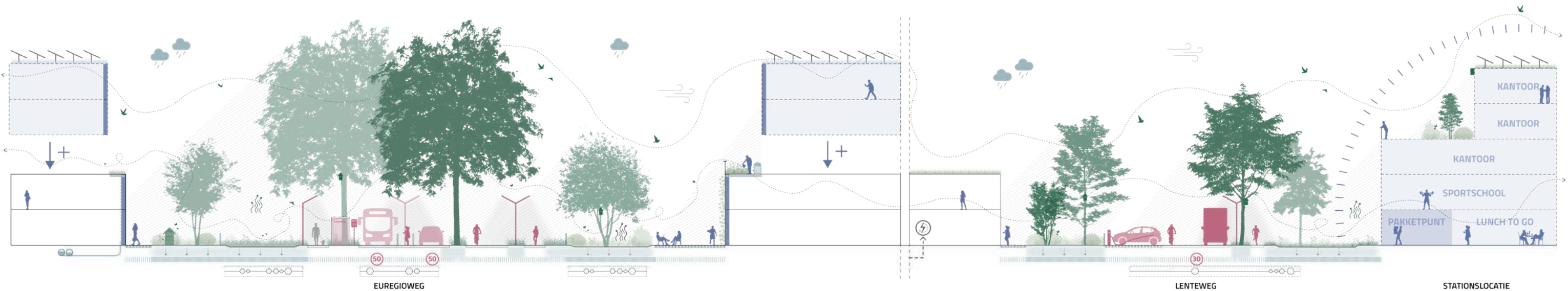
SPEERPUNT 2: BEREIKBAARHEID EUREGIO VERSTERKEN

SPEERPUNT 3: HERKENBAAR EN GEZOND EUREGIO

Speerpunten

De speerpunten geven richting aan het gewenste toekomstbeeld en bieden concrete handvatten om de daarbij behorende doelen te bereiken. De speerpunten sluiten naadloos aan op de gestelde doelen in de scenariofase, waarbij economische impact, ruimtelijke efficiëntie en een aantrekkelijke werk- en leefomgeving centraal stonden. Door de combinatie van unieke (omgevings) factoren kan Euregio Bedrijvenpark niet alleen fungeren als een economisch knooppunt in de (grens)regio, maar ook bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het gebied. Dit maakt Euregio Bedrijvenpark tot een aantrekkelijke locatie voor zowel ondernemers, werknemers als de bredere gemeenschap in de omliggende woonwijken.

Op de volgende pagina wordt een totaalkaart weergegeven van alle speerpunten met bijhorende legenda. Vervolgens worden op de pagina's daarna de speerpunten één voor één toegelicht. Daarnaast zijn er per speerpunt bouwstenen opgesteld. Deze bouwstenen zijn te vinden in bijlage B: Bouwstenen Euregio Bedrijvenpark.



Principeprofiel dat de samenhang van alle speerpunten weergeeft



Totaalkaart toekomstvisie met alle speerpunt weergegeven

Totaalkaart Toekomstvisie

De Toekomstvisie kaart hiernaast is een samenvatting van alle speerpunten. De speerpunten worden op de volgende pagina's verder toegelicht met o.a. deelkaarten en principeprofielen.

SPEERPUNT 1: INTENSIVEREN VAN DE RUIMTE EN HELDERE BEELDTAAL

- Zone: Intensieve en hogere bebouwing
- Zone: Middelintensief en middelhoge bebouwing
- Zone: Bedrijfswoningen
(onderdeel van Zone: Middelintensief en middelhoge bebouwing)
- Etalagefunctie
- Stationsgebied Euregio

SPEERPUNT 2: BEREIKBAARHEID EUREGIO VERSTERKEN

- Hoofdwegen (gebiedsontsluiting)
- Fietspaden
- Wandelpaden
- Verkeersaccent
- (Veilige) oversteeplekken
- 30 km zone
- Bushalte Euregio en station De Eschmarke

SPEERPUNT 3: HERKENBAAR EN GEZOND EUREGIO

- Robuuste landschappelijke groenstructuren
- Aanwezig water (wadi's en of natuurlijke vijver)
- Groenstructuren langs de wegen
- Waterberging langs de wegen
- Entree's van Euregio bedrijvenpark
- Pauzeplekken
- Belangrijke flora en fauna locaties

4.2. SPEERPUNT 1: INTENSIVEREN VAN DE RUIMTE EN HELDERE BEELDTAAL

Het verhogen van de economische waarde van Euregio en het efficiënter benutten van de schaarse ruimte staan centraal in dit speerpunt. Dit speerpunt bestaat uit de volgende 4 onderdelen die op de volgende pagina's verder worden toegelicht:

- A. *Intensiever gebruik van de ruimte*
- B. *Heldere economische structuur en verhoging economische waarde*
- C. *Aantrekkelijk en dynamische stationsgebied op Euregio*
- D. *Ruimtelijke uitstraling en heldere beeldtaal Euregio*

A. Intensiveren van de ruimte

Enschede wil haar bestaande bedrijventerreinen waar mogelijk beter benutten voor kansrijke bedrijven die passen bij haar (technologische) profiel. Omdat Euregio Bedrijvenpark een relatief lage Floor space index³ (FSI) heeft, willen we op verschillende manieren de beschikbare ruimte efficiënter gebruiken en intensiever gebruik stimuleren. Dit doen we door de maximale toegestane bouwhoogte in het stationsgebied en het donkerblauwe gebied (zie figuur) waar mogelijk te verhogen. Daarnaast verhogen we in dit gebied de minimale bouwhoogte voor nieuwe bedrijven die zich hier willen vestigen. Op het hele terrein geldt dat een hogere bouwhoogte bespreekbaar is, mits daar een goede ruimtelijke kwaliteitsimpuls tegenover staat. Bedrijfswoningen in het gebied moeten geen belemmering vormen voor de gevestigde bedrijvigheid en vice versa. Dat is nu soms wel het geval en er vindt in bepaalde gebieden oneigenlijk gebruik plaats. Om interessante uitbreidings- en doorschuifruimte vrij te spelen voor bedrijven die goed aansluiten bij het economisch profiel van Euregio gaan we onderzoeken hoe en of we bedrijfswoningen in delen van het gebied kunnen verminderen.

B. Heldere economische structuur en verhoging economische waarde

Euregio is een monofunctioneel bedrijventerrein waarbij zoveel mogelijk ruimte benut wordt voor functies die passen bij het economisch profiel van het bedrijventerrein (zie hoofdstuk 3).

Aangezien volop ruimte nodig is voor bedrijven in stuwende sectoren (o.a. techindustrie, overige maakindustrie en bouw) en het lokale midden- en kleinbedrijf, dient Euregio geen bedrijventerrein te worden voor nog meer ruimte-extensieve grootschalige logistiekmeters. De toekomstige groei van bestaande logistieke bedrijven faciliteren we waar mogelijk de hoogte in, maar gaat niet ten koste van nog meer



De thema's in deze plattegrond worden in dit hoofdstuk aan de hand van deel plattegronden toegelicht.

schaarse grondmeters op het terrein. Daarnaast willen we op het hele terrein de milieucategorieën beter benutten door te werken met minimale milieucategorieën. Euregio Bedrijvenpark is namelijk een van de weinige bedrijventerreinen in Enschede waar bedrijven die enige hinder veroorzaken zich kunnen vestigen. Na bedrijfsbeëindiging kunnen alleen bedrijven met milieucategorie 3.1 of hoger zich in de donkerblauwe zone (intensieve en hogere bebouwing) exclusief het stationsgebied vestigen. Zo gaan we 'scheefwerken' tegen en gebruiken we bedrijfslocaties met een milieucategorie van 3.1 of hoger optimaal voor bedrijven die deze ruimte nodig hebben.

Verder vinden we het belangrijk dat bedrijfsactiviteiten goed zichtbaar zijn om zo het risico op ondermijnende activiteiten te verlagen. Kleinschalige garageboxen/bedrijfsunits zijn doorgaans ondermijningsgevoelig. Ook zijn er hier al relatief veel in het gebied aanwezig. Datzelfde geldt voor autohandel en -garages. Daarom faciliteren we geen nieuwe initiatieven voor deze bedrijfsactiviteiten.

Speerpunt 1 verdeeld over 3 zones

Behalve zaken die voor het gehele terrein gelden, zijn er ook zaken die per deel van het bedrijventerrein kunnen verschillen. De zone-indeling binnen Euregio is gebaseerd op de stedenbouwkundige structuur en een goede verdeling van passende functies over het terrein. We onderscheiden drie specifieke zones, elk met unieke kenmerken en functies. De zone-indelingen zijn te lezen op de volgende pagina's.

³Indicator die de verhouding aangeeft tussen het totale bruto vloeroppervlak van een gebouw en het oppervlak van de bijbehorende grond.

Zone: Intensieve en hogere bebouwing

Deze zone richt zich op bedrijven die aansluiten bij het economisch profiel van Euregio met een hogere FSI en minimaal milieucategorie 3.1. Dit zorgt voor een intensiever gebruik van de ruimte, met name in het centrumgebied van Euregio. De ruimtelijke kenmerken van deze zone zijn:

- Minimale bouwhoogte 10 meter
- Gebouwen in deze zone hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter. Hoger dan 15 meter is bespreekbaar tot een hoogte van 20 meter, mits er een goede ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het terrein tegenover staat. Denk daarbij aan het opheffen van een of meerdere bedrijfswoningen, efficiënt/meervoudig ruimtegebruik en/of hoge beeldkwaliteit.
- Multifunctionaliteit moet de gevestigde bedrijven in hun functioneren versterken en de gebruikerswaarde van de werklocaties verhogen. In dit gebied staan economische functies centraal. De aanwezigheid van andere voorzieningen (tenzij ondersteunend) willen we hier beperken om de economische waarde van het terrein te versterken.
- Er wordt onderzocht hoe en of het aantal bedrijfswoningen in deze zone kan worden verminderd om (uitbreidings)ruimte te creëren voor bedrijven die aansluiten bij het economisch profiel van Euregio.
- Minimale milieucategorie 3.1. Nieuwe bedrijven met een lagere milieucategorie kunnen zich hier na intreding niet meer vestigen (uitgezonderd ondersteunende functies).
- Bedrijven langs de Euregioweg en Voorjaarsweg krijgen een prominente positie met een etalagefunctie, waardoor ze een representatief gezicht bieden voor Euregio.



Zone: Intensieve en hogere bebouwing

Zone: Middelintensief en middelhoge bebouwing (reguliere FSI)

Deze zone richt zich op bedrijven die aansluiten bij het economisch profiel van Euregio met een reguliere FSI. De ruimtelijke kenmerken van deze zone zijn:

- Gebouwen in deze zone hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter. Hoger dan 10 meter is bespreekbaar tot een hoogte van 15 meter, mits er een goede ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het terrein tegenover staat. Denk daarbij aan het opheffen van een of meerdere bedrijfswoningen, efficiënt/meervoudig ruimtegebruik en/of hoge beeldkwaliteit. Langs de Euregioweg (etalagefunctie) geldt een bouwhoogte van maximaal 15 meter.
- Er wordt onderzocht hoe en of het aantal bedrijfswoningen in deze zone op termijn kan worden verminderd om (uitbreidings)ruimte te creëren voor bedrijven die aansluiten bij het economisch profiel van Euregio.
- Bedrijven langs de Euregioweg krijgen een prominente positie met een etalagefunctie waardoor ze een representatief gezicht bieden voor Euregio.



Zone: Middelintensief en middelhoge bebouwing (reguliere FSI)

Onderdeel van deze zone zijn de bedrijfswoningen. In deze gebieden kunnen bestaande bedrijfswoningen (vooral nog) blijven. De ruimtelijke kenmerken van deze zone zijn:

- Bestaande bedrijfswoningen kunnen in de gearceerde zone (vooral nog) blijven (zie kaart), wat zorgt voor gemengde en dynamische werk- en leefomgeving en een soepele overgang naar de woonwijken in Glanerbrug.
- Er komen geen nieuwe bedrijfswoningen bij.



Zone: Bedrijfswoningen

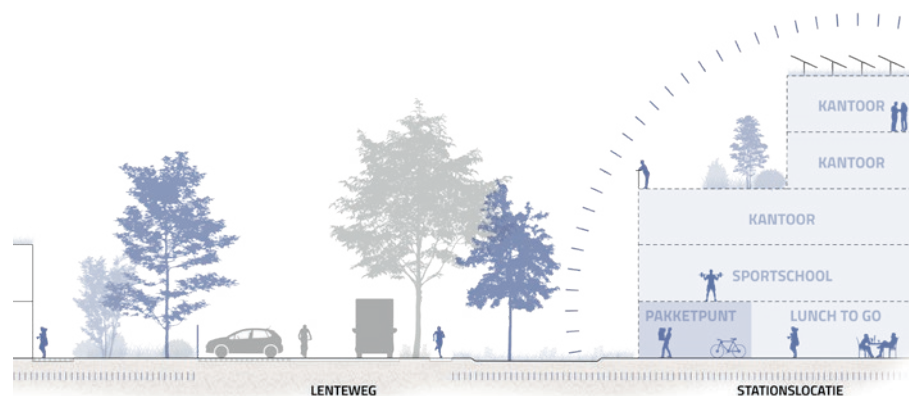
Zone: Stationsgebied Euregio (omcirkelde zone nabij station)

In deze zone is ruimte voor een combinatie van verschillende economische functies, zoals: bedrijfsfuncties met een hoge FSI en kantoorruimtes voor (startende) bedrijven. Ook is naast genoemde bedrijfsfuncties ruimte voor andere ondersteunende voorzieningen, zoals: kleinschalige horeca, sport- en leisurevoorzieningen en gedeelde mobiliteitsoplossingen zoals collectief parkeren en deelfietsen. Al met heeft deze zone de hoogste FSI van Euregio Bedrijvenpark. De ruimtelijke kenmerken van deze zone zijn:

- Minimale bouwhoogte 20 meter.
- Gebouwen in deze zone hebben een maximale bouwhoogte van 25 meter. Hoger dan 25 meter is bespreekbaar tot een hoogte van 30 meter, mits er een goede ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het terrein tegenover staat. Denk daarbij aan het opheffen van een of meerdere bedrijfswoningen, efficiënt/meervoudig ruimtegebruik en/of hoge beeldkwaliteit.



Zone: Stationsgebied Euregio



Bovenstaande principeprofiel laat (conceptueel) de potentie van het stationsgebied zien.

C. Aantrekkelijk en dynamische stationsgebied op Euregio

De stationslocatie op Euregio wordt een dynamische en aantrekkelijke locatie waar werken, ontmoeten en ontspannen samenkomen. Met een focus op een combinatie van verschillende economische functies, bedrijfsfuncties met een hoge FSI en kantoorruimtes voor (startende) bedrijven. Ook is naast genoemde bedrijfsfuncties ruimte voor andere ondersteunende voorzieningen, zoals: kleinschalige horeca, sport- en leisurevoorzieningen en gedeelde mobiliteitsoplossingen zoals collectief parkeren en deelfietsen.

Deze transformatie biedt uitstekende mogelijkheden om de sociale veiligheid te bevorderen en klimaatadaptieve oplossingen te integreren, waarmee deze locatie zich voorbereidt op de uitdagingen van de toekomst.

Deze vernieuwde stationslocatie wordt het kloppende hart van de Euregio en vormt daarmee een aantrekkelijke verbinding tussen Euregio en de woonwijk Eschmarkerveld. Als een centraal ontmoetingspunt draagt de locatie bij aan het versterken van de sociale cohesie, economische groei en de leefbaarheid van het gebied. Vanwege de goede bereikbaarheid is deze locatie interessant voor (startende) bedrijven die samenwerken met bedrijven/instellingen in Duitsland.



Bovenstaande beelden zijn ter inspiratie opgenomen in het document en tonen de toekomstambitie voor het stationsgebied.

In dit gebied is een hoge FSI verplicht en is de minimale bouwhoogte hoger dan elders in het gebied. Ook is functiemenging op deze locatie mogelijk. Daarnaast is het mogelijk om gecombineerd met een werkfunctie een parkeerhub te realiseren. Denk daarbij aan ondergronds parkeren (parkeergarage) of een P&R.

D. Ruimtelijke uitstraling en heldere beeldtaal Euregio

Panden met een etalagefunctie presenteren zich langs de de Euregioweg en de Voorjaarsweg en hebben een representatieve uitstraling. Deze bedrijven presenteren zich met een hoogwaardige kwaliteit naar de buitenruimte en benadrukken daarmee de hoofdstructuren van Euregio.

Ondernemers presenteren zich op een professionele wijze in de buitenruimte van Euregio. Bedrijfsuitingen zijn duidelijk, subtiel en hebben een eenduidige uitstraling. Ook alle kavelentrees op Euregio hebben een eenduidige uitstraling. Hiermee wordt bedoeld dat de verhardingen uit hetzelfde type straatwerk bestaat en de bedrijfsuitingen subtiel aanwezig zijn. Daarbij komen inritten zonder vergunning te vervallen.

Verder is de kavelinrichting zo klimaatadaptief mogelijk en heeft die een eenduidige uitstraling. Het gebruik van verharding wordt tot een minimum beperkt, waardoor er meer ruimte ontstaat voor een groene en duurzame omgeving. Opslagfaciliteiten zijn strategisch geplaatst aan de achterzijde van de kavel, uit het zicht van de wegen, wat zorgt voor een nette en georganiseerde indruk. Daarnaast zijn kavelafscheidings binnen Euregio uniform vormgegeven. Ondernemers worden actief gestimuleerd om hun terrein te vergroenen en verkoeling te creëren, wat bijdraagt aan zowel esthetiek als duurzaamheid. Kortom: de inrichting van de kavel is efficiënt, harmonieus en milieubewust.

Zie bijlage B – Bouwstenen Euregio Bedrijvenpark voor de uitwerking van de bouwstenen die horen bij dit speerpunt. Deze bouwstenen vormen straks de basis voor het uitvoeringsplan.

SPEERPUNT 2: BEREIKBAARHEID EUREGIO VERSTERKEN

De mobiliteit binnen Euregio wordt verbeterd door een samenhangend netwerk van wandel- en fietspaden. De verkeersveiligheid op Euregio wordt verbeterd door een duidelijke hiërarchie in de verkeersstructuren en overzichtelijke wegprofielen. Daarnaast wordt de stationsomgeving functioneel en ruimtelijk verbonden met Eschmarkerveld, wat de samenhang en toegankelijkheid van het gebied versterkt. Dit speerpunt bestaat uit de volgende 4 onderdelen die op de volgende pagina's verder worden toegelicht:

- A. Mobiliteitsstromen aanhechten op de omgeving
- B. Hiërarchie in de wegen aanbrengen
- C. Functionele en veilige wegprofielen
- D. Een heldere verbinding tussen de Euregioweg en het stationsgebied

A. Mobiliteitsstromen aanhechten op de omgeving

De stad werkt aan het verbeteren van de ontsluiting naar de N35/A35, op de relatief korte termijn zijn dat een ongelijkvloerse aansluiting op de N35 en een autotunnel onder de Keppelerdijk door. Daarnaast wordt er een ongelijkvloerse fietsverbinding over de Oostweg gerealiseerd aan de zuidzijde van het spoor. Vervolg stappen zijn het optimaliseren van het kruispunt Gronausestraat – Oostweg en een autotunnel onder de spoorlijn door.

Op het gebied van openbaar vervoer wordt een nieuwe buslijn opgezet tussen Losser en Enschede, met een halte bij station Eschmarke. Daarnaast zal er een busverbinding worden gerealiseerd die onder het spoor doorloopt bij station Eschmarke, wat zorgt voor een snellere dienstregeling



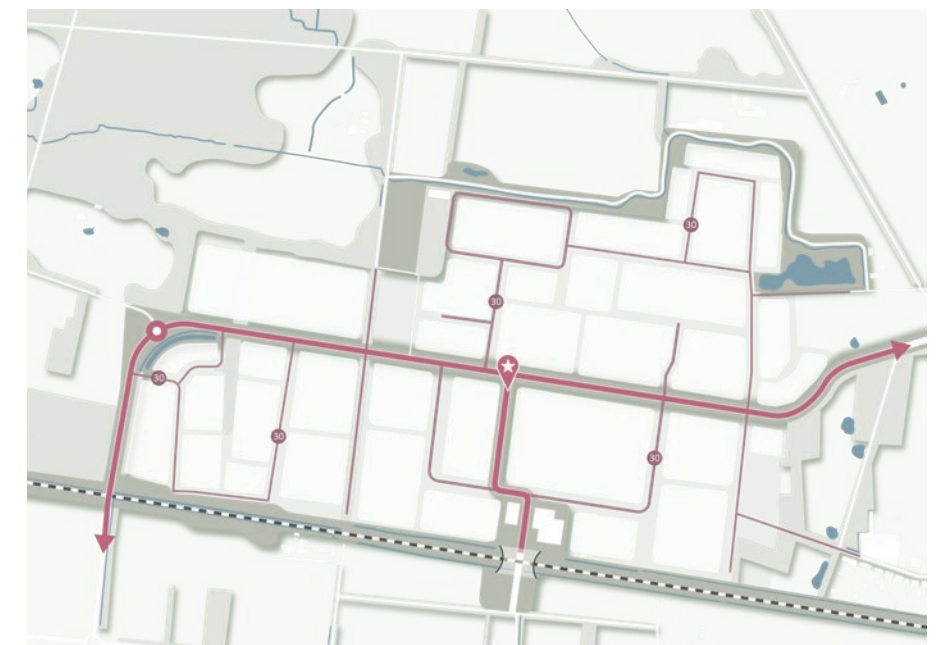
Belangrijke gebiedsontsluitingen Euregio.



en een efficiënte verbinding met de nieuwe woonwijk Eschmarkerveld. Fietsers profiteren van verbeteringen in de fietsverbinding met de Noord Esmarkerrondweg en een comfortabele fietsroute vanuit de nieuwe woonwijk Eschmarkerveld richting het buitengebied via o.a. het station. Ook voetgangers worden niet vergeten, met de aanleg van aangename wandelroutes die de nieuwe woonwijk Eschmarkerveld verbinden met het omliggende buitengebied. Deze maatregelen dragen gezamenlijk bij aan een beter verbonden Euregio met zijn omgeving.

B. Hiërarchie in de wegen aanbrengen; vergroot leesbaarheid bedrijventerrein 50 en 30 wegen

Maximale snelheid op zijwegen wordt verlaagd van 50 naar 30-kilometerzones. Euregioweg als gebiedsontsluitingsweg blijft 50 km/uur).



Heldere hiërarchie in 50 km en 30 km wegen.

C. Functionele en veilige wegprofielen

Fiets- wandelpaden

Er wordt een tweezijdig fietspad langs de Euregioweg aan de zuidzijde aangelegd hiermee komt het fietspad aan de noordzijde te vervallen. Daarnaast worden alle straatprofielen voorzien van wandelpaden in de bermen. Deze wandelpaden dienen als verbinding op het bedrijventpark maar ook met de woonwijken en het buitengebied.

Veiligoversteken

Daarnaast wordt de oversteekbaarheid van de Euregioweg verbeterd door de aanleg van veilige oversteekplaatsen, o.a. specifiek ontworpen voor fietsers en voetgangers. Deze aanpassingen maken het gebied niet alleen veiliger, maar ook aantrekkelijker en functioneler voor alle gebruikers.



Veilige oversteekplekken op de Euregioweg. Tweezijdig fietspad langs de zuidzijde van de Euregioweg. Wandelpaden in de bermen.

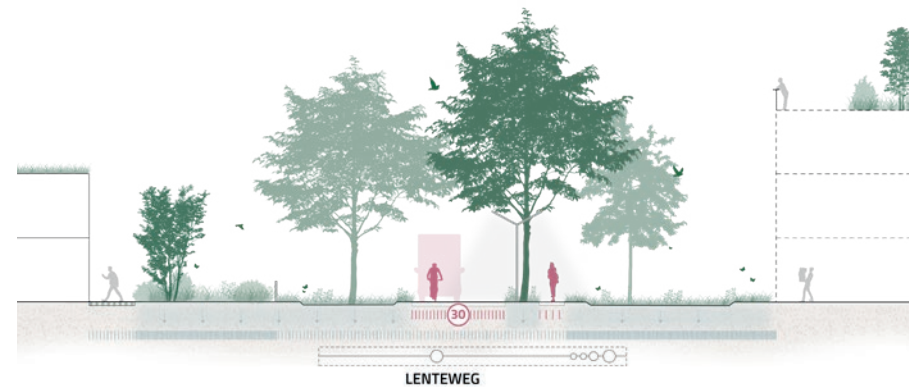
Aanpassing wegprofiel 30 Km

De huidige wegprofielen blijven gehandhaafd, met specifieke aanpassingen voor wegen die op langere termijn overgaan naar lichtere bedrijvigheid. Bij deze transformatie verschuift de focus van gemotoriseerd verkeer naar een duurzame en groene inrichting. In deze wegprofielen wordt extra aandacht besteed aan waterbeheer, waarbij regenwater wordt vastgehouden en geïnfiltreerd om wateroverlast te verminderen. Daarnaast worden robuuste groenvoorzieningen aangelegd die bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit en het verminderen van hittestress.

Door de herinrichting van de wegprofielen ontstaat tevens meer ruimte voor voetgangers en fietsers, waardoor de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Dit stimuleert o.a. werknemers om vaker de fiets te pakken en de auto te laten staan, wat bijdraagt aan een duurzamer mobiliteitsbeleid en een gezondere leefomgeving. Het aanpassen van deze wegprofielen geldt uitsluitend binnen de 30-kilometerzones.



Voorbeeldprofiel: Bestaand wegprofiel 30-kilometerzones



Voorbeeldprofiel: Aangepast wegprofiel 30-kilometerzones

(Nieuwe) parkeerplaatsen

Het aanleggen van parkeerplaatsen in de openbare is mogelijk in de daarvoor aangegeven gebieden, zie document: nota_ruimte_voor_parkeren UitgebreidII_apr16. Deze parkeerplaatsen kunnen i.o.m. de gemeente Enschede aangelegd worden in de bermen van de wegen in de 30-kilometerzones. Deze parkeerplaatsen worden echter uitgevoerd met een waterdoorlatende stenen en zijn omringt met groen voor de versterking van de biodiversiteit.

D. Een heldere verbinding tussen de Euregioweg en het stationsgebied

Om de Euregioweg en de stationslocatie effectief te verbinden, wordt voorgesteld een verkeersaccent aan te leggen op de Euregioweg ter hoogte van de Voorjaarsweg. Dit accent zal niet alleen de verkeersveiligheid en doorstroming verbeteren, maar ook functioneren als een duidelijk herkenningspunt naar het stationsgebied, waardoor de zichtbaarheid en toegankelijkheid worden versterkt. Door het toevoegen van dit accent wordt het stationsgebied visueel en functioneel beter verbonden met de Euregioweg, wat bijdraagt aan het versterken van de identiteit van het stationsgebied en de navigatie voor weggebruikers vereenvoudigt. Daarnaast wordt de fietsverbinding langs het spoor (Zomerweg) verbonden met het stationsgebied, waardoor fietsers een veilige, snelle en directe route krijgen naar het station. Tevens wordt de stationstunnel verbeterd voor zowel fietsers als voetgangers.



Een heldere verbinding tussen de Euregioweg en het stationsbied.

Mobiliteitshub i.c.m. het stationsgebied

Er wordt een mobiliteitshub bij station Eschmarke ontwikkelt met P&R/transferium, fietsenstalling, deel fietsen, deelauto's, ruimte voor pakketdiensten/ kluizen en laadpalen. Bij de nog uit te geven kavels wordt de mogelijkheid gegeven voor het ontwikkelen van een mobiliteitshub. Dit kan zowel ondergronds als de lucht in.

Zie bijlage B – Bouwstenen Euregio Bedrijvenpark voor de uitwerking van de bouwstenen die horen bij dit speerpunt. Deze bouwstenen vormen straks de basis voor het uitvoeringsplan.

SPEERPUNT 3: EEN HERKENBAAR EN GEZOND EUREGIO

Euregio wordt duurzamer en toekomstbestendiger. In 2040 zijn de ruimtelijke kwaliteit, de biodiversiteit en het waterbeheer verbeterd. Daarnaast krijgt Euregio een uniforme uitstraling en herkenbare entrees. Tegen 2050 streeft Euregio naar volledige zelfvoorziening, waarbij innovatie en duurzaamheid centraal staan. Dit speerpunt bestaat uit de volgende 4 onderdelen die op de volgende pagina's verder worden toegelicht:

- A. Omgevingskwaliteiten en entrees
- B. Groen- en waterstructuren
- C. Groene zijwegen en een aantrekkelijk werkomgeving
- D. Energie en Euregio 2050

A. Omgevingskwaliteiten en entrees

Omgevingskwaliteiten

Op dit moment functioneert Euregio als een op zichzelf staand bedrijventerrein binnen het gebied. Ondanks de lommerijke groenstructuren aan de randen, zoals Landgoed De Hooge Boekel en de NNN-zones, ontbreekt een (groene) verbinding met het bedrijventerrein, waardoor de integratie met de omgeving beperkt blijft. Dit biedt een waardevolle kans om Euregio sterker te verankeren in zijn landschappelijke context en een goede balans tussen bebouwing en groen te creëren. Om deze verbinding te versterken, wordt het landschappelijke raamwerk doorgezet op het bedrijventerrein. Dit vergroot de samenhang en draagt bij aan een aantrekkelijke, duurzame en klimaatbestendige uitstraling van het gebied. Door de beplantingsstructuren van de omliggende groenvoorzieningen te laten doorlopen in het bedrijventerrein, ontstaat een natuurlijke overgang tussen bebouwing en landschap. Dit bevordert niet alleen de ecologische waarde, maar versterkt ook de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de omgeving.

Daarnaast zorgt een verbeterde groenstructuur voor een hogere biodiversiteit, verkoeling op warme dagen en een prettige werkomgeving. Dit stimuleert werknemers en bezoekers om te genieten van groene wandelroutes en ontspanningsplekken binnen het bedrijventerrein, wat bijdraagt aan een gezonder leef- en werkklimaat.

De Euregioweg wordt, als hoofdstructuur van het gebied, geoptimaliseerd door (herstelwerkzaamheden) aan de bomenlaan. Deze bomenlaan fungeert niet alleen als een belangrijke landschappelijke identiteitsdrager voor Euregio. De overige straatprofielen worden zorgvuldig afgestemd op de uitstraling van de omgeving, waardoor Euregio een harmonieuze eenheid vormt met zijn omliggende gebieden.



Entrees

De entrees van Euregio kunnen de hier bovengenoemde omgevingskwaliteiten beter benutten door een verbeterde ruimtelijke inrichting en visuele versterking. Euregio kent twee hoofdentrees, namelijk:

- Het entreegebied ter hoogte van de fietsbrug bij de Oosterstraat
- Het entreegebied na de kruising met de Lonnekerweg

Deze entrees krijgen een herkenbare en uitnodigende uitstraling door het toevoegen van duidelijke accentpunten op strategische locaties, die aansluiten bij het landschappelijke karakter en de identiteit van de Euregio. Dit kan worden bereikt door het plaatsen van kenmerkende beplantingen, specifieke materiaalgebruik/ signing en duidelijke wegmarkeringen die de overgang naar Euregio benadrukken.



Lommerijke beplantingsstructuren zijn verweven met Euregio. De hoofdentrees worden herkenbaar.

B. Groen- en waterstructuren

Groenstructuren

Om een duurzaam en samenhangend groenplan te realiseren, wordt er ingezet op het beplanten van kavels met uniforme, esthetisch en inheemse aantrekkelijke plantensoorten, wat bijdraagt aan een consistente uitstraling. Straatprofielen worden vergroend door de toevoeging van bomen, struiken en een kruidlaag, wat niet alleen de leefbaarheid verhoogt, maar ook schaduw biedt en helpt om hittestress op Euregio te verminderen. De focus ligt hierin vooral op het fors vergroenen van de noordkant van Euregio. Bestaande groenzones worden versterkt en uitgebreid, met aanvullende maatregelen om meer ruimte te creëren voor wateropvang en biodiversiteit. Braakliggende terreinen bieden kansen voor tijdelijke kruidenrijke graslanden, wat de biodiversiteit verder vergroot en bijdraagt aan een veerkrachtig en groen Euregio.

Waterstructuren

Bij het aanduiden van gebieden als groen en blauw wordt gestreefd naar een evenwichtige en functionele inrichting. Bestaande blauwe structuren blijven behouden. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de waterbergingsnorm van 55m² toegepast. Ook wordt de drainage van grondwater en de afwatering van laagtes in het maaiveld verbeterd, om wateroverlast te voorkomen. Brede straatprofielen krijgen laagtes, zodat water langer lokaal vastgehouden kan worden. Tot slot wordt water passerende bestrating ingezet op parkeerplekken op de ontwikkelingsvelden, wat de infiltratie van regenwater in de bodem bevordert.



Robuustere groenstructutren dooraderen Euregio met ruimte voor water in (bredere) straatprofielen.

C. Groene zijwegen en een aantrekkelijk werkomgeving

Groene zijwegen

De zijwegen in Euregio worden vergroend met nieuwe bomen (waar mogelijk in verband met kabels en leidingen), struweel en kruidenrijke bermen. Dit versterkt de samenhang tussen de omliggende landschapskwaliteit, de groene spoorzone en de bomenlanen langs de Euregioweg. De zijwegen zijn ondergeschikt aan de hoofdwegen en landschappelijke groenstructuren, waarmee een duidelijke hiërarchie wordt gecreëerd op Euregio. Deze groene verbindingen dragen niet alleen bij aan de ruimtelijke kwaliteit, maar ook aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Fijne verblijfsplekken langs zijwegen

In samenwerking met ondernemers worden langs de zijwegen prettige verblijfs- en pauzeplekken, met bankjes en prullenbakken, voor werknemers gerealiseerd. Deze plekken worden gekenmerkt door groene elementen, bijvoorbeeld comfortabele picknicktafels en schaduwrijke plekken. Ze bieden een uitnodigende en ontspannen sfeer, ideaal voor een rustmoment of een werkoverleg.

Aantrekkelijk groene werkomgeving

Euregio heeft met zijn toekomstige groene en aantrekkelijke werkomgeving oog voor de gezondheid en welzijn van zijn werknemers. Een groene werkomgeving draagt bij aan het welzijn en de productiviteit van werknemers. Bovendien vergroot het de aantrekkingskracht voor jonge professionals en talentvolle werknemers, die steeds vaker kiezen voor bedrijven met duurzame en innovatieve groene werkplekken.



Aandacht voor fijne verblijfspauzeplekken op de juiste locaties.

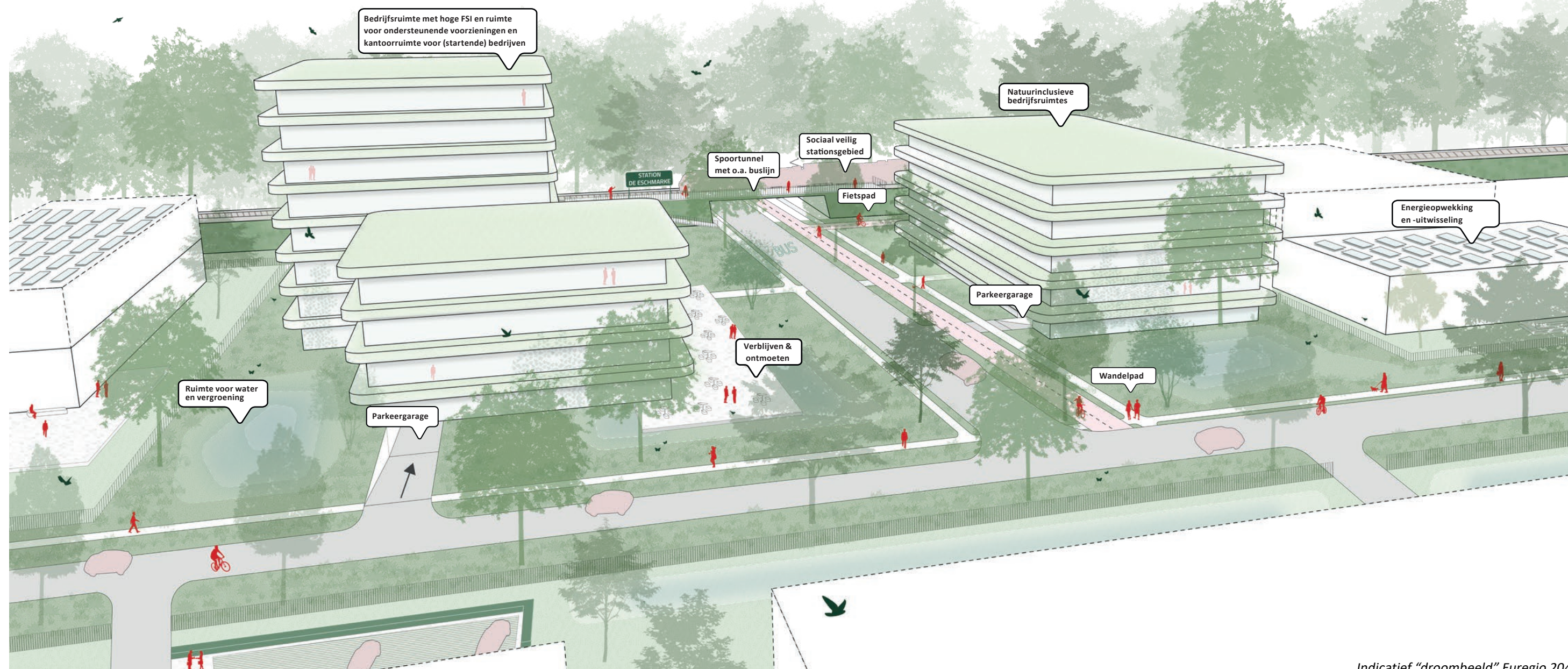
Een groene werkomgeving draagt daarnaast niet alleen bij aan een gezonde en plezierige werksfeer, maar draagt ook bij aan het vergroten van de economische waarde en het versterken van het imago van Euregio als een toekomstgericht en duurzaam bedrijventerrein.

D. Energie en Euregio 2050

In 2050 wekt Euregio een groot gedeelte van haar energiebehoefte zelf op en is het volledig aardgasvrij. Dit draagt niet alleen bij aan het verlagen van de energiekosten, maar ook aan het waarborgen van de continuïteit van de energievoorziening en het verminderen van de CO₂-uitstoot. Om de energietransitie te versnellen en bij te dragen aan een duurzame toekomst, is het van groot belang dat pandeigenaren, ondernemers en bewoners worden gestimuleerd om duurzame energieoplossingen toe te passen, zoals het installeren van zonnepanelen op daken. Ook het overkappen van parkeerplaatsen met zonnepanelen in combinatie met energieopslag wordt gestimuleerd op Euregio.

Een belangrijk onderdeel van de energietransitie is het opzetten van Smart Energy Hubs. Deze hubs fungeren als een innovatieve knooppunten waarin energie wordt opgewekt, opgeslagen en slim wordt gedistribueerd. Het opslaan van energie en het omzetten van energie naar andere energiedragers of naar warmte en het slim laden van voertuigen met duurzame energie zal in 2050 steeds belangrijker worden. Dit organiseren binnen Smart Energy Hubs draagt bij aan het beter benutten van het elektriciteitsnet en het waarborgen van de continuïteit van de energievoorziening. Tegelijkertijd moet het elektriciteitsnet verzwakt worden om ook in de toekomst te kunnen voldoen aan de elektriciteitsvraag op het terrein. Het uiteindelijke doel is om te streven naar een zeer hoge mate van zelfvoorzienendheid op Euregio in 2050, waarin Euregio in grote mate onafhankelijk opereert op het gebied van energie en volledig aardgas vrij is. Hierbij worden Smart Energy Hubs opgezet die zodanig ontworpen zijn dat ze flexibel inspelen op de energiebehoeften in de directe omgeving, terwijl ze tegelijkertijd bijdragen aan de verduurzaming van het gehele gebied. Binnen de Smart Energy Hubs zal er ook een grote rol zijn voor het opslaan en omzetten van energie. Daarnaast voert Enexis in 2026 een verzwaring van het netwerk uit (buurtaanpak).

Zie bijlage B – Bouwstenen Euregio Bedrijvenpark voor de uitwerking van de bouwstenen die horen bij dit speerpunt. Deze bouwstenen vormen straks de basis voor het uitvoeringsplan.



Indicatief "droombeeld" Euregio 2040

5. DROOMBEELDEN

5.1 DROOMBEELD: STATIONSGBIED EUREGIO

Dynamisch en toekomstbestendig stationsgebied

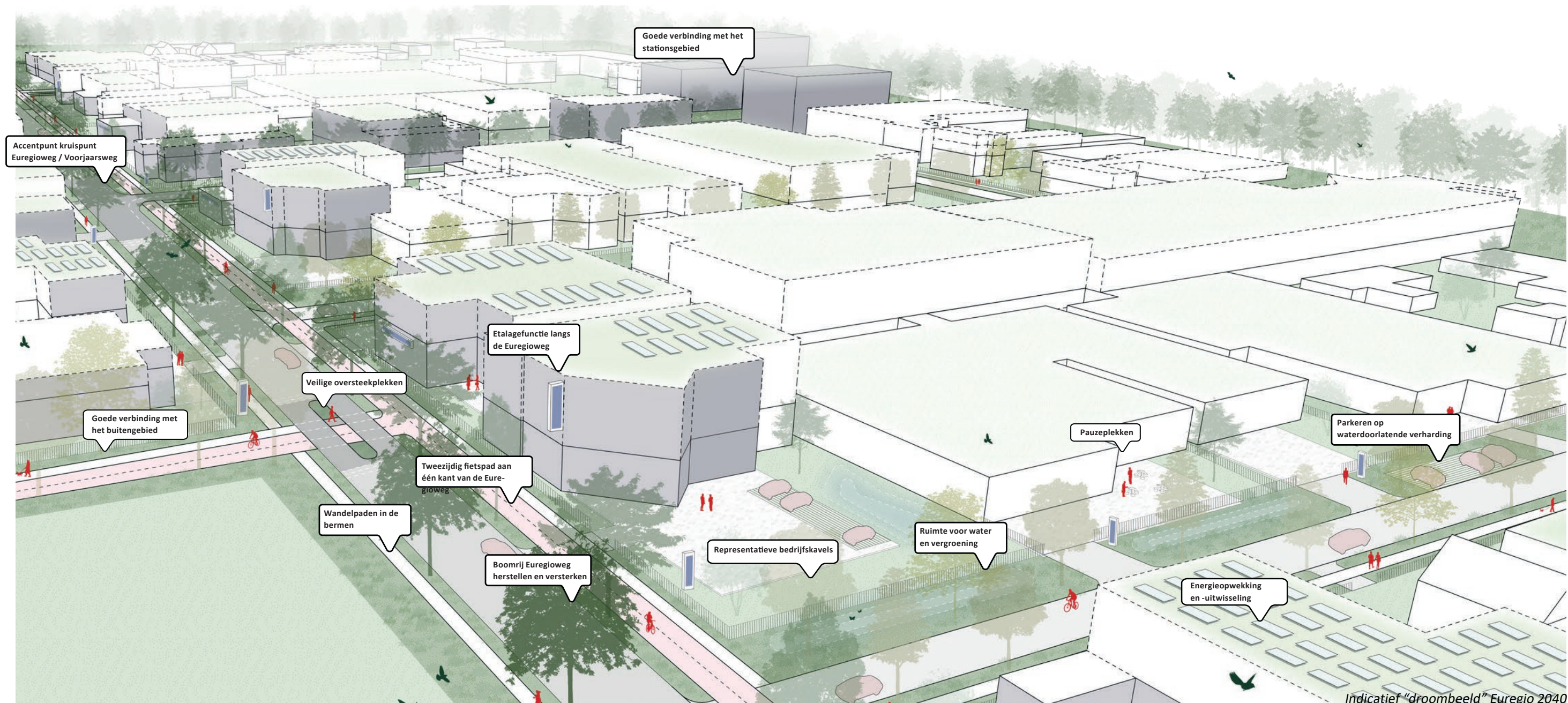
Het stationsgebied in Euregio biedt veel kansen om ontwikkeld te worden tot een toekomstbestendige en aantrekkelijke omgeving. Belangrijke thema's zoals werken, ontmoeten en verbinden, sociale veiligheid en klimaatadaptatie worden op een integraal meegenomen.

Het Stationsgebied als centrale plek

Het stationsgebied is de centrale plek van Euregio. Een belangrijke locatie binnen Euregio die door haar nieuwe invulling en de komst van de nieuwe woonwijk Eschmarkerveld extra dynamiek krijgt. Hierdoor ontstaat een bruisende en leefbare omgeving. Verschillende mobiliteitsstromen, zoals het openbaar vervoer, fiets- en wandelstructuren komen hier samen. De ambitie voor het verbreden van de spoortunnel biedt hierin veel mogelijkheden. Daarnaast ligt er de ambitie om centrale parkeervoorzieningen (ondergrondse parkeergarage) te realiseren.

Werken, ontmoeten en inspireren

Het stationsgebied wordt in de toekomst een fijne plek waar mensen niet alleen komen om gebruik te maken van het station maar ook om te kunnen werken (diverse bedrijfsfuncties) en andere functies zoals sportgelegenheid i.c.m. kleinschalige horeca gebruik te maken. Het wordt het kloppende hart van Euregio, een plek van werken, ontmoeting en levendigheid. Ondernemers en werknemers vinden hier de ruimte om te ontspannen, hun creativiteit te uiten en nieuwe ideeën tot leven te brengen. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een sociale en duurzame leefomgeving en is er een slimme collectieve parkeeroplossing voor de bedrijven en treingebruikers.



Indicatief "droombeeld" Euregio 2040

5.2 DROOMBEELD: DE EUREGIOWEG

Etalagefunctie en hogere FSI

Langs de Euregioweg zien we grote kansen om de etalagefunctie te versterken. Langs de Euregioweg presenteren de bedrijven zich met een representatieve uitstraling. Dit draagt bij aan een hoogwaardige presentatie, waarbij de identiteit van Euregio visueel wordt versterkt. Daarnaast ligt er de kans om de FSI te verhogen voor (nieuwe) bedrijven. Zo zorgen we dat alles er imposant en representatief uitziet. Ook stimuleren we een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte. Waar mogelijk werken we mee aan het optoppen van gebouwen, zodat we de FSI beter benutten en er een mooie interactie ontstaat tussen de bebouwde omgeving en de openbare ruimten.

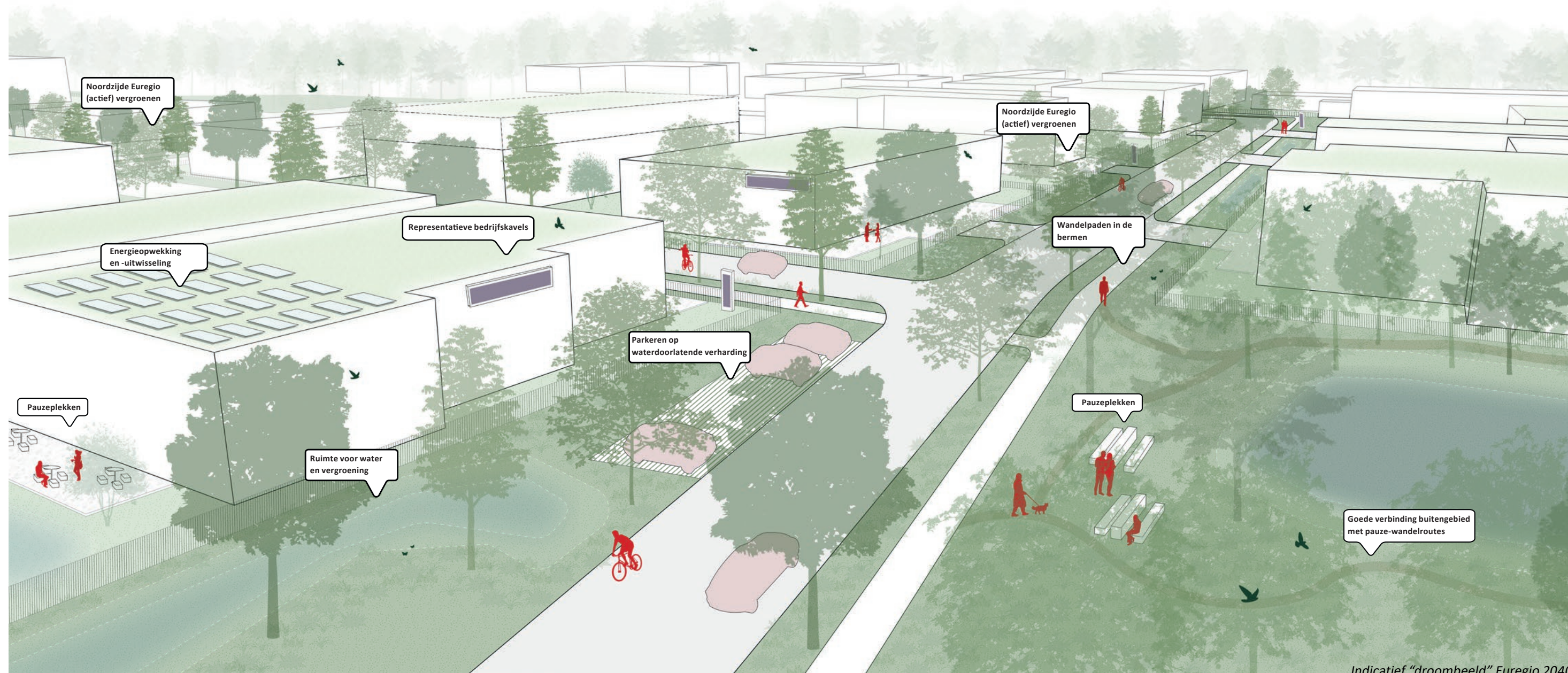
Deze maatregel stimuleert niet alleen een uniforme en kwalitatieve uitstraling, maar bevordert ook de efficiëntie van het ruimtegebruik.

Veilige oversteekplekken en fietspad

Een centrale pijler in onze visie is de verbetering van de bereikbaarheid en (verkeers)veiligheid. We verbeteren de oversteekbaarheid van de Euregioweg door veilige oversteekplaatsen te realiseren voor voetgangers en fietsers. Ook komt er aan de zuidzijde van de Euregioweg een tweezijdig fietspad, wat bijdraagt aan een efficiënte doorstroming van fietsverkeer en een verhoogde verkeersveiligheid. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het gebied functioneel en aantrekkelijk wordt voor alle gebruikers.

Groene verbinding met het landschap

De Euregioweg is niet alleen een hoofdader van het bedrijventerrein en tevens een gebiedsontsluiting, maar ook een belangrijke schakel met het omliggende landschap. Langs de weg zie je fraaie bomenrijen, de groene hoofdader, die zorgen voor een prettige balans tussen stedelijke ontwikkeling en natuur. Het behoud en het versterken van dit groene karakter zijn essentieel om van dit gebied een levendige en aangename omgeving te maken.



Indicatief "droombeeld" Euregio 2040

5.3 DROOMBEELD: GROENE ZIJWEGEN

Groene zijwegen in Euregio

Groene zijwegen in Euregio worden ingericht met robuuste groenstructuren en aantrekkelijke wandelpaden. Hierbij is gekozen voor bomen, struiken en bloemrijke bermen die hittestress helpen te verminderen. Nieuwe bomen worden geplant met aandacht voor kabels en leidingen die onder de grond liggen. De vergroening versterkt de verbinding tussen omliggende landschapskwaliteiten en draagt bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Tevens worden in de bermen wandelpaden aangelegd, waardoor een uitnodigend netwerk voor ontspannen (pauze)wandelingen ontstaat.

Aangename verblijfs- en werkplekken

Langs de groene zijwegen ontstaan uitnodigende plekken voor ontspanning en pauzes. Comfortabele picknicktafels en schaduwrijke zitplekken zorgen voor een prettige omgeving, perfect voor een moment van rust of een informeel overleg. Een werkplek in een groene omgeving bevordert gezondheid en welzijn, en vergroot de aantrekkingskracht voor jonge professionals en getalenteerde werknemers. Zo komen gezondheid, werkplezier en duurzaamheid samen.

Professionele uitstraling en groene parkeeroplossingen

Duidelijke bedrijfsuitingen en uniforme kavelentrees zorgen voor een professionele uitstraling in de buitenruimte van Euregio. Parkeren gebeurt waar mogelijk in de bermen, voorzien van waterdoorlatende verharding, wat bijdraagt aan een frisse, natuurlijke uitstraling.

COLOFON

Uitgave:

Gemeente Enschede in samenwerking met de actieve ondernemers- en parkmanagementverenigingen op Euregio Bedrijvenpark.

Teksten:

Afdeling economie, gemeente Enschede

Afdeling ontwerp, gemeente Enschede

ODIN Landschapsontwerpers BV

Lay-out en Illustraties:

ODIN Landschapsontwerpers BV

Contact

Gemeente Enschede

Postbus 20

7500 AA Enschede

In samenwerking met: ODIN Landschapsontwerpers BV

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

GEMEENTE ENSCHEDE

TOEKOMSTVISIE

EUREGIO BEDRIJVENPARK 2040

BIJLAGE A - HIGHLIGHTS ANALYSE EUREGIO BEDRIJVENPARK

Ten behoeve van de toekomstvisie Euregio Bedrijvenpark is een uitvoerige analyse gedaan.

Op de volgende pagina's zijn de belangrijkste zaken weergegeven. Het volledige analyserapport is op te vragen via: ondernemersloket@enschede.nl. Datzelfde geldt voor het participatieverslag.

HIGHLIGHTS:

Beleid gemeente Enschede:

- Omgevingsvisie:
 - We werken aan beter en slimmer (openbaar) vervoer en aan het delen van vervoersmiddelen.
 - We gaan de verstedelijking concentreren rondom OV-knooppunten, zoals Station de Eschmarke.
 - We gaan onze economische clusters versterken om onze innovatiekracht verder te vergroten. Om dat te ondersteunen stellen we gebiedsprofielen op voor werklocaties en sturen op de juiste functies.
 - We voorkomen netcongestie door opwek en verbruik op elkaar af te stemmen (interessante koppelkans tussen Euregio en de Eschmarke).
 - Ook zetten we in op het realiseren van energiehubs. We plaatsen batterijen en realiseren lokale energiehubs om lokaal opgewekte stroom ook lokaal te benutten.
- Ontwikkelagenda Economie 2024:
 - We stellen een toekomstvisie op voor Euregio: stip op horizon en helder (economisch) profiel dat moet helpen bij (eventuele) herontwikkeling, intensivering en verduurzaming.
 - We hechten waarde aan zorgvuldig, intensief en duurzaam ruimtegebruik.
 - We moeten zuinig zijn op ruimte voor werk en dienen ruimte intensiever te gebruiken (verdichten).
 - We hechten waarde aan bedrijven met een hoge economische waarde (stuwende sectoren). Daarbij focussen we ons op innovatie en bedrijven in de hoogwaardige technologische systemen en materialen en creatieve industrie.
 - We streven naar het juiste bedrijf op de juiste plek en gaan scheefwerken tegen (bedrijven die niet per se op bedrijventerrein hoeven).
 - We streven naar voldoende ruimte voor economie. Met name voor startups, scale-ups, broedplaatsen en (internationale) technologiebedrijven.
- Visie Werklocaties:
 - Euregio Bedrijvenpark is een monofunctioneel bedrijventerrein (bron: Visie Werklocaties 2019). Dit terrein is vooral bedoeld voor het lokale reguliere midden- en kleinbedrijf dat zich niet makkelijk laat mengen, zoals bedrijfsfuncties (o.a. productie, bouw en kleinschalige logistiek), al dan niet gecombineerd met ondergeschikt kantoorcomponent, waarbij geen ruimte is voor detailhandel, leisure, horeca, consumentgerichte dienstverlening of andere functies met een publiek aantrekkende werking, tenzij ondersteunend zijn aan de zittende bedrijvigheid of het gewenste profiel.
 - We zetten in op tegengaan ‘scheefwerken’¹, intensiever ruimtegebruik, verduurzaming, tegengaan woonhuisvestiging op monofunctionele bedrijventerreinen.
 - We zorgen ervoor dat de bestaande bedrijvigheid in het lokale midden- en kleinbedrijf hier prettig kan blijven ondernemen en de ruimte heeft om te groeien.
 - De logistieke sector is een sector die we niet primair zelf zullen faciliteren, maar waarvoor we in samenwerking met de regio kijken naar de beste plekken.
 - Multifunctionaliteit moet de gevestigde bedrijven en organisaties in hun functioneren niet belemmeren, de gebruikerswaarde van de werklocaties verhogen en de functiemenging moet niet leiden tot concurrentie met andere belangrijke plekken voor Enschede.
- Energievisie, transitievisie warmte, RES Twente, netuitbreiding en netcongestie:
 - In 2050 zijn onze bedrijven circulair en stoten ze vrijwel geen broeikasgassen meer uit. De energievisie beschrijft drie pijlers waar verschillende acties onder vallen. Deze drie pijlers zijn: 1. Ondersteunen van industrie en bedrijven bij de energietransitie; 2. Een gebiedsgerichte aanpak voor werklocaties; 3. Gebruik maken van het gemeentelijk instrumentarium.
 - Binnen de transitievisie warmte wordt benoemd dat voor het bedrijventerrein Euregio een bronnet of een all-electric optie het meest voordehand ligt als alternatief voor aardgas. De planning voor het terrein om van het aardgas af te gaan is tussen 2021-2050. In 2050 moet het bedrijventerrein dus volledig aardgasvrij zijn.
 - Voor de buurt de Slank (Euregio) staat de Enexis buurtaanpak gepland in het jaar 2026. Tijdens de Enexis buurtaanpak wordt het elektriciteitsnet in het gebied verzaaid en zo toekomst klaar gemaakt. Ook wordt er in de buurt van het bedrijventerrein ruimte gezocht voor een nieuw HS/MS station.
- Mobiliteit-, fiets- en OV-visie:

¹ “Scheefvestigers” zijn bedrijven die zich prima op niet-bedrijventerreinlocaties kunnen vestigen. Definitie: bedrijven die qua omvang (<1.500 m2), milieucategorie (MC 1 of 2) en/of activiteit niet per se op een bedrijventerrein hoeven en prima te mengen zijn in woonwijken.

- Op Euregio Bedrijvenpark streven om een uitstekende bereikbaarheid te combineren met duurzame mobiliteit en een aantrekkelijke werkomgeving. Het terrein ligt strategisch nabij belangrijke verkeersknooppunten en grensoverschrijdende verbindingen, wat zorgt voor goede bereikbaarheid vanuit Nederland en Duitsland.
- Alle bedrijven binnen het gebied te voet en met de fiets bereikbaar.
- Betere benutting Station Eschmarke en mobiliteit hubs.
- Duidelijk onderscheid tussen fiets-, voetgangers- en autoverkeer, inclusief snelheidsbeperkingen.
- Veilige en directe fietsverbindingen naar werkplekken en fietsvoorzieningen op bedrijventerreinen.
- Groenambitieplan:
 - Euregioweg als groene stadsstraat (kansrijk: visitekaartje stad, biodiversiteit, beeldkwaliteit).
 - Eén groen netwerk creëren.
 - Stimuleren van vergroening door ondernemers (terrein en daken).
 - Inzetten op collectieve parkeeroplossingen zodat meer ruimte ontstaat voor groen en opvang regenwater in wadi’s.
 - Aanvullen van groenelementen met inheemse, gevarieerder beplanting op ontbrekende delen langs het spoortracé.

Beleid provincie Overijssel:

- Belangrijke ambities zijn het versterken economische functie bedrijventerrein en kwaliteit door zorgvuldig ruimtegebruik, rekening houden met bodem- en watersysteem en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de verbinding met de omgeving).
- Provinciaal windbeleid laat zien dat de hele gemeente inclusief Euregio is opengesteld als zoekgebied voor windmolens.

Ruimtelijke ontwikkelingen:

- Effect komt nieuwe woonwijk Eschmarkerveld: meer verkeersbewegingen onder spoortunnel, meer gebruik Station de Eschmarke en extra arbeidspotentie.
- Belangrijkste punten Gebiedsagenda Euregio: o.a. handhaving bewoning bedrijfspanden, ontwikkelplan Euregio als internationaal bedrijventerrein en zonnepanelen als overkapping parkeerplaatsen.

Huidige situatie:

- Deelgebieden en organisatie:
 - Euregio bestaat uit drie delen. Deel 2 en 3 hebben verplicht parkmanagement. En in deel 1 heb je een ondernemersvereniging en BIZ.
 - Korte lijntjes tussen ondernemers, maar ruimte voor verbetering organisatiegraad omdat organisatie uit drie delen bestaat met verschillende structuren. Euregio I kent een BIZ, Euregio II verplicht parkmanagement. Op Euregio III is mandeligheid van toepassing, waarbij de openbare ruimte (Midzomerweg) eigendom en verantwoordelijkheid is van de ondernemers zelf.
- Economie:
 - Er ontbreekt een helder economisch profiel.
 - Veel scheefwerken (bedrijven die ook prima op niet-bedrijventerreinlocaties kunnen).
 - Sprake van hinder tussen bewoners en bedrijven terrein als gevolg van bedrijfswoningen op bedrijventerrein.
 - 280 bedrijven met circa 2.150 werkzame personen.
 - Vooral veel werkgelegenheid in groot- en detailhandel (50% van werkgelegenheid en driekwart binnen deze sector werkt in groothandel en handelsbemiddeling), bouw en industrie.
 - Afgelopen 10 jaar is de werkgelegenheid toegenomen met 32% (aantal bedrijven 22%).
- Vastgoed: bouwjaren, gebruiksfuncties en eigendomsverhoudingen
 - Bouwjaren verschillen van 1967 tot 2024. Op sommige delen is sprake van verouderd vastgoed.
 - Vastgoed noordkant Euregioweg grotendeels van na 2000. Zuidelijk deel is gemiddeld 40 jaar oud met uitschieters naar 50 jaar.

- Vooral industrie functie. Circa 70 bedrijfswoningen. Verder kantoor-, winkel- en overige gebruiksfuncties verspreid over terrein.
 - Relatief veel eigenaren en gebruikers. Relatief weinig beleggers en investeerders.
 - Circa 500 unieke huisnummers en 245 vastgoedeigenaren. 15 eigenaren hebben relatief veel vastgoed.
 - Op Euregio 2 zijn meer dan 150 garageboxen en/of kleinschalige bedrijfsunits gevestigd.
 - Euregio bestaat uit ruimt 70 ha bruto, waarvan 50 ha in eigendom van particulieren en 25 ha van de gemeente.
- Omgevingsplan: functie, milieu en geluid:
 - (Vrijwel) het volledige terrein heeft bestemming bedrijven.
 - Bedrijven toegestaan t/m categorie 3.1 (cat. 1 en 2 vallen ook daaronder).
 - Enkele uitzonderingen t/m categorie 4.1 (tweetal omgevingsvergunning).
 - Het bedrijvenpark heeft een geluidszonering.
 - Bedrijfswoningen zijn toegestaan.
- Ruimtegebruik:
 - Er vindt veel oneigenlijk gebruik plaats op het bedrijventerrein (bedrijfsactiviteiten die er niet horen of illegale bewoning). Handhaving voert momenteel vooral acties uit op bedrijfsactiviteiten die niet toegestaan zijn.
 - De gemiddelde FSI bedraagt 0,4. Een kavel is gemiddeld voor minder dan de helft bebouwd met éénlaagse bebouwing of voor minder dan een kwart met een tweelaags gebouw. De FSI is redelijke gelijkmatig verdeeld.
- Mobiliteit:
 - Vrachtverkeer kan het bedrijventerrein uitsluitend via de Euregioweg bereiken.
 - Tussen de Zomerweg en Seizoensweg zijn aan beide zijden van de weg delen van de fietspaden ingericht als tweerichtingsfietspad.
 - Op overige wegen ontbreken vrij liggende fietspaden of aanliggende fietsstroken aanwezig.
 - De fietsbrug die over de Oosterstraat gaat is niet direct verbonden met het station.
 - Fietssnelweg F35 is niet direct verbonden met station Eschmarkerveld.
 - Binnen het gehele gebied ontbreken trottoirs en/of loopstroken, waardoor voetgangers genoodzaakt zijn zich langs de rand van de rijbaan te verplaatsen.
 - Tussen 2020 en 2023 hebben vooral langs de Euregioweg verkeersongevallen plaatsgevonden.
 - Er ontbreekt een goede busverbinding.
- Veiligheid en ondermijning:
 - Nabijheid grens en dichtbij grote ontsluitingswegen maakt het risico op ondermijning groot.
 - Meldingsbereidheid is relatief laag bij ondernemers
 - Zichtbaarheid van bedrijfsactiviteiten is over het algemeen slecht. Dit is m.n. zo bij garageboxen of bedrijven die verstopt zijn achter omheining.
 - Tegengaan van oneigenlijk gebruik (bedrijfsactiviteiten die er niet horen of illegale bewoning).
 - Euregio kent een KVO (Keurmerk Veilig Ondernemer). Euregio Bedrijvenpark I & II kent sinds 2012 een KVO (Keurmerk Veilig Ondernemen) en is opgericht om de veiligheid en uitstraling van het bedrijventerrein te verbeteren.
- Toekomstvastheid / duurzaamheid:
 - Volgens Overijssels onderzoek naar toekomstvastheid van bedrijventerreinen scoort Euregio Bedrijvenpark hoger dan Overijssels gemiddelde.
 - Met name hoge score op: organisatiegraad, groene werkomgeving en circulaire economie. Op thema's energietransitie, gezonde werkomgeving, openbare ruimte, veiligheid en arbeidsmarkt scoort het terrein onder gemiddeld.
- Elektriciteitsverbruik:
 - In totaal zijn 14 grootverbruikers actief op de Euregio.
 - Op basis van deze schattingen bedraagt het elektriciteitsverbruik op Euregio 12.794.482 kWh in 2023.
 - Opwek van elektriciteit op de Euregio is volledig verzorgd door zonnepanelen.
 - Volgens het dashboard Zon op Dak 2.0 zijn 61 daken belegd met zonnepanelen. Hiervan zijn 32 kleinschalige opwek (< 15 kW) en 29 daken grootschalige opwek. Het gaat om 12% van alle daken waar zonnepanelen liggen. De totale opwek in 2023 wordt geschat op 1.995.118 kWh. Zo'n 16% van het verbruik. Volgens het dashboard is er in het gebied nog veel ruimte voor meer zonnepanelen op daken.
- Aardgasverbruik:
 - Schatting aardgasverbruik ODT en Enexis: 1.236.030 m³.
 - Verbruik voor zowel industriële processen als warmteopwekking.
- Netcongestie:

- Op moment een wachtlijst voor nieuwe grootverbruik aansluitingen. Ondernemers kunnen hun gecontracteerde vermogen niet uitbreiden.
- Wateropgaven, bodemopbouw en hoogteligging:
 - De bodemopbouw is grillig en gevormd door de stuwwal. De ondergrond in combinatie met de hoge grondwaterstand en kwel maakt water infiltreren, op bepaalde plekken, in de ondergrond lastig.
 - In het projectgebied is sprake van een aantal water op straat locaties (70 mm bui). Met name het gebied rondom het fietspad ten westen van Euregioweg 241 en de Seizoensweg zijn aandachtslocaties.
- Grondwaterstand en ontwateringsdiepte:
 - Relatief hoge grondwaterstand en geleidelijke afname van west naar oost.
 - Nieuwe ontwikkelingen moeten hier rekening mee houden. Ontwateringsvoorzieningen van waterbergingen en ontwateringsdieptes van nieuwbouw dienen op orde te zijn. Lokaal kans op hemelwateroverlast in het gebied.
- Riolering:
 - Gescheiden stelsel aanwezig. Geen vervanging noodzakelijk.
- Klimaatadaptatie (hitte en water):
 - Euregio heeft veel hittestress gevoelige plekken.
 - De inrichting van de wegprofielen en de kavelterreinen bieden onvoldoende schaduwplekken. Door deze inrichting is het bedrijventerrein op dit gebied niet toekomstbestendig. Om Euregio toekomstbestendig te maken is het noodzakelijk om het watersysteem te doorgronden, in te zetten en voorop te stellen. (Koppelkans om hittestress tegen te gaan en de biodiversiteit te versterken)
- Openbare ruimte en beeldkwaliteit:
 - Door de invulling van de Euregioweg met veel verschillende elementen/objecten (straatpofiel, panden en invulling bedrijfskavels) wordt de weg onoverzichtelijk en dient het niet als een entreefunctie voor Euregio en of de stad Enschede.
 - Station De Eschmarke heeft veel potentie om werknemers met het openbare vervoer naar het werk te laten gaan. Echter ligt het station er verwaarloost bij. Daarnaast is er geen sociale controle wat leidt tot overlast.
 - Goede verankering met de omgeving ontbreekt: routes en groenstructuren van en naar het o.a. het buitengebied
 - Euregio kent geen duidelijke hiërarchie van hoofdwegen en zijwegen in de openbare ruimte.
 - Slechte fietsverbindingen en onaantrekkelijk wandelroutes.
 - Er vindt oneigenlijk gebruik van gemeentelijk groen plaats.
 - Het ontbreekt aan identiteit en heldere entrees op het terrein.
 - Verrommeling door verscheidenheid aan functies (wonen en werken) en grote diversiteit aan type bedrijven.
 - Euregioweg wordt gekenmerkt door lanenstructuur van eiken, maar structuur komt niet goed tot zijn recht door vele onderbrekingen.
 - Op enkele forse bomen(structuren) na en grasbermen draagt terrein niet bij aan het versterken van de lokale biodiversiteit, waterberging en het tegengaan van hittestress.
 - In zuiden terrein meer (waardevolle) groenstructuren en bredere bermen. (Koppelkans om hittestress tegen te gaan, water te bergen en de biodiversiteit te versterken)
- Meldingen in openbare ruimte
 - Hoewel mix van wonen en werken voor sociale controle zorgt, levert het ook veel overlast op (o.a. parkeren, stank en geluid).
 - Op Euregio Bedrijvenpark worden vooral meldingen gedaan ten aanzien van overlast in openbare ruimte. Dit gebeurt voornamelijk in het noordelijke gedeelte van het terrein.

TOEKOMSTVISIE

EUREGIO BEDRIJVENPARK 2040

BIJLAGE B - BOUWSTENEN EUREGIO BEDRIJVENPARK

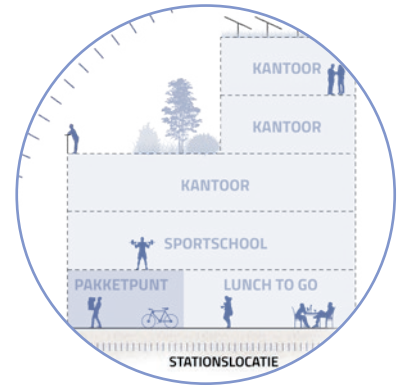
De bouwstenen in deze bijlage horen bij de 3 speerpunten in de toekomstvisie. Deze bouwstenen worden o.a. aan de hand van principeprofielen gevisualiseerd. De verschillende bouwstenen, bieden houvast om de ruimtelijke uitdagingen binnen Euregio helder te definiëren. Dit is van cruciaal belang, aangezien de beschikbare bovengrondse én ondergrondse ruimte binnen Euregio beperkt is en de diverse opgaven die op dit gebied afkomen allemaal een beroep doen op deze schaarse ruimte. Door gebruik te maken van principeprofielen worden de keuzes omtrent ruimtegebruik op een conceptuele en visuele wijze inzichtelijk gemaakt.

Op de volgende pagina's worden de bouwstenen, per speerpunt, toegelicht.

BOUWSTENEN SPEERPUNT 1:

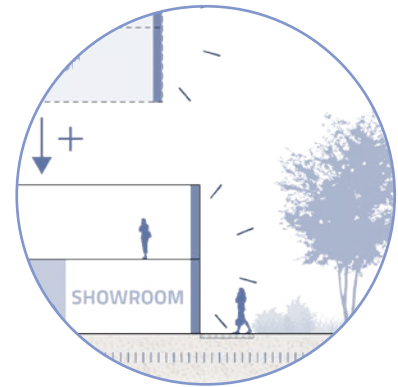
Hieronder zijn de bouwstenen van speerpunt 1 weergegeven. Deze bouwstenen geven praktische handvatten richting het uitvoeringsplan.

Voorbeelduitwerking Euregioweg en Lenteweg



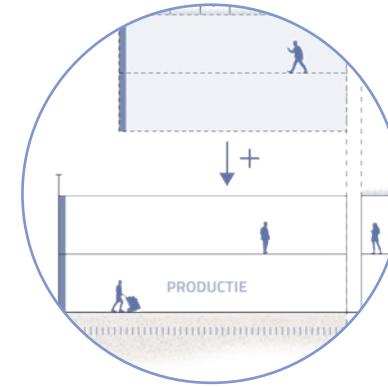
Bruisende economie

- Minimale milieucategorie van 3.1 hanteren in zone die is bedoeld voor intensieve en hogere bebouwing.
- Onderzoeken of en hoe het aantal bedrijfswoningen op termijn kan worden verminderd om (uitbreidings)ruimte te creëren voor bedrijven die aansluiten bij het economisch profiel van Euregio.
- Onderzoeken of en hoe bedrijfswoningen verminderd kunnen worden.
- Geen nieuwe initiatieven voor kleinschalige garageboxen/bedrijfsunits faciliteren.
- Geen nieuwe initiatieven voor autohandel en -garages faciliteren.
- De (toekomstige) groei van bestaande grootschalige logistieke bedrijven faciliteren. we waar mogelijk de hoogte in, maar gaat niet ten koste van nog meer grondmeters op het terrein.



Optoppen en etalagefunctie

- We stimuleren ondernemers om bestaande bedrijfspanden in de hoogte uit te breiden door de maximale bouwhoogtes te verhogen.
- Etalagefunctie langs Euregioweg en Voorjaarsweg: interactie tussen gebouwen en openbare ruimte.

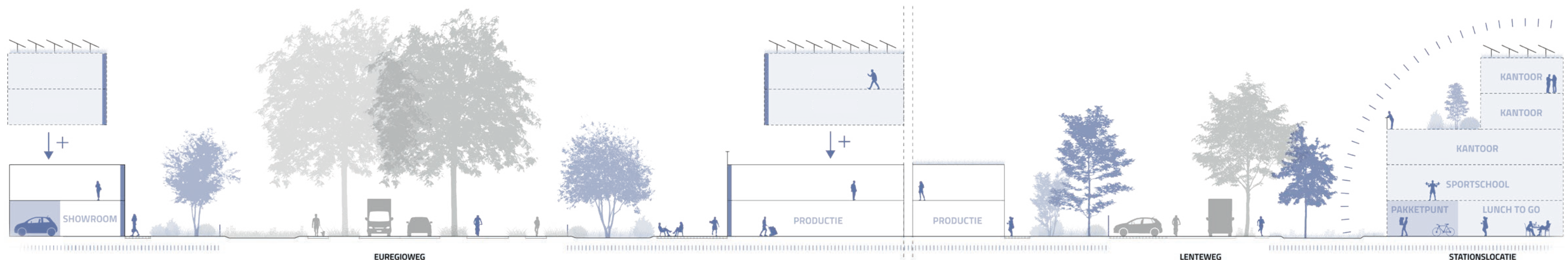


Verdichten en intensiever ruimtegebruik

- De FSI verhogen.
- Meerdere functies koppelen aan één bedrijfspand waar mogelijk.
- Maximale bouwhoogte ophogen (met name in zone 1 en 2).
- Minimale bouwhoogte ophogen. Nieuwe initiatieven die niet voldoen aan de minimale bouwhoogte faciliteren we niet meer op Euregio.
- Minimale FSI verhogen. Nieuwe initiatieven die niet voldoen aan minimale FSI faciliteren we niet meer op Euregio.
- Het oprichten van een herstructureringsfonds wordt verkend.

Uitstraling

- Beeldkwaliteitsplan opstellen met daarin kaders voor:
 - o Duidelijke, subtiële en eenduidige bedrijfsuitingen.
 - o Eenduidige uitstraling over kavelentrees.
 - o Eenduidige uitstraling en klimaatadaptieve inrichting van kavels
 - o Uniforme kavelafscheidingsen.
- Inritten zonder vergunning komen te vervallen
- Goed zicht op bedrijfsactiviteiten
- Opslagfaciliteiten aan achterzijde van kavel
- Ondernemers actief sturen op verbeteren ruimtelijke kwaliteit



BOUWSTENEN SPEERPUNT 2:

Hieronder zijn de bouwstenen van speerpunt 2 weergegeven. Deze bouwstenen geven praktische handvatten richting het uitvoeringsplan.

Voorbeelduitwerking Euregioweg en Lenteweg



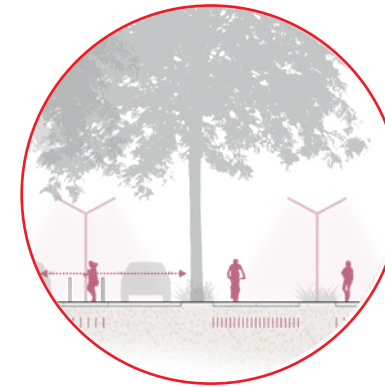
Euregioweg

- 50 km handhaven
- Kruispunt Euregioweg en Voorjaarsweg upgraden
- Voetpaden aanleggen in de bermen
- Tweezijdig fietspad langs de Euregioweg (zuidzijde)
- Rotonde Euregioweg en Klein Boekelerveldweg



Zijwegen

- 30 km zones
- Wegprofiel aanpassen daar waar de lichtere bedrijvigheid zich voordoet.
- Voetpaden aanleggen in de bermen
- Fietssuggestiestrook aanbrengen



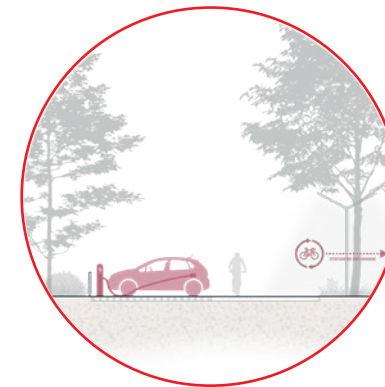
Fietsverbindingen en veilige oversteken Euregioweg

- Fietsverbindingen aanhechten op de omgeving
- Fietsverbinding Klein Boekelerveldweg verbeteren
- Tweezijdig fietspad aan de zuidzijde van de Euregioweg
- Fietsverbinding langs de Zomerweg verbinden met de stationslocatie (fietspad langs het spoor)
- Veilige oversteekplekken maken op de Euregioweg voor fietsters en voetgangers



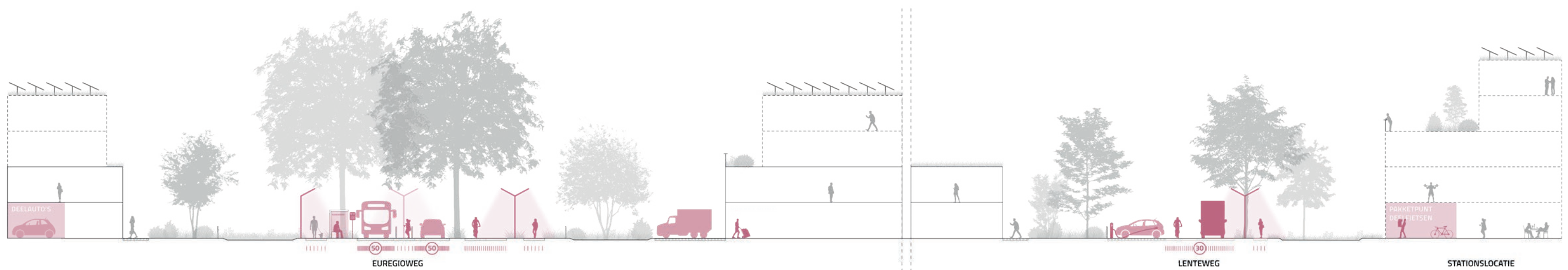
Openbaar vervoer

- Busverbinding richting de stationslocatie realiseren
- Bushaltes realiseren langs de Euregioweg
- Onderdoorgang spoor opwaarderen om busverbinding met Eschmarkerveld te realiseren
- Station de Eschmarke als belangrijk knooppunt op Euregio



Parkeren en deelmobiliteit

- Parkeerplaatsen voorzien van laadvoorzieningen
- Parkeerplaatsen in een éénduidige uitstraling
- Deelfietsen op de stationslocatie
- Bij de nog uit te geven kavels is er de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een mobiliteitshub



BOUWSTENEN SPEERPUNT 3:

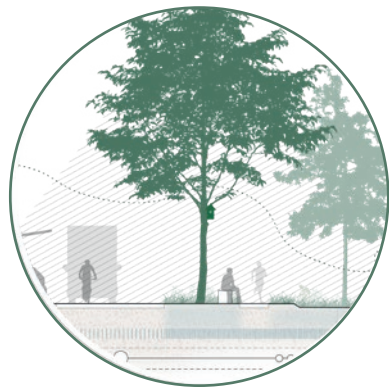
Hieronder zijn de bouwstenen van speerpunt 2 weergegeven. Deze bouwstenen geven praktische handvatten richting het uitvoeringsplan.

Voorbeelduitwerking Euregioweg en Lenteweg



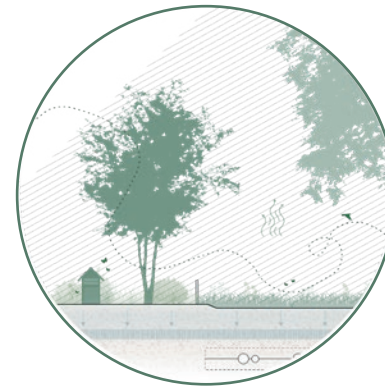
Robuust groen en biodiversiteit

- Versterken van bestaande groenstructuren
- Nieuwe groenstructuren aanleggen
- Verbinden van groenstructuren
- Biodiversiteit versterken door (inheemse) planten toe te passen en nestgelegenheid te creëren



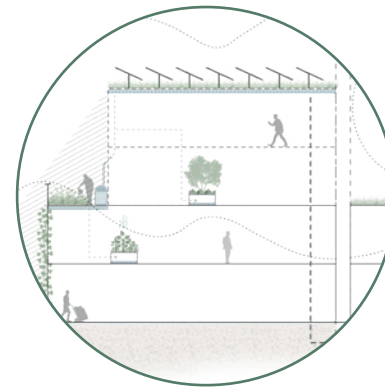
Groene zijstraten

- Wegversmallingen als koppelkans voor extra vergroening en aanplanten van bomen
- Noordzijde Euregio (actief) vergroenen
- Brede bermen voorzien van (extra) beplanting (bomen, struweel en kruidlaag)
- Uitritten voorzien van halfverharding (grasbeton)
- Groene verblijfsplekken realiseren



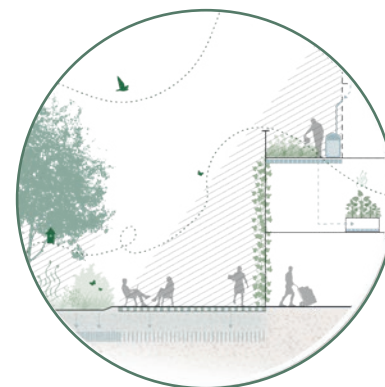
Klimaatbestendig

- Hittestress verminderen door extra bomen en struwelen aan te planten
- Waterberging realiseren door zoveel mogelijk verlagingen in de bermen aan te leggen. Daar waar het kan i.r.t. de kabels en leidingen
- Waterpasserende bestrating op openbare parkeerplaatsen toepassen
- Updaten en toepassen van waterbergingsnormen (55m2) bij nieuwe ontwikkelingen.



Energie

- Stimuleren duurzame energieopwekking
- Stimuleren energieopslag en energieomzetting
- Stimuleren oprichting Smart Energy Hubs



Ondernemers

- Ondernemers actief sturen op het vergroenen van de kavels, gevels en daken. Hiervoor een handuitreiking maken met maatregelen (onderdeel Beeldkwaliteitsplan)
- Ondernemers actief sturen op hittestress verminderen en hemelwater laten infiltreren
- Ondernemers actief sturen om duurzaamheidsmaatregelen toe te passen

