GEMEENTE ENSCHEDE

MEMO

Datum: 16 juli 2024

Aan: Raad

Van: College

Onderwerp: kavels vanuit project Bouwen in de wijk 3 gelegen in landelijk gebied

---

Inleiding

Enschede heeft in de Woonvisie 2024 de ambitie vastgelegd om door te groeien naar 170.000 inwoners. Hierin is vastgelegd dat Enschede 9300 woningen gaat bouwen tot 2032. De ambitie om 9300 woningen te bouwen komt voort en is vastgelegd in de Woondeal Twente uit 2022.

Om de ambitie van deze woningbouwopgave te behalen is er gekeken naar de gemeentelijke kavelportefeuille voor potentiële woningbouwgronden om te versnellen. Hiervoor is het project ‘Bouwen in de wijk 3’ opgestart. Bij de verkenning in dit project zijn er diverse gemeentelijk kavels naar voren gekomen die gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied en een aantal kavels die volgens de Visie Landelijk gebied en het omgevingsplan ‘’Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost’’ in het landelijk gebied liggen. Ook is er een particuliere kavel aan de Schipholtstraat naar voren gekomen die in het landelijk gebied liggen.

Het gaat hierbij in totaal om 3 kavels:
- een gemeentelijke kavel (met de bestemming agrarisch) aan de Heersenkampweg met kavelnummer AB313.
- een gemeentelijke kavel (met de bestemming agrarisch en functieaanduiding stadsrandzone) in het zuiden van Glanerbrug aan de Broekheenseweg met kavelnummer AA529.
- een particuliere kavel AA534 (met de bestemming agrarisch en stadsrandzone) die er direct naast liggen.

Er is voor dit raadsvoorstel in het project ‘’Bouwen in de wijk 3’’ voor de kavels in de gemeentelijke kavelportefeuille al een eerste korte scan gemaakt of deze locaties in aanmerking kunnen komen voor eventuele woningbouw. Voor de particuliere kavel is hiervoor nog geen eerste scan gemaakt.

De verdere verkenning en uitwerking kunnen pas plaatsvinden u als raad instemt met het bijgevoegde raadsvoorstel. Hiervoor zal vervolgens binnen de bestaande kaders van het bestaand beleid zoals het Toekomstbeeld en de Woonvisie, welke beiden in 2024 zijn vastgesteld, worden gehandeld.

Beschrijving en locaties kavels

Beschrijving locaties

De gemeentelijke kavel aan de Broekheenseweg en de particuliere kavel aan de Schipholtstraat liggen ten noorden van de kavel die wordt ingezet voor natuurcompensatie voor sleutel woningbouwproject Eschmarkerveld. De kavel voor natuurcompensatie ligt eveneens aan de Schipholtstraat. Met de realisatie van natuur op de kavel aan de Schipholtstraat kan er een nieuwe stadsrandzone gerealiseerd worden, waardoor de gemeentelijke kavel aan de Broekheenseweg

aansluiting kan vinden bij het bestaand stedelijk gebied bij de wijk Oikos en hieraan toegevoegd kan worden. Hierdoor ontstaat er de mogelijkheid om woningbouw op deze kavel verder te verkennen.

Met de realisatie van de nieuwe stadsrandzone komt ook de particuliere kavel aan de Schipholtstraat mogelijk in aanmerking voor woningbouw. Hiervoor is nog geen eerste scan gemaakt, maar voor deze kavel is het voorstel om ook hier de mogelijkheden van woningbouw verder te onderzoeken, als onderdeel van een totale integrale ontwikkelingsvisie op dit gebied in het zuiden van Glanerbrug.

De kavel aan de Heersenkampweg ligt tegen de wijk Helmerhoek aan. Voor deze kavel is gezien de ligging vanuit de eerste scan naar voren gekomen dat deze in aanmerking komt voor woningbouw, die aansluiting vindt bij woonvormen die passen in het landelijke gebied.

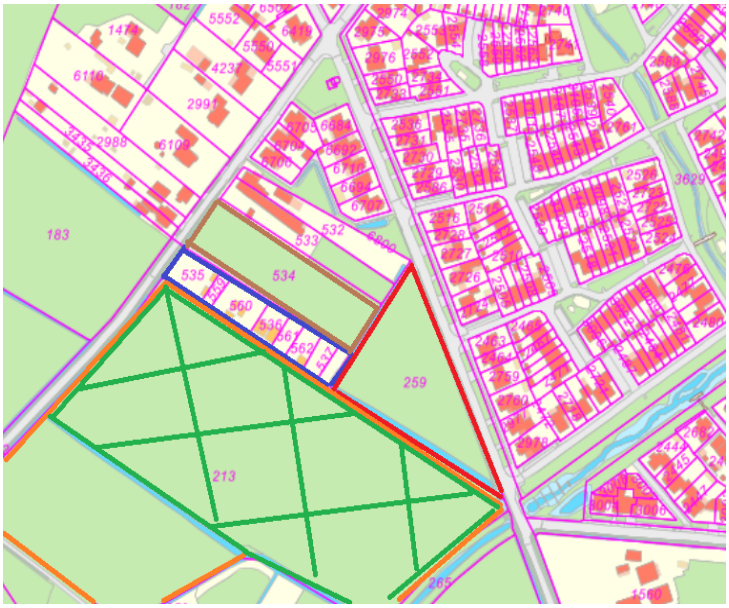
Met het verder verkennen en uitwerken van de hierboven benoemde kavels wordt er aangesloten bij het aangenomen amendement ‘’Inbreiding en uitbreiding’’ bij de raadsvergadering van 4 maart 2024 bij de vaststelling van het Toekomstbeeld.

Toelichting locaties

Hieronder zijn de straatlocaties en kavels waarover het gaat te zien. Op de linker afbeelding is de kavel aan de Heersenkampweg met kavelnummer AB313 (rood) en op de rechter afbeelding de Locatie Schipholtstraat/Broekheenseweg met kavelnummers AA259 (rood), de kavel AA213 (oranje en deel groen) en de particuliere kavel AA534 (bruin) te zien. Daarnaast worden ook de kavels met de moestuinen (blauw) weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 1. Kavel Heersenkampweg



Afbeelding 2. Kavels Broekheenseweg, Schipholtstraat

Vanuit het project ‘Bouwen in de wijk 3’ zijn de gemeentelijke kavels AB313 (rode omlijning afbeelding 1) en de kavel AA529 (rode omlijning afbeelding 2) te zien en ook de particuliere kavel AA534.

Locatie Heersenkampweg
De locatie aan de Heersenkampweg is bekeken vanuit het principe ‘bodem en water sturend’ uit het Toekomstbeeld. En is een relatief nat gebied. Daarnaast heeft het gebied een hoog landschappelijke waardering. Hierom is het voorstel om deze kavel verder uit te werken en te kijken naar woningbouw met vormen van extensieve bebouwing. Dit kan bijvoorbeeld in een kleine erfachtige bebouwing zijn, dat aansluiting vindt bij het landschap en het landelijk gebied, waarbij wonen in een gemeenschap in het landschap centraal kan komen te staan. Te denken valt aan ongeveer 4 woningen die gesitueerd worden aan de Heersenkampweg en aantal kleinere wooneenheden in het landschap de vorm van een erfbebouwing welke wat naar achteren gelegen op het perceel gesitueerd kunnen worden.

Locaties Broekheenseweg en Schipholtstraat
De kavel AA313 (oranje omlijning) ligt achter de nu bestaande moestuinen (blauwe omlijning) en grenst in de westzijde aan de Schipholtstraat. Een deel van de kavel (in het groen schetsmatig aangegeven) zal al ingezet worden voor natuurcompensatie. Door het toevoegen van natuur op deze kavel ontstaat hier een nieuwe groene stadsrandzone. En hiermee wordt de stadsrandzone aan deze zijde van Enschede afgerond.

De kavel (AA529) die aan de Broekheenseweg ligt wordt door het toevoegen van natuur op de kavel (AA213) aan de Schipholtstraat ingekapseld tussen bestaand stedelijk gebied en de stadsrandzone. Hierom is het voorstel om deze kavel in te zetten en verder uit te werken voor woningbouw dat aanvullend is en aansluiting vindt bij de wijk Oikos. De locatie kent een lage landschappelijke waarde en is vanuit bodem en water sturend deels geschikt voor bebouwing. Het perceel ligt laag en wordt op dit moment bij hevige neerslag gebruikt als overstromingsgebied van de Glanerbeek. Een eerste schatting laat zien dat er zo’n 15 tot 25 woningen hier gerealiseerd kunnen worden. Hierbij met als randvoorwaarde dat er een alternatieve oplossing voor de waterberging van de Glanerbeek komt binnen de directe omgeving.

Ook is het voorstel om de particuliere kavel AA534 (gelegen binnen de bruine omlijning in afbeelding 2) te verkennen voor de mogelijkheden voor woningbouw en deze mee te nemen in een integrale ontwikkelingsvisie over het gehele gebied aan deze zijde van de stad. Naar schatting passen hier afhankelijk van het typologie 5 tot 15 woningen in. Waarbij rekening wordt gehouden met de nieuw te realiseren stadsrandzone.

Landschappelijke analyse
De locatie aan de Heersenkampweg ligt in het oude hoevenlandschap en heeft een zeer hoge landschapswaardering. Ook ligt deze locatie in de stadsrandzone. Een ontwikkeling in een zeer hoog gewaardeerd landschap is ingewikkeld, gezien de ontwikkeling ervoor moet zorgen dat de landschapswaardering omhoog gaat. Zeer hoge waardering is het hoogst haalbaar. Er moet goed rekening worden gehouden met de landschapsstructuren. De strategie vanuit dit landschap is ‘inpassen’.



Afbeelding 3. Situatie Heersenkampweg

De stadrand in afbeelding 3 is duidelijk begrensd door de Heersenkampweg, ten zuiden daarvan begint het landschap. Het perceel dat in eigendom is van de gemeente, ligt in dit landschap en is voor de helft bebost met jonge berken en oudere dennen. De andere helft van het eigendom is een zeer natte weide liggend aan de zuidkant aan de Usselerstroom. De bebouwingsstructuur van de Heersenkampweg is typisch landelijk, namelijk erven met erfbeplanting en daar omheen weiden, akkers en hier en daar een bosperceel. Daarnaast is de Heersenkampweg een smal en landelijk weggetje.

Invulling van de gemeentelijke kavel met een nieuw vorm van erfwonen, met extensieve bebouwing in combinatie met het versterken van de bestaande groene kwaliteiten zou het meest passende zijn in het zeer hoog gewaardeerde landschap.

De locatie aan de Broekheenseweg en de Schipholtstraat heeft het landschapstype jonge ontginningsgronden en valt daarbij in een basis landschapswaardering. Ook ligt deze locatie in de bestaande stadsrandzone. Een basiswaardering voor het landschap betekent niet dat alles zomaar kan, het betekent juist een grote opgave om de waardering naar een hoger niveau te krijgen.



Afbeelding 4. Nieuwe schetsmatige inrichting stadsrandzone.

De locatie ten zuiden van Glanerbrug ligt in een soort taartpunt waarin al in het noordelijk puntje nieuwe bebouwing is toegevoegd. Daarnaast is er vanuit het woningbouw sleutelproject Eschmarkerveld een natuurcompensatie opgave die ook deels op deze locatie ingevuld zal worden. Hierdoor ontstaat er tevens een robuuste nieuwe, groene stadsrand en daar tussen een soort restgebied, dat deels in eigendom is van de gemeente en deels van een particulier. In dit gebied ligt het voor de hand om hier de woningbouw tot aan de nieuwe stadsrand af te maken met behoud en herstel van bestaande water- en groenstructuren. De lintbebouwing aan de Schipholtstraat en de Broekheenseweg krijgt hiermee ook een logische beëindiging.

Analyse water
De zuidkant van het plangebied aan de Broekheenseweg en de Schipholtstraat ligt in het beekdal van de Glanerbeek. Bij hevige neerslag wordt water geborgen op het maaiveld. Binnen het plan is het zaak om afname van waterberging te voorkomen en bij voorkeur te laten toenemen. Dit is mogelijk door het gebied nabij de beek te verlagen en de te bebouwen delen verder van de beek wat op te hogen. Ook de natuurontwikkeling biedt kansen om de waterberging te vergroten. Een integrale planvorming is dus noodzakelijk.

Beleid leidend voor invulling kavels en woningbouwprogramma
Er wordt met de kavel aan de Heersenkampweg rekening gehouden met de landelijke ligging zoals hierboven in de eerste, korte scan van de landschappelijke analyse al naar voren komt. En we benaderen deze locatie dan ook vanuit de beleidsdocumenten van het landelijk gebied, te weten Visie landelijk gebied en de Gids Buitenkans. Zodat de woningen in het landschap komen te liggen en er rekening wordt gehouden met het hooggewaardeerde landschap. Voor de doelgroepen op deze locatie nemen we de Woonvisie 2024 als leidraad.

Voor de kavel aan de Broekheenseweg staan de uitgangspunten van het vastgestelde Toekomstbeeld centraal voor de ruimtelijke invulling. Voor de typologieën en doelgroepen nemen we de Woonvisie 2024 als leidraad.