Gemeente Enschede



Groen, gezond en gemengd

Koersdocument Eschmarkerveld

september 2021

enschede.nl

Inhoudsopgave

Ontwikkeling Eschmarkerveld 3

1. De locatie 4

2. De wijk 6

2.1 Groen 8

2.2 Gezond 8

2.3 Gemengd 8

3. De indeling 9

3.1 Blauw 10

3.2 Groen 12

3.3 Voorzieningen 13

3.4 Wegen / Mobiliteit 15

3.5 Woonvelden 17

4. Voor wie 20

5. Omgeving 25

6. Duurzaam en circulair 28

6.1 Gasloos 29

6.2 Circulariteit 29

6.3 Ecowoningen, voedselbos en andere pilots 30

7. Grondexploitatie 31

8. Participatie 32



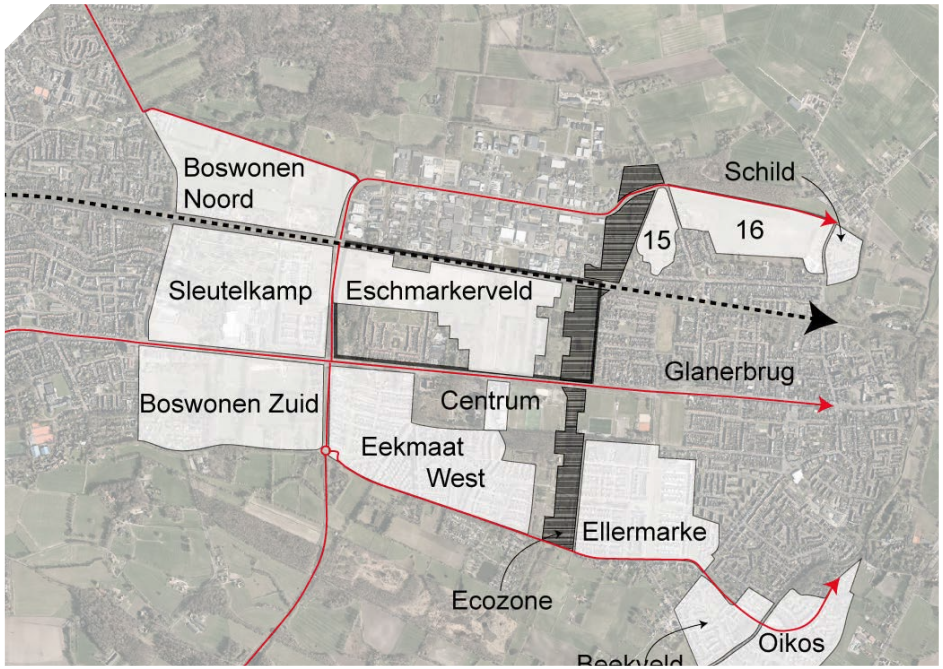
Ontwikkeling Eschmarkerveld

In 2022 starten we met de ontwikkeling van de groene, gemengde en gezonde woonwijk Eschmarkerveld. De wijk was eerder onderdeel van het plangebied ‘de Eschmarke’; een VINEX-locatie met verschillende deelgebieden.

Sinds het begin van de eeuw zijn in de Eschmarke al ruim 2000 woningen gebouwd. De realisatie van Eschmarkerveld stond voor de periode 2001 – 2011 gepland, maar werd uitgesteld als gevolg van de financiële crisis.

Anno nu gonst het in Enschede van de bouwactiviteiten. De beschikbare kavels (voor particulier opdrachtgeverschap) zijn uitverkocht en er staan grote projecten op stapel, zoals Cromhoff, Centrumkwadraat, Kop Boulevard en Leuriks Oost.
Toch blijft de druk op de woningmarkt toenemen, zoals overal in het land, met stijgende huizenprijzen als gevolg. We hebben meer woningen nodig, ook omdat Enschede wil groeien; het aantrekken en behouden van (jong) talent is een van onze strategische opgaven. Daar kunnen we aan bijdragen door wijken te ontwikkelen waar mensen graag komen wonen.

Eschmarkerveld biedt kansen om die fijne omgeving te creëren, met een divers woningaanbod voor huurders en kopers. Daarom is het gebied zowel in het coalitieakkoord als in de woonvisie aangewezen als nieuwe woonlocatie. Er is ruimte voor ongeveer 600 woningen (afhankelijk van hoe de verkaveling uitvalt). De totale woningbouwopgave van Enschede tot 2030 is: 9300 nieuwe woningen toevoegen.





Hoofdstuk 1

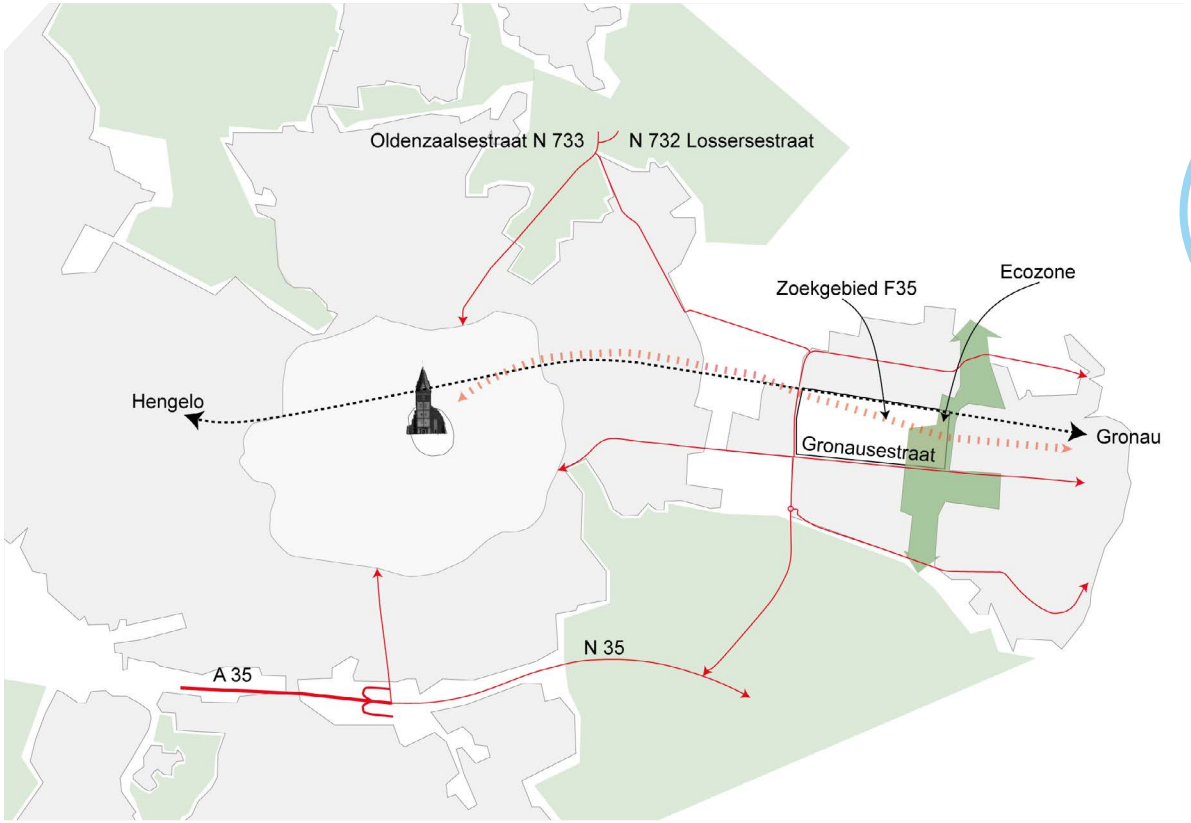
De locatie

Eschmarkerveld beslaat ongeveer 33 hectare tussen het dorp Glanerbrug en Enschede-stad. Het gebied is rijk aan water en groen en grenst aan het Twentse coulisselandschap de Hooge Boekel. Toch is het maar 3,5 km naar het hart van de binnenstad en 2,5 km tot de grens met Duitsland.

Voordat de boeren deze grond ontgonnen (begin 18e eeuw) lag hier een groot heideveld, waarvan een klein deel bewaard is gebleven (ten noorden van de Euregioweg). Een aantal van de boerderijen is inmiddels ook alweer verdwenen, en het gebied wordt nu vooral gebruikt voor grasland en het verbouwen van mais.

Ten noorden en zuiden van Eschmarkerveld liggen natuurgebieden, die met elkaar zijn verbonden via een ecozone en ecopark. De boomkikker en kamsalamander gedijen hier goed, wat betekent dat de omgeving ook voor allerlei andere diersoorten geschikt is. Zoals vogels, vleermuizen, insecten en kleine zoogdieren, die graag in de vele bosschages en bomenrijen leven.

Deze volwassen begroeiing geeft het gebied bovendien duidelijke grenzen en een goede structuur. De combinatie met de houtwallen, het groen en de waterlopen zorgt voor een prachtige omgeving, met natuur van hoge kwaliteit die we willen behouden. Bewoners uit de buurt kunnen hier heerlijk wandelen, spelen en picknicken.







Hoofdstuk 2

De wijk

Eschmarkerveld wordt een groene, gezonde en gemengde wijk, die over 40 of 50 jaar nog steeds in trek is. De wijk krijgt de typische tuinstad-sfeer, waar mensen elkaar kennen en stoppen voor een praatje. Bewoners van alle leeftijden hebben hier volop (buiten) ruimte voor sport, ontspanning en gezelligheid.


Gezond
&
Groen
Gemengd

2.1 Groen

We gaan de bestaande natuur behouden, versterken én uitbreiden. Het groen loopt vanuit de wijk naadloos over in de naastgelegen ecozone. Ook de bebouwing wordt zo ‘groen’ mogelijk, met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. In het hart van de wijk komt een natuurspeeltuin, met een verbinding naar een groene beekzone.
Deze nieuwe beek slingert door de hele wijk, met z’n prachtige, begroeide oevers. Naast al deze openbare en gezamenlijk natuur maken we ruimte voor privétuinen.



2.2 Gezond

Het vele groen en blauw in de wijk draagt bij aan de gezondheid van bewoners. Zo werkt natuurbeleving ontspannend, maakt het energiek en nodigt het uit tot wandelen, fietsen, spelen en sporten. Uiteraard sluiten we de wijk ook aan op de bestaande wandel- en fietsnetwerken van Enschede, en creëren we onderweg genoeg rustpunten. Ook de voorzieningen (zoals winkels en scholen) zijn dichtbij, op loop- en fietsafstand. De aanwezigheid van gezamenlijke buitenruimtes, zoals een moestuin, boomgaard of plukbos, maakt buiten werken en gezond eten aantrekkelijk.

2.3 Gemengd

We maken een gemengde wijk met vrijstaande woningen, twee-onder-eenkappers en rijwoningen. Het wordt een combinatie van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen, gericht op een brede doelgroep. Elk buurtje krijgt z’n eigen ontmoetingsplekken, en bewoners komen elkaar tegen bij de centrale wijkvoorzieningen. Bovendien wordt Eschmarkerveld goed toegankelijk voor iedereen, ongeacht leeftijd of beperking. Door de duidelijke routing en de logische inrichting van de openbare ruimte is het makkelijk om de weg te vinden.





Hoofdstuk 3

De indeling

Binnen de wijk gaan we functies combineren om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. Denk aan waterberging onder openbare parkeerplaatsen of zonnedaken erboven. Of een pergola met klimplanten, waardoor het koel blijft en er groen aanwezig is voor dieren. Daarnaast willen we een natuurlijke invulling geven aan de plekken waar geen woningen kunnen komen, zoals direct naast de spoorlijn. In plaats van ontsierende hoge geluidsschermen, benutten we zo'n zone voor stadslandbouw, een plukbos of een gezamenlijke energievoorziening.

We maken de woningen en de openbare ruimte flexibel/aanpasbaar, want de behoeftes van een wijk veranderen door de jaren heen. Daar willen we de bebouwing gemakkelijk op aan kunnen passen. Denk aan een schoolgebouw dat uiteindelijk een appartementen-complex wordt, of een gezinswoning die een seniorenwoning wordt.

De belangrijkste elementen van de nieuwe wijk zijn: Blauw, Groen, Voorzieningen, Wegen en Woonvelden. Hieronder lichten we ze toe.

3.1 Blauw

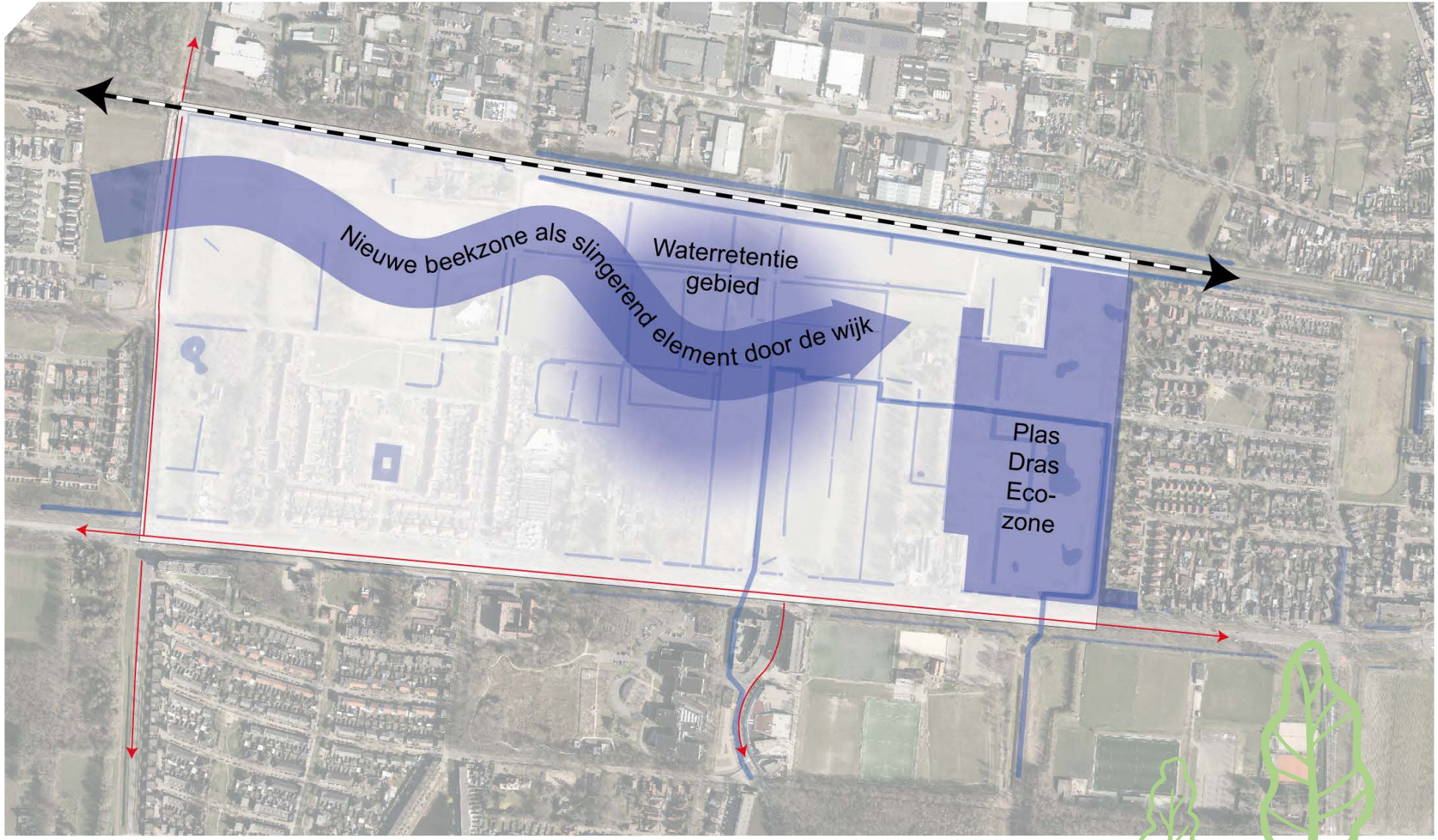
Eschmarkerveld ligt in een vruchtbaar, waterrijk gebied. In de wijk zelf leggen we een nieuwe beek aan, die vanuit het westen naar het hart van de wijk stroomt. De beek ligt in een groene, natuurlijke zone en eindigt in een kleine waterplas, omringd door een parkje. Deze plas vangt overtollig water op uit de woonvelden en eventueel uit de omgeving. Als de waterstand hoog genoeg is, nodigt de plas uit tot plonzen en spetteren en wanneer het droog ligt kunnen bewoners er sporten en spelen.

De beekzone slingert zich met zijn groene oevers door de hele wijk. De organische vorm is een mooie onderbreking van de vele rechte lijnen van bomenrijen, wegen en landbouwvelden. We richten het ontwerp van de wijk zoveel mogelijk op het water en het omringende groen, zodat bewoners er optimaal van kunnen genieten. Bijvoorbeeld met woningen die uitzicht hebben op de beek, wandelpaden die erlangs lopen en achtertuinen die op de beekzone uitkomen.

Het plangebied is al rijk aan slootjes, greppels en watergangen, die we zoveel mogelijk inpassen in de nieuwe wijk. Binnen de woonvelden leggen we nieuwe wateropvang-voorzieningen aan, zoals groene daken, regenwatertanks, waterbergende parkeerplaatsen en wadi's. Al dit zichtbare (bovengrondse) water is een toegevoegde waarde voor de omgeving en maakt bovendien het waterbeheer eenvoudiger.

We gaan uit van de nieuwe eisen aan waterberging en -hergebruik.




Nieuwe beekzone als slingerend element door de wijk
Waterretentie gebied
Plas Dras Eco-zone

3.2 Groen

Eschmarkerveld wordt ontworpen met de aanwezige natuur, in de ecozone en in het plangebied zelf, als uitgangspunt. Het gebied is prachtig groen, wat de nieuw te bouwen wijk ‘aankleedt’ en erg aantrekkelijk maakt. Op basis van deze begroeiing kijken we hoe we de woningbouw op een goede manier kunnen inpassen. Ook de ingangen naar de wijk krijgen een landschappelijk karakter.

De bomenrijen, struiken en bosjes en de nieuw te realiseren beekzone vormen samen een weelderige omgeving. Door bestaande en nieuwe groenelementen aan elkaar te verbinden en nieuwe poelen toe te voegen ontstaat een robuust natuurnetwerk. Bewoners hebben vanaf het begin volwassen natuur om zich heen en dieren kunnen rondtrekken zonder op bebouwing te stuiten.





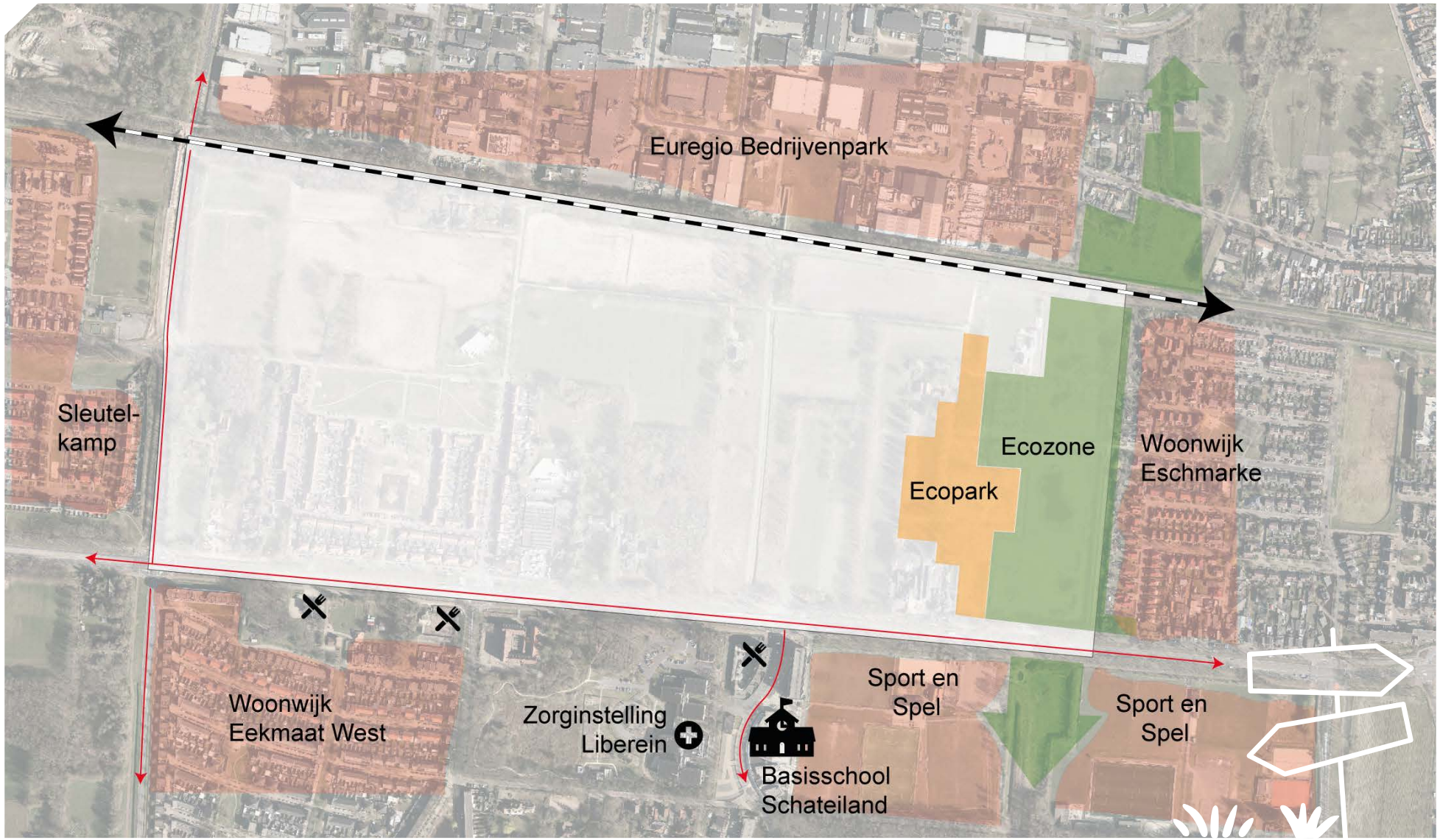
3.3 Voorzieningen

Eschmarkerveld ligt tussen het centrum van Enschede en het centrum van Glanerbrug. Vanuit de nieuwe wijk zijn daardoor meteen allerlei voorzieningen binnen bereik; van winkels en horeca, tot sport en zorg. De nieuwe bewoners in deze wijk gaan bijdragen aan de bestaande voorzieningen. Zo liggen winkelcentrum Eschmarke en omnisportvereniging Avanti op loopafstand (aan de overkant van de Gronausestraat), zijn er drie basisscholen in de buurt en liggen de middelbare scholen Innova en Bonhoeffer op fietsafstand.

In de wijk zelf komt een centrumgebied met eigen ontmoetingsplekken. Zoals een, voedselbos, speelplek, moestuin en/of (een dependance van) een basisschool, mocht het aantal kinderen in wijk dusdanig groeien dat de drie basisscholen in de directe omgeving niet genoeg plek meer hebben. Aan die school kunnen we een ontmoetingsfunctie koppelen, zodat er centraal in de wijk een soort voorzieningengebouw ontstaat.






Euregio Bedrijvenpark
Sleutel-
kamp
Ecozone
Ecopark
Woonwijk
Eschmarke
Woonwijk
Eekmaat West
Zorginstelling
Liberein
Basisschool
Schateiland
Sport en
Spel
Sport en
Spel

3.4 Wegen / Mobiliteit

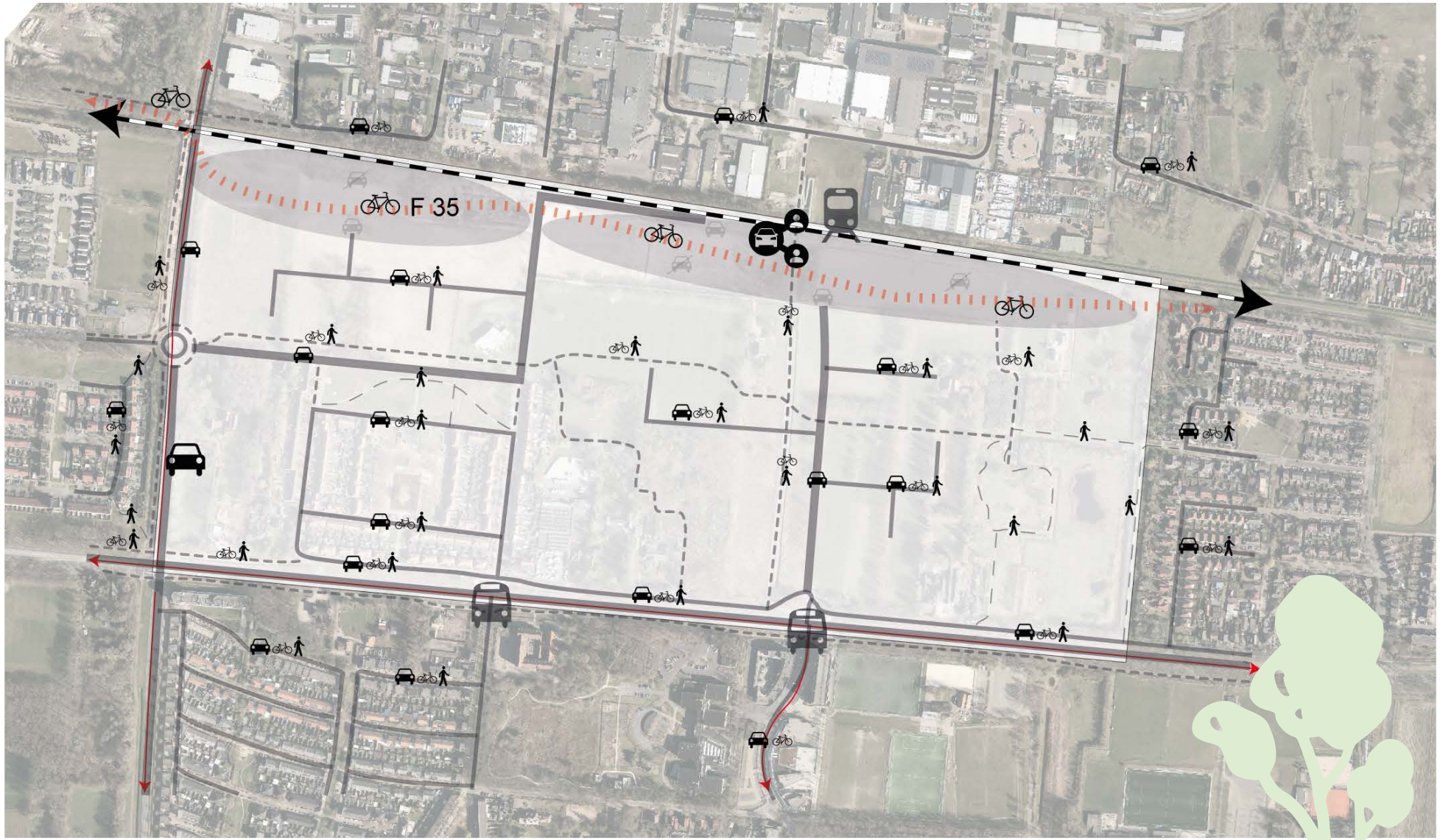
We creëren rustige, veilige straten. De aanleg van verkeersvoorzieningen gebeurt volgens het stomp-principe: we geven prioriteit aan wandelen (stappen), dan fietsen (trappen), daarna het openbaar vervoer (ov), vervolgens deelmobiliteit (mobility as a service) en tot slot de eigen auto (privé).

Ook op het gebied van mobiliteit willen we duurzaamheid stimuleren en Eschmarkerveld heeft daar de ideale ligging voor. De Gronausestraat heeft een busbaan, het treinstation De Eschmarke ligt aan de noordkant van het plangebied en de fietssnelweg F35 wordt door de wijk getrokken; bewoners fietsen straks vanuit hun wijk rechtstreeks naar het centrum van Enschede of naar het centrum van Glanerbrug. Station Eschmarke is een logische plek voor een mobiliteitshub, voor bijvoorbeeld deelfietsen en -auto's en een afhaalpunt voor pakketjes.

Voor autoverkeer is er via de Oostweg een vlotte verbinding met de N35/B54. Om sluipverkeer door de wijk te voorkomen, krijgt de ene helft van de wijk een ontsluiting op de Euregioweg en de andere helft op de Gronausestraat. Alle woonbuurtjes worden aangesloten op een van deze hoofdontsluitingen.
De hele wijk is een 30km-zone.

We gaan in principe uit van de standaard parkeernormen voor een woonwijk, maar kijken per buurtje welke parkeeroplossing het beste past en of die te realiseren is. Van een oprit naast de deur of langsparkeerplaatsen voor de woningen, tot parkeerkoffers uit het zicht of parkeren aan de rand van de buurt. En natuurlijk komen er de nodige parkeervoorzieningen, zoals laadpalen voor elektrische auto's. Voor autoverkeer is er via de Oostweg een vlotte verbinding met de N35/B54.

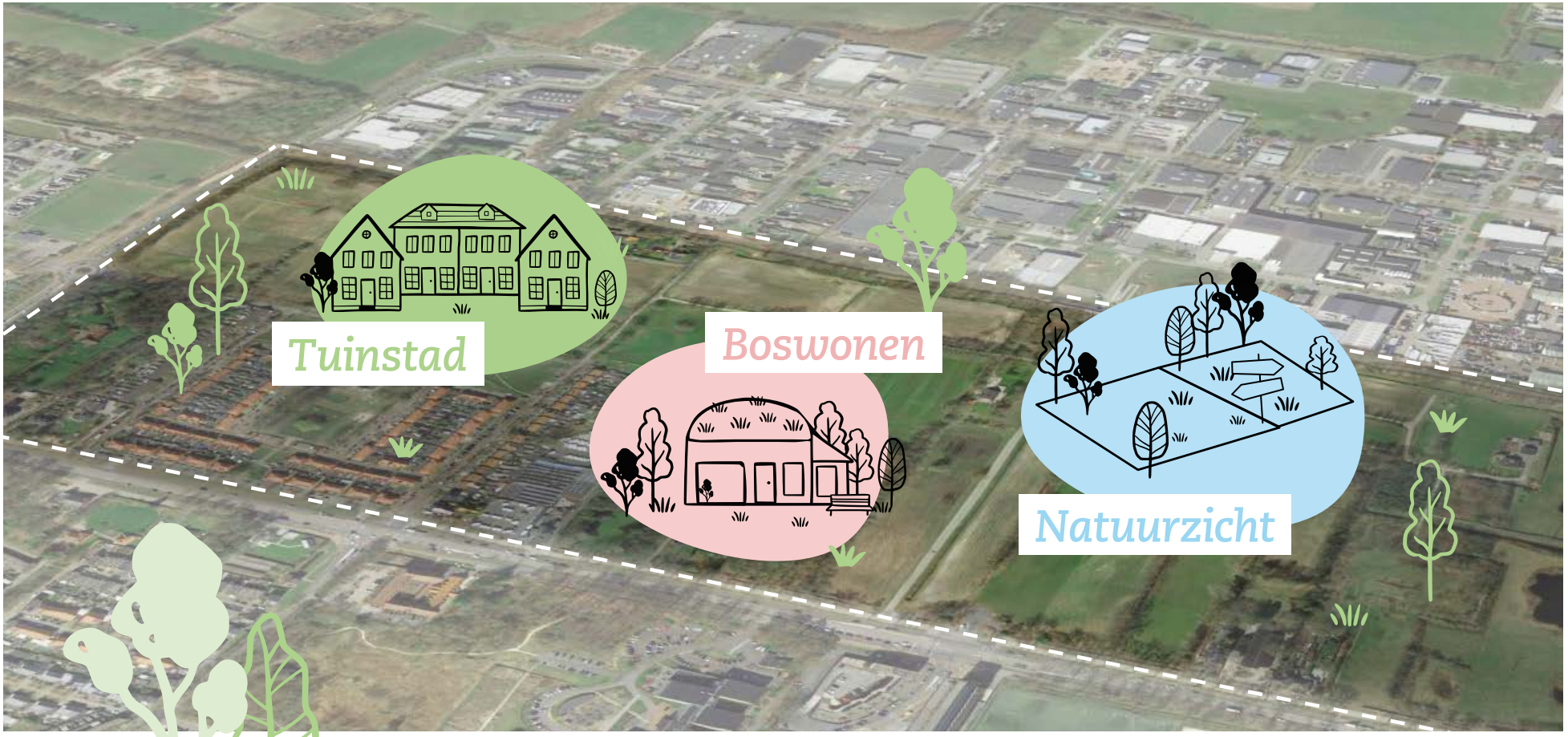



F 35

3.5 Woonvelden

Eschmarkerveld krijgt drie grote woonvelden: **Tuinstad, Boswonen en Natuurzicht.** Elk veld bestaat uit kleinere buurtjes, en wordt begrensd door bestaande structuren, zoals water, groen, ontsluitingswegen en de F35.

In het plangebied staat al een aantal boerderijen, die we op een goede manier inpassen in de woonvelden.



Woonveld Tuinstad

Dit veld ligt globaal tussen de Euregioweg, de spoorlijn en het Lentepad. Het huidige landschap bestaat vooral uit open velden (grasland/maïs), omsloten door bomenrijen/houtsingels.

Tuinstad krijgt:

- een hoge(re) bouwdichtheid met mogelijk een beperkte hoeveelheid gestapelde woningen vlakbij het station.
- oriëntatie op de nieuwe beekzone.
- kavels in of rondom het groen, met meer gemeenschappelijk groen en minder/kleinere privétuinen.
- ruimte voor sociale woningbouw, seniorenwoningen (bijvoorbeeld een seniorenhof) en wonen met zorg.
- een verbinding met aangrenzende Dolphia.



Woonveld Boswonen

Dit veld ligt ten oosten van Dolphia, ten zuiden van de Slankweg en loopt tot aan het huidige fietspad naar het Station. Het huidige landschap bestaat vooral uit bospercelen.

Boswonen krijgt:

- organisch gevormde kavels; geen rechthoeken, maar kavels die meebewegen met de omringende natuur.
- vrijstaand wonen in ‘boskamers’.
- een autoluwe omgeving.



Woonveld Natuurzicht

Dit veld ligt ten oosten van het fietspad naar het station en loopt tot aan de ecozone. Het huidige landschap bestaat uit bomenrijen met relatief kleine open ruimtes ertussen.

Natuurzicht krijgt:

- (vrije) kavels van flexibele groottes.
- kavels ingepast binnen de bestaande bomenrijen.
- ecowoningen.
- woningen omringd door natuur.





De drie woonvelden zijn een voor een (dus onafhankelijk van elkaar) te ontwikkelen. Ook de invulling qua woningtypes (welk type komt waar) is flexibel. En net als bij het indelen van de wijk als geheel is de natuur leidend voor de aanleg van buurtjes binnen de velden; het bestaande groen en blauw bepaalt hoe een veld ingericht kan worden en met welke bebouwingsdichtheid.

Hoofdstuk 4

Voor wie

In Eschmarkerveld bouwen we voor een brede doelgroep: kopers en huurders, jong en oud, met en zonder zorgvraag en gezinnen, singles en samenwonenden.

Het segment koopwoningen richten we vooral op gezinnen die doorstromen vanuit hun eerste woning en op ouderen die juist wat kleiner willen gaan wonen. Hierdoor komen hun huidige woningen vrij voor starters, wat hard nodig is gezien de krapte op de markt.



We plannen nu vooral grondgebonden woningen, omdat in het centrum van Enschede al veel appartementen en bijzondere woonvormen voor zowel starters als ouderen in de planning staan. Maar als de vraag naar appartementen of beneden/bovenwoningen toch groeit, bieden we daar ruimte voor. De ontwikkeling van Eschmarkerveld zal zeker een jaar of acht duren, dus als de woonvraag in de tussentijd verandert kunnen we daarop inspelen.

We maken de wijk vanaf het begin inclusief, zodat iedere bewoner zich hier thuis voelt. Bovendien willen we dat bewoners die in een andere levensfase komen en behoefte hebben aan een ander type woning in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Zo blijven ze in hun vertrouwde omgeving en dichtbij de mensen die ze kennen. Daarom maken we ook ruimte voor een seniorenhof en mogelijk een paar appartementen. Al bij de bouw hebben we aandacht voor (innovatieve) oplossingen, zoals ICT en domotica, zodat de woningen levensloopbestendig zijn.

Op Eschmarkerveld gaan we verschillende woningtypes bouwen. Op basis van deze types hebben we een onderzoeksbureau gevraagd om te schetsen welke leefstijlen bij deze woningtypes en bij dit gebied passen. Dit geeft ons een beeld van de wensen, interesses en belangen van mensen die naar verwachting interesse hebben in wonen in Eschmarkerveld. Daar kunnen we bij de verdere uitwerking van de plannen rekening mee houden (waarbij we ervoor waken om mensen in een hokje te plaatsen of uit te sluiten).

Het onderzoeksbureau heeft het segmentatiemodel van Whize en de doelgroepenindeling op het gebied van duurzaamheid van Motivaction gebruikt.





Uit het onderzoek kwamen de volgende doelgroepen naar voren:

Plannen en rennen

Dit zijn vaak gezinnen met volwassenen tussen de 30 en 55 jaar met kinderen. Ze zijn hoger opgeleid, hebben een druk bestaan en beide partners hebben een baan. Ze hebben gemiddeld twee auto's en zoeken een vrijstaande koopwoning of een 2^1 kap in een rustige omgeving maar wel in de buurt van voorzieningen.

Gewoon gemiddeld

Zowel gezinnen en stellen als alleenstaanden tussen de 35 en 60 jaar. Ze zijn middelbaar opgeleid en hebben een baan. Ze hebben een auto en zoeken een koop- of huurwoning in de vorm van een rijwoning of 2^1 kap woning, in een wijk waar de kinderen op straat kunnen spelen en winkels dichtbij zijn.

Gezellige emptynesters

Vooral stellen van 60 jaar en ouder, middelbaar opgeleid en in loondienst of met (pre)pensioen. Ze hebben een auto en een elektrische fiets. Over het algemeen verhuizen zij niet meer, alleen nog als ze kleiner/beter passend willen gaan wonen.

(Bijna) modaal en uitgesproken

Gezinnen, stellen en alleenstaanden. Ze zijn praktijkgericht opgeleid en werken vaak in loondienst, al zijn sommigen werkzoekend of arbeidsongeschikt. Ze zoeken een huurwoning passend bij het aantal gezinsleden. Ze hebben soms een auto maar meestal een brommer of scooter.

Bescheiden ouderen

Alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder, die met pensioen zijn. Ze zoeken een (laatste) huurwoning en hebben bescheiden wensen. Ze rijden soms nog in de auto maar gebruiken liever de elektrische fiets, zolang de gezondheid dat toelaat.

Verantwoordelijken

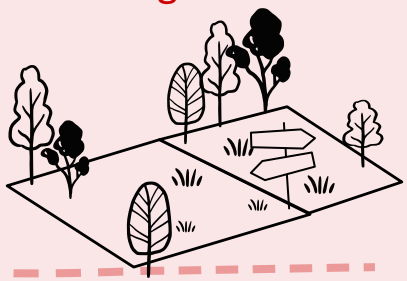
Deze groep bestaat uit ongeveer 22% van de Nederlandse bevolking. Het zijn mensen die graag een bijdrage leveren aan een duurzame samenleving. Ze zijn bewust van hun ecologische voetafdruk en de effecten op toekomstige generaties. Ze zien duurzaamheid als oplossing voor een wereldwijd probleem. Ze streven naar een duurzame levensstijl maar zetten daar niet alles voor opzij. Ze doen zoveel mogelijk op de fiets, scheiden afval, gebruiken groene stroom, zijn bereid een auto te delen en wat meer te betalen voor duurzame producten of oplossingen.



We gaan nu uit van een verdeling zoals hieronder staat aangeven, maar mocht de behoefte de komende jaren wijzigen dan kunnen we daarin bijsturen:

Kaveluitgifte

15%



Vrijstaand en 2^1 kap

Oppervlakte tussen de 250 – 400 m²

Vooral ‘plannen en rennen’, maar ook ‘gewoon gemiddeld’ en ‘gezellige emptynesters’

Projectmatige bouw

50%



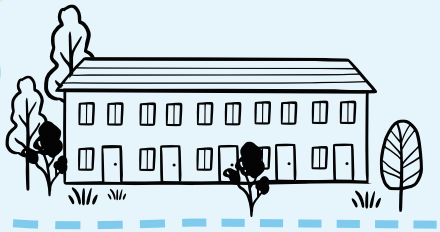
€ 350.000,-
tot € 500.000,-

Rijwoningen, hoekwoningen, 2^1 kap, vrijstaand

Vooral ‘gewoon gemiddeld’ en ‘plannen en rennen’

Sociale huur

20%



Tot € 752,-
per maand

Rijwoningen met hoekwoningen

Vooral ‘(bijna) modaal en uitgesproken’ en ‘bescheiden ouderen’

Niches /bijzondere woonvormen

10%

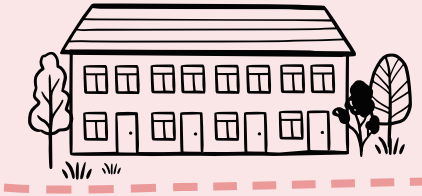


Seniorenwoningen, ecowoningen, zorgwoningen

'Verantwoordelijken’

Middenhuur

5%



Tot € 1000,-
per maand

Rijwoningen met hoekwoningen

Vooral ‘(bijna) modaal en uitgesproken’ en ‘bescheiden ouderen’

Bij de uitgifte van kavels starten we met (groepen) mensen die iets bijzonders willen bouwen, zoals een zeer duurzame ecowoning. Het Eschmarkerveld heeft plek voor pioniers. De ontwikkeling van het Eschmarkerveld volgt op de realisatie van het plangebied Leuriks Oost. Daar worden ongeveer 75 kavels met een grootte vanaf 480 m2 tot 700 m2 uitgegeven. Voor het Eschmarkerveld richten we ons op de doelgroep die op zoek is naar een kleinere kavel, een projectmatig gebouwde vrijstaande woning, 2 onder 1 kapper of rijwoning of een huurwoning. Ook maken we ruimte voor specifieke woonvormen voor 's Heerenloo en een seniorenhof.

Voor de mensen die zelf willen bouwen hebben we kavels beschikbaar voor een woning naar eigen ontwerp. Daarnaast vragen we projectontwikkelaars woningen te ontwerpen voor de verkoop.







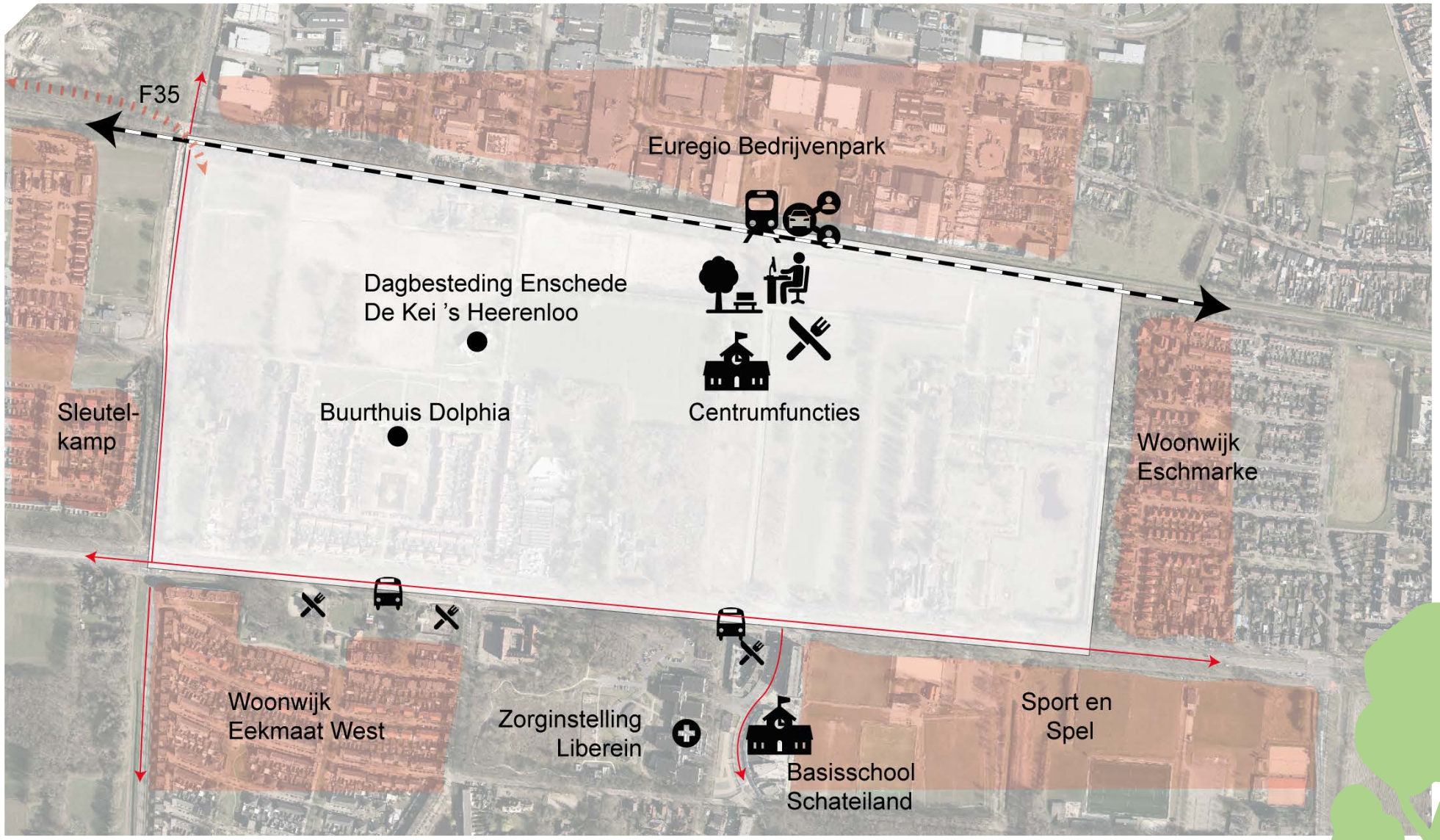


Hoofdstuk 5

Omgeving

Bij het ontwikkelen van Eschmarkerveld houden we rekening met de omgeving én kijken we wat de nieuwe wijk hieraan kan toevoegen.

Aan de noordkant grenst het Eschmarkerveld aan het Euregio Bedrijvenpark, aan de zuidkant aan de woningen uit eerdere plandelen van De Eschmarke, aan de oostkant aan de ecozone, de wijk Eschmarke Zuid en Glanerbrug, en aan de westkant aan Dolphia en aan de sportvelden van het Sleutelkamp.


F35
Euregio Bedrijvenpark
Dagbesteding Enschede
De Kei 's Heerenloo
Buurthuis Dolphia
Centrumfuncties
Sleutel-
kamp
Woonwijk
Eschmarke
Woonwijk
Eekmaat West
Zorginstelling
Liberein
Basisschool
Schateiland
Sport en
Spel

Voor de directe omgeving hebben we de volgende aandachtpunten:

Dolphia

- We gaan met Woningcorporatie Ons Huis in gesprek over een braakliggende stuk grond in Eschmarkerveld waar zij eigenaar van zijn, dat wij graag willen meenemen in de ontwikkeling van het gebied.
- We zorgen voor goede verbindingen tussen beide wijken voor fietsers en voetgangers.

Euregio Bedrijvenpark

- Het bedrijvenpark en Eschmarkerveld kunnen elkaar mogelijk versterken, bijvoorbeeld met:
  - een nieuw mobiliteitspunt en/of het beter benutten van het treinstation.
  - kinderopvang in de wijk voor mensen die op het bedrijvenpark werken.
  - kantoor- of werkruimte op het bedrijvenpark voor bewoners van Eschmarkerveld.
  - een wandel/lunchrondje door de nieuwe wijk.
- Ook hier zorgen we voor goede verbinden voor fietsers en voetgangers.
- We moeten rekening houden met de hindercirkel van dit bedrijvenpark (vooral geluidsoverlast).

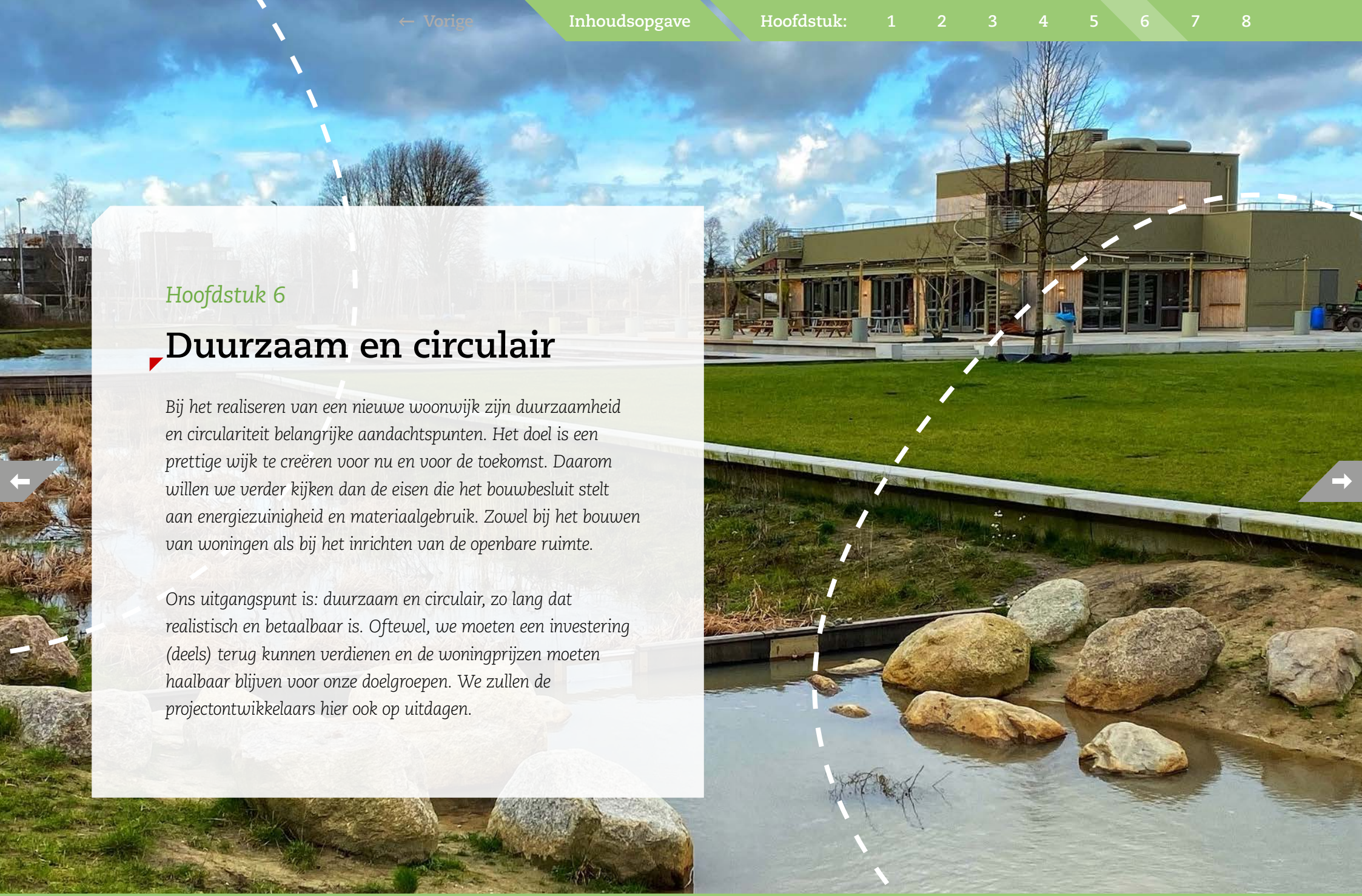
Omgevingsfactoren

We hebben laten onderzoeken met welke omgevingsfactoren we rekening moeten houden bij de planontwikkeling. Dat zijn onder andere:

- de hindercontouren van het spoor, omliggende wegen en Euregio Bedrijvenpark.
- kabels en leidingen.
- grondwaterpeilen.
- waterbeschermingsgebieden.
- beperkte bodemvervuilingen.

Al deze beperkingen zijn in kaart gebracht en proberen we zo natuurlijk mogelijk in te passen.





Hoofdstuk 6

Duurzaam en circulair

Bij het realiseren van een nieuwe woonwijk zijn duurzaamheid en circulariteit belangrijke aandachtspunten. Het doel is een prettige wijk te creëren voor nu en voor de toekomst. Daarom willen we verder kijken dan de eisen die het bouwbesluit stelt aan energiezuinigheid en materiaalgebruik. Zowel bij het bouwen van woningen als bij het inrichten van de openbare ruimte.

Ons uitgangspunt is: duurzaam en circulair, zo lang dat realistisch en betaalbaar is. Oftewel, we moeten een investering (deels) terug kunnen verdienen en de woningprijzen moeten haalbaar blijven voor onze doelgroepen. We zullen de projectontwikkelaars hier ook op uitdagen.

De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit gaan snel en daar willen we op in kunnen springen. In de jaren dat we bouwen aan Eschmarkerveld houden we nieuwe ontwikkelingen in de gaten en maken we gebruik van de kennis in de markt.

6.1 Gasloos

Nieuwbouwwoningen mogen niet meer aangesloten worden op gas. Voor de warmtevoorziening kunnen we de woningen uitrusten met een warmtepomp en zonnepanelen, maar we gaan ook onderzoeken of een lokaal warmtenet mogelijk is. Dit moet wel een betaalbaar systeem zijn dat zich al heeft bewezen. Als we een lokaal net kunnen aanleggen, gaan we onderzoeken we of we Dolphia en het Euregio Bedrijvenpark hier ook op kunnen aansluiten.



6.2 Circulariteit

Op het gebied van circulair bouwen is onze vraag aan de particuliere bouwers en de projectontwikkelaars of zij zoveel mogelijk willen inzetten op toepassingen als houtskeletbouw, geïndustrialiseerde bouw (woningen die nagenoeg compleet in de fabriek worden gemaakt), energieneutrale - en klimaatadaptieve woningen, een materialenpaspoort en de inzet van herbruikbare materialen.

Wij kunnen zelf bijdragen door zoveel mogelijk zongericht te verkavelen, de openbare gebouwen te voorzien van zonnecellen en blauwgroene daken en opslagmogelijkheden voor het hergebruik van regenwater aan te leggen.

Ook in de openbare ruimte zijn we zelf aan zet. We ontwikkelen de wijk klimaatadaptief om hittestress en wateroverlast te voorkomen, en passen zoveel mogelijk circulaire materialen toe, bijvoorbeeld: bamboeverkeersborden, hergebruikt beton en duurzaam asfalt. Daarbij houden we rekening met de kosten van zowel de aanleg als het beheer.



6.3 Ecowoningen, voedselbos en andere pilots

We verwelkomen pioniers en nieuwe initiatieven op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Bijvoorbeeld door ruimte te bieden aan een pilot ‘wonen met kleine ecologische footprint’. Of door een voedselbos/moestuin aan te leggen, waar bewoners kunnen wandelen, tuinieren en groenafval kunnen inleveren en hergebruiken als compost. Ook scholen en/of dagbestedingslocaties kunnen hier gebruik van maken.





Hoofdstuk 7

Grondexploitatie

Als gemeente hebben we een goede uitgangspositie voor de ontwikkeling van Eschmarkerveld. De wijk was onderdeel van de hele Eschmarke, maar staat nu op zichzelf. Rond 2000 hadden we grote delen van het gebied al in bezit en de rest hebben we destijds aangekocht. Zodoende hebben we zelf zeggenschap over de ontwikkelingen en kunnen we dus onze eigen ontwikkelingsstrategie bepalen (actieve grondpolitiek). We geven prioriteit aan het behalen van onze doelstellingen, met als gewenst neveneffect: een positief rendement realiseren.

Voor de realisatie van Eschmarkerveld stellen we een grondexploitatie op, uitgaande van een gefaseerde ontwikkeling van de woonvelden. Een deel van de gronden geven we zelf uit in kavels en een deel verkopen we aan projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties.

Wij maken het hele gebied bouwrijp; het woonrijp maken kan ook door een projectontwikkelaar of corporatie worden gedaan. Daar leggen we per deelgebied afspraken over vast, in de grondexploitatie en in separate overeenkomsten.

Daarnaast bestaat onze rol uit het:

- opstellen van een bestemmingsplan of omgevingsplan.
- regisseren en/of uitvoeren van de aanleg van infrastructurele voorzieningen.
- realiseren van maatschappelijke voorzieningen (zoals een school).
- uitgeven van grond aan particulieren, corporaties en projectontwikkelaars.
- begeleiden van pilots/pioniers.

Bovenstaande krijgt een financiële vertaling in de grondexploitatie die we in 2022 aan de raad voorleggen met het verzoek deze te openen.



Hoofdstuk 8

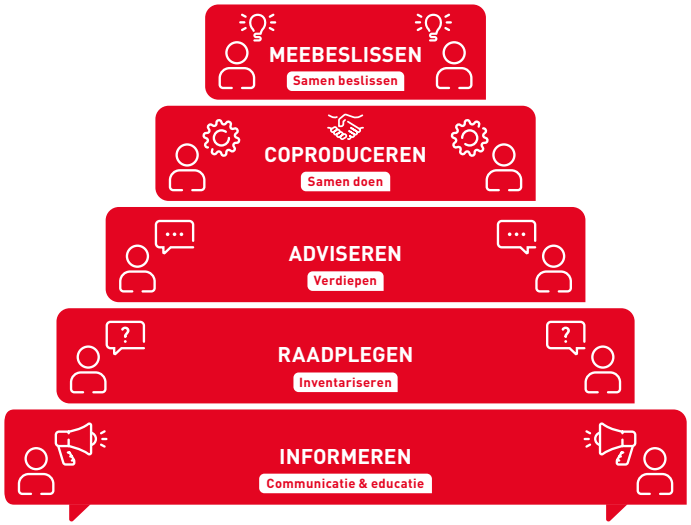
Participatie

De ontwikkeling van het Eschmarkerveld is een traject van meerdere jaren, waarin we met allerlei stakeholders optrekken. Zo benutten we de kennis en kunde van onze vaste partners (zoals woningbouwcorporaties, het waterschap en de provincie), en verwelkomen we andere organisaties die een bijdrage kunnen leveren. Bijvoorbeeld op het gebied van nieuwe energieoplossingen, circulariteit, industrieel bouwen of de toepassing van ICT in woningen.

Per fase of deelproject maken we een participatieplan, op basis van de methode Relevant Gesprek van SIR. We beantwoorden de volgende vragen om te bepalen op welke trede van de participatieladder we insteken:

- Wat is het doel?
- Waarover gaan we in gesprek?
- Met wie gaan we in gesprek?
- Welke vorm kiezen we?

Het kan dus zijn dat we bij een pilot met ecowoningen of seniorenwoningen alleen wat randvoorwaarden meegeven, en insteken op de hoogste trede: *meebeslissen*. Voor de inrichting van delen van de openbare ruimte kiezen we misschien alleen voor de laagste trede: *informeren*. Terwijl we bepaalde woningen in *coproductie* willen ontwikkelen, waarbij we op de tweede trede insteken.



We gaan in ieder geval met deze personen, partijen en groepen in gesprek:

- eigenaren (van vastgoed en/of grond) in het plangebied
- woningcorporaties Ons Huis en De Woonplaats
- zorginstelling ’s Heeren Loo
- ProRail en NS
- de Wijkraden van Dolphia en Zuid-Eschmarke en de Dorpsraad van Glanerbrug
- Euregio Bedrijvenpark
- scholen in de buurt
- Landschap Overijssel

Omwonenden en bedrijven in de directe omgeving informeren we via de geijkte (media)kanalen.