

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES

TELEFOONNUMMER
14053

Aan de Gemeenteraad

DATUM
8 november 2022

ONS KENMERK
2200101612

BEHANDELD DOOR
W.A.J. Hietbrink - Ruepert

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER
(053) 481 85 15

ONDERWERP
Informatie participatieproces 200 woningen in 2 jaar

Geachte leden van de Raad,

Op 11 juli j.l. heeft uw raad het voorstel Experiment innovatie en duurzaamheid in het kader van de Crisis en Herstelwet behandeld. Met dit voorstel wordt het mogelijk om voor langere duur woningen binnen korte procedures te realiseren. Uw raad heeft ingestemd met het voorstel en daarmee een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van deze woningen afgegeven. Daarbij heeft u ook een motie aangenomen om de raad actief te betrekken en de mogelijkheid te bieden om hierop bij te sturen. De wethouder heeft, namens het college, toegezegd u te informeren over de opbrengsten van het participatieproces.

Op 7 september bent u per brief geïnformeerd over de locatiekeuze 200 woningen in 2 jaar. In de commissie fysiek van 14 november is gelegenheid om hier een laatste reactie op te geven: "het noodrem-moment".

Graag schetsen we het doorlopen participatieproces en wat dit per locatie voor het ontwerp heeft betekend. In onderstaande opsomming treft u per locatie een beschrijving en schetstekeningen aan.

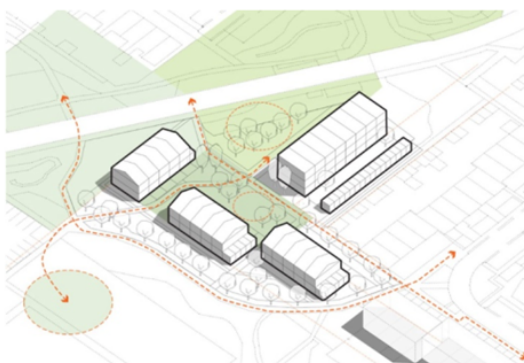
Programma

Het project voorziet in de realisatie van 192 betaalbare huurwoningen verdeeld over 4 locaties in de stad:

Locatie	Stadsdeel	Aantal woningen
1. Stroink	Zuid	49
2. Ekersdijk	Oost	54
3. Paulus Moreelsestraat	West	59
4. Fazantstraat	Noord	30

Locatie 't Stroink

Voor de locatie 't Stroink is tijdens de inloopbijeenkomst op 20 september aan de omwonenden een plan gepresenteerd met 15 grondgebonden woningen en 24 appartementen (figuur 1.1). Tijdens de inloopbijeenkomst is door omwonenden zorg geuit over inkijk/privacy in de tuinen van bewoners aan de Hanenberglanden 26-40. Deze bewoners hebben grote moeite met een 3-laags appartementencomplex achter hun woningen. Daarnaast ervaart men overlast van de bestaande parkeeroplossing die in het eerste voorstel gehandhaafd zou blijven. Omwonenden doen het voorstel om het appartementencomplex te verplaatsen naar de voormalige gymzaallocatie. Mede door deze zorgen zijn de plannen aangepast (figuur 1.2). In het nieuwe plan is het plangebied vergroot door het perceel van de voormalige gymzaal aan de Knalhutteweg toe te voegen. Het appartementencomplex is verplaatst naar de locatie van deze voormalige gymzaal. Hierdoor ontstaat er een ruimer opgezet plan waar meer afstand tot bestaande woningen aan de Hanenberglanden wordt gecreëerd. Wat ook resulteert in behoud van meer groen aan 't Stroink. Over het eerste en herziene voorstel hebben twee aanvullende bijeenkomsten plaatsgevonden met de direct omwonenden Hanenberglanden, het Smiley en buurtcomité Hanenberglanden tussen 20 september en 1 november. Het voorliggende plan voorziet in 15 grondgebonden woningen en 34 appartementen op de voormalige gymzaal locatie. In het aangepaste plan (figuur 1.2) zijn meer parkeerplaatsen opgenomen en er is beter zicht op het parkeren gecreëerd waardoor ook overlast kan afnemen.



Figuur 1.1 verkavelingsplan inloopbijeenkomst 20-09



Figuur 1.2 Aangepast verkavelingsplan okt 2022

De aangepaste plannen zijn gepresenteerd en toegelicht tijdens een inloopbijeenkomst op 1 november. De reacties van de belangstellenden is overwegend positief. Men onderkent het belang van het toevoegen van huurwoningen t.b.v. de woningnood. Een aantal bewoners van

Hanenberglanden heeft aangegeven nog steeds bezwaar te hebben tegen woningen aangrenzend aan hun woning.

Locatie Ekersdijk

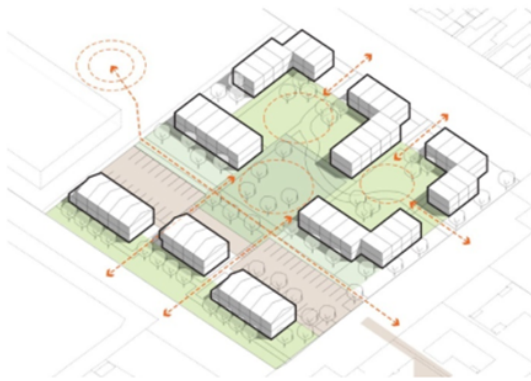
De locatie aan de Ekersdijk is de locatie die in erfpacht wordt uitgegeven. Deze locatie wordt in erfpacht uitgegeven om in de toekomst meer flexibiliteit te hebben om een ander woningbouwprogramma te realiseren, bijvoorbeeld met koopwoningen. Dit laatste is nu niet mogelijk vanwege de langdurige tijdelijkheid van de vergunning.

Voor de locatie Ekersdijk is tijdens de inloopbijeenkomst op 21 september aan de omwonenden een plan gepresenteerd met 52 grondgebonden woningen (figuur 2.1). Tijdens deze bijeenkomst is door de omwonenden zorg geuit over het blokkeren van de zichtlijnen naar het noorden.

Ook de verwachte verkeersdruk op de Willem Barendzstraat door de beoogde ontwikkeling leidt tot zorgen. Dezelfde bewoners hebben zorg bij de voorgestelde parkeeroplossing en vragen om meer spreiding, waardoor de parkeerdruk in de Zeeheldenbuurt onveranderd blijft.

Tot slot was er de wens van een groot aantal ouderen om op deze locatie ook ouderenwoningen te realiseren, zodat zij in Glanerbrug kunnen blijven wonen.

Het aangepaste plan (figuur 2.2) voorziet in 54 grondgebonden woningen, waarvan 4 levensloopbestendige (ouderen) woningen, 14 reguliere grondgebonden woningen en 36 modulaire woningen die op termijn verplaatst kunnen worden naar elders in de stad. In het aangepaste plan is gehoor gegeven aan de wens om zichtlijnen naar het noorden te behouden. Daarnaast voorziet het nieuwe plan in een groene buffer op de hoek van de Willem Barendzstraat en de Ekersdijk en is het parkeren meer verspreidt over de locatie om de parkeerdruk in de Zeeheldenbuurt niet verder te vergroten.



Figuur 2.1 verkavelingsplan inloopbijeenkomst 21-09



Figuur 2.2 aangepast verkavelingsplan okt 2022

Het aangepaste plan is gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst op 2 november. Omwonenden en belangstellenden reageerden overwegend positief op de doorgevoerde wijzigingen en toevoegingen van seniorenwoningen. Een aantal aanwonenden vindt het jammer dat er geen mix van koop en huur wordt gerealiseerd.

Locatie Paulus Moreelsestraat

Voor de locatie Paulus Moreelsestraat is tijdens de inloopbijeenkomst op 19 september aan de omwonenden een plan gepresenteerd met 28 grondgebonden woningen en 30 appartementen (figuur 3.1). Tijdens de inloopbijeenkomst hebben bewoners hun zorg geuit over het te dicht bouwen op de erfgrans, inkijk en bezonning in tuinen en woonkamer als gevolg van het plan. De bewoners hebben daarom een alternatief plan gepresenteerd waarin de oostzijde is vrijgehouden van inkijk en het parkeren verplaatst is naar de zuidzijde van de locatie. Verder zijn er een vijver en moestuin opgenomen in hun plan (figuur 3.2). Daarnaast is voor deze locatie de wens uitgesproken om ruimte te reserveren voor levensloopbestendige woningen ten behoeve van Hof Enschede.



Figuur 3.1 Verkavelingsplan inloopbijeenkomst 19-09



Figuur 3.2 Alternatief voorstel bewoners

Het aangepaste plan (figuur 3.3) voorziet in 14 studenten studio's en 15 reguliere appartementen. Verder zijn er 13 2-laags woningen en 15 appartementen (totale hofgrootte 28 woningen) voor senioren voorzien inclusief de mogelijkheid tot een gemeenschappelijke ruimte met loopbrug. Hiermee zijn de wensen van Hof Enschede, om ook woningen/ appartementen met slapen en wonen op 1 verdieping toe te voegen, overgenomen in het ontwerp. Hof Enschede heeft eind oktober aangegeven voldoende gegadigden te hebben en door te willen met deze locatie.

De woonblokken zijn gedraaid om meer afstand tot de bestaande woningbouw te creëren. Het parkeren is verspreid over de noord- en zuidzijde van het gebied en het bestaande groen blijft behouden en vernieuwd aan de oostzijde als erfgrans met de bestaande bebouwing. Door dit aangepaste plan ontstaat er meer diversiteit in doelgroepen om een optimale mix van milieus toe te voegen.



Figuur 3.3 aangepast verkavelingsplan okt 2022



Figuur 3.4 definitief verkavelingsplan okt 2022

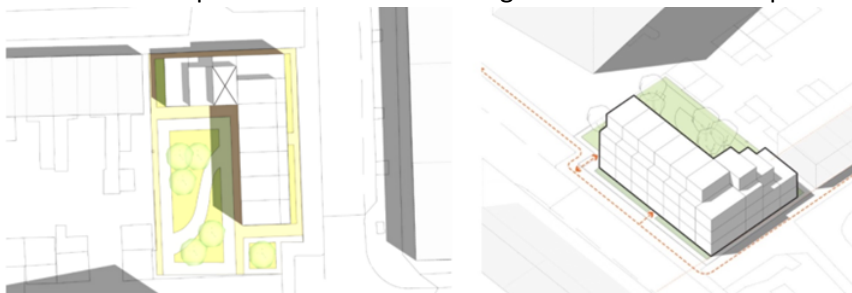
Het eerste plan is apart besproken met de direct omwonenden. Zij hebben daarin hun voorstel toegelicht. Dit heeft mede geleid tot het aangepaste plan. Dit aangepaste plan is eind oktober afzonderlijk met aangrenzende bewoners besproken. Dit heeft geleid tot een wijziging; de vermindering van 1 aangrenzende woning en een extra bezonningsstudie die aan moet tonen dat geen sprake is van dag- of zonlicht verlies.

Parallel hieraan hebben meerdere gesprekken met Hof Enschede gevoerd. Dit heeft ook tot aanpassingen van het plan geleid.

Tijdens de inloopbijeenkomst van 31 oktober is het aangepaste plan gepresenteerd aan omwonenden en belangstellenden. De reacties waren overwegend positief; men is blij met mix van milieus en de toevoeging van het seniorenhof (Hof Enschede). Eén echtpaar was echter nog niet tevreden. Ze vreesden teveel schaduw in hun tuin. Daarop is besloten het plan nog één keer aan te passen om meer afstand tot hun perceel te houden. (figuur 3.4)

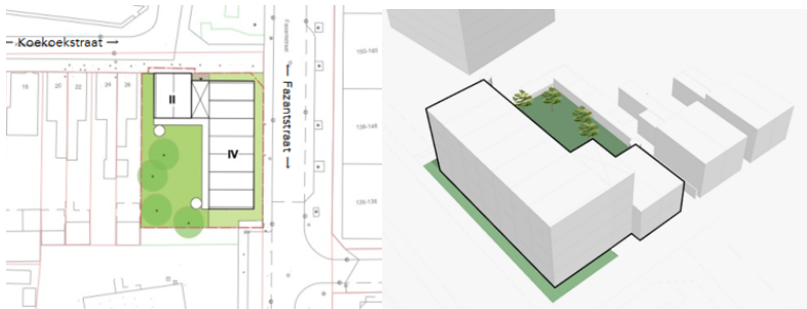
Locatie Fazantstraat

Voor de locatie Fazantstraat is tijdens de inloopbijeenkomst op 22 september aan de omwonenden een plan gepresenteerd met 30 studio's (figuur 4.1). Tijdens de inloopbijeenkomst hebben bewoners hun zorg geuit over de extra inkijk in de tuinen van de woningen aan de Koekoekstraat als gevolg van het plan. Bewoners ervaren nu al veel inkijk vanuit de hoge flat ten zuiden van deze plek. Verder heerst er zorg om overlast van fietsparkeerders.



Figuur 4.1 verkavelingsplan inloopbijeenkomst 22-09

Het aangepaste plan (figuur 4.2) voorziet nog steeds in 30 studio's, maar het blok aan de Koekoekstraat is verlaagd naar 2 lagen. Het blok aan de Fazantsraat is 4-laags. Het aangepaste plan voorziet in een groenere erfafscheiding om de inkijk te minimaliseren. De galerij blijft aan de binnenzijde vanwege bereikbaarheid trappenhuis en ruimtelijke kwaliteit, daardoor zijn de woonkamerramen van de studio's niet gericht op tuinen van bewoners Koekoekstraat. Tevens is er meer groen in de binnentuin voorzien en wordt het pad tussen de bestaande woningen en deze nieuwbouw afgesloten. Het fiets parkeren is voorzien in een inpandige fietsenstalling.



Figuur 4.2 aangepast plan okt 2022

Tijdens de inloopbijeenkomst op 3 november is het aangepaste plan gepresenteerd aan omwonenden en belangstellenden. De opkomst was gering, 2 direct omwonenden waren deze avond aanwezig. Beiden reageerden overwegend positief op de doorgevoerde wijzigingen.

Hoe nu verder

Met bovenstaande toelichtingen vertrouwen wij de verklaring van geen bedenkingen die uw raad op 11 juli gaf te kunnen onderbouwen. Mocht uw raad daartoe aanleiding zien dan is er mogelijkheid om het “noodrem-moment” te agenderen voor de commissie fysiek van 14 november. Dit is het laatste moment: na 14 november zijn er financiële verplichtingen voor vele tientallen miljoenen aangegaan door partijen.

Tijdens de stadsdeelcommissies van 15, 22, 29 november en 6 december worden op verzoek van uw raad de plannen in een informele presentatie toegelicht.

De Woonplaats is op dit moment in een vergevorderd stadium van de aanbesteding en verwacht de omgevingsvergunning voor het bouwen van de 192 woningen in december (15 december) in te dienen. Vanzelfsprekend kunnen belanghebbenden bezwaar en beroep indienen op het genomen besluit.

Het college legt tenslotte nog aan uw raad de opening van de grondexploitatie en het verstrekken van een krediet voor. Dit proces is enigszins vertraagd. Dit komt door de wijzigingen in plannen als gevolg van het participatietraject. Hierdoor moesten ook nieuwe afspraken met de Woonplaats worden gemaakt. De planning is nu om grondexploitatie aan u voor te leggen en te behandelen in de kamer fysiek van de stedelijke commissie van 9 januari 2023 zodat op 30 januari 2023 de besluitvorming door uw raad kan plaatsvinden.

Tenslotte

We hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Hebt u nog vragen, bel of mail dan gerust met Pepita de Rozario, senior projectmanager. Tel: 06 - 22 90 57 36, e-mail: p.derozario@enschede.nl

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

(E.A. Smit)

(R.W. Bleker)