Gemeente Enschede

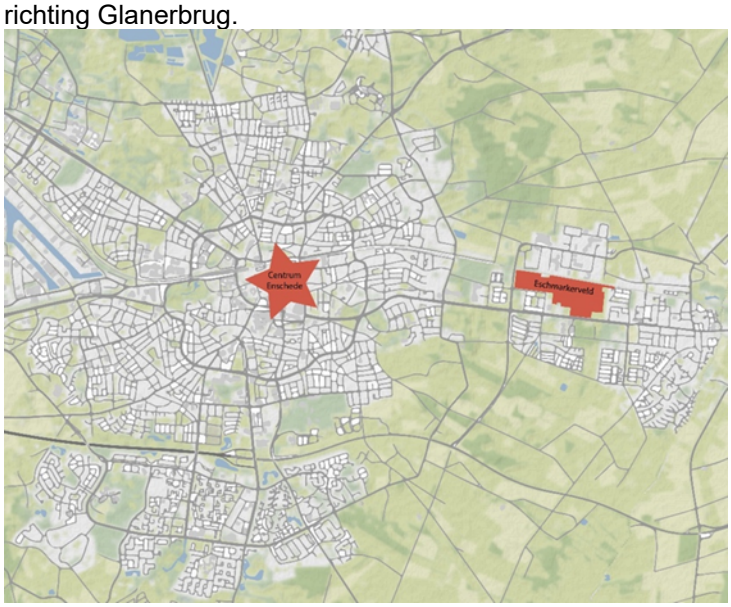
Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Koersdocument Eschmarkerveld		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D))		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	29 september 2021
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2100087619

Wij stellen u voor te besluiten om:

Het Koersdocument Eschmarkerveld vast te stellen als kader voor de verdere ontwikkeling van het Eschmarkerveld.

Inleiding
Het Eschmarkerveld is een gebied tussen de spoorlijn en de Gronausestraat en tussen Dolphia en de ecozone, richting Glanerbrug.



Het Eschmarkerveld maakte in het begin van deze eeuw deel uit van de gebiedsontwikkeling Eschmarke maar is door de financiële crisis niet tot ontwikkeling gebracht. Het toen bedachte woningprogramma is gedeprogrammeerd en de locatie is (binnen een groter geheel) afgeboekt.

Afgelopen jaren is er veel aandacht besteed aan het kwalitatief verbeteren van het centrum van Enschede. De eerste plannen zijn gerealiseerd en er worden de komende jaren nog meer woningen toegevoegd in het hoogstedelijke segment. Tegelijk is ook behoefte aan wonen in een groenstedelijke omgeving Daarnaast is sprake van een grote druk op de woningmarkt en. Dat is de aanleiding om de ontwikkeling van het Eschmarkerveld weer op te pakken. In het coalitieakkoord zijn er dan ook afspraken gemaakt het gebied in ontwikkeling te brengen.

Koersdocument Eschmarkerveld biedt houvast bij de verdere detaillering van de programmering
Om de richting van de ontwikkeling vast te leggen is een Koersdocument opgesteld. Het Koersdocument is de leidraad, het kader, voor de vervolg stappen die we nog moeten zetten voordat de nieuwe woningen worden opgeleverd. Het geeft houvast bij de verdere detaillering van de stedenbouwkundige plannen, het opstellen van de grondexploitatie en het opstellen van het bestemmings- of omgevingsplan. Tegelijk biedt het voldoende flexibiliteit om in te spelen op veranderende (markt)omstandigheden.

We hebben meer aandacht voor een groene en gezonde woonomgeving
We hebben met een nieuwe frisse blik gekeken naar de invulling van het gebied. De huidige tijd vraagt om een nieuwe invulling. De coronapandemie heeft geleidt tot hernieuwde waardering voor een groene woonomgeving. Ook is er meer aandacht voor wateropvang, hittestress en biodiversiteit. Het gebied Eschmarkerveld heeft die kwaliteiten al in zich. Die sterke groen/blauwe basis vormt het startpunt van de inrichting van het gebied. We voegen de woningen in binnen dat bestaande landschap. We versterken de basis en breiden die uit zodat de inwoners straks een groene en prettige woonomgeving hebben met veel water. Daarmee maken we ook een woonwijk die redelijk uniek is in Enschede.

De nieuwe bewoners kunnen gebruikmaken van de reeds bestaande voorzieningen in de directe omgeving.
Het gebied Eschmarkerveld ligt binnen bestaand stedelijk gebied. In dat gebied zijn veel voorzieningen aanwezig, zoals een supermarkt of andere winkels, kappers, sportverenigingen en wat al niet meer. Ook zijn er verschillende scholen in de buurt aanwezig. Dat betekent dat er in het gebied zelf geen noodzaak is om die voorzieningen toe te voegen. Doordat er straks veel nieuwe inwoners in het gebied bijkomen kunnen de bestaande voorzieningen juist versterkt worden met nieuwe klanten. Voor de basisscholen geldt dat we met hen kijken of er op termijn, tijdelijk, een dependance in het gebied nodig is omdat we verwachten dat veel jonge gezinnen in het gebied gaan wonen. De dependance maken we zo dat als de functie van school niet meer nodig is, het gebouw kan worden getransformeerd.

Het verkeersplan draagt bij aan een prettige woon- en leefklimaat
Het gebied is goed ontsloten en het centrum van Enschede en Glanerbrug is dicht bij. Door de aanwezigheid van het station en de bus langs de Gronausestraat is het gebied goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook voor de fiets maken we alle ruimte, zowel binnen het gebied als via de fietsroutes naar Enschede en Glanerbrug. we zorgen er voor dat sluipverkeer door de wijk niet mogelijk is en dat alleen auto's die er "thuis horen" in het gebied komen. Voor parkeren gaan we uit van de standaard normen.

We realiseren een gemengde wijk met voor elk wat wils, met een goede kwaliteit nu en in de toekomst
We denken ongeveer 500 tot 600 woningen te kunnen toevoegen aan het gebied waarbij het gevoel van een groene woonomgeving vastgehouden kan worden. We willen bouwen voor een brede doelgroep van zowel kavelkopers, woningkopers als huurders. Gezien de huidige huizenprijzen richten we ons voor de koopwoningen in hoofdzaak op doorstromers. En dan zowel op jonge gezinnen die willen doorstromen naar een grotere woning en een goedkopere woning achterlaten, als op senioren die juist kleiner of gelijkvloers willen gaan wonen en een gezinswoning achterlaten. Daarbij hoort ook een deel sociale huurwoningen, voor bijvoorbeeld beginnende huishoudens die nu nog onder of rond een modaal inkomen zitten. Met de verschillende type woningen vrijstaand, twee onder één kappers en rijwoningen in koop en huur richten we ons op gezinnen, stellen en alleenstaande en ook op jong en oud. Door de mix aan woningen wordt het ook mogelijk binnen de wijk door te stromen, passend bij de levensfase waarin een inwoner zit of wanneer het inkomen een volgende stap in de woon carrière mogelijk maakt. De woningen zijn in hoofdzaak grondgebonden met bescheiden ruimte voor appartementen of beneden/bovenwoningen om de doorstroom in de wijk te bevorderen of als daar bij de verdere uitwerking behoefte aan blijkt te zijn.

In het Eschmarkerveld willen we ook ruimte bieden aan specifieke doelgroepen zoals:
- pioniers op het gebied van duurzaam wonen, bijvoorbeeld vlakbij de ecozone die we dan ook verder het gebied in willen trekken.
- Senioren die een seniorenhof of bungalow willen bouwen
- Mensen die met ondersteuning willen wonen bijvoorbeeld voor de cliënten van 's Heerenloo die in dit gebied al dagbesteding verzorgt. Hoe mooi is het als zij lopend naar hun dagbesteding kunnen gaan.

We kijken ook hoe we de woningen betaalbaar kunnen houden voor een brede groep
In de huidige tijd staat de betaalbaarheid van woningen onder druk. We kijken naar onze eigen mogelijkheden maar zullen de projectontwikkelaars ook vragen daarop in te zetten met bijvoorbeeld het toepassen van industriële bouw. De gemeente is eigenaar van de gronden en kan hierover dus eisen stellen bij de uitgifte. Dat geldt ook voor de zelfbewoningsplicht. We zullen die zo maximaal mogelijk inzetten.
In de uitgifte strategie die we komende periode verder uitwerken komen we op beide aspecten terug.

Duurzaamheid en circulariteit krijgen extra aandacht
De huidige bouwbesluiteisen maken dat woningen al bijna energieneutraal zijn en niet meer op het gasnet aangesloten mogen worden. Wij onderzoeken de mogelijkheden voor zowel individuele als collectieve warmtesystemen om te zien of een gemeenschappelijke warmteoplossing duurzamer en goedkoper is. Ook willen we kavelkopers en ontwikkelaars uitdagen op het gebied van circulariteit. Er is al meer mogelijk dan we denken en het is lang niet altijd kostenverhogend. In de openbare ruimte zijn wij zelf aan zet en kijken we ook

naar de toepassing van circulaire materialen. Bij de toepassing hiervan zowel in de woningen als in de openbare ruimte is wel een voorwaarde dat het betaalbaar blijft voor de beoogde doelgroep.

Publieksvriendelijke samenvatting
In Eschmarkerveld willen we een woonwijk realiseren voor ongeveer 500 tot 600 woningen. Het gaat om vrijstaande woningen, twee-onder-één kappers en rijwoningen. We willen ruimte bieden aan pioniers op het gebied van duurzaam wonen bijvoorbeeld vlakbij de ecozone die we dan ook verder het gebied in willen trekken. En we maken ruimte voor ander woonvormen zoals een seniorenhof en woningen met zorgondersteuning. De gemeente geeft kavels uit waar kopers zelf een woning op kunnen bouwen, maar er worden ook woningen gebouwd door projectontwikkelaars en de woningbouwcorporaties realiseren hier nieuwe sociale huurwoningen. We hebben een koersdocument Eschmarkerveld gemaakt om een kader vast te leggen waarbinnen het gebied ontwikkeld kan worden. Belangrijk daarbij is dat we de bestaande bomen, struiken en sloten behouden en uitbreiden om een zo groen en gezond mogelijke woonomgeving te maken voor een brede doelgroep.
Na vaststelling van het koersdocument kunnen we voor het gebied stedenbouwkundige plannen maken waarin de locaties van het groen, de wegen en de woningen echt worden vastgelegd. Vervolgens moet er nog een bestemmingsplan of omgevingsplan worden gemaakt. Naar verwachting kunnen eind 2023, begin 2024 de eerste woningen gebouwd worden.

Beoogd effect
Het vastleggen van de kaders waarbinnen het Eschmarkerveld kan worden ontwikkeld tot een nieuwe woonwijk met ongeveer 500 tot 600 woningen in een groene en gezonde omgeving voor een brede doelgroep van bewoners.

Argumenten
1.1 Met het vaststellen van het koersdocument wordt de richting voor de verdere uitwerking van de plannen voor het Eschmarkerveld bepaald.
Het Eschmarkerveld is een gebied van ongeveer 33 hectare groot. Het uitwerken van de plannen en vervolgens de realisatie van de woningen vraagt naar verwachting een jaar of acht de tijd. Het is van belang dat voordat met een verdere uitwerking wordt gestart eerst de kaders op hoofdlijnen worden bepaald waarbinnen die uitwerking in stedenbouwkundige plannen en een bestemmingsplan de komende jaren kan plaatsvinden.

Risico's
Het belangrijkste risico vormen de stikstofregels. Er is een voortoets uitgevoerd waaruit blijkt dat een effect van een nieuwe woonwijk van ongeveer 600 woningen op bepaalde vegetatie in het Aamsveen niet uitgesloten kan worden. Dat houdt in dat er verder onderzoek moet worden gedaan naar die mogelijke effecten en het voorkomen of salderen daarvan. Dit is voor veel plannen in Enschede maar ook in andere steden een aspect dat leidt tot veel onzekerheid, vertragingen en mogelijke kosten. Voor de Enschedese projecten willen we de aanpak in ieder geval goed op elkaar afstemmen en ook in Provinciaal verband zoeken we naar oplossingen. Ook kijken wij, en heel Nederland, naar de plannen van een nieuw kabinet omdat we daar de structurele oplossing van moeten verwachten.

Financiële dekking van het voorstel
Een toelichting op de financiële dekking volgt bij de verdere uitwerking. We maken hiervoor een grondexploitatie die we rond de zomer volgend jaar aan de Raad zullen voorleggen. We gaan er wel van uit dat deze ontwikkeling leidt tot een positieve grondexploitatie.

Alternatieven
Als blijkt dat de stikstofproblematiek niet op te lossen is voor het gehele plan, kan worden onderzocht of het opknippen van het gebied in kleine ontwikkelingen wel mogelijk is. Dat zal wel deels ten koste gaan van meerwaarde van de grote gebiedsontwikkeling. Ook zal dit financiële consequenties hebben omdat o.a. infrastructuur en watergangen in de eerste fase moeten worden aangelegd. Daarnaast zijn er meer ambtelijke uren nodig voor meerdere plannen en procedures. Mocht dit zich voordoen dan is er sprake van een dermate grote kaderwijziging dat dit aan college en raad zal worden voorgelegd.

Participatie
We hebben nu vooral contact met de direct aanwonenden en met partijen die al actief zijn in het gebied. We nemen hun wensen zoveel mogelijk mee in de verdere uitwerking. De nieuwe bewoners kennen we nog niet. Maar we zullen onder andere de mensen die zich hebben geregistreerd als kavelzoekende bij bureau Kaveluitgifte om input vragen. Op het moment dat de bewoners van een deelgebied wel bekend zijn kunnen we

ze betrekken bij bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte. Over de aspecten die het sociaal domein raken, zullen we onder mee in gesprek gaan met de Bewoners Advies Raad. Verder zullen we per deelgebied of deelproject bepalen we welke vorm van participatie het beste aansluit. Daarbij gebruiken we de methode "een goed gesprek" van SIR.

Communicatie
Communicatie met direct betrokkenen
Een deel van de direct omwonenden of belanghebbenden hebben we al in de loop van de voorbereidingen gesproken. Ze hebben ook het koersdocument gekregen.

PR over het besluit
Persgesprek

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
n.v.t.

Vervolg
Als het koersdocument is vastgesteld door de Raad werken we de ambities uit in stedenbouwkundige plannen, een grondexploitatie en een bestemmingsplan of omgevingsplan. De voorlopige planning is:

- Maart 2022 stedenbouwkundige plannen uitgewerkt
- Juni 2022 grondexploitatie en bestemmingsplan ter besluitvorming naar de raad
- Juni 2023 publiekrechtelijke procedures afgerond
- Najaar 2023 start bouwrijp maken
- Eind 2023 begin uitgifte
- 2024 eerste bouwwerkzaamheden

We verwachten in maximaal 6 jaar de plannen te kunnen realiseren en het project in 2030 te hebben afgerond. Dit is wel afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt en op het gebied van regelgeving vooral rondom de stikstofproblematiek.

Bijlagen
Koersdocument Eschmarkerveld

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,	**de Burgemeester,**
E.A. Smit	dr. G.O. van Veldhuizen
