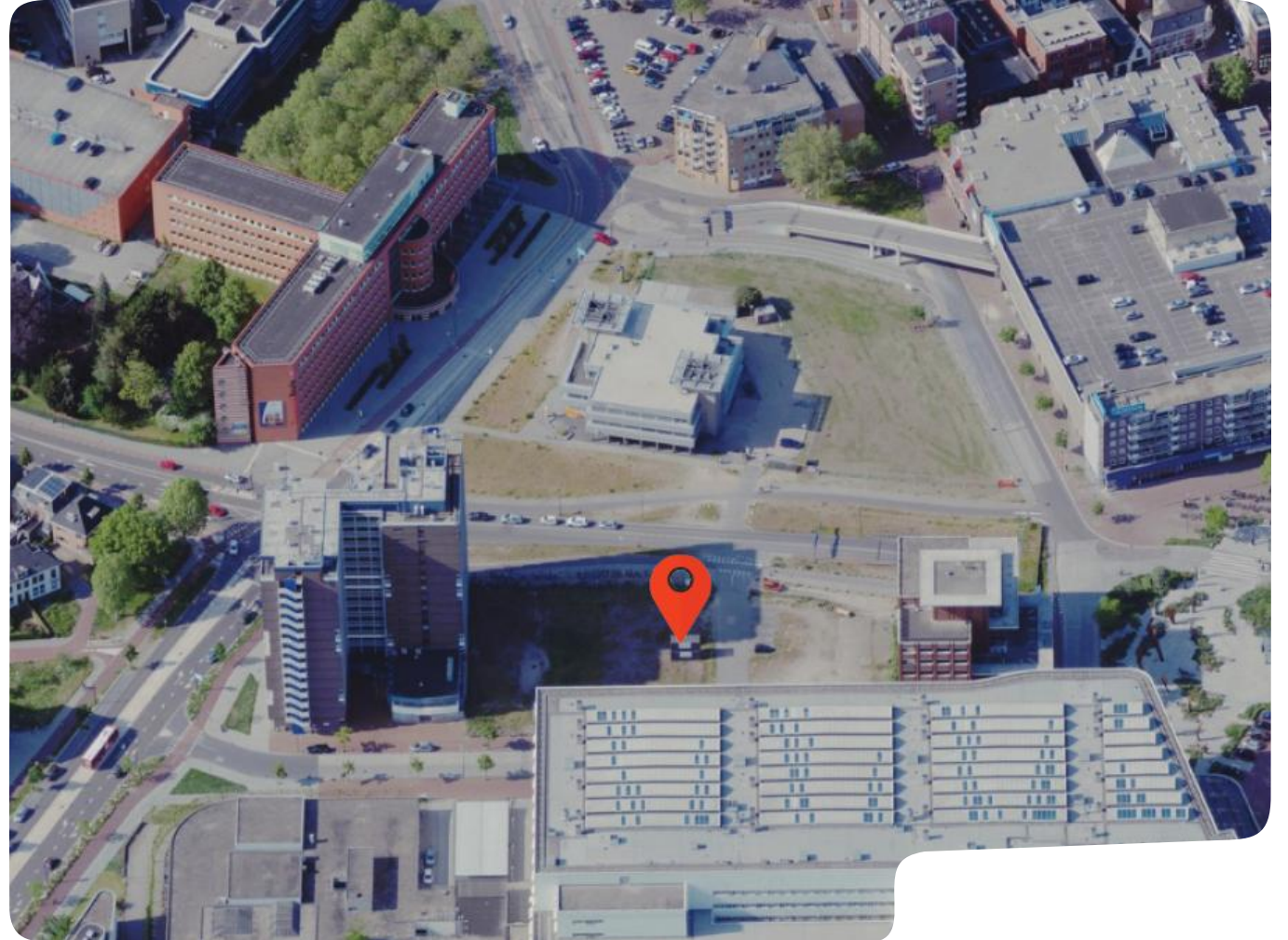


Woonconcept De Kop Boulevard



Project De Kop Boulevard

- Deelplan 1 en aanjager gebiedsontwikkeling Boulevardkwartier
- Nieuwe visie voor het gebied ontwikkeld en vastgesteld door gemeente in 2025
- Voorlopig ontwerp deelplan 1 past binnen uitgangspunten gebiedsvisie



Missie Woonconcept



*Kracht van **O**ntmoeten & **P**articiperen*

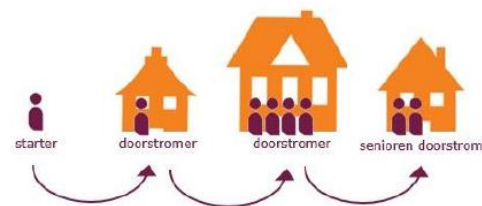
“De Kop Boulevard wordt het symbool voor modern stedelijk wonen: gezond, verbonden en betrokken. Hier wil je wonen, zowel jong als oud!”

Waarom?

De Kop Boulevard wordt gerealiseerd om bewoners betaalbare-, toekomstbestendige en duurzame woningen te bieden en een sociaal verbonden gemeenschap te vormen die toegevoegde waarde biedt voor het Enschedese stadcentrum.

Belangrijke thema's zijn:

- Vergrijzing en bijbehorende zorgvraag
- Behouden van arbeidspotentieel
- Zelfredzaamheid en regie op je eigen leven
- Tegengaan van energiearmoede
- Doorstroming woningmarkt



Programma

- 2 woontorens met in totaal 262 appartementen met een diversiteit aan typen
- Combinatie van sociale- en middenhuur
- Ca. 75% met 1 slaapkamer en 25% met 2 slaapkamers
- 2 ontmoetingsruimten op de 3^e verdieping met 2 gemeenschappelijke daktuinen
- Stallingsgarage 100 parkeerplaatsen, gemeenschappelijke fietsenstalling/scootmobielruimten
- 415 m2 VVO commercieel-maatschappelijke ruimte op de begane grond

Verdeling totaal	m2 gbo en huurgrens	aantal	%	aantal zorggeschikt A	aantal zorggeschikt B
IPT2	<50 m2 gbo, kwaliteitskortingsgrens < 477,-	8	3	0	0
IPT3	< 60 m2 gbo , 1e aftoppingsgrens (huurprijs < 683,-)	99	38	20	39
IPT4	60-70m2 gbo, 2e aftopping-DAEB grens (huurprijs > 732,- en < 900,-)	89	34	51	38
IPT5	70-80m2 gbo, DAEB grens (huurprijs < 900,-)	33	13	16	17
IPT9	80+ m2 gbo, middenhuur (huurprijs > 900,- en < 1.184,-)	33	13	0	33
		262	100	87	127
				totaal zorggeschikt	214

Pijlers Woonconcept

- 100% gericht op 1-2 persoonshuishoudens
- Brede doelgroep van jong tot senior; van vitaal tot zorgbehoevend
- Zorggeschikt label: 80% van het complex (rolstoelgeschikt, dementievriendelijk)
- 40 appartementen langdurig gereserveerd voor WLZ-zorgprofielen i.s.m. Liberein
- Huurprijsverdeling (**prijspeil 2025**, te indexeren naar oplevering):
 - 41% huurprijs onder E. 683,- per maand (sociale huur)
 - 47% huurprijs tussen E. 850,- en E. 900,- (sociale huur)
 - 12% huurprijs tot E. 1.184,- (middenhuur*)

*Meer aantallen middenhuur in toren B in de basis mogelijk, programma n.t.b. voor oplevering.

Doelgroepen - specifiek

- Senioren met een WLZ-indicatie (VPT-zorg)
- Werkende jongeren tot 30 jaar
- Jongeren met een fysieke beperking
- Vakhelden: deze brede groep is onmisbaar voor de stad Enschede en de Kop Boulevard
- 55-plussers uit de sociale- en middenhuur (via doorstroming uit o.a. eengezinswoningen)
- 65- plussers met een eigen woning met een waarde binnen bereik van starters (bevorderen van doorstroming in Enschede)

Het motivatiemodel gaat een belangrijke rol spelen bij het werven van bewoners: “Wat voeg jij toe aan deze stad en wat draag jij bij aan dit complex?”

Woonconcept – doelgroepen

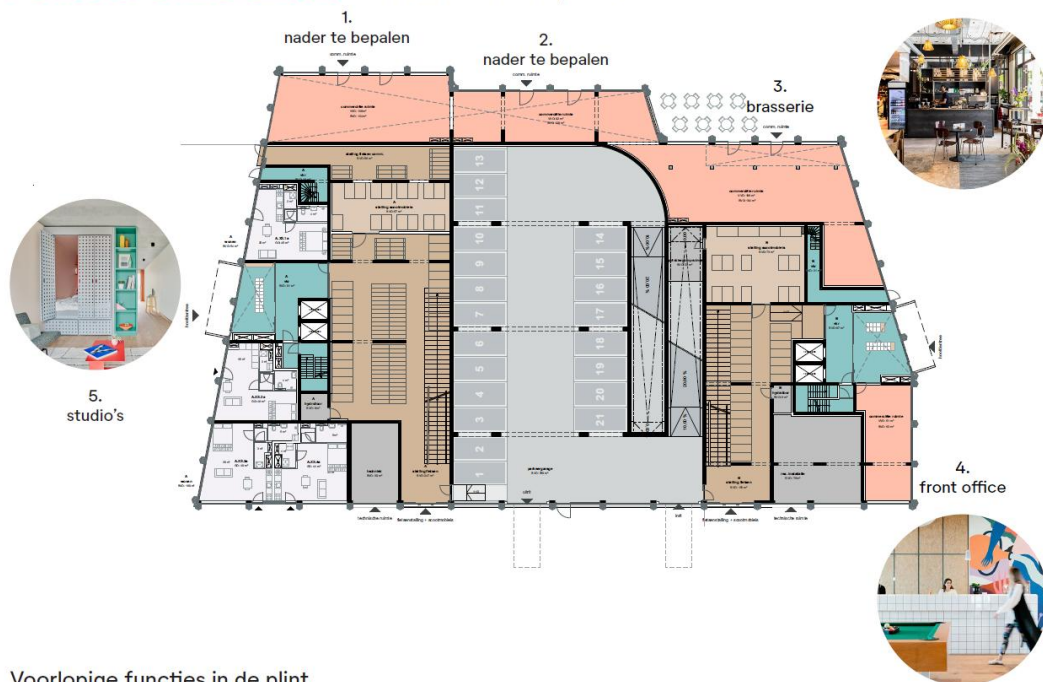


Ruimte voor Ontmoeting

De 'aanjagers' binnen het complex:

- Commercieel maatschappelijke ruimte
- Twee ontmoetingsruimten
- Twee gemeenschappelijke daktuinen

Parkeren en mobiliteit functies in de plint



Plan plattegronden



Ontmoetingsruimten & Beweegtuin

Doel en visie:

- Een “huiskamergevoel” creëren waarin bewoners elkaar ontmoeten, ondersteunen en activiteiten organiseren
- Het opbouwen van een community binnen het complex
- Zorgen voor en verzorgd worden is vanzelfsprekend
- Een gezonde leefstijl stimuleren door beweging en gezamenlijke activiteiten
- De verbinding met de (binnen) stad leggen door samenwerking met partners (zorg- en maatschappelijk organisatie en ondernemers)

“Zo ontstaat een natuurlijk verbinding tussen gezondheid, bewegen en ontmoeten, waarbij de ontmoetingsruimten binnen en de beweegtuin buiten elkaar versterken: binnen staat ontspanning, creativiteit en samenzijn centraal en buiten krijgt dit een actieve en gezonde invulling”

Organisatie & coördinatie:

Een **community manager** van De Woonplaats is de spin in het web, samen met bewonerscommissie en externe partners



Commercieel- maatschappelijke plint

Versterking van het Woonconcept door faciliterende functies, bijvoorbeeld:

- Gezondheidscentrum (artsenpost, tandarts, pedicure/manicure, kapper, fysiotherapeut etc.)
- Koffiebar & kenniscafé (co-working ruimte)
- Lunchroom (local food, referentie Noabercafé JP van der Bent - FC Twente)
- Cityoffice (De Woonplaats / Liberein / p.m.)



Verwachte impact Woonconcept

- Community building: een levendige- en zelfstandige bewonersgroep met een evenwichtige structuur en actieve betrokkenheid. Versterking van sociale cohesie tussen jong en oud
- Het betaalbaar en inclusief wonen in een toekomstbestendig, hoogwaardig wooncomplex op een unieke centrumlocatie
- Vitaliteit & gezondheid: meer bewegen, gezondere voeding en sociale verbondenheid
- Verbinding met de (binnen) stad: door samenwerking met lokale instellingen, organisaties en ondernemers
- Duurzame exploitatie: de ruimten zijn flexibel, multifunctioneel en grotendeels gedragen door de bewoners zelf



Participatie

RO-traject & Bouw

- Met de 'buren' MST, Ten Hag en ITC is periodiek overleg in het ontwerptraject vanuit Ten Brinke
- Participatietraject vanuit De Woonplaats & Ten Brinke richting stakeholders voorafgaand aan RO-traject (1 op 1 gesprekken, inloopbijeenkomsten i.s.m. gemeente)
- Voor start bouw afstemming met gemeente en stakeholders in de omgeving over bouwplaatsinrichting, logistiek, verkeersmaatregelen etc. vanuit Ten Brinke

Woonconcept

- Selecteren van samenwerkingspartners voor de gezamenlijke ontwikkeling van het woonconcept vanuit De Woonplaats
- Wervingscampagne voor nieuwe bewoners via bijeenkomsten en gesprekken vanuit De Woonplaats (i.s.m. Liberein en andere partners)
- Community-vorming met bewoners en partners vanuit de Woonplaats (co-creatie)

Communicatie

RO traject & Bouw

- Omgevingscommunicatie richting 'noabers' (nieuwsitems, websites, mijlpalen, bijeenkomsten etc.) voor en tijdens de bouw vanuit De Woonplaats en Ten Brinke
- Communicatie m.b.t. de voortgang van de bouwactiviteiten, logistiek en eventuele overlast voor omgeving via Ten Brinke (projectwebsite, nieuwsbrieven etc.)
- Project gerelateerde communicatie richting stakeholders en (vak) pers door De Woonplaats en Ten Brinke

Verhuur & Woonconcept

- Communicatie t.b.v. werving van nieuwe bewoners via mediakanalen van De Woonplaats
- Communicatie t.b.v. community-vorming door de Woonplaats, Liberein en externe partners

Planning

CONCEPT SCHETS



Prognose Planning De Kop Enschede

- Ontwerptraject DO/UO
- Participatie / informeren buurt
- Onderzoeken uitvoeren tbv Wijziging Omgevingsplan

Q1/Q2 2026

Ontwerp
Omgevingsplan en
ontwerp besluit
omgevingsvergunning
Ter visie

sept
2026

Zienswijzetermijn
6 weken
Zienswijzen beantwoorden

Vaststellen
Omgevingsplan en Besluit
Omgevingsvergunning

nov
2026

- Voorbereidingen
Start Bouw
- Werktekeningen
- Inkoop

Bouwtijd 3 jaar

Q2 2026

Indienen aanvraag
omgevingsvergunning
ter beoordeling

Q1 2027

Vroegste moment
Start Bouw

Q1 2030

Oplevering



De **K**racht van **O**ntmoeten & **P**articiperen Boulevard

