GEMEENTE ENSCHEDE

# Voorstel Gemeenteraad C

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Onderwerp** | Vaststellen grondexploitatie Phenix | | |
| **Portefeuillehouder** | Malkis Jajan agendaletter (C) | | |
| **Openbaar** | Ja, NB: met uitzondering van de bijlagen 1,2 en 3 bij dit raadsvoorstel | | |
| **Organisatieonderdeel** | Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer | Aangeboden aan Raad | 18 december 2025 |
| **Stuknummer** (invulling door Griffie) | | Corsanummer | 2500036126 |

---

**Wij stellen u voor te besluiten om:**

1. De grondexploitatie Phenix vast te stellen (bijlage 1);

2. Hiervoor een krediet te verstrekken van € 7.127.739,--, en deze te dekken uit:
a. Geprognotiseerde grondopbrengsten ter grootte van € 6.875.316,--;
b. Geprognotiseerde opbrengststijgingen ter grootte van € 630.596,--;

3. De door het College opgelegde geheimhouding ten aanzien van financiële bijlage 1 “Grondexploitatie Phenix”, bijlage 2 “Toelichting grondexploitatie Phenix” en bijlage 3 “Begrotingswijziging” te laten voortduren op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b en f Wet open overheid (Woo) jo. Artikel 89 lid 4 Gemeentewet;

4. De gemeentebegroting te wijzigen conform de bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 3);

---

**Inleiding en voorgeschiedenis**
De locatie Phenix is gelegen tussen de wijken Leuriks en Het Wooldrik (in de hoek Gronausestraat / Zuid Esmarkerrondweg). Phenix kent een agrarische oorsprong. Na de Tweede Wereldoorlog werden er voetbalvelden aangelegd en hiermee was de Enschedese Voetbalvereniging (EVV) Phenix een feit. Anno 2025 wordt Phenix, door de combinatie van sportclustering enerzijds (waardoor de locatie vrij beschikbaar komt) en de druk op de woningmarkt anderzijds, gezien als potentieel nieuwe woonlocatie. Dit is ook eerder al expliciet zo benoemd in de gemeentelijke begroting 2025. Inmiddels heeft het college ingestemd met het ruimtelijk handelingskader (bijlage 4). Dit handelingskader schept de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Phenix en vormt de basis voor de grondexploitatie. Het ruimtelijk handelingskader en het nu voorliggende voorstel tot financiële besluitvorming is een logisch vervolg op het in de begroting 2025 genoemde voornemen om Phenix tot woningbouwontwikkeling te brengen.

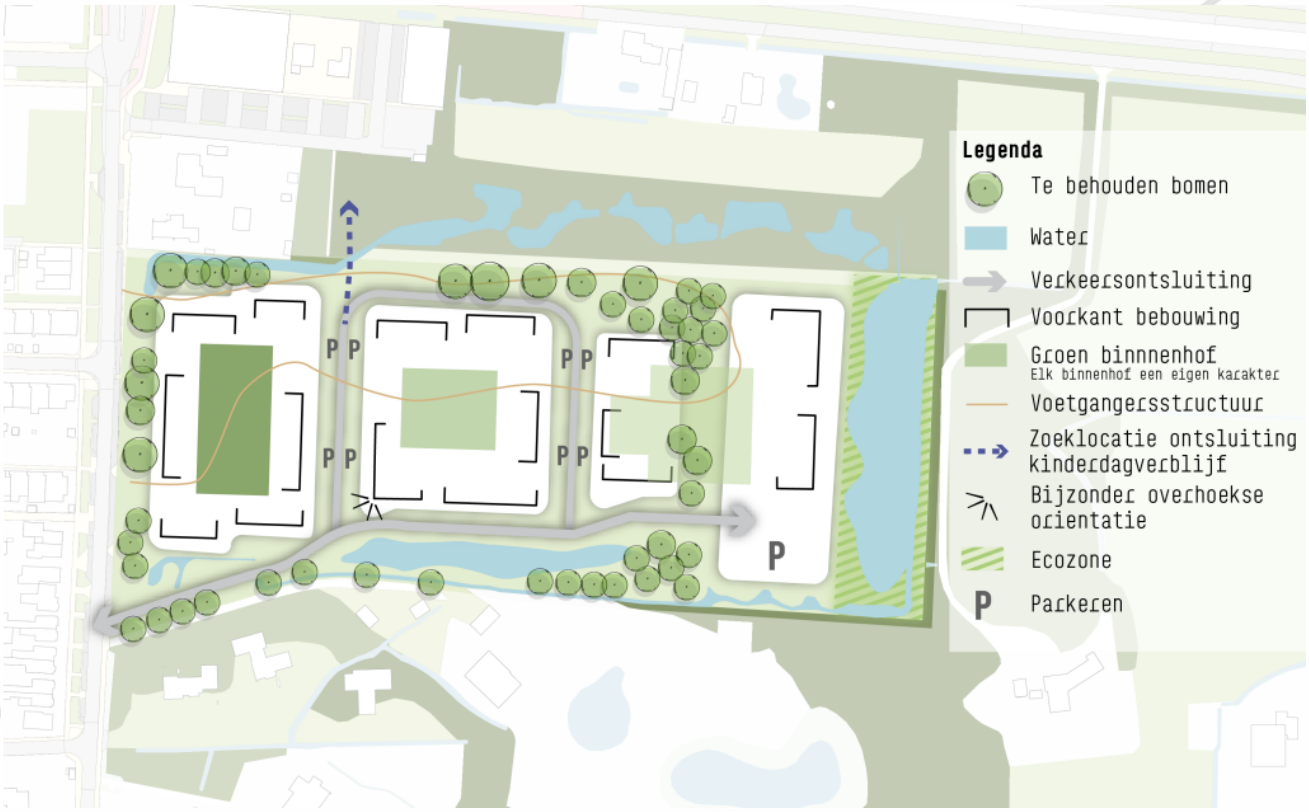
Zoals gezegd is de locatie tot op heden in gebruik door voetbalvereniging E.V.V. Phenix. Door clustering van sportaccommodaties komt deze locatie vrij. De gekozen invulling hiervoor is woningbouw. Vanuit de Woonvisie is het streven om 9300 woningen toe te voegen tot 2032. Op Phenix wordt ruimte geboden aan circa 100 wooneenheden (grofweg een 50 / 50 mix van grondgebonden en appartementen). Met deze nieuwbouwontwikkeling hopen we de doorstroming van 55-plussers uit o.a. de omliggende wijken Leuriks en Het Wooldrik te bevorderen. Op die manier komen vanuit die wijken grote grondgebonden woningen in het hogere segment vrij op de markt voor jongere huishoudens, welke op hun beurt weer zorgen voor meer aanbod in de categorieën daaronder. Door deze hele ‘trein’ in beweging te krijgen, vermindert de druk op de Enschedese woningmarkt in zijn geheel.

Phenix sluit aan bij het Coalitieakkoord 2022-2026. Hierin wordt de noodzaak voor doorstroming van senioren en het gebruik van vrijgekomen sportvelden voor woningbouw als speerpunt genoemd. In de omliggende wijken (Het Wooldrik, Leuriks) is hiervoor veel potentie: hier wonen relatief veel 55-plussers, alleen of samen in relatief grote huizen. Dit is de reden dat is gekozen voor focus op deze doelgroep: de 55+ die zich bevindt aan de bovenkant van de markt. Alternatieven hiervoor zijn het middensegment en de onderkant van de markt.

Verwachting is echter dat je daarmee niet de gewenste doorstroming vanuit Het Wooldrik en Leuriks op gang brengt. De relatief welgestelde 55-plusser voelt zich naar alle waarschijnlijkheid niet aangetrokken tot woningen in het midden / lagere segment. Bovendien bieden andere omliggende wijken en plannen (Eschmarkerveld, Telgendijk) al woningen in dat segment. Dit is de reden dat ervoor is gekozen om in Phenix te focussen op de welgestelde 55-plussers en woningen aan te bieden in een bijbehorend segment.

Naast ruime woningen voor senioren (met o.a. baden en slapen op de begane grond) biedt Phenix ook beperkte ruimte aan woningen voor andere doelgroepen. Dit bevordert de diversiteit, de onderlinge contacten en sociale cohesie van de nieuwe wijk. Door een divers woningaanbod te creëren in een groene, ruim opgezette omgeving waarin bodem en water sturend zijn en waar de nadruk ligt op 'ontmoeten', dragen we bij aan verschillende strategische opgaven, namelijk: 'Aantrekkelijk Enschede', 'Inclusief Enschede' en 'Groen en Duurzaam Enschede'.

Naast divers wordt Phenix ook een groene en ruim opgezette woonwijk. Het handelingskader vormt de basis voor de uitwerking van de plannen voor het gebied en geeft zowel de marktpartij(en) als de gemeente randvoorwaarden wat betreft water, verkeer, landschap, stedenbouw etc. Ook geeft het een beeld van hoe de gemeente de hoofdopzet van de nieuwe wijk ziet en legt het de belangrijkste structuren vast. Binnen deze vaste structuren is er ruimte voor de marktpartijen om hun creativiteit te benutten en plannen in te dienen.




*Figuur 1: structuurschets Phenix*

Na selectie van het winnend plan / ontwerp wordt de locatie gegund en verzorgt de ontwikkelende marktpartij de verdere stedenbouwkundige uitwerking. Op basis van deze gedetailleerde uitwerking wordt een omgevingsplanwijziging opgesteld welke wordt voorgelegd aan de Raad. Gelet op de aantallen en omvang van de locatie, gaan we uit van een gefaseerde ontwikkeling. De planvorm van meerdere woonvelden leent zich hier goed voor.

Zoals eerder genoemd is de grove opzet voor de hoofdstructuren (water, groen, parkeren en verkeer) vastgelegd in het handelingskader. De gemeente is en blijft gedurende het gehele project verantwoordelijk voor het ontwerp en de aanleg van de openbare ruimte in het plangebied. Tegelijk met de stedenbouwkundige uitwerking door de ontwikkelende marktpartij stelt de gemeente een inrichtingsplan openbare ruimte op. Gemeente en ontwikkelaar stemmen het woonrijp maken en de realisatie van de woningen zoveel mogelijk op elkaar af en maken hierover afspraken in de koopovereenkomst / tenderprocedure.

*Woningbouwprogramma*
Zoals hierboven genoemd worden in Phenix voornamelijk woningen gebouwd voor 55-plussers en voor een klein deel voor andere doelgroepen. Vanwege de grote woningbouwopgave van Enschede is onderzocht hoeveel woningen in het gebied kunnen worden ingepast binnen de voorwaarden zoals gesteld in het ruimtelijk handelingskader. Hierbij is rekening gehouden met de uitkomsten van verschillende woonwensenonderzoeken. Voor Phenix geldt dat wordt gestreefd naar een mix van verschillende woningtypologieën binnen vnl. het hogere koopsegment. Hierbij kun je denken aan: patiowoningen (vrijstaand en geschakeld), ruime appartementen met royale buitenruimten. Daarnaast bevat het plan ook een klein deel rijwoningen. Door de diversiteit in woningtypologieën is de wijk aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen. Verder is gekozen voor de toepassing van een hofstructuur (elk voetbalveld is een toekomstig woonhofje). Dit vergroot de kans op spontane ontmoetingen en bevordert de gemeenschapszin. Elk hofje heeft een ‘groen hart’: een openbaar toegankelijke groene binnenruimte. Daarnaast worden de hofjes onderling verbonden via een voetpad. De openbare ruimte speelt op deze manier een sleutelrol als verbindend en groen element. Bij de invulling van het aantal woningen streven we naar ongeveer een 50/50 verdeling van grondgebonden woningen en appartementen.

*NNN-gebied*
Het sportpark Phenix ligt deels in een NNN-gebied. Het NNN (Natuurnetwerk Nederland) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Nederland. Het doel van het netwerk is om natuurgebieden onderling en met het omringende agrarische gebied beter te verbinden. Binnen het plangebied kan een ecologische verbindingszone met de noordelijk gelegen Oosterbegraafplaats worden onderscheiden. Deze ecologische verbindingszone is belangrijk omdat fauna zich hierbinnen verplaatst. Ook de vegetatie ten zuiden van de sportvelden is waardevol voor een reeks soorten. In de beoogde planontwikkeling is rekening gehouden met deze bestaande NNN-structuur. Het streven is om alle bomen binnen de structuur te behouden en indien mogelijk de groenstructuur te versterken met passende bomen en struiken. Op deze manier blijft de functionaliteit van de ecozone behouden. Overigens is het de vraag of het stempel NNN destijds in zijn geheel terecht is opgelegd. Gemeente is hierover in gesprek met de Provincie Overijssel.

**Publieksvriendelijke samenvatting**
De gemeente Enschede gaat sportpark Phenix omvormen tot een nieuwe groene, ruim opgezette woonwijk met circa 100 woningen voor voornamelijk 55-plussers. Het plan biedt een mix aan woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen. Streven is om de doorstroom vanuit het Wooldrik en Leuriks te bevorderen. Het plan is opgezet in een hofjesstructuur, waarbij de originele indeling van de voetbalvelden wordt behouden. Door deze hofjesstructuur wordt de kans op spontane ontmoetingen vergroot en daardoor de sociale interactie versterkt. De hoofdstructuren (water, groen en wegen) en een aantal randvoorwaarden zijn vastgelegd in een ruimtelijk handelingskader. Voor de rest wil gemeente vooral de markt een kans geven om met creatieve en innovatieve plannen te komen. Nu het college heeft ingestemd met het ruimtelijk handelingskader en de Raad met de grondexploitatie zijn de kaders voor de gebiedsontwikkeling bepaald en kan in het voorjaar van 2026 worden gestart met de inschrijf-/ verkoopprocedure. De planologische inpassing van het plan wordt via een aparte planologische procedure geregeld.

**Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven**
Hierboven wordt reeds beschreven dat project Phenix invulling geeft aan de Woonvisie en het Coalitieakkoord 2022-2026. Ook wordt Phenix al expliciet genoemd in de gemeentelijke begroting 2025. Ter aanvulling op bovenstaande draagt het besluit bij aan de ruimtelijke ambities uit de Omgevingsvisie. Deze ambities komen voort uit de strategische opgaven van Enschede. Hieronder wordt aangegeven hoe het project Phenix hier invulling aan geeft:

- Inclusief Enschede: het leefmilieu ‘Suburbaan’ kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan woningtypologieën; van villawijken met grote percelen tot gemengde buurten met vrijstaande huizen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen op compactere kavels. De ambitie hierbij is dat het leefmilieu zich verder moet ontwikkelen om aantrekkelijk te zijn voor alle generaties. Dit betekent het creëren van nieuwe woonvormen zoals nultredenwoningen, in combinatie met woonzorgclusters of ontmoetingsplekken. Het plan besteed hier aandacht aan. Er zijn verdichtingskansen rond ontmoetingsplekken. Hier voldoet dit plan ook aan (MIRO). Ook heeft het project aandacht voor de groene ruimte, deze mag niet (in grote mate) worden aangetast;
- Aantrekkelijk Enschede: in de laag ‘Land-goed Enschede, groen is altijd dichtbij’ wordt de ambitie over deze opgave uitgesproken. In dit plan wordt rekening gehouden met bestaande groenstructuren en deze worden, waar mogelijk, versterkt. Een andere ambitie is ‘aantrekkelijk Enschede’. Ook hier sluit Phenix bij aan; de nabijheid van een ontmoetingsplek (MIRO) maakt woonfuncties in de buurt aantrekkelijk;

- Groen en duurzaam Enschede: in de laag ‘Fundament van de stad – bron van leven’ wordt de ambitie over deze opgave uitgesproken. Ook hier sluit Phenix bij aan: er wordt rekening gehouden met de sponswerking van de ondergrond en met aanwezige beken en beekdalen;

**Argumenten**

*1.1 Grondexploitatie maakt realisatie Phenix mogelijk*

De voorgestelde grondexploitatie bevat alle kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling Phenix. Door de grondexploitatie vast te stellen en krediet te verlenen, is de gemeente in staat om alle benodigde investeringen voor realisatie van de wijk te doen. Uiteindelijk zijn de opbrengsten uit grondverkoop voldoende om alle kosten te dekken.

*1.2 Met deze grondexploitatie ondersteunen we de opgaves van de stad, het coalitieakkoord en de woonvisie*

De Woonvisie geeft aan dat we streven naar een gevarieerd aanbod geschikt voor ouderen. Een toename van het aanbod voor geclusterd wonen is hierin noodzakelijk. Phenix speelt in op deze behoefte door het realiseren van 3 woonvelden / hofjes met woningen geschikt voor 55-plussers. Op deze manier draagt Phenix bij aan de uitvoering van de Woonvisie. Door in te zetten op de doorstroming van 55-plussers uit omliggende wijken komen grotere grondgebonden woningen vrij op de markt voor jongere gezinshuishoudens, die op hun beurt weer zorgen voor meer aanbod in de categorie daaronder. Door deze hele ‘trein’ in beweging te krijgen, vermindert de druk op de woningvoorraad in z’n geheel, wat in lijn is met de Woonvisie. Ook sluit het plan aan bij het Coalitieakkoord 2022-2026, waarin de noodzaak voor doorstroming van ouderen en het gebruik van vrijgekomen sportvelden voor woningbouw worden genoemd. Naast woningen voor 55-plussers biedt Phenix ook (beperkte) ruimte aan woningen voor andere doelgroepen. Dit bevordert de diversiteit in de wijk. Door in Enschede een divers woningaanbod te creëren in een groene, ruim opgezette wijk waarin bodem en water sturend zijn en waar de nadruk op ‘ontmoeten’ ligt, dragen we bij aan de strategische opgaven: Aantrekkelijk Enschede, Inclusief Enschede en Groen en Duurzaam Enschede.

*3.1. Nu het college de geheimhouding heeft opgelegd en de bekrachtigingseis door de raad is vervallen, is het aan de raad om de verplichting tot geheimhouding ofwel te respecteren ofwel een besluit te nemen om de geheimhouding op te heffen*

Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die aan de raad of leden van de raad worden overlegd. Dat gebeurt op grond van artikel 87 jo artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding is tijdelijk van aard. De evaluatiedatum is bepaald op vijf jaar na realisatie van de laatste woningen. Uitgaande van 1 januari 2033 als peildatum voor de afronding van de woningbouw, betekent dit dat de evaluatiedatum 1 januari 2038 is.
Van de geheimhouding is op de stukken melding gemaakt.

*3.2 Er is een grond zoals genoemd in artikel 5.1 van de Woo van toepassing*

Voor het college is openbaarheid uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld om op de financiële bijlage 1 “Grondexploitatie Phenix”, bijlage 2 “Toelichting grondexploitatie Phenix” en bijlage 3 “Begrotingswijziging” geheimhouding op te leggen en de verplichting daartoe mede te delen in het raadsvoorstel. Er is een beperkt aantal uitzonderingen op de hoofdregel van openbaarheid. Deze uitzonderingen staan genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). Wat betreft de geheimhouding van bijlage 1 tot en met 3 gaat het om informatie die valt onder artikel 5.1, lid 2, onder b en f van de Woo. Openbaarmaking weegt niet op tegen de volgende belangen:

*a. Economische / financiële belangen van de gemeente (art. 5.1, lid 2, onder b, van de Woo)*

Deze uitzonderingsgrond kan worden toegepast ter bescherming van informatie die privaatrechtelijke (of publiekrechtelijke) rechtsverhoudingen negatief kan beïnvloeden. Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het openbaar maken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is onder meer sprake als bij gebiedsontwikkelingen openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente in de toekomst tegenover wederpartijen/ontwikkelaars aantast of verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente in de toekomst zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het belang van openbaarmaking. Te denken valt in dit kader aan bijvoorbeeld het openbaar maken van grondprijzen, de voor de gemeente aanvaardbare rendementen en de strategie van de gemeente in het vervolg van de stedelijke ontwikkelingen bij onderhandelingen in de toekomst en bij eventuele gerechtelijke procedures. Als deze informatie bekend wordt, dan kunnen ondernemers hun aanbod hierop afstemmen ten nadele van de gemeente. Ook zou verdergaande openbaarheid kunnen leiden tot aansprakelijkheidsstelling en schadeclaims van partijen waarmee in het verleden al overeenkomsten zijn gesloten. Dit kan leiden tot een minder gunstige financiële uitkomst voor de gemeente en uiteindelijk een onnodige belasting van publieke middelen

*b. De bescherming van (andere) concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens (art. 5.1, lid 2, onder f, van de Woo)*
Deze uitzonderingsgrond is aan de orde in het geval bij de gemeente informatie aanwezig is die bij openbaarmaking de (economische) belangen van bedrijven onevenredig kunnen schaden. In dit geval gaat het om informatie die bij openbaarmaking de belangen van de partij waarmee de onderhandelingen tot dusver zijn gevoerd, kunnen beschadigen, omdat deze informatie inzicht geeft in de inhoud van de gevoerde onderhandelingen en daarmee inzicht in de strategische en concurrentiegevoelige belangen van deze partij.

**Risico's**
*1.1 Een gebiedsontwikkeling brengt altijd risico's met zich mee*
De belangrijkste risico's die zijn verbonden aan deze gebiedsontwikkeling:

- Hogere (dan geraamde) investeringskosten voor de openbare ruimte;
- Minder of vertraagde gronduitgifte. Hierdoor kan het zijn dat het beoogde bouwtempo, het totaal aantal woningen of de beoogde grondopbrengsten niet volledig worden gerealiseerd.

Beide factoren worden in grote mate bepaald door marktontwikkelingen. In de risicoparagraaf bij de toelichting grondexploitatie (bijlage 2) wordt hier nader op in gegaan.

*1.2 Bezwaren van omwonenden*
Niet meer te verwachten dan normaal. Door middel van participatie / inloopavond betrekken we de omwonenden vanaf het begin bij het proces, zodat we van tevoren kunnen peilen welke zorgen of bezwaren spelen. We streven ernaar om deze zoveel mogelijk te adresseren en waar mogelijk op te lossen. Dit zorgt voor een transparant proces waarin iedereen zich zoveel mogelijk gehoord voelt en de kans op toekomstige bezwaren wordt beperkt.

*1.3 Geen beschikbaarstelling van krediet door de raad*
Een risico is dat de gemeenteraad besluit om het gevraagde krediet niet beschikbaar te stellen. In dat geval kan de grondexploitatie Phenix niet worden uitgevoerd zoals voorgesteld, wat betekent dat de ontwikkeling van de woningbouwlocatie geen doorgang vindt. Dit zou betekenen dat dit project niet kan bijdragen aan de forse woningbouwopgave waar Enschede voor staat en ook de druk op de lokale woningmarkt niet afneemt.

*1.4 Vertraging in de uitvoering van de plannen*
Ook wanneer de gemeenteraad instemt met de grondexploitatie en het krediet beschikbaar stelt, blijft er een risico bestaan dat tegen de wijziging van het omgevingsplan bezwaar en/of beroep wordt ingesteld. Dit kan leiden tot vertraging in de planologische procedure en daarmee in de realisatie van de woningbouwontwikkeling. In het uiterste geval kan dit gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het project binnen de geplande termijnen en financiële kaders.

De realisatie van de woningbouwlocatie is, zoals tegenwoordig bij nagenoeg elke ontwikkeling, mede afhankelijk van tijdige beschikbaarheid van nutsvoorzieningen (elektra, water, riolering, etc.). Indien de nutsbedrijven niet binnen de benodigde termijnen kunnen starten met de aanleg of aansluiting, kan dit leiden tot vertraging in de bouw en oplevering van de woningen.

**Kosten en financiële dekking van het voorstel**
Voor de grondexploitatie is een krediet nodig van € 7.127.739,--. Dit krediet wordt gedekt uit de grondopbrengsten.

*Kosten en financiële dekking grondexploitatie Phenix*
Het financiële kader voor de nieuwe grondexploitatie Phenix bestaat uit kosten voor verwerving, milieuonderzoekskosten, bodemsanering, bouw- en woonrijp maken kosten, plankosten, beheerskosten en planschade. Aan de opbrengstenkant zijn de inkomsten uit de verkoop van grond opgenomen.

*Krediet Grondexploitatie*
In totaal is voor dit project een krediet benodigd van € 7.127.739,--. Dit krediet wordt gedekt uit de grondverkopen en de opbrengstenstijging.

| Kosten | Totaal krediet | |
|---|---|---|
| Inbrengwaarde | € | 45.895 |
| Aanlegkosten | € | 4.855.792 |
| Plankosten | € | 1.103.655 |
| Ruimtelijke bijdrage | € | 488.852 |
| Kostenstijging | € | 582.727 |
| Rente | € | 50.818 |
| Totaal | € | 7.127.739 |
| | | |
| Opbrengsten | | |
| Grondverkoop | € | 6.875.316 |
| Opbrengstenstijging | € | 630.596 |
| Totaal | € | 7.505.912 |
| | | |
| Saldo op EW (pos) | € | -378.174 |

*Grondexploitatie*
In bijlage 2 (Toelichting grondexploitatie Phenix) zijn de onderbouwingen weergegeven. De totale kosten van de grondexploitatie zijn € 7.127.739,-- en de totale baten zijn € 7.505.912,--. Het positieve resultaat op eindwaarde bedraagt hiermee € 378.174,-- positief (NCW € 322.768,-- positief). De grondexploitatie heeft een looptijd tot 2033. De nieuwe grondexploitatie zal na vaststelling door de Raad worden opgenomen in het MPG 2026.

*Risicoanalyse*
De hiermee gepaard gaande risico's maken onderdeel uit van de Grondbedrijf risicoanalyse en zijn daarmee onderdeel van de vereiste weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf. Dit project heeft een negatief risicoprofiel (kans op verslechtering is groter dan een kans op verbetering). Op basis van de risicoanalyse zal de vereiste weerstandscapaciteit in totaliteit toenemen met circa € 1.056.000,--. Hiervan is circa € 241.000,-- als gevolg van projectrisico's en € 815.000,-- betreft marktrisico en worstcasescenario. Eventuele financiële tegenvallers zullen in eerste instantie binnen het project opgelost moeten worden.

*Dekking investeringsproject Water*
Binnen de exploitatiegrens van Phenix worden voorzieningen aangelegd voor de opvang van overtollig water van Het Wooldrik en voor een deel het water van Phenix. Deze voorzieningen zijn niet volledig toe te rekenen aan de grondexploitatie Phenix. Deze kosten zijn dan ook niet in zijn geheel opgenomen in de grondexploitatie Phenix, ze worden deels gedekt uit het investeringsbudget water- en klimaat adaptatieplan.

*Gevolgen Vennootschapsbelasting (VPB)*
Voor elke nieuw te openen grondexploitatie moet worden getoetst of deze gevolgen heeft voor de VPB. Voor het gehele MPG geldt dat het grondbedrijf per 31-12-2024 niet VPB-plichtig is. Door toevoeging van de nieuwe grondexploitatie Phenix verandert deze situatie niet.

**Afweging en alternatieven**
Gelet op de enorme druk op de woningmarkt, het feit dat het coalitieakkoord 2022-2026 het gebruik van vrijgekomen sportvelden voor woningbouw beschrijft en het feit dat Phenix in de begroting ook al expliciet wordt benoemd als potentieel nieuwe woonlocatie, is direct gekozen voor bestemming 'wonen'. Er zijn geen andere bestemmingen in overweging genomen.

Het coalitieakkoord 2022-2026 beschrijft verder de noodzaak van de doorstroming van onder andere 55-plussers. In de omliggende wijken (Het Wooldrik, Leuriks) is hiervoor veel potentie: hier wonen relatief veel 55-plussers, alleen of samen in relatief grote huizen. Dit is de reden dat is gekozen voor focus op deze doelgroep: de 55+ die zich bevindt aan de bovenkant van de markt. Alternatieven hiervoor zijn het middensegment en de onderkant van de markt. Verwachting is echter dat je daarmee niet de gewenste doorstroming vanuit Het Wooldrik en Leuriks op gang brengt. De relatief welgestelde 55-plusser zal zich waarschijnlijk niet aangetrokken voelen tot woningen in het midden / lagere segment. Bovendien bieden andere omliggende wijken en plannen (Eschmarkerveld, Telgendijk) al woningen in dat segment. Dit is de reden dat ervoor is gekozen om in Phenix te focussen op de welgestelde 55-plussers en woningen aan te bieden in een bijbehorend segment. Door dit in beperkte mate af te wisselen met woningen voor andere doelgroepen wordt de diversiteit in de wijk bevorderd.

Het nu voorliggende voorstel is een logisch vervolg op het in de begroting 2025 genoemde voornemen om Phenix tot woningbouwontwikkeling te brengen. Het ruimtelijk handelingskader schept de kaders voor de ontwikkeling en de grondexploitatie de financiële onderbouwing. Het niet instemmen met delen van dit voorstel zorgt ervoor dat het geheel niet meer klopt en is daarmee geen reële optie. Het volledig of deels afzien van de nu voorgestelde besluiten zou betekenen dat de ontwikkeling van de woningbouwlocatie niet tot stand komt en de reeds gemaakte ambtelijke voorbereidingskosten niet worden terugverdiend / verloren gaan.

**Participatie**
Vanuit het project wordt geïnvesteerd in het goed informeren van de bewoners en partijen rondom Phenix. Vanuit het participatieteam is een advies uitgebracht en aan de hand hiervan is een participatie-aanpak bepaald. In deze aanpak staan het waarom, wie, waarover en hoe beschreven.

*Behoefteonderzoek*
Voor de woonwensen van 55-plussers baseren we ons op landelijke onderzoeken en gegevens van eerdere, lokale woonwensenonderzoeken.

*Inloopbijeenkomst*
Voor omwonenden wordt medio januari, voorafgaand aan de stadsdeelcommissie, een inloopbijeenkomst georganiseerd. De uitnodiging hiervoor wordt zo snel mogelijk na het collegebesluit verstuurd. Te zijner tijd zal de ontwikkelende marktpartij - als de plannen concreter zijn uitgewerkt - de verdere participatie / communicatie met de buurt oppakken.

*Wijkraden, Toegankelijkheidscommissie en Seniorenplatform*
De wijkraden Zuid-Oost, Eschmarke Zuid en Netwerk Velve Lindenhof als ook de Toegankelijkheidscommissie en het Seniorenplatform Enschede, worden geïnformeerd over de plannen en krijgen de gelegenheid om aan te geven waar we volgens hen rekening mee moeten houden en wat zij belangrijk vinden in het ontwerp. Deze organisaties worden allen uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst.

*Vooroverleg*
Het plan is voorgelegd aan de Provincie Overijssel en aan de Brandweer / hulpdiensten. De Provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid en dat zij hiermee kunnen instemmen. De brandweer / hulpdiensten hebben het ontwerp beoordeeld op verkeers-/vluchtroutes. Hun voorwaarden zijn meegenomen in het ontwerp.

Ook met het Waterschap Vechtstromen heeft vooroverleg plaatsgevonden. De toekomstige waterbergingen in Phenix hebben als doel het vasthouden van het water vanuit Het Wooldrik en Phenix en deze vertraagd te lozen op de Leuriksbeek. De Leuriksbeek is momenteel nog in beheer bij de gemeente. Afgesproken is om deze op termijn over te dragen aan het Waterschap.

**Communicatie**
Zoals hierboven benoemd worden bewoners en organisaties in en om Phenix op diverse momenten en manieren geïnformeerd over de planvorming.

Naast de communicatie met bewoners in het gebied wordt ook gecommuniceerd met de belangrijkste stakeholders rondom dit project, te weten:
- Provincie Overijssel
- Waterschap Vechtstromen
- Wijkraad Zuid-Oost Enschede
- Wijkraad Eschmarke Zuid
- Netwerk Velve Lindenhof
- Toegankelijkheidscommissie
- Seniorenplatform Enschede
- Brandweer Twente

**Vervolg**
Het college heeft ingestemd met het ruimtelijk handelingskader. Als de Raad nu instemt met de grondexploitatie zijn daarmee de kaders voor de gebiedsontwikkeling Phenix bepaald en kan worden gestart met het voorbereiden van de tenderprocedure. Deze tenderprocedure wordt naar verwachting afgerond in de zomer van 2026. Door gunning van het project aan een marktpartij komt de verkoop van de grond tot stand.

De eigendomsoverdracht van de grond vindt plaats op het moment dat er sprake is van een definitieve onherroepelijke planologische grondslag en de grond bouwrijp is gemaakt. In de tenderprocedure en koopovereenkomst / notariële akte worden o.a. afspraken met betrekking tot de realisatietermijnen opgenomen.

Op het moment dat er sprake is van een definitief ontwerp wordt deze vertaald naar een ontwerp-wijziging omgevingsplan. Deze wordt vervolgens door het college zes weken ter inzage gelegd. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Eventueel ingediende zienswijzen worden beoordeeld en er wordt bekeken of dit moet leiden tot aanpassing van het plan. Daarna wordt de wijziging omgevingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan voor vaststelling van de wijziging omgevingsplan (en beeldkwaliteitsplan). Tegen de vastgestelde wijziging omgevingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan een voorlopige voorziening worden ingediend.

**Bijlagen**

1. Grondexploitatie Phenix (GEHEIM)
2. Toelichting grondexploitatie Phenix (GEHEIM)
3. Begrotingswijziging Phenix (GEHEIM)
4. Ruimtelijk Handelingskader Phenix d.d. 25 november 2025
5. Raadsbesluit

---

**Burgemeester en Wethouders van Enschede,** _____

| | |
|---|---|
| **de Secretaris,** | **de Burgemeester,** |
| M.W. de Graaf | R.W. Bleker |