

MEMO

Datum : 3 december 2024

Aan : Stadsdeelcommissie Zuid

Van : Wethouder Jajan

Onderwerp : Consultatie woningbouw Zuid Esmarkerrondweg (voormalig tuincentrum Beimer)

Bijlage:

1. Plan Trebbe woningbouw Zuid Esmarkerrondweg

Doel en inleiding

Het doel van deze consultatie is om bij uw raad advies op te halen of er op dit moment voldoende draagvlak is om de ontwikkelaar van het plan aan de Zuid Esmarkerrondweg (voormalig locatie tuincentrum Beimer) te adviseren het plan verder uit te werken.

Ik vraag uw raad of u positief tegenover dit plan staat. Uiteindelijke besluitvorming vindt pas plaats bij het vaststellen van het omgevingsplan maar voor de initiatiefnemer en voor de gemeente is het van belang op de afweging te kunnen maken of het zinvol is om verder te investeren in de uitwerking van dit plan. De initiatiefnemer van het plan is bouwbedrijf Trebbe.

Locatie Zuid Esmarkerrondweg

Het betreft een locatie aan de Zuid Esmarkerrondweg. Op de volgende foto's ziet u een bovenaanzicht van de locatie, het perceel en het bestemmingsplan.

Luchtfoto



Perceel en bestemmingsplan



Plannen woningbouw en openbare ruimte

Trebbe wil op deze locatie een hof-structuur aanleggen met als thema 'wonen aan de bosrand'. Op de locatie bestaat met name de buitenrand uit beschermwaardige bomen en is er een kwalitatief bos. Het idee is om woningen in het groen te zetten met een landelijke sfeer met behoud van de bomen en uitbreiding van het bos. Onderdeel van het woningbouwconcept is sociale duurzaamheid, gezamenlijkheid, ontmoeten en ondernemen. De toekomstige bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor onderhoud van hun groene omgeving (middels een VVE). Trebbe wil in pilot-vorm zich richten op doorstroming van huidige bewoners van Stoinkslanden Noordoost met als doelgroep 55-plussers die willen verhuizen binnen hun huidige sociale omgeving naar een levensloopbestendige woning in dezelfde omgeving en dicht bij faciliteiten (o.a. een winkelcentrum). Initiatiefnemer Trebbe geeft een presentatie tijdens de commissie en neemt u mee in zijn plannen. In bijlage 1 vindt u al wel de onderbouwing van het plan.

Vervolg

Als de wethouder voldoende draagvlak voelt bij de raad om dit plan verder op te pakken, dan zal een exploitatieovereenkomst worden gesloten met de ontwikkelaar, waarna de planologische procedure in gang kan worden gezet. Om woningbouw mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. U besluit bij de omgevingsplanprocedure definitief over dit plan.

locatiestudie Beimer Enschede

Trebbe

BELTMANarchitecten



concept stedenbouwkundige verkenning 91170 - 18 11 2024

inleiding

Deze verkenning voor de locatie Beimer aan de zuidoost rand van Enschede bevat een verkavelingsstudie met als thema **De Hof**. De locatie, voorheen gebruikt als tuincentrum, is al geruime tijd braakliggend. Het groene perceel sluit aan de zuidzijde aan op het bos waarin 2 vrijstaande woningen liggen. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Zuid Esmarkerrondweg met daarboven de wijk Stroinkslanden Noord-Oost. De mooie landelijke ligging met de voorzieningen van het vernieuwde winkelcentrum Het Stroink en de natuur dichtbij, biedt veel kansen voor een mooie ontwikkeling.

Na de eerste verkavelingsschetsen voor de locatie en een oriënterend gesprek met de gemeente is op verzoek van de gemeente een bomen inventarisatie gemaakt. Deze inventarisatie is uitgevoerd door Boomadvies Windemuller. De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn in dit document opgenomen. Op basis van dit advies zijn de eerste schetsen verder uitgewerkt.

Na deze tweede fase is overleg geweest met de provincie en de gemeente en zijn de ambities voor het behoud van de bomen en uitbreiding van het bestaand bos vastgelegd. Op basis van deze ambities is de verkaveling van **De Hof** aangepast en uitgewerkt.

De Hof staat voor: ‘wonen aan de bosrand’ en bevat in totaal 33 eenheden. Hiervan zijn 30 woningen levensloopbestendig. Daarnaast is er ruimte voor een drie kavels met vrijstaande woningen.



typologie en doelgroep

Voor de nieuwe invulling van de locatie Beimer zijn de unieke kenmerken van de plek als uitgangspunt genomen. De landelijke uitstraling, de bestaande waardevolle groenstructuur en de aansluiting op het bos geven veel inspiratie.

In vormgeving aansluiten op de wijk Stroinkslanden is minder voor de hand liggend. De Zuid Esmarkerrondweg vormt hiervoor te veel een fysieke barrière, die een eenheid met de wijk zou belemmeren. Ook zou het de unieke kwaliteiten van de locatie te kort doen. De plek vraagt om een eigen vormgeving met een manier van wonen die past bij de plek. Dit heeft geresulteerd in het thema voor de locatie: **De hof, wonen aan de bosrand**.

Deze woonvorm is meer dan alleen een ruimtelijk thema, het heeft sociale duurzaamheid als basis. Deze **sociale duurzaamheid** is iets waar men in de 21e eeuw steeds meer naar op zoek is.

De kans op ontmoeting wordt sterk gestimuleerd, want door de gezamenlijke, open en groene tuinzone gaan de toekomstige bewoners elkaar regelmatig **ontmoeten** en kunnen ze **gezamenlijk** iets **ondernemen**. De bewoner die hier graag woont stelt het belang van de groep vaak boven het belang van het individu en ervaart een inclusieve samenleving als iets vanzelfsprekends. De doelgroep is breder dan gedacht en de vraagstukken zullen in de toekomst alleen maar groter worden.

Bij de collectieve woonvorm staat de **gedeelde ruimte** centraal. Dat is een fundamenteel ander vertrekpunt dan bij bijvoorbeeld een appartement of eengezinswoning, waar 'thuis' pas achter de voordeur begint.

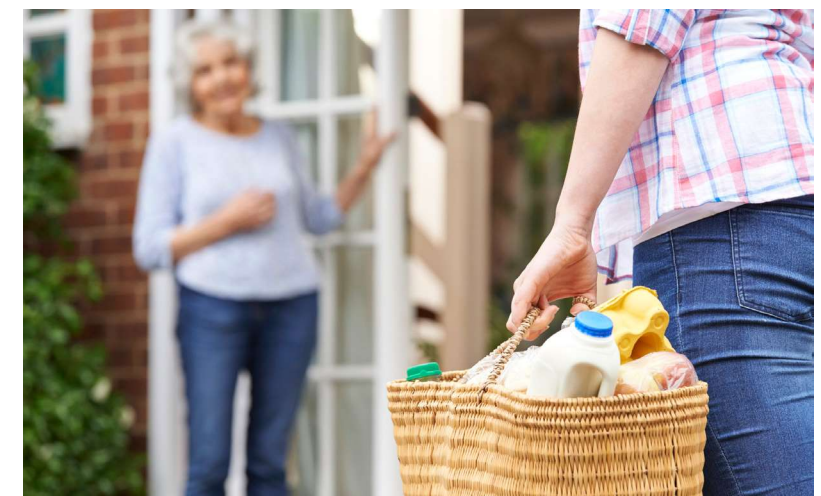
Steeds meer Nederlanders zijn alleenstaand. Single heet dat in modern jargon. Waren er in 1970 nog maar zo'n 650.000 alleenstaanden, in 2004 waren dat er ruim 2,4 miljoen en naar verwachting zijn het er 3,6 miljoen in 2050. Die stijging is voor een groot deel te wijten aan de vergrijzing, waarbij veel vrouwen hun man overleven en nog geruime tijd alleen verder door het leven gaan.

Een andere belangrijke oorzaak is een forse toename van het aantal verbroken relaties onder dertigers en veertigers. Daarnaast leidt met name het feit dat vrouwen vaak een hogere opleiding hebben dan vroeger en financieel onafhankelijk zijn vaak tot een langere periode van zelfstandig leven en het uitstellen van een vaste relatie.

Tegelijkertijd zien we dat lang niet alle alleenstaanden 'happy singles' zijn. Het gevoel van eenzaamheid neemt toe en treft logischerwijs vooral alleenstaanden. Dit kan zowel sociale als emotionele eenzaamheid zijn. In het eerste geval is het aantal contacten dat men heeft met kennissen, collega's, buurtgenoten of mensen met dezelfde belangstelling geringer dan gewenst. In het tweede geval blijft de kwaliteit van de gerealiseerde relaties achter bij de wensen. Eenzaamheid komt dus in alle leeftijdscategorieën voor.

Door de toenemende vergrijzing neemt ook de zorgvraag toe, collectieve woonvormen zouden hierbij een oplossing kunnen vormen omdat in sommige situaties makkelijker een **beroep op elkaar** gedaan kan worden. **Veiligheid** en **verbinding** gelden voor alle leeftijdscategorieën. Ouderen hebben de angst dat zij er alleen voor komen te staan en jongeren hebben behoefte aan onderlinge verbondenheid¹.

bron: Handboek voor Hedendaagse Hofjes pag. 14-20 (deels).



pilot doorstroming in de wijk

Het plan voor de Beimer biedt een woonomgeving waar men zelfstandig woont. Maar wel in een omgeving waar door de gemeenschapszin hulp, steun en gezelligheid dichtbij is. Het concept spreekt veel ouderen aan. Veel ouderen willen ook kleiner gaan wonen, maar het achterlaten van de eigen omgeving weegt vaak zwaar mee.

De locatie Beimer sluit aan de noordzijde aan op Stroinkslanden Noordwest en Stroinkslanden Noordoost. Beide delen van Stroinkslanden worden gekenmerkt door een groot percentage koopwoningen. Daarnaast valt een groot deel van de bewoners in de leeftijdscategorie 55+ (senior).

De ontwikkeling op de Beimer locatie biedt deze bewoners een unieke kans om te blijven wonen in de eigen omgeving en toch door te stromen naar een meer passende woning. Het blijven wonen in de eigen omgeving betekent dat men binnen de eigen sociale omgeving blijft, dichtbij het winkelcentrum en hun oude aanpalende wijk.

Om deze doorstroming op gang te brengen is het voornemen om een pilot te draaien. In deze pilot is participatie essentieel. Participeren kan op veel niveaus, van raadplegen tot en met meebeslissen.

De senior bestaat niet, elke senior heeft zijn eigen wensen en behoeften. Doormiddel van een wijkgericht vragenlijst kan vooraf al inzicht worden verkregen in de wensen van de doelgroep. Om de snelheid in het proces te houden wordt gezocht naar een combinatie van een basisstructuur en maximale participatie.

bron:en:

Aanpassen of verkassen? Langer zelfstandig in een geschikte woning - PBL Planbureau voor de Leefomgeving

platform 31.nl



Menukaart Particulier

Welke instrumenten zijn mogelijk om doorstroming te bevorderen?



Interventiecategorie

Doel

Instrumenten voor de particuliere sector

1 Passend aanbod

Zorgen voor voldoende passend aanbod om prettig oud te worden

- Onderzoek woonbehoeften (en discrepantie met aanbod)
- Woningbouwprogrammering seniorenwoningen (bv. aan de hand van woonprofielen)
- Opstellen pre-mantelzorg beleidsregels
- Woning delen en/of splitsen stimuleren / faciliteren



2 Op weg helpen

Bewustwording, luisteren en informeren

- Informatiecampagnes (bv. folders, advertenties)
- Website met informatie over verhuizen en geschikt woningaanbod in de regio
- Doorstroom-/woonevenementen op buurt- of wijkniveau
- Inzet van een (online) wooncoach particulier



3 Ontzorgen

Begeleiden en uit handen nemen

- Inzet van particuliere schoonmaak-, klusdienst- en verhuisbedrijven
- Inzet van een wooncoach particulier:
 - Maken van een verhuisplan
 - Begeleiden van de verhuisdag



4 Prijsprikkel

Financiën geen belemmering laten zijn

- Informatie delen over senioren hypotheek
- Vhuiskostenvergoeding

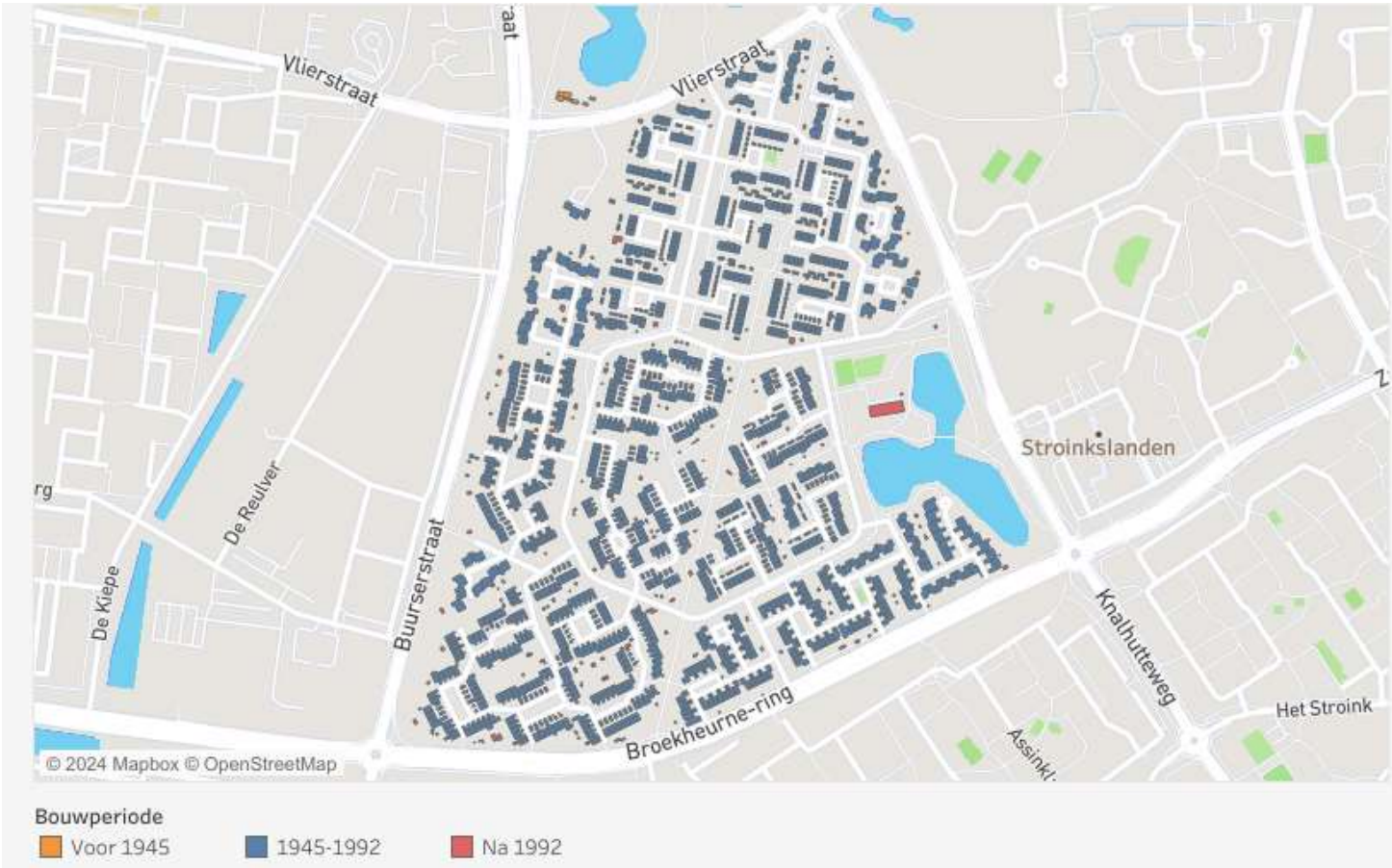


5 Voorrang

Minder lang wachten op een woning

- Afspraken met verkopende partijen en particuliere verhuurders over voorrang senioren
- Mogelijk dat de verruiming van de Huisvestingswet (verwacht 2024) kansen biedt om senioren met lokale binding (vaker) voorrang te geven

kaarten Stroinkslanden NW en NO

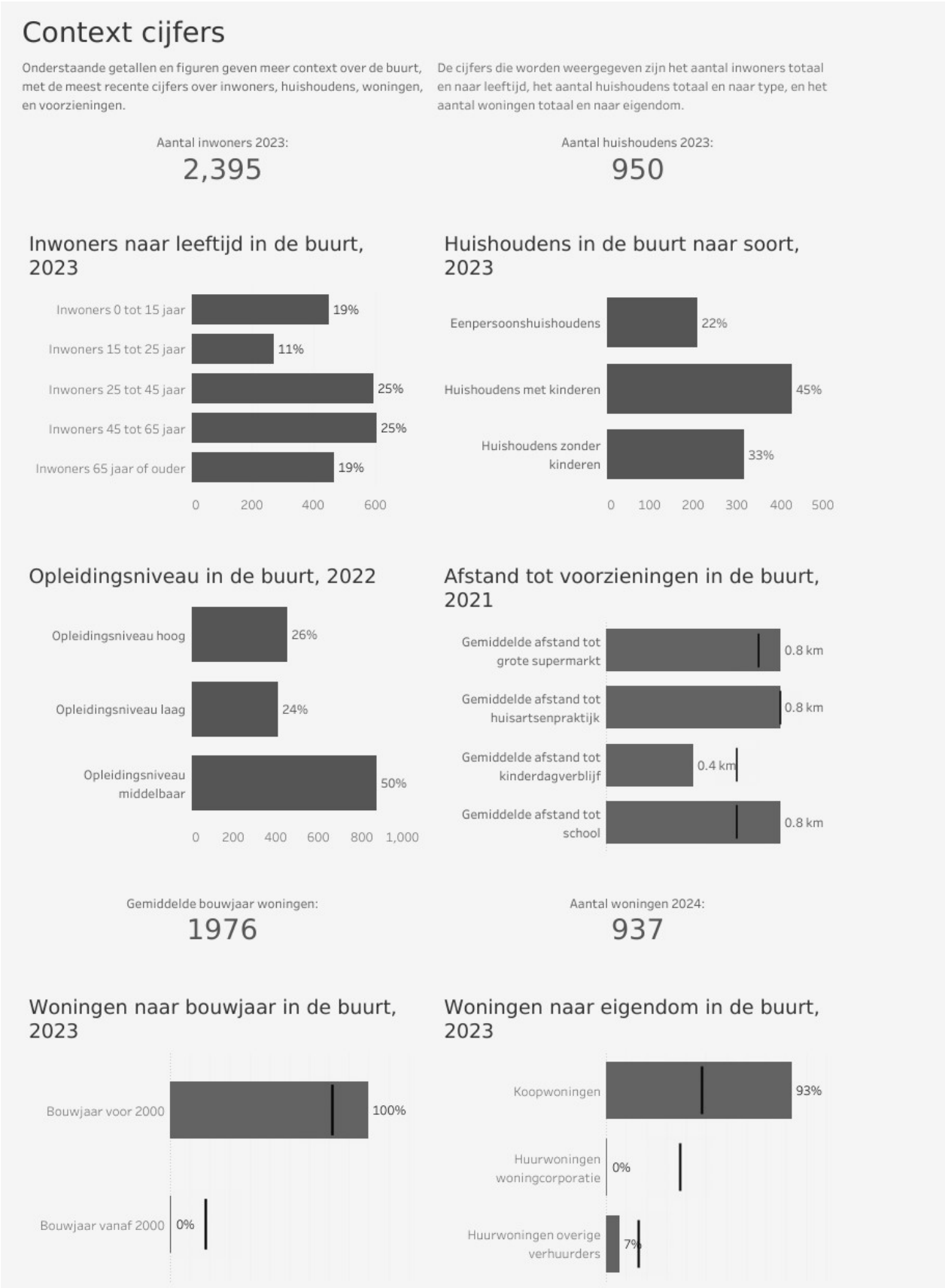


Stroinkslanden Noordwest

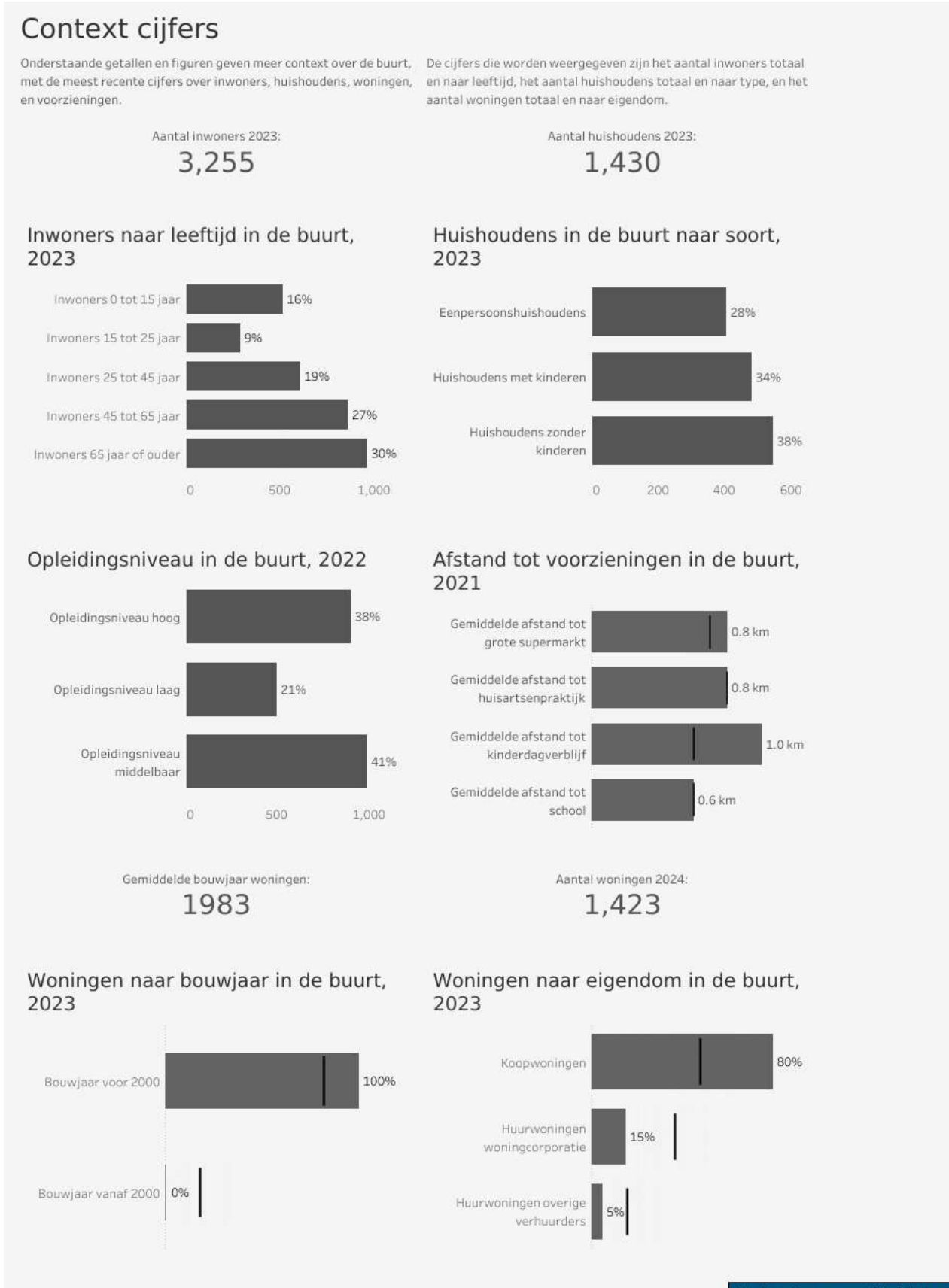


Stroinkslanden Noordoost

context cijfers Stroinkslanden



Stroinkslanden Noordwest



Stroinkslanden Noordoost

locatie

kenmerken en historie

locatie # luchtfoto omgeving

8



locatie # luchtfoto perceel

9



locatie # bestaande omgeving

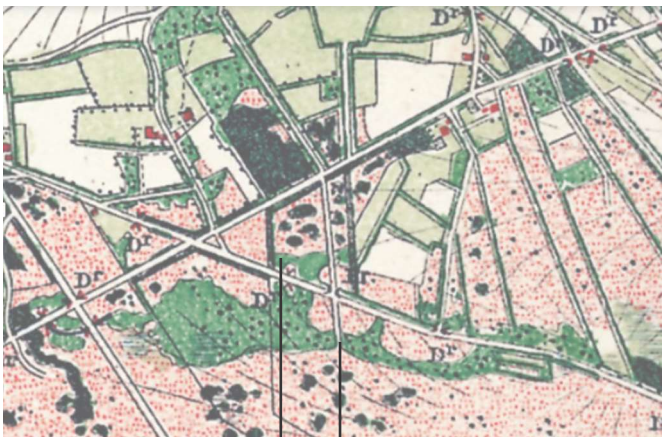


locatie # historische ontwikkeling



1850

bos



1891

bos
uitbreiding over de
Verwooldsweg

weg naar
Verwooldsweg



1937

bos
uitbreiding richting
Zuid Esmarkerrondweg



1965

verkleining bos



1993

woonwijk
Stroinkslanden
noord-oost

tuincentrum



2005

uitbreiding bos
westzijde

2 vrijstaande woningen



2014

sloop tuincentrum



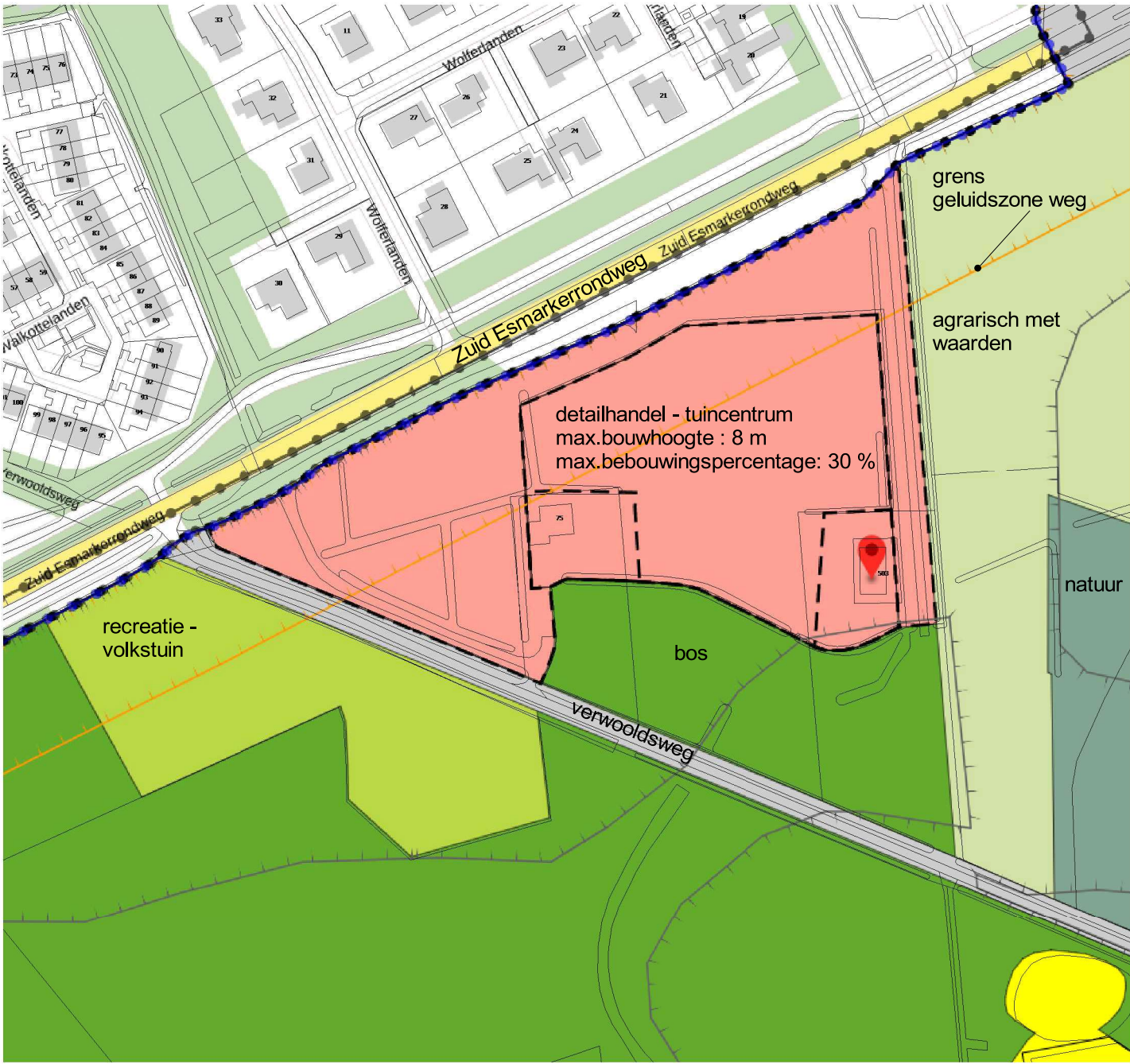
2022

randvoorwaarden

kaders en richtlijnen

randvoorwaarden # kavel + bestemmingsplan

1:2000

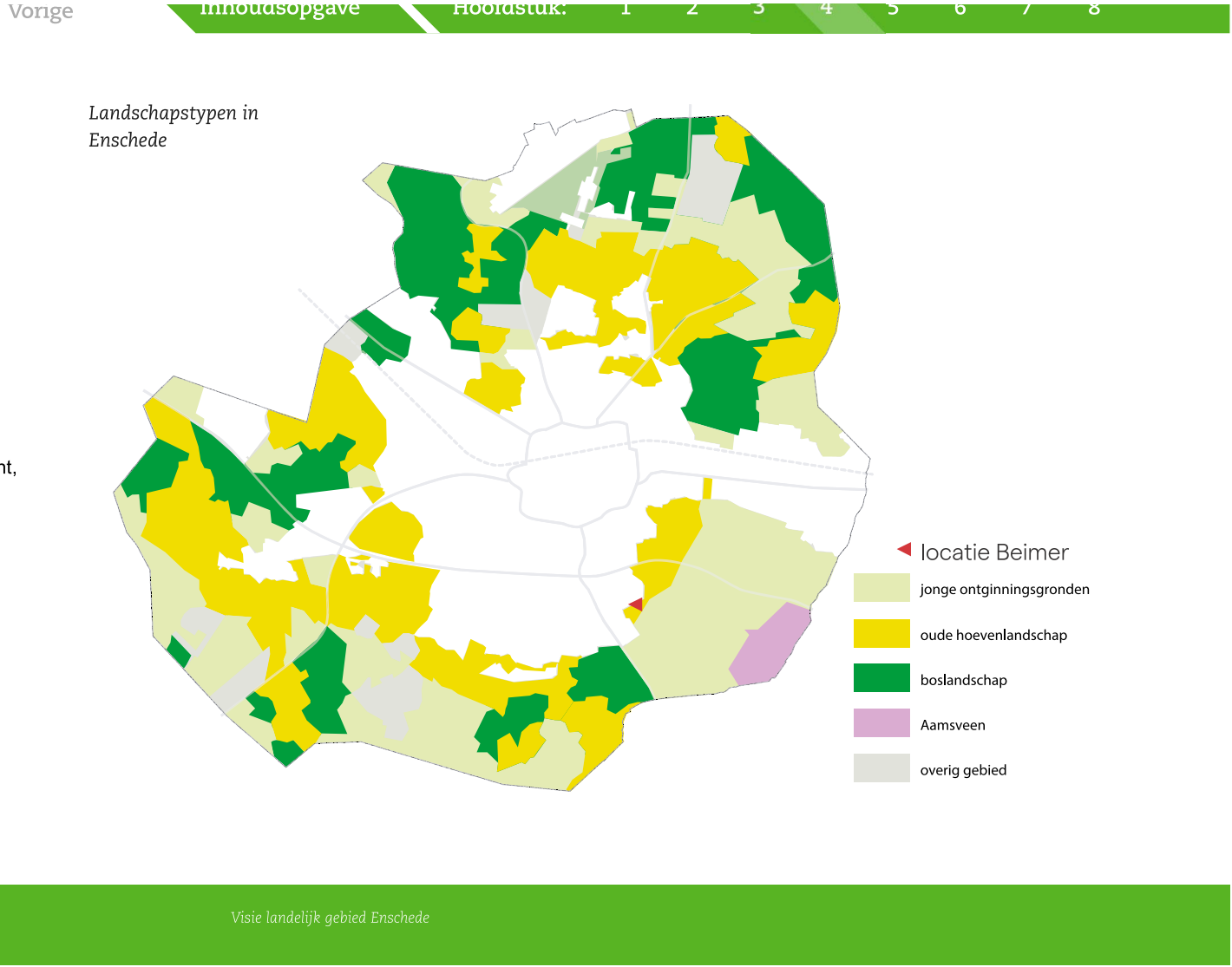


randvoorwaarden # visie landelijk gebied Enschede



2022

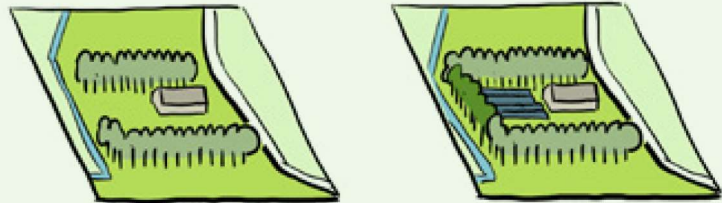
luchtfoto



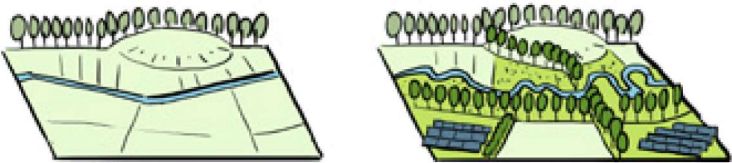
2020

Visie landelijk gebied Enschede

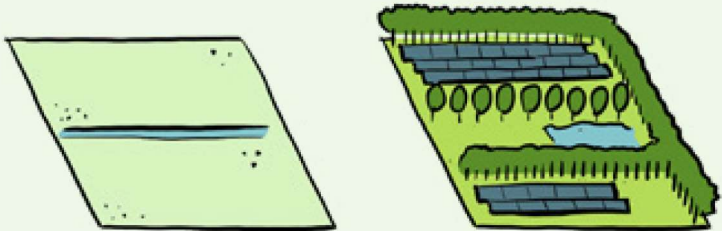
randvoorwaarden # visie landelijk gebied Enschede



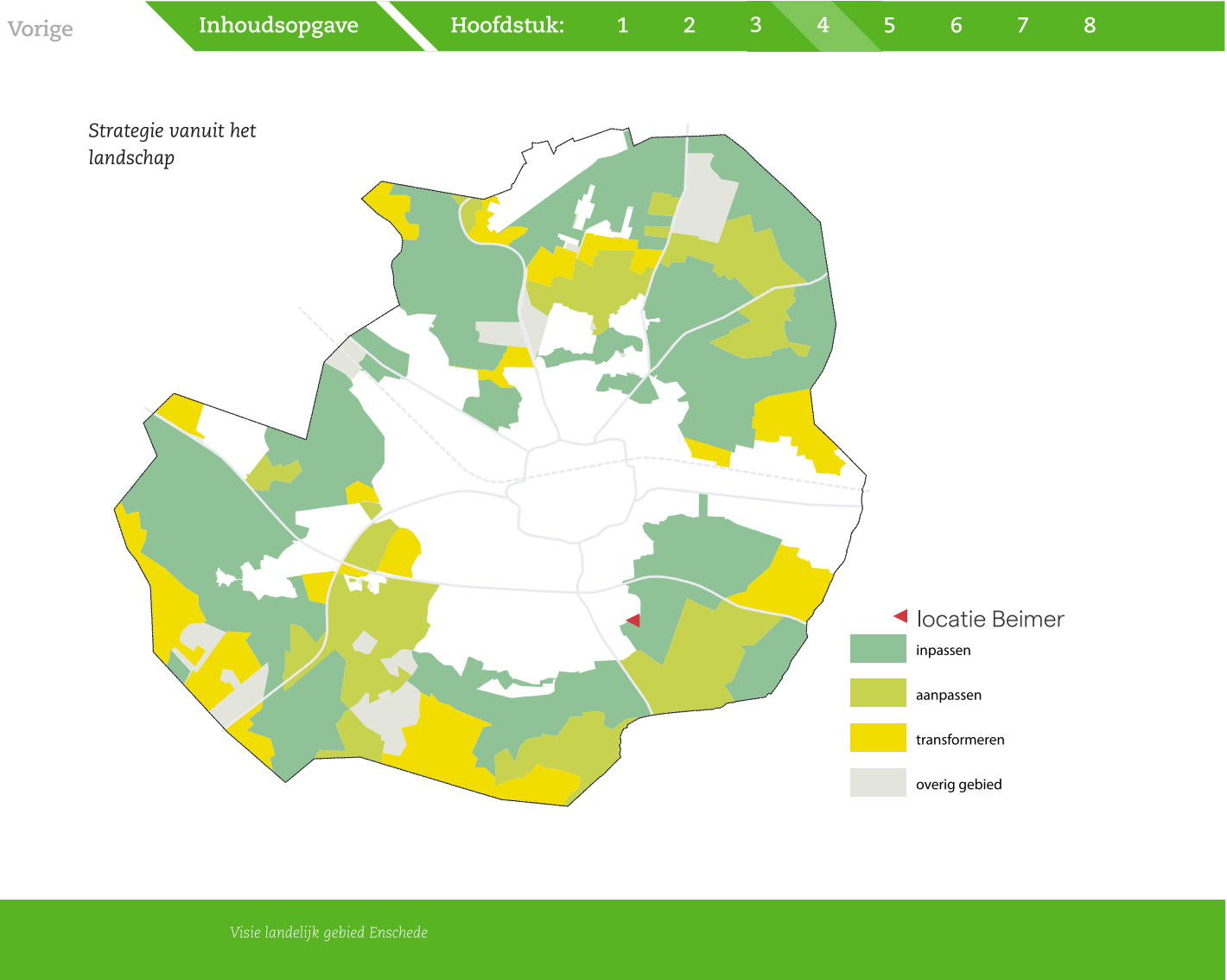
Inpassen



Aanpassen



Transformeren



randvoorwaarden # welstandsnota

Specifieke criteria

Een bouwplan moet zich voegen naar de in deze brochure genoemde kenmerken van identiteit en een bijdrage leveren aan het geformuleerde doel van welstandszorg. De stadsbouwmeester hanteert bij de welstandsbeoordeling de volgende specifieke criteria:

Kavel

- *gebouw en tuin moeten een eenheid vormen en bijdragen aan de ruimtelijke opbouw van het landschap*
- *de positie en oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de landschappelijke situatie en zowel vanaf de weg als vanuit het land een mooi perspectief opleveren*
- *de positie van het gebouw op de kavel moet een goede compositie vormen met naastgelegen bebouwing*
- *de positie van het gebouw op de kavel mag belangrijke doorzichten en uitzichten niet verstoren*

Bouwvolume

- *het bouwvolume moet bescheiden zijn en mag het landschap niet domineren*
- *het bouwvolume moet variëren ten opzichte van naastgelegen bouwvolumes, maar van gelijke orde van grootte zijn*

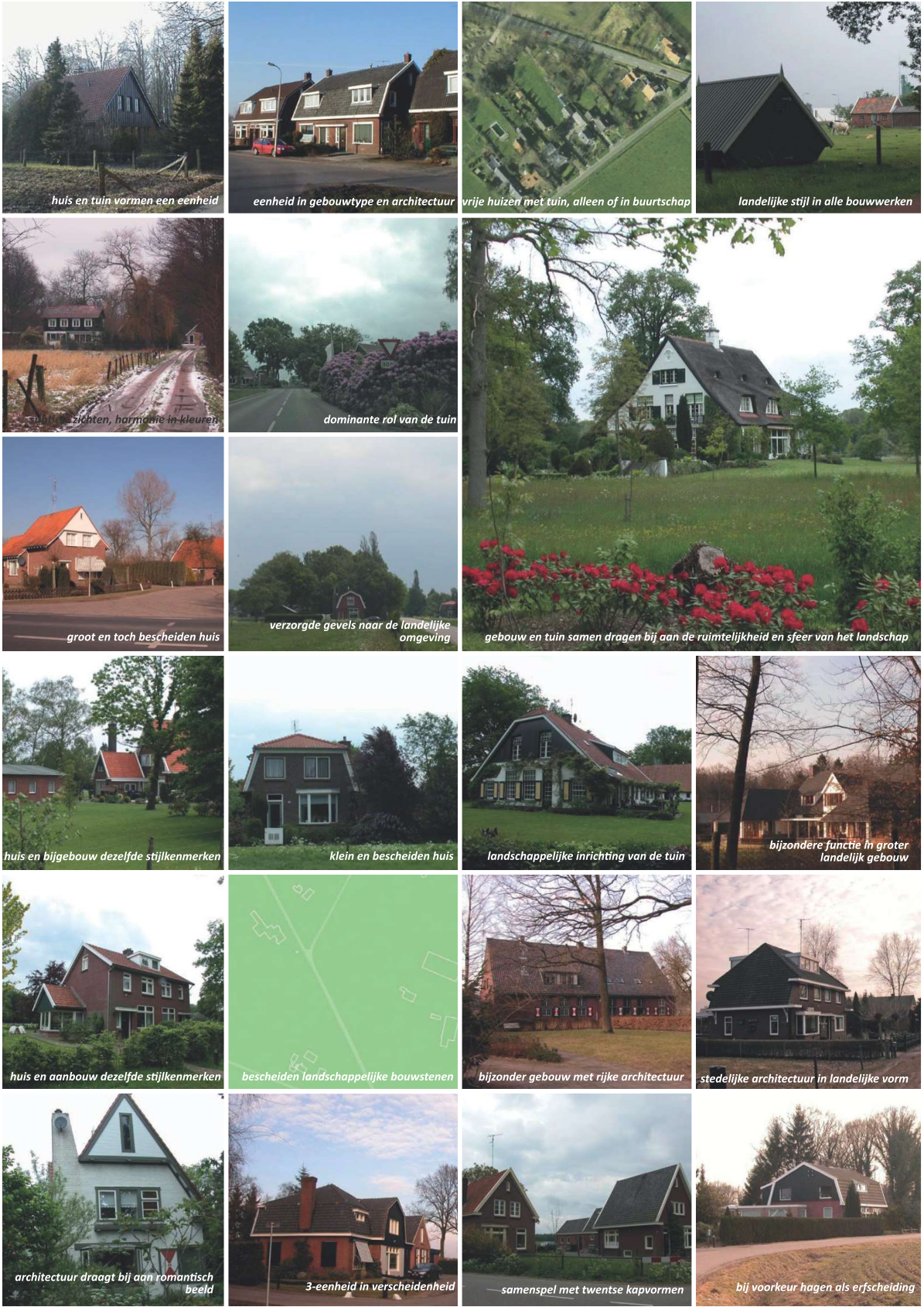
Gebouwen

- *gebouwen moeten van een landelijk type zijn, generieke nieuw bouwtypen, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan*
- *gebouwen moeten harmoniëren met gebouwen in de omgeving in stijl, kleur, materiaal en kenmerkende details*
- *kleuren moeten een rustig en natuurlijk palet vormen*
- *gebouwen moeten zich in architectuur op de landelijke omgeving richten en een ‘gezicht’ maken naar de weg*
- *gebouwen moeten naar alle zijden verzorgde gevels hebben en een positieve rol spelen in het landschapsbeeld*
- *gebouwen moeten een goede architectuur hebben, met fijnzinnige details of versiering, die bijdraagt aan de (romantische) Twentse sfeer*

Aanbevelingen

De volgende punten van aanbeveling kunnen een bouwplan op een (nog) hoger niveau tillen:

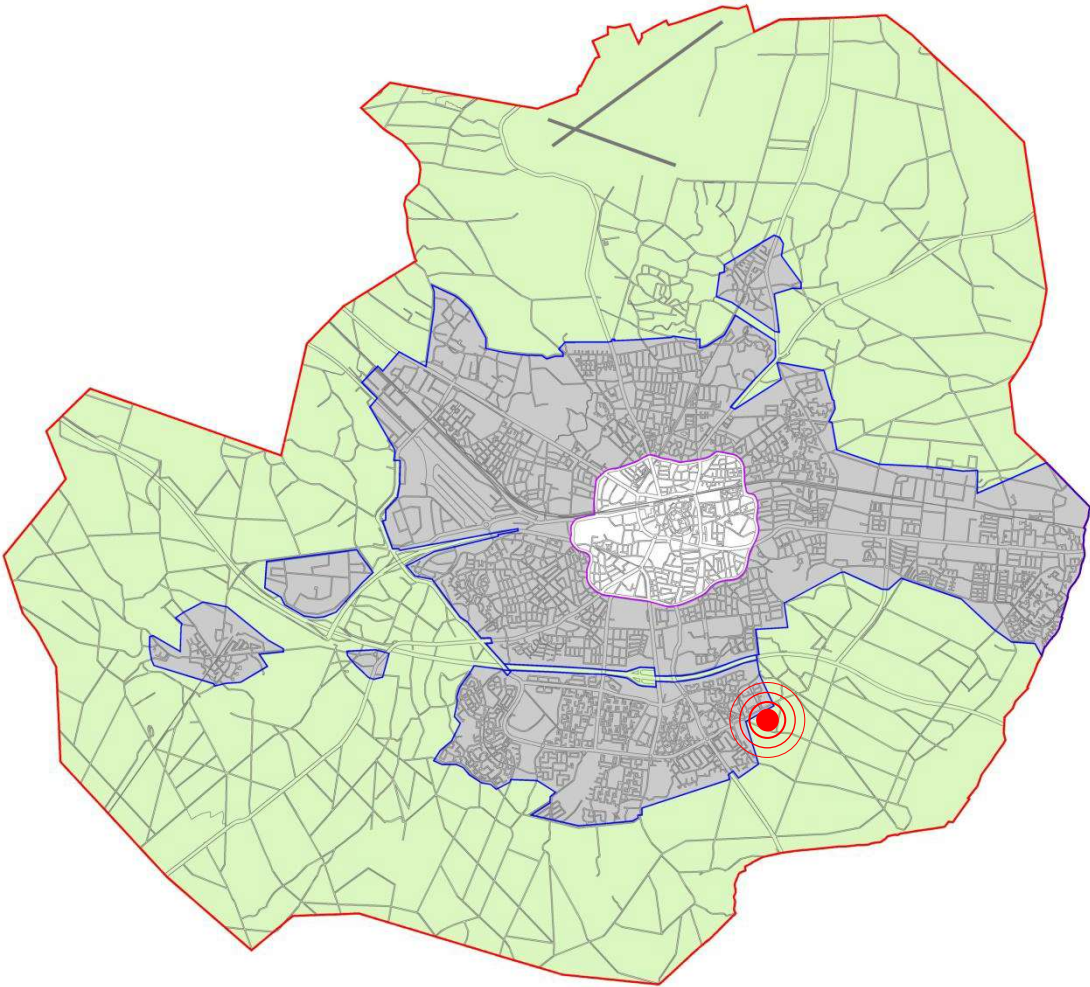
- *een verzorgde tuininrichting is cruciaal voor de landelijke kwaliteit van de woningen; groene beplanting, grote bomen en kleurige bloemen moeten samen met de verschillende bebouwingsvolumes het levendige en ontspannen geheel van de landelijke woning vormen*
- *uitbreidingen moeten anders worden gecompenseerd met nieuwe aanplant*
- *bij nieuwbouw moeten ook nieuwe bomen worden geplant, passend in het landschap, zodat woningbouw tot landschapsbouw leidt*
- *de tuininrichting, de verharding, beplanting en eventueel hekken en poorten, moeten een landelijke en stijlvolle sfeer uitstralen*
- *voor erfscheidingen moeten bij voorkeur soorten worden gebruikt die in de omgeving groeien, hier veelal beuk of haagbeuk en meidoorn*



randvoorwaarden # parkeren

Het plangebied valt zoals te zien op het kaartje van Enschede in het licht-groene gebied (buiten bebouwde kom). Echter is dit direct tegen het grijze gebied (restgebied/buitensingelgebied) aan en wordt de bebouwde kom met dit plan vergroot. Vandaar daar dat er voor gekozen is om de parkeer-norm te hanteren die bij de bebouwde kom hoort, uitgaande van woningen tussen de > 80m² en 120m². Daarnaast zijn er veel voorzieningen in het nabij gelegen winkelcentrum het Stroink. Tevens streven we er naar om structuur waarin gebouwd wordt zo luchtig en groen mogelijk te houden. Niet te veel auto's in het plan draagt bij aan de beleving van wonen in het groen. De onsluiting van de woongebieden vindt bij voorkeur plaats aan de Zuid Esmarkerrondweg.

Het aantal parkeervoorzieningen is per studie aangegeven op de situatie-tekeningen aangevuld met een berekening.



Bijlage 1: Parkeernormen (*2) voor woningen

Funcie	Centrumgebied *1	Schilwijken/ binnensingel- gebied	Rest bebouwde kom	Buiten Bebouwde komgebied	Marge	Aandeel bezoekers
Woningen met gebruikersopp: > 120 m²	1,3 pp/woning	1,5 pp/woning	1,7 pp/won.	2,0 pp/won.	Geen	0,3 pp/won
tussen >80 m² en 120 m²	1,2 pp/woning	1,4 pp/woning	1,6 pp/won.	1,8 pp/won.		0,3 pp/won
tussen >60 m² en < 80 m²	1,1 pp/woning	1,2 pp/woning	1,4 pp/won.	1,5 pp/won.		0,3 pp/won
< 60 m²	0,6 pp/woning	0,6 pp/woning	0,8 pp/won.	0,8 pp/won.		0,3 pp/won

bomen inventarisatie

Quick-Scan Groen

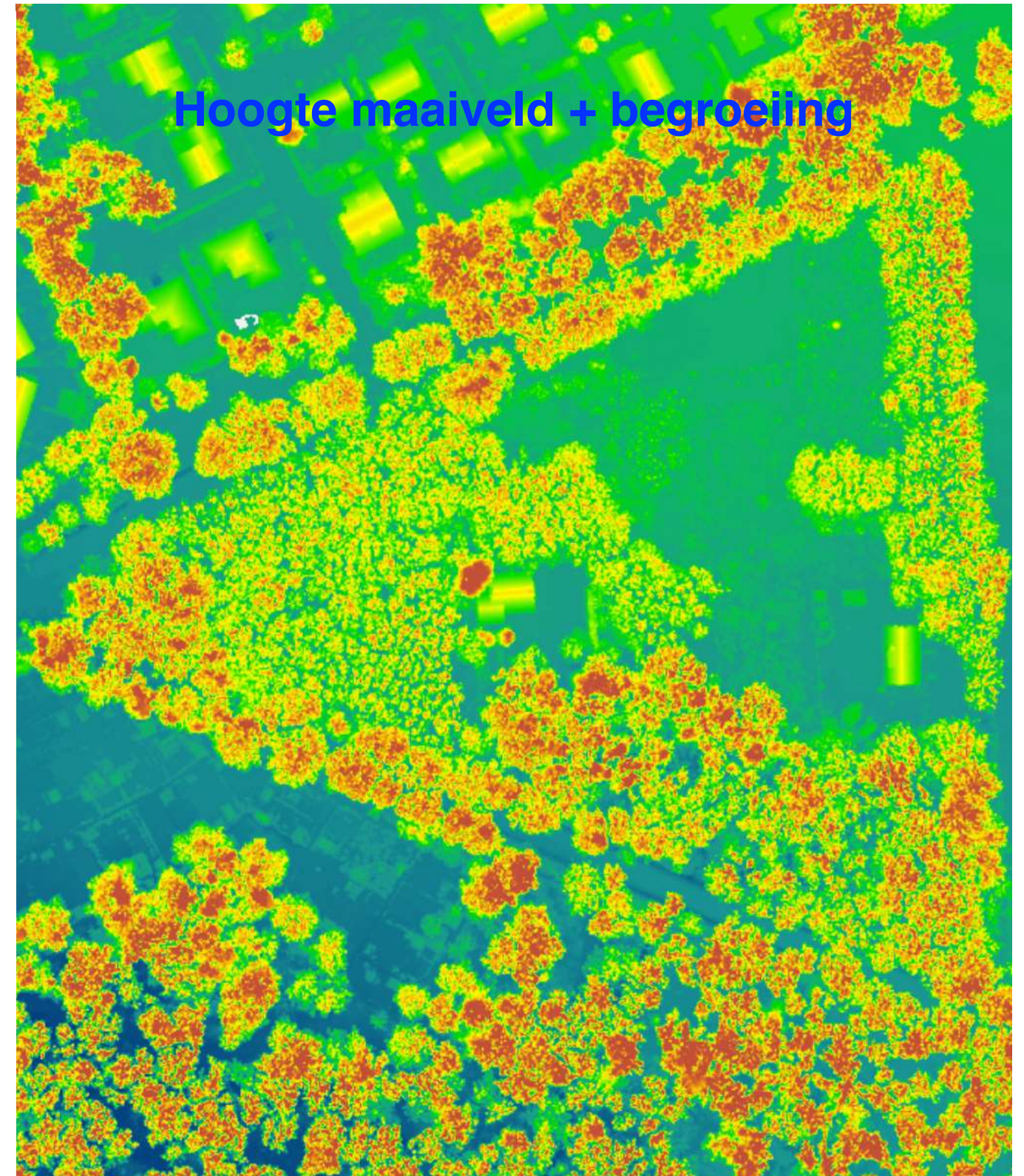
inventarisatie bomen

19

Door het bureau Boomadvies Windemuller is een Quick-Scan Groen opgesteld voor de Locatie Beimer nabij de Zuid Esmarkerrondweg. Enkele belangrijke aandachtspunten zijn de volgende:

- Het bos aan de west- en zuidzijde heeft mede omdat het nauwelijks toegankelijk is en extensief wordt, ecologische waarden en is van belang voor de biodiversiteit.
- Het lage deel (zuidzijde) lijkt zich niet te lenen voor de aanleg van een ontsluitingsweg.

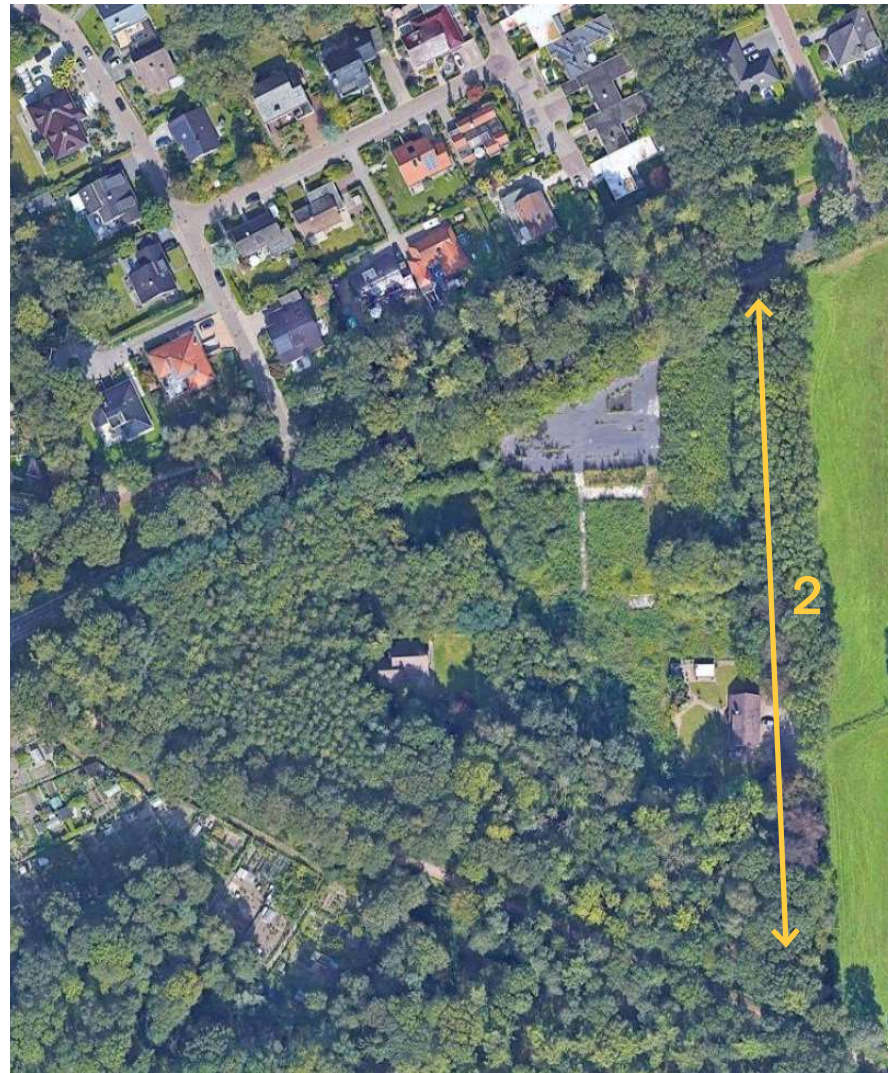
Om wat meer inzicht in de Quick-scan te geven, is op de volgende pagina als voorbeeld te zien hoe per deelgebied een inventarisatie gemaakt is.

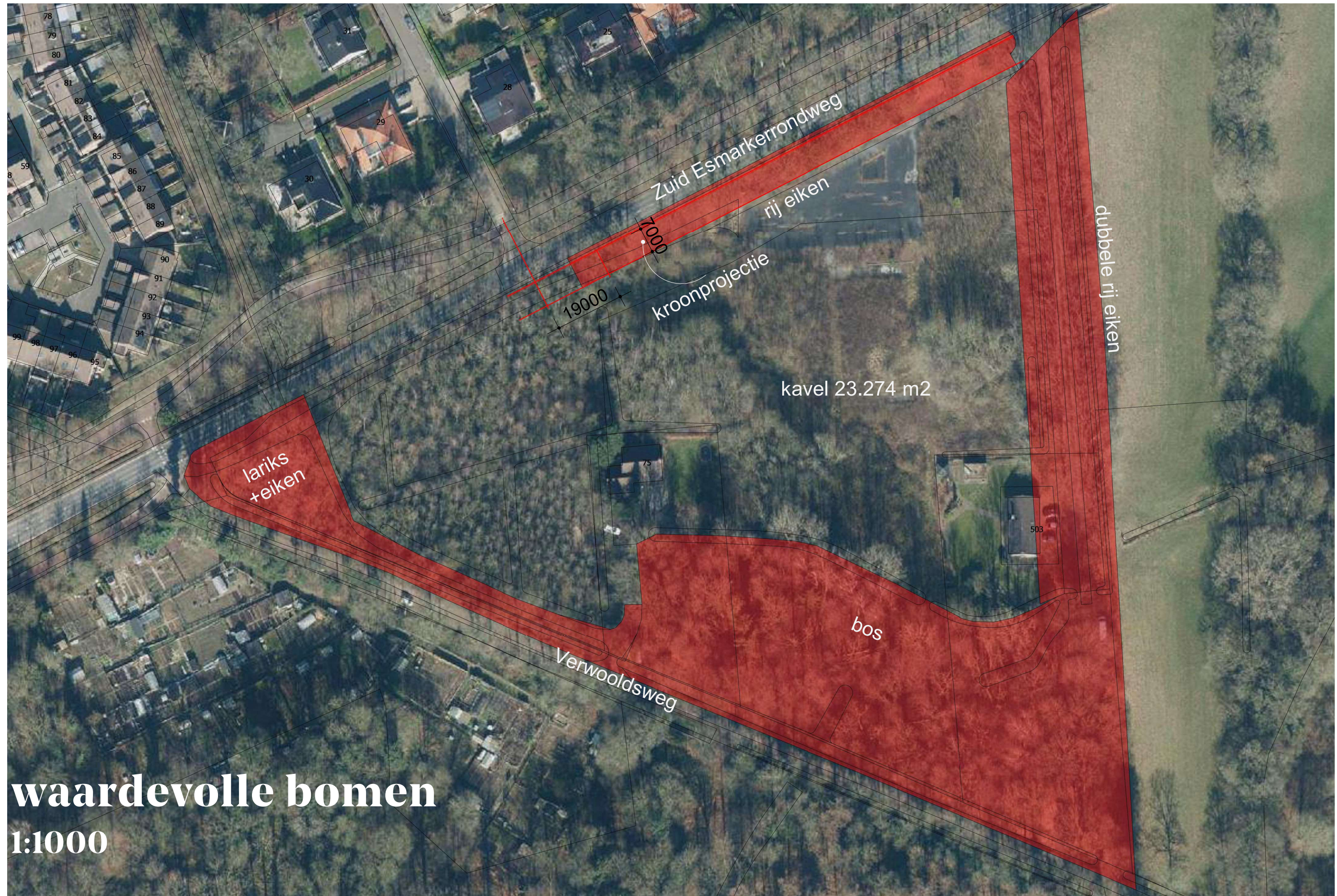


inventarisatie bomen

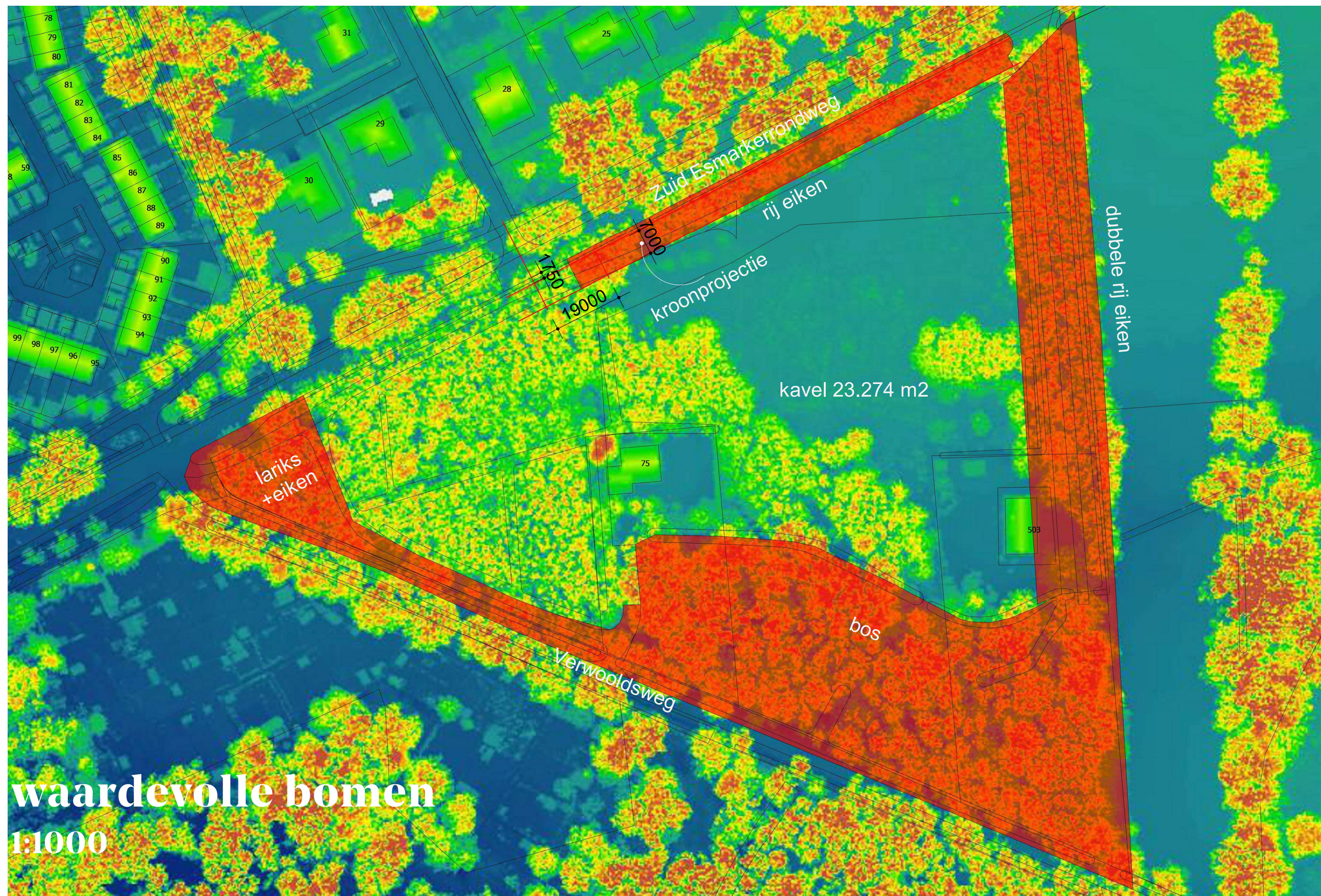
20

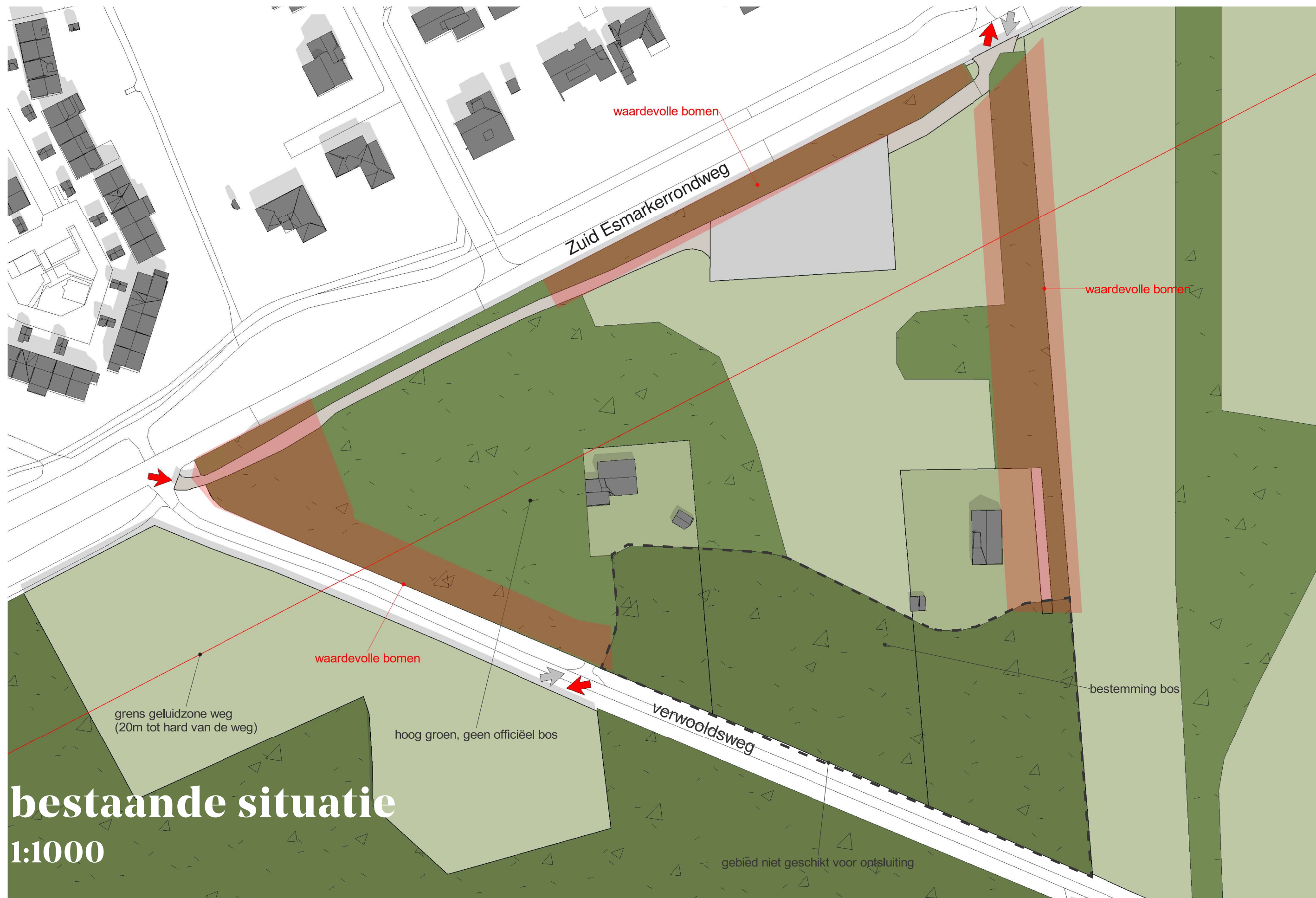
Langs het toegangspad richting de woning staat een min of meer 'dubbele' rij Amerikaanse eiken die als houtwal beheerd wordt.





waardevolle bomen
1:1000





NNN- begrenzing

randvoorwaarden # NNN-begrenzing



Actualisatie Omgevingsvisie 2023

provincie Overijssel

structuurvisie

vastgesteld (2023-11-08)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

259073.7, 468501.4

Kaart 10: Natuur

Bestaande natuur, land (NIEUWE SITUATIE)

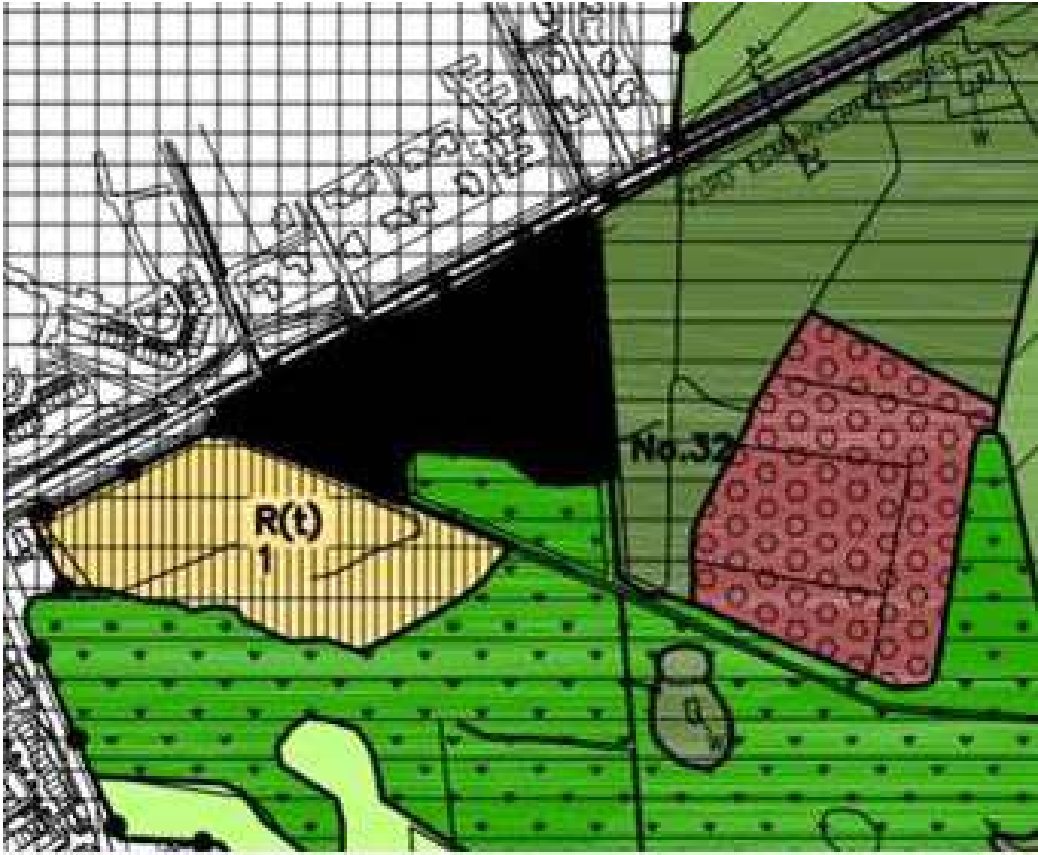
Thema: natuur

Gebiedsbegrenzing: exact

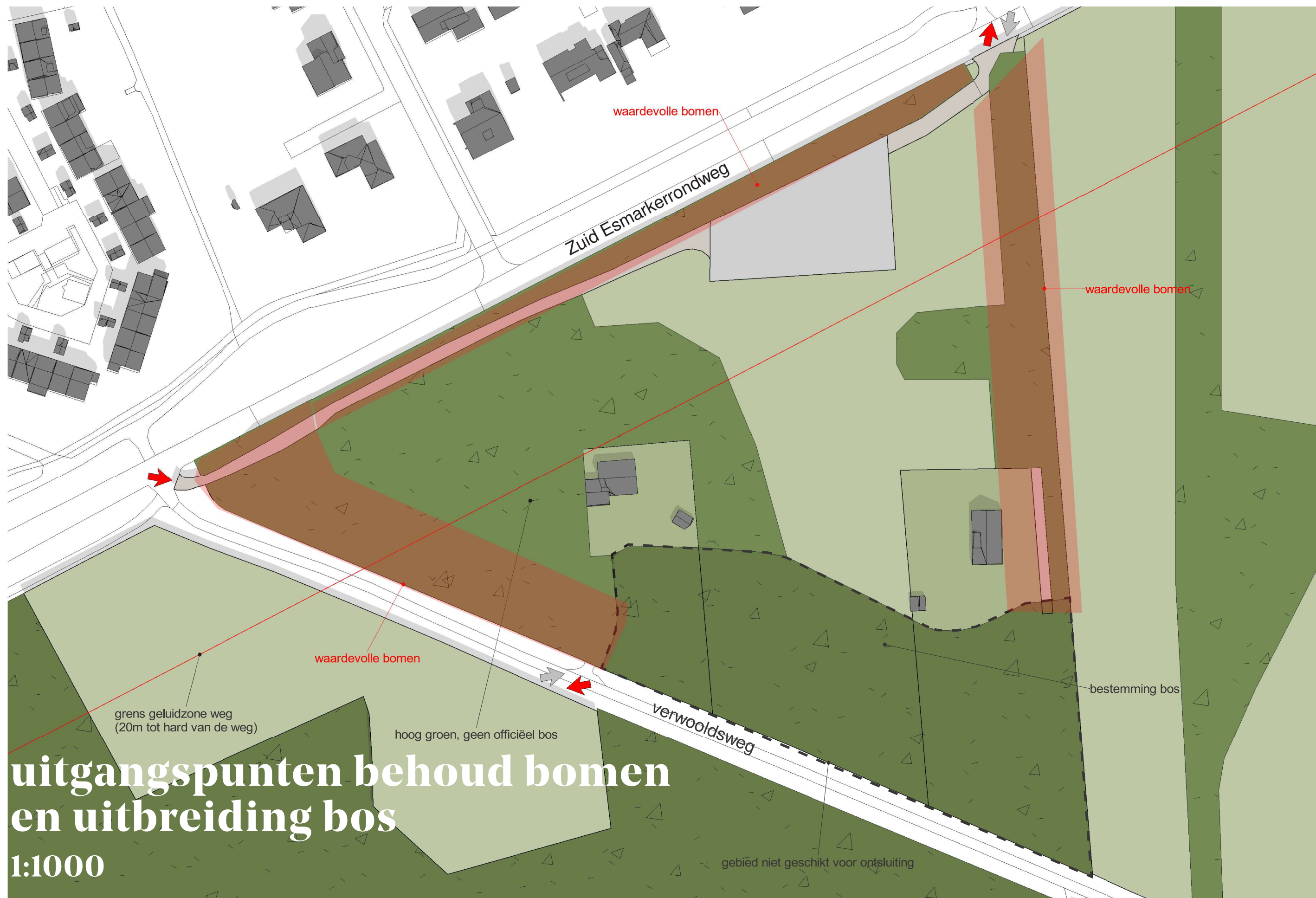
Op 22 november 2023 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de provincie, Trebbe en Beltman Architecten. Naar aanleiding van het overleg heeft de provincie de NNN-begrenzing nader onderzocht.

De EHS-begrenzing (nu NNN) is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. Op de bestemmingsplan kaarten van destijds, 1996, is te zien dat het zuid oostelijke deel als bos met ecologische waarden bestemd was. De meest westelijke "taartpunt" had de bestemming tuincentrum.

De conclusie is dat de EHS-begrenzing (nu NNN) niet op de westelijke taartpunt gelegd had moeten worden. Anders gezegd, de 'verbale uitsluiting' die in onze Omgevingsverordening is opgenomen, geldt voor deze locatie.



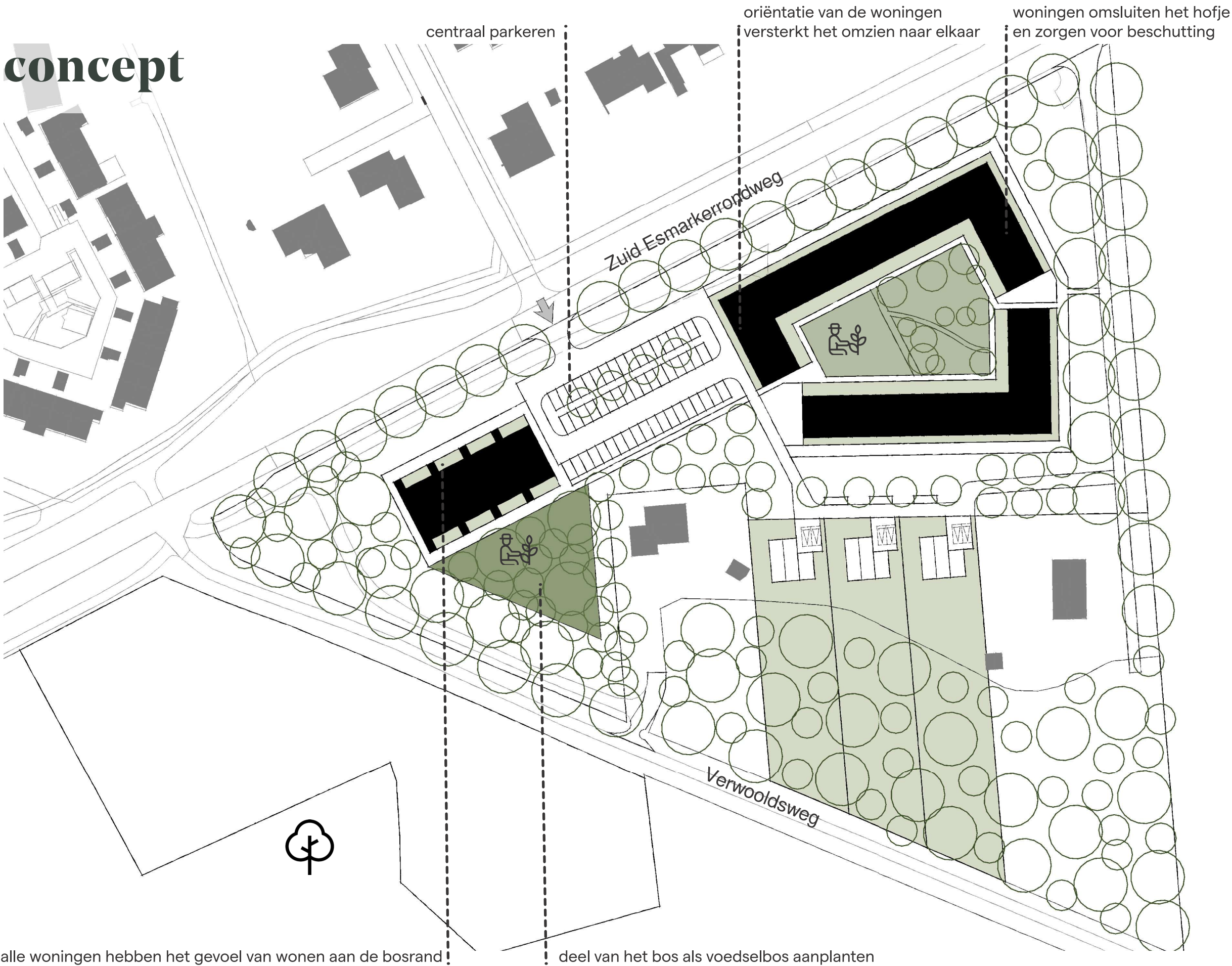
bestemmingsplan kaarten 1996



de hof

wonen aan de bosrand

concept



referentiebeelden

pergola's, versterken het karakter van een hof



ruimte voor collectieve tuin



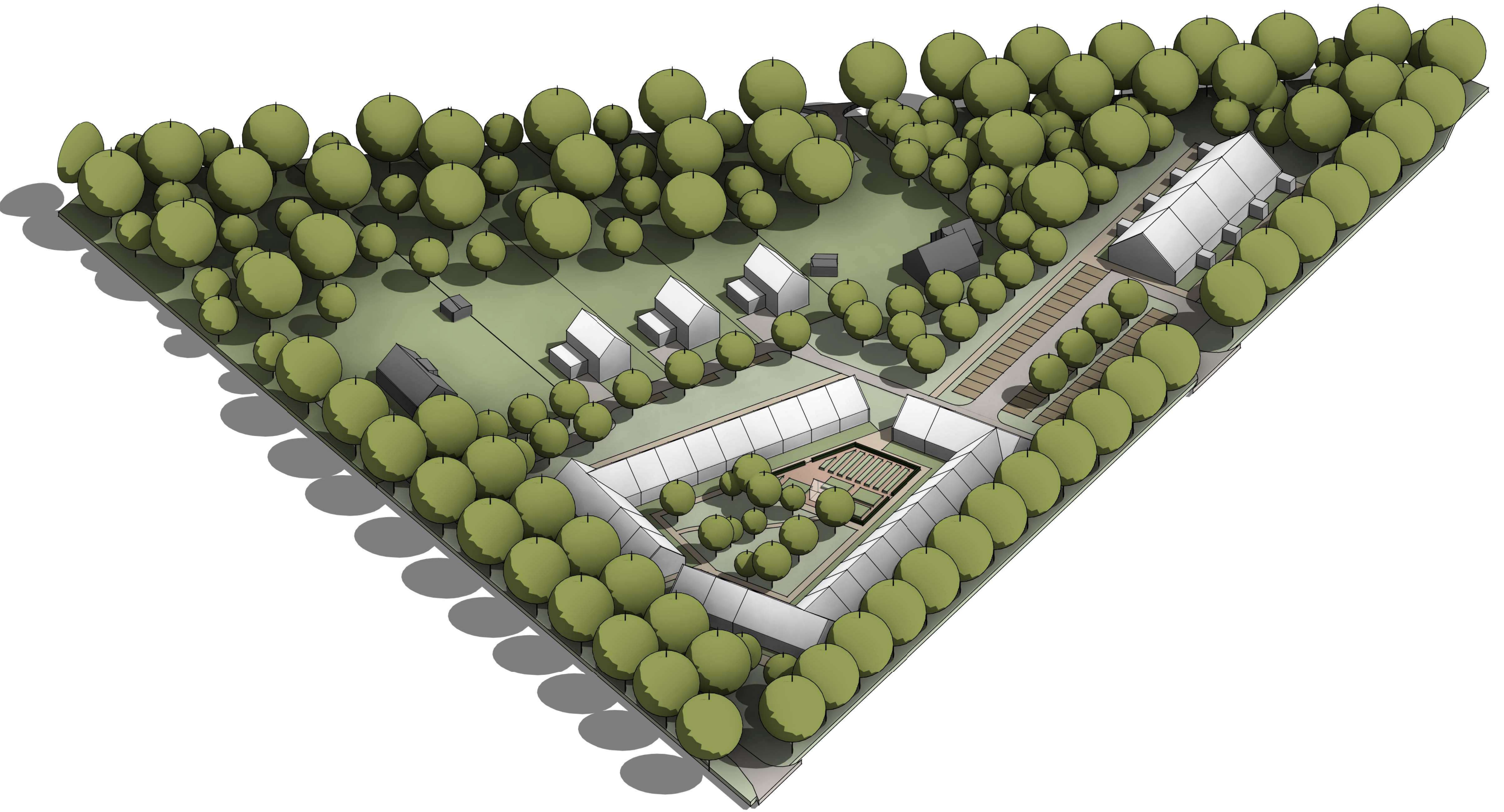
natuurlijk kleur- en materiaalgebruik



eenduidige volumes



bovenaanzicht





Spinnerij Oosterveld, unit 2.14 - Rigtersbleek-Zandvoort 10 - 7521 BE Enschede
053 20 32 800 - www.beltmanarchitecten.nl - info@beltmanarchitecten.nl