Korte toelichting onderdelen in Verzamelplan voorjaarsronde 2026

Deze bijlage geeft een korte toelichting op de verschillende onderdelen die in deze omgevingsplanwijziging zijn opgenomen.

Het verzamelplan bestaat uit meerdere onderdelen. Dit kunnen ruimtelijke ontwikkelingen zijn van initiatiefnemers, maar ook beleidsmatige en ambtshalve wijzigingen vanuit de gemeente.

Het doel van deze bijlage is om per onderdeel beknopt inzicht te geven in de aard en inhoud van de wijziging.

Ruimtelijke ontwikkelingen (initiatieven en overige wijzigingen)

INITIATIEVEN

INITIATIEF 1: LIPPERKERKSTRAAT 494
INITIATIEF 2: ZUNABRINK 6-12

OVERIGE WIJZIGINGEN

AANPASSING ESCHMARKERVELD (FASE 1)

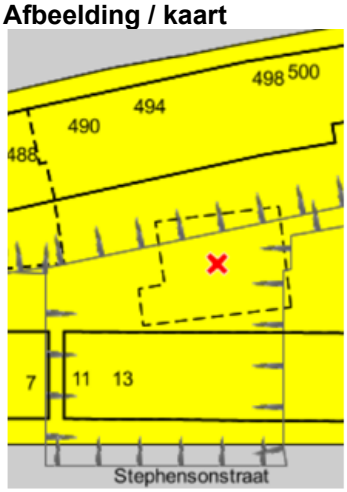
Initiatieven

Initiatief 1: Lipperkerkstraat 494

- **Omschrijving van het plan**
  Op het perceel aan de Lipperkerkstraat 494 staat een historische boerderij die mogelijk uit de 16de 17de eeuw stamt. De boerderij is een karakteristiek gebouw dat als bijgebouw gebruikt mocht worden. De boerderij is vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer waardevol voor Enschede en het is van belang de boerderij behouden blijft. Planologisch gezien is het gebruik van de boerderij als bijgebouw onvoldoende om te investeren in het opknappen/restaureren van de karakteristieke boerderij. Aan de zuidkant van het perceel aan de Stephensonstraat is een bouwvlak aanwezig voor enkele woningen waaraan tot op heden geen invulling gegeven is.
  Door het niet gebruikte bouwvlak aan de zuidzijde van het perceel te verplaatsen naar de bestaande karakteristieke boerderij, kan de boerderij gebruikt worden als woning met inachtneming van de aanwezige karakteristieke waarden.
  Het gebruik van de boerderij als woning is al vergund (BOPA). Deze wijziging van het omgevingsplan is de planologische vertaling van de verleende BOPA en het bijbehorende voorbereidingsbesluit (dat ervoor zorgt dat vooruitlopend op deze omgevingsplanwijziging niet alsnog een woning kan worden gerealiseerd in het niet gebruikte bouwvlak).

- **Omschrijving van de wijziging van het omgevingsplan**
  Met een transformatie van de gebruiks- en bouwmogelijkheden op het perceel kan een planologische situatie gecreëerd worden zodat het investeren in de boerderij aantrekkelijker wordt. Voorkomen dient te worden dat de boerderij geheel vervallen raakt en verloren gaat voor Enschede. Door het niet gebruikte bouwvlak aan de zuidzijde van het perceel te verplaatsen naar de bestaande karakteristieke boerderij, kan de boerderij gebruikt worden als woning met inachtneming van de aanwezige karakteristieke waarden. Het perceel heeft al de bestemming Wonen. Het werkingsgebied “Wonen algemeen” uit het omgevingsplan zal vergroot worden met dit perceel. Hierdoor zullen de regels voor de functie Wonen uit het omgevingsplan gaan gelden voor dit perceel. Er komt een bouwvlak te liggen op de boerderij. Hierdoor wordt de boerderij gezien als hoofdgebouw en is het wonen toegestaan.

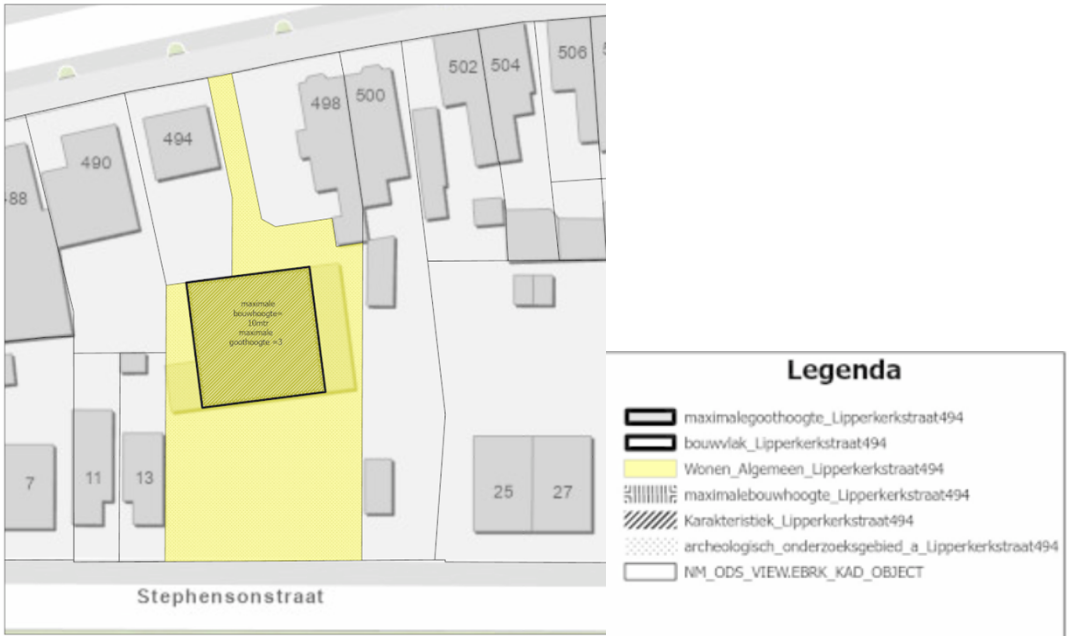
- **Afbeelding / kaart**



Uitsnede bestemmingsplan



Luchtfoto



Indicatie toekomstige digitale verbeelding

- **Bijzonderheden**
  Buren/buurtbewoners aan de Lipperkerkstraat en aan de Stephensonstraat te Enschede zijn geïnformeerd door een brief in de brievenbus te bezorgen. Op 1 juni 2025 hebben de initiatiefnemers de brieven gepost. Naar aanleiding van deze brief heeft de initiatiefnemer enkele positieve reacties van omwonenden gekregen.

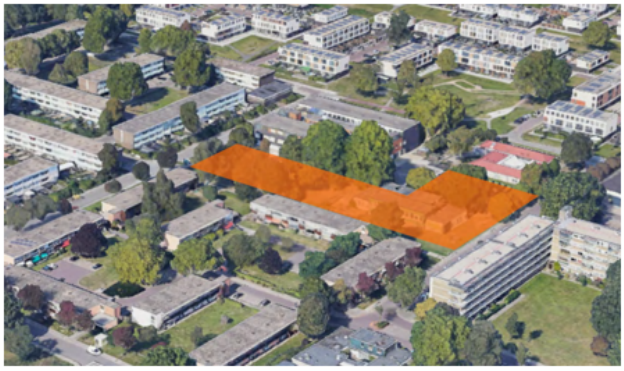
Initiatief 2: Zunabrink 6-12

- **Omschrijving van het plan**
  Initiatiefnemer (woningcorporatie Domijn) wil in totaal 35 sociale huurwoningen bouwen aan de Zunabrink 6-12. Het gaat daarbij om 16 kleine eengezinswoningen met een woonoppervlakte van circa 80 m^2 en 19 appartementen van circa 65 m^2 met lift. Dat is niet mogelijk binnen het geldende omgevingsplan.
- **Omschrijving van de wijziging van het omgevingsplan**
  De gronden aan de Zunabrink 6-12 te Enschede hebben in het geldende bestemmingsplan "Wesselerbrink 2015" (uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan) de bestemming "Maatschappelijk" met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarbinnen is het niet mogelijk om reguliere woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken moet het omgevingsplan gewijzigd worden waarbij de functie "Wonen" met de daarbij behorende activiteiten wordt

vastgelegd. Daarbij wordt vastgelegd dat het om sociale huur moet gaan. Daarnaast zullen de functies ”Openbaar gebied” en “Verkeer” worden toegepast voor de groene ruimte rondom de woonfunctie en voor de ontsluiting en parkeergelegenheid. Ook wordt een regeling opgenomen voor de geluidswerende voorziening die nodig is. De bestemming "Maatschappelijk" met de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden komt daarmee te vervallen.

- **Afbeelding / kaart**





Afbeelding: ligging en begrenzing plangebied (indicatief)



- **Bijzonderheden**
  - *Sloop bestaand gebouw*
    Op het perceel stond een oud leegstaand gebouw met een maatschappelijke functie. Vanuit leefbaarheidsperspectief is dit gebouw gesloopt.
  - *Doelgroepen*
    Binnen de brede doelgroep van mensen die in een stedelijke omgeving willen wonen, zijn diverse doelgroepen te onderscheiden. Met deze woningen richt Domijn zich vooral op kleine gezinnen (hoekwoningen), 1-2 persoonshuishoudens (tussenwoningen en appartementen) en ouderen (appartementen; ‘nultreden’ en lift in gebouw).
  - *Participatie*
    Op 3 juli 2024 hebben omwonenden een brief/flyer ontvangen en heeft initiatiefnemer een eerste bijeenkomst gehouden voor belanghebbenden/buurtbewoners in Basisschool De Windroos. Hieruit is naar voren gekomen dat omwonenden met name vragen hadden over de sloop en eventuele overlast daarvan. Daarnaast dient de nieuwbouw veilig te zijn. Op 27 januari 2026 heeft initiatiefnemer een presentatie gegeven over de plannen aan de wijkraad. De wijkraad is blij met de doorstroming op de woningmarkt die hierdoor ontstaat. Senioren kunnen naar de appartementen en laten woningen achter voor gezinnen. Ze zijn blij dat er woningen worden toegevoegd. Een aandachtspunt is het aantal parkeerplaatsen en de aanwezigheid van een school m.b.t mogelijke geluidoverlast.

Overige wijzigingen

Aanpassing Eschmarkerveld (fase 1)

- **Omschrijving van het plan**
  Op 1 juli 2024 is het bestemmingsplan Eschmarkerveld vastgesteld. Omdat de wens was om flexibel te kunnen reageren op ontwikkelingen in de woningmarkt is het bestemmingsplan flexibel opgesteld. Er worden binnenkort 14 kavels uitgegeven aan particulieren. Dit gaat over het deelgebied Natuurzicht aan de oostzijde van Eschmarkerveld. Grootste aanleiding van deze aanpassing is dat er op basis van de huidige bouwregels te ruime bouwmogelijkheden zijn voor deze kavels. De regels worden op onderdelen aangescherpt, zodat de gewenste woningen gerealiseerd worden. Met de aanpassing van de regels worden er geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden mogelijk gemaakt.

- **Omschrijving van de wijziging van het omgevingsplan**
  De regels worden verfijnd/aangescherpt voor dit gebied. Het gaat onder meer om de volgende aanpassingen:
  - Het bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) met de bestemming ‘Wonen-1’ wordt verkleind en per kavel wordt een bouwvlak opgenomen, waarbij per bouwvlak één woning is toegestaan. De functie wonen komt dan overeen met de grootte van de kavels.
  - Na inmeting is gebleken dat één van de kavels circa een halve meter buiten de bestemming/functie wonen ligt. Dit wordt aangepast door de woonfunctie op te schuiven.
  - Aanpassing van een aantal bouwregels van de bestemming Wonen. O.a. aanpassing hoogte bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak, regels om een gevarieerde bouwmassa te realiseren en een verbod op kelders.
  - Regels opgenomen in verband met de bescherming van een aanwezige boom op/nabij de twee noordelijke kavels. Dichtbij de boom mag niet worden gebouwd en ook moet er voorkomen worden dat bepaalde grondwerkzaamheden worden uitgevoerd. Deze kavels (en dus de boom) krijgen daarom deels de nieuwe functie ‘groen’ met passende regels.
  - Opnemen functie verkeer voor de weg.

- **Afbeelding / kaart**



Inrichtingsschets



Geldend bestemmingsplan ‘Eschmarkerveld 2023’, binnen de rode lijnen liggen de kavels waarop deze wijziging betrekking heeft.

Bijzonderheden
In het kader van het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 heeft participatie plaatsgevonden. De regels worden niet verruimd. Daarom is participatie niet opnieuw nodig. Wel wordt geïnformeerd.
De wijkraden (dorpsraad Glanerbrug, wijkraad Eschmarke Zuid, Bewonerscommissie Dolphia) en huidige bewoners rondom dit gedeelte van Eschmarkerveld worden met een brief geïnformeerd dat we een wijziging omgevingsplan voor dit stukje Eschmarkerveld doen. En op 28 mei 2026 heeft er een algemene inloop plaatsgevonden over actuele ontwikkelingen in Eschmarkerveld.