

**Voorstel Gemeenteraad B**

<b>Onderwerp</b>	Vaststellen wijziging omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan H22T Woningbouwplan Telgendijk'		
<b>Portefeuillehouder</b>	Niels van den Berg agendaletter (B)		
<b>Organisatieonderdeel</b>	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	9 juni 2026
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600014140

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

1. De omgevingsplanwijziging 'TAM-omgevingsplan H22T Woningbouwplan Telgendijk', met de daarbij behorende motivering, regels en verbeelding conform NL.IMRO.0153.TAMH22T-00003 gewijzigd vast te stellen;
2. De beleidsregels voor het beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026' vast te stellen.
3. De 'Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen TAM-omgevingsplan H22T Woningbouwplan Telgendijk' vast te stellen;

**Inleiding en voorgeschiedenis**Beoogde ontwikkeling

Tussen de Telgendijk en de Noord Esmarkerrondweg, aan de oostkant van Enschede, is de ontwikkeling van 196 woningen voorzien. Ten noorden van het plangebied ligt in de huidige situatie grasland en aan de zuidzijde van het plangebied zijn bedrijven gesitueerd, die ontsloten worden aan de Oosterstraat. Het plangebied, waar de woningen en de ontsluiting erop worden gerealiseerd, is in eigendom van de gemeente Enschede. Op onderstaande afbeeldingen is de grond waarbinnen de 196 woningen worden gerealiseerd met een gele lijn omkaderd en is een afbeelding van het ontwerp visueel weergegeven.



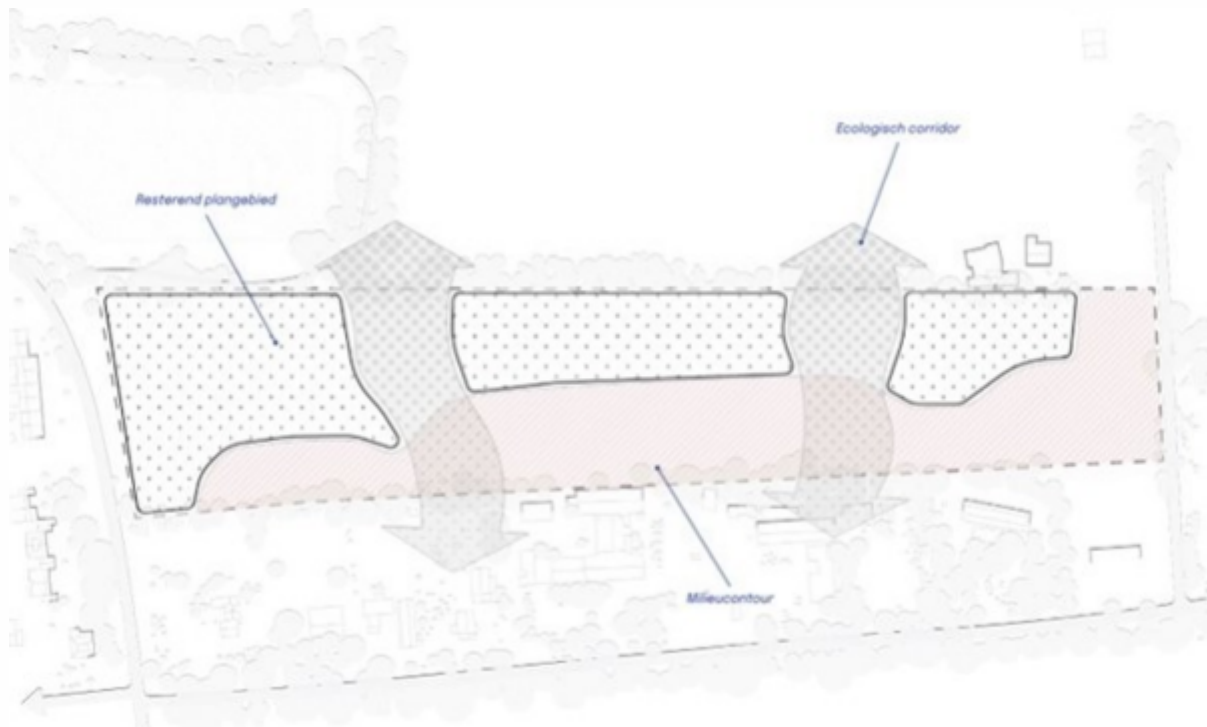


Het plangebied is op te delen in 3 woongebieden en een ecologische corridor (zie de afbeelding onder deze alinea). In de woongebieden worden samen 147 sociale huurwoningen en 49 koopwoningen gerealiseerd. Het betreft 111 sociale huurappartementen, 36 grondgebonden woningen in de sociale huur en 49 grondgebonden woningen in de koopsector. Het uitgangspunt is dat 1/3 (ongeveer 40 woningen) van de sociale huurwoningen zullen worden bewoond door Oekraïense ontheemden. De grondgebonden woningen in zowel de sociale huur als het koopsegment worden gebouwd voor gezinnen (inwoners met en zonder kinderen in de leeftijd van 30 tot 55 jaar). Daarnaast zijn de appartementen en de rug aan rug woningen gericht op een- en tweepersoonshuishoudens. Deze woningen zijn tevens geschikt voor ouderen. Verder loopt de ecologische corridor van noord naar zuid door het plangebied. De ecologische corridor is gunstig voor grondgebonden soorten en vliegende fauna die afhankelijk zijn van groene structuren om zich te verplaatsen door een gebied.



Het parkeren wordt centraal per deelgebied opgelost en de wijk wordt autoluw. Het parkeren is aan de zuidzijde van het plangebied centraal geregeld, zodat aan de noordzijde van het plangebied extra ruimte

ontstaat voor de realisatie van de woningen. Afvalinzameling van grondgebonden woningen zal indien gewenst via minicontainers (kliko's) plaatsvinden. Voor hoogbouw waar minicontainers niet mogelijk zijn worden ondergrondse containers geplaatst. Vanwege de milieucontouren (zie de afbeelding onder deze alinea) van de ten zuiden van het plangebied gelegen bedrijfsfuncties is ervoor gekozen om de woningen (gevoelige functies) op ruime afstand tot de bedrijfsfuncties aan de noordzijde van het plangebied te situeren.



Door de groene inrichting en het behoud van waardevolle bomen wordt een klimaat-adaptieve woonwijk gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met wateroverlast en hittestress. De woningen worden gasloos gebouwd.

Verder is noemenswaardig dat de sociale component een belangrijke rol heeft gespeeld bij het ontwerp van dit plan. Bij de situering van de woningen is nagedacht om interactie tussen bewoners te bevorderen. Tevens is er veel openbare ruimte aanwezig waar ruimte is voor ontmoeting. Tot slot wordt in dit kader aan een klein deel van het plangebied nog de functie 'Recreatie - Volkstuin' toegekend.

### *Afvalcontainers*

Voor alle grondgebonden woningen in Telgendijk is juridisch vastgelegd dat bewoners zelf kunnen kiezen tussen het gebruik van een minicontainer of de ondergrondse afvalcontainer. Voor de hoogbouw geldt deze keuzevrijheid niet; daar wordt afval uitsluitend ondergronds ingezameld. In het plan Telgendijk is ingezet op een zo groen en kwalitatief mogelijk ingerichte leefomgeving, met oog voor klimaatbestendigheid en een verzorgd straatbeeld. In dit kader zijn in alle deelgebieden ondergrondse afvalcontainers gerealiseerd. Voor de gestapelde bouw (hoogbouw) wordt het huishoudelijk afval uitsluitend via deze ondergrondse voorzieningen ingezameld. Voor alle grondgebonden woningen geldt dat bewoners zelf kunnen kiezen op welke wijze zij hun huishoudelijk afval inzamelen. Deze keuzevrijheid is juridisch geborgd in het afvalbeleid en houdt in dat iedere bewoner het recht heeft om óf gebruik te maken van de nabijgelegen ondergrondse containers, óf een minicontainer per afvalstroom aan te vragen. Deze keuzevrijheid geldt onverkort voor alle grondgebonden woningen. Indien bewoners kiezen voor minicontainers, dienen deze op eigen erf te worden geplaatst. Gezien de beperkte omvang van de tuinen kan dit een nadelig effect hebben op het gebruik van de tuin en op de ruimtelijke kwaliteit en het straatbeeld. Om die reden is in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de woningcorporatie opgenomen dat het gebruik van minicontainers wordt ontmoedigd, en de corporatie deze lijn volgt in de verhuur. Deze afspraak doet echter geen afbreuk aan het in het afvalbeleid vastgelegde recht van bewoners om een minicontainer aan te vragen. Voor de nog uit te geven koopgronden wordt ingezet op een vergelijkbare benadering, waarbij gestuurd wordt op het gebruik van ondergrondse containers, met behoud van de genoemde keuzevrijheid.

### *Type planologisch instrument*

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Alle geldende bestemmingsplannen die van toepassing zijn binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Enschede maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Om de beoogde ontwikkeling aan de Telgendijk planologisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan gemeente Enschede worden gewijzigd. De eerste formele stap daarin is het in procedure brengen van de ontwerp wijziging 'TAM-omgevingsplan H22T Woningbouwplan Telgendijk'. Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet gebruikt kan worden, omdat er nog beperkingen zijn bij het werken van de nieuwe standaarden van de Omgevingswet (STOP/TPOD). Kort gezegd houdt een TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard (zoals die van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek). Per 1 januari 2026 is TAM-IMRO gestopt. Doordat het ontwerp TAM-Omgevingsplan nog voor deze datum als ontwerp ter inzage is gelegen blijft het mogelijk om dit plan met de oude techniek mogelijk te maken.

## **Publieksvriendelijke samenvatting**

De gemeente Enschede wil samen met woningcorporatie De Woonplaats een nieuwe woonbuurt realiseren in Enschede-Oost, tussen de Telgendijk en de Noord Esmarkerrondweg. Het plan omvat 196 woningen, waarvan 147 sociale huurwoningen en 49 particuliere koopwoningen. Een deel van de huurwoningen wordt tijdelijk (maximaal 5 jaar) ingezet voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Na afloop van de opvangperiode worden deze woningen toegevoegd aan de reguliere sociale huurvoorraad. De koopwoningen worden op termijn uitgegeven via een tenderprocedure.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de waterhuishouding, de verkeerssituatie, de ecologische waarden van het gebied en de ligging ten opzichte van bedrijven, woningen en het landelijk gebied. Zo wordt de ecologische hoofdstructuur in het plan uitgebreid met een noord-zuid verbinding om de gewenste samenhang te realiseren met de ontwikkelingen in Eschmarkerveld. Met deze ontwikkeling draagt de gemeente bij aan de groei van het woningaanbod en aan gemengde wijken.

De ontwerp omgevingsplanwijziging heeft ter inzage gelegen. Het plan wordt nu aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

## **Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven**

In de Woondeal Twente hebben de provincie Overijssel en Twentse gemeenten vastgelegd welke bijdrage de regio Twente in de periode tot en met eind 2030 levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw – en wat daarvoor nodig is. De nieuwe afspraken gaan over de periode 2025 tot en met eind 2030, met een doorkijk naar 2035. In de geactualiseerde Woondeal Twente heeft de gemeente Enschede een belangrijke rol in het realiseren van de regionale woningbouwopgave in Twente. Enschede heeft zich als gemeente gecommitteerd aan de bouw van 6.440 woningen in de periode 2024 tot en met 2030, verdeeld over diverse sleutelprojecten. Voor de periode 2031-2035 is een doorkijk opgenomen van nog een 3.918 woningen. Ook is aangegeven in de Woondeal Twente dat de gemeente Enschede de ambitie heeft om tussen 2031 en 2035 3.918 woningen toe te voegen, waarvan 2.500 woningen gerealiseerd zullen worden in twee sleutelprojecten. Het woningbouwplan aan de Telgendijk maakt als woningbouwproject met haar 196 woningen onderdeel uit van sleutelproject 8, waar verschillende woningbouwprojecten optellen tot de 1.000 woningen die in sleutelproject 8 gerealiseerd gaan worden.

## **Argumenten**

1.1 Het voorstel past binnen het bestaande beleid.

### *Omgevingsvisie Overijssel*

De ontwikkeling is getoetst aan vigerend provinciaal beleid. Zo is de ontwikkeling gelegd langs het principe van concentratie, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsimpuls groene omgeving en de woonafspraken. Uit deze toets is naar voren gekomen dat de ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de motivering van de omgevingsplanwijziging.

### *Omgevingsvisie Enschede*

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangemerkt als jonge ontginningsgronden met een basiswaarde. We helpen de natuur in een veldontginning met een basiswaarde, door nieuwe landschapselementen aan te leggen. De strategie transformeren is hier van toepassing. Bij het landschap met basiskwaliteit is de oude landschappelijke identiteit geen uitgangspunt bij de vormgeving van nieuwe ontwikkelingen. Hier geldt een

ontwerpopgave voor het maken van een nieuw landschap met een eigen identiteit en samenhang. Het ontwerp is afgestemd op de kenmerken van veldontginning met een basiswaarde.

Ook ligt het plangebied in een gebied dat aangemerkt is als 'Bossen en landgoederen'. Het landelijke gebied van de gemeente Enschede is gevarieerd en rijk aan natuur. Het gebied heeft houtwallen, houtsingels, bossen en beken. Allemaal voorbeelden van bouwstenen van het landschap. In het Natuur- en Landschapsplan noemen we deze bouwstenen de landschapselementen. Deze elementen bepalen in het buitengebied van Enschede het karakter van het landelijke gebied. En ze zijn van groot belang voor planten en dieren. De landschapselementen zijn belangrijke leefgebieden voor planten en dieren, en ze zorgen voor de verbinding tussen leefgebieden. Voor alle inwoners van Enschede is het buitengebied dichtbij en is voor velen een belangrijk gebied om in te verblijven en te recreëren. Enschede investeert in 'Bossen en landgoederen'. In het landelijk gebied werken we aan de bossenstrategie. Dat doen we door het ontwikkelen van bos- en landschapselementen. Het ontwerp is afgestemd op bovenstaande door bestaande landschapselementen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied te behouden en door twee (een grote en een kleine) ecologische verbindingzones in een noord-zuidlijn aan te leggen in het plangebied.

Verder ligt het plangebied in de 'Sponsstad'. Wij maken water en bodem sturend en versterken de sponswerking van onze ondergrond. We sturen op basis van de geografische situatie van de ondergrond op de ruimte die nodig is om de 'sponsstad' verder te ontwikkelen. We zoeken naar een passende verhouding tussen de ruimte die nodig is voor groenblauwe functies en stedelijke functies zoals wonen of bedrijvigheid. Voor beheer en ontwikkelen binnen dit gebied moeten we nader verkennen of aanvullende maatregelen nodig zijn of in het geval van meer ongunstige factoren of we extra uitgebreide onderzoeken moeten gaan doen om de mogelijkheden voor bouwen te verkennen. In de waterparagraaf wordt vanuit omgevingsaspecten onderbouwd dat voldaan wordt aan de ambities uit de omgevingsvisie van de 'sponsstad'.

In de Omgevingsvisie is het plangebied nog niet aangemerkt als een gebied met een suburbaan leefmilieu. Als een nieuwe Omgevingsvisie wordt vastgesteld voor de gemeente Enschede zal het plangebied ook aangemerkt worden als een gebied met een suburbaan leefmilieu.

Tot slot wordt opgemerkt dat een woningbouwplan wordt gerealiseerd met de kenmerken van een suburbaan leefmilieu. Het leefmilieu suburbaan functioneert als een overgangszone tussen stad en buitengebied. Hoewel het deel uitmaakt van de stedelijke omgeving, bevat het meer groene aspecten dan andere stedelijke leefmilieus. Het is ontworpen met moderne inzichten en biedt ruimte voor groene omgevingen en biodiversiteit, maar is sterk autogericht. Parkeren is vaak centraal geregeld of gebeurt op eigen terrein. Het leefmilieu suburbaan kenmerkt zich verder door een grote verscheidenheid aan woningtypologieën, van villawijken met grote percelen tot gemengde buurten met vrijstaande huizen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen op compactere kavels. De dichtheid is vrij laag (FSI 0,43) en past bij de identiteit. Er is weinig functiemenging (MXI 0,9). Het biedt rust, ruimte en groen, maar heeft beperkte mogelijkheden voor doorstroming. Er zijn weinig geschikte woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens en senioren. De voorzieningen in dit leefmilieu zijn beperkt. Dit woningbouwplan heeft de kenmerken van een suburbaan leefmilieu.

### *Woonvisie Enschede*

Dit TAM-omgevingsplan zet in op verschillende type woonvormen, met de kenmerken van een groen suburbaan leefmilieu. Het voorliggende plan betreft de realisatie van 196 woningen. Het betreft 111 sociale huurappartementen, 36 grondgebonden woningen in de sociale huur en 49 grondgebonden woningen in de koopsector. De grondgebonden woningen in zowel de sociale huur als het koopsegment worden met name gebouwd voor gezinnen. Daarnaast zijn de appartementen en de rug aan rug woningen gericht op één- en tweepersoonshuishoudens. Deze woningen zijn tevens geschikt voor ouderen en/of mensen met een zorg of ondersteuningsvraag. Deze woningen zijn levensloopbestendig en voorzien in de behoefte om minimaal 30 procent van de sociale huur beschikbaar te stellen aan deze doelgroep. Dit omdat het hierbij gaat om een vorm van gemengd wonen met een passende begeleiding, zoals beschreven in de Woonvisie. Hiermee wordt een gemixte wijk gerealiseerd, aangezien er woonvormen, woningtypologieën voor diverse doelgroepen worden gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan het punt om segregatie en leefbaarheidsproblematiek te voorkomen.

Verder wordt voldaan aan de Woonvisie, omdat aangesloten wordt bij de uitgangspunten van de Woonvisie waarbij 70% van de woningbouwprogrammering betaalbaar is. Dit wil zeggen betaalbare koop t/m €420.000,- en sociale huur t/m €932,93,- per maand. De overige 30% van de woningbouwprogrammering valt in het dure segment (dure huur of dure koop). De verdeling in dit TAM-omgevingsplan is in lijn met de Woonvisie, omdat we 70% / 30% verdeling op stedelijk niveau nastreven en niet op projectniveau. Dit woningbouwprogramma

past in de stedelijke verdeling 70% betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en de overige 30% in de dure huur of koop.

Daarnaast is in de Woonvisie aangegeven dat de kwalitatieve eisen voor het toevoegen van appartementen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen'. Hierin zijn eisen opgenomen voor locaties waar de gemeente Enschede appartementen wil toestaan, wat de stedenbouwkundige eisen zijn, voor welk woningmarktsegment wordt gebouwd en wat de minimale oppervlakten moeten zijn. Op basis van dit bestemmingsplan (nu onderdeel omgevingsplan) kunnen er appartementen gerealiseerd worden. Dit omdat deze valt onder afwijkingsgebied en valt onder 5.2.3 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels voor appartementen en het hier gaat om appartementen in de sociale huur, die door corporaties worden gerealiseerd en hierover prestatieafspraken zijn gemaakt.

## 1.2 Omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze omgevingsplanwijziging

Om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Er zijn onderzoeken uitgevoerd naar archeologie, waardevolle bomen, bodem, water, stikstof, natuurwaarden, verkeer, geluid, lucht en trillingen. Hieruit is naar voren gekomen dat omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van deze omgevingsplanwijziging. Tussen ontwerpfasen en vaststellingsfase is het geluidsonderzoek nog geactualiseerd, omdat in de ontwerpfasen niet het definitieve ontwerp als uitgangspunt was genomen en dit consequenties had voor de resultaten.

Gericht op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen is het plangebied in de loop van het planproces vergroot. Ten opzichte van het originele plangebied is het plangebied aan de noord- en oostzijde met 50 meter verruimd. De betreffende gronden kennen een agrarische functie. Met deze omgevingsplanwijziging wordt een beperking opgelegd voor het gebruik van deze gronden door in het plan de aanduiding 'gewasbeschermingsmiddelen toepassen' op te nemen. Hierdoor wordt ook vanuit dit omgevingsaspect aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 1.3 Ruimte op het energienet

Voor dit TAM-omgevingsplan is ruimte gereserveerd op het energienet in het kader van netcongestie, mits het plan voor 1 juli 2026 wordt vastgesteld. Als het plan niet meegaat in de besluitvorming van 29 juni 2026, is het onduidelijk wanneer er weer ruimte op het energienet beschikbaar komt, zodat het woningbouwplan alsnog gerealiseerd kan worden. Naar verwachting zal dit zeker tot enkele jaren vertraging zorgen.

2 De beleidsregels beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026' geven richting aan de ontwikkeling en borgen dat alle woningen en de openbare ruimte samen een herkenbaar geheel vormen. De geldende welstandsidentiteit in het plangebied is niet passend voor de ontwikkeling. Voor dit plan is hierom het BKP 'Telgendijk 2026' opgesteld. Onder de Omgevingswet kan de welstandsnota niet meer gewijzigd worden. Om 'het uiterlijk van bouwwerken' (voorheen welstand) te kunnen toetsen moeten we het BKP opnemen in beleidsregels en die beleidsregels koppelen aan het omgevingsplan. Dit soort beleidsregels (over het uiterlijk van bouwwerken) stelt de gemeenteraad vast, net als voorheen bij een wijziging van de welstandsnota. De beleidsregels beeldkwaliteit 'Telgendijk 2026' (zie bijlage 6, incl. het BKP) bieden we tegelijk met de omgevingsplanwijziging aan ter vaststelling, zodat de samenhang tussen het omgevingsplan en de beleidsregels helder is. In de regels van het omgevingsplan wordt verwezen naar deze beleidsregel voor met name de toetsing van het uiterlijk van bouwwerken. Hiermee is het juridisch geborgd dat gebouwd wordt, zoals met het BKP is beoogd.

### *Inhoud BKP 'Telgendijk 2026'*

Het plangebied ligt op de overgang van stad naar landschap en maakt deel uit van de ecologische zone. Deze ligging geeft het gebied een uniek karakter en vraagt om zorgvuldige inpassing. Het BKP geeft richting aan de ontwikkeling en borgt dat alle woningen en de openbare ruimte samen een herkenbaar geheel vormen.

Het gebied bestaat uit drie deelgebieden en een ecologische corridor. Samen vormen zij één familie: elk gebied heeft een eigen sfeer, maar blijft duidelijk onderdeel van het geheel. Dat familiegevoel ontstaat door een samenhang in kleurgebruik, materiaal en de manier waarop gebouwen in het landschap worden geplaatst.

De kernwaarden van dit plan zijn helder. We bouwen in samenhang met het landschap, met oog voor ecologie en water. We gebruiken menselijke maatvoering en zorgen dat de overgang van privé naar openbaar logisch

en prettig voelt. We zetten in op duurzame materialen en natuurinclusief bouwen. Zo ontstaat een toekomstbestendig woongebied dat kwaliteit toevoegt aan de omgeving.

### 3 Wijzigingen in het plan, mede op basis van zienswijzen

Op het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn 25 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen (zie bijlage 9 bij dit voorstel). De zienswijzen en enkele ambtshalve wenselijke wijzigingen geven aanleiding om de gemeenteraad voor te stellen de omgevingsplanwijziging gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen richten zich o.m. op verkeer, geluidhinder, gemeentelijk (woon)beleid, ecologie en beeldkwaliteit. De lijst met wijzigingen is als bijlage 7 gehecht aan dit voorstel.

### Risico's

#### *Financieel*

Voor de gronden met een agrarische functie aan de noord- en oostzijde van het plangebied wordt met de aanduiding 'gewasbeschermingsmiddelen toepassen' door deze omgevingsplanwijziging een beperking opgelegd. Het is mogelijk dat 1 of meer agrarische grondeigenaren hierom een verzoek om nadeelcompensatie zullen indienen. Met de aanvrager wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin worden betalingsafspraken opgenomen, waarbij vorenstaande wordt meegenomen. In het algemeen worden de financiële risico's voor deze omgevingsplanwijziging als gering ingeschat.

#### *Juridisch*

Belanghebbenden en indieners van zienswijzen kunnen in beroep gaan tegen een omgevingsplanwijziging. Er zijn 25 zienswijzen op het ontwerp ingediend. In het plan zijn enkele aanpassingen gedaan, mede naar aanleiding van de zienswijzen. De zienswijzen zijn zorgvuldig beantwoord. Daarnaast zijn de plannen op verschillende manieren en momenten gedeeld met de omgeving en blijven wij open staan voor vragen en het geven van toelichting. Zie verder onder participatie.

### Kosten en financiële dekking van het voorstel

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. Met de aanvrager wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd over gemeentelijke kosten en de vergoeding daarvan. Daarmee is het voorstel financieel afdoende gedekt. De anterieure overeenkomst gaat samen met de vaststelling van de omgevingsplanwijziging naar het college en de gemeenteraad.

### Afweging en alternatieven

Nederland heeft huizen nodig. Ook in de gemeente Enschede is de druk op de woningmarkt groot. Daarom wil de gemeente Enschede 1.000 woningen per jaar faciliteren. Op die manier kan de stad groeien naar 170.000 inwoners en zo het voorzieningenniveau in de stad op peil houden. Tegelijkertijd is er een tekort aan opvangplekken voor Oekraïense ontheemden. De gemeente Enschede krijgt ontvangt rijkssubsidie om deze opvangplekken te realiseren. Vaak wordt dit geld besteed aan tijdelijke opvangplekken die nadien verdwijnen. Enschede ziet deze 2 opgaven als een kans. Door het geld te besteden aan de ontwikkeling van gronden ten behoeve van woningbouw, maken we extra huisvesting mogelijk in de stad. De gemeente Enschede onderzoekt of de te bouwen woningen tijdelijk te huren/kopen zijn ten behoeve van de opvang van Oekraïense ontheemden. Het uitgangspunt is dat 1/3 van de sociale huurwoningen zullen worden bewoond door Oekraïense ontheemden. Door deze aanpak wordt woningbouw mogelijk en betaalbaar gemaakt. Woningen die ook voor de huidige Enschedeër toegankelijk zijn. Zeker op het moment dat de situatie in Oekraïne is verbeterd.

Het plangebied ligt aan de oostrand van Enschede. In de huidige situatie kent het een agrarische functie, waarop de realisatie van 196 woningen niet mogelijk is. De ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Voor het toevoegen van 196 woningen is echter binnen het bestaande stedelijk gebied onvoldoende ruimte beschikbaar om grondgebonden woningen te realiseren in combinatie met appartementen. Ook is het bestaand stedelijk gebied in redelijkheid niet geschikt te maken voor de realisatie van 196 woningen door herstructurering en transformatie. Voor de reeds nog aanwezige plekken die geschikt zijn voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied zijn al plannen voor andere initiatieven voor andere doelgroepen en woningbouw typologieën. Naast de woningbouwopgave is er ook druk op de nog onbebouwde ruimte voor andere opgaven die moeten landen in het bestaand stedelijk gebied: te denken valt aan het aanleggen van netwerken, vanuit de netwerklaag vanuit de Omgevingsvisie. Dit kan gaan om verkeersverbindingen, vergroenen en bieden van ruimte aan water.

Om dit woningbouwplan te kunnen realiseren is het voor de gemeente Enschede noodzakelijk om dan buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen. Deze locatie is geschikt, omdat het direct aansluit op bestaand stedelijk gebied. Hierdoor kunnen stedelijke functies wel zo geconcentreerd mogelijk worden gehouden. Verder maakt het plangebied in het verleden onderdeel uit van bestemmingsplan 'De Eschmarke'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op 18 maart 1996. Op de plankaart van dit bestemmingsplan heeft het plangebied van deze wijziging van het omgevingsplan al de bestemming 'Wonen - nader uit te werken door burgemeester en wethouders' gekregen. Tot een vastgesteld plan is het in deze periode niet gekomen. Na bestemmingsplan 'De Eschmarke' is op 11 november 2013 het bestemmingsplan 'Klein Boekelerveldweg 2013' vastgesteld. Het plangebied van deze wijziging van het omgevingsplan heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Stadsrandzone' gekregen. De vraag naar woningen was in deze periode laag, waardoor de woonbestemming werd verwijderd. In de huidige tijd is de vraag naar nieuwe woningen groot en is het vanwege de hierboven geschetste historie logisch dat het plangebied van deze omgevingsplanwijziging weer in aanmerking komt voor woningbouw. Bijkomend voordeel voor dit plan is dat de gronden in eigendom zijn van de gemeente Enschede.

## Participatie

Bij een omgevingsplanwijziging moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze het gemeentelijke participatiebeleid is toegepast. De gemeente Enschede kent de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022' en de op basis daarvan opgestelde "handreiking participatie voor initiatieven Omgevingswet". De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze omgevingsplanwijziging. In deze handreiking is onderscheid gemaakt tussen kleine, middelgrote en grote plannen. De bouw van 196 woningen wordt geschaard onder grote plannen met grote gevolgen voor de buurt en kan geschaard worden in de zwaarste categorie 3: intensief. De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze omgevingsplanwijziging.

Concreet betekent dit dat voor deze omgevingsplanwijziging informatieverstrekking plaats heeft gevonden via fysieke bijeenkomsten, persoonlijke gesprekken, brieven en de gemeentelijke website. Het participatieverslag is bijgevoegd bij de aanvraag. Naar aanleiding van input van omwonenden tijdens inloopavonden is het plan in de loop van het planproces gewijzigd op de volgende punten:

- Het aantal woningen is verlaagd van 223 naar 196 woningen;
- Ruimere opzet en een betere spreiding tussen koop- en huurwoningen;
- Aangepaste woningtypes, waaronder starterswoningen;
- Woningen zijn verder van perceelgrenzen geplaatst;
- Bouwhoogtes zijn op verschillende plekken verlaagd;
- De verkeerssituatie is aangepast met oog op veiligheid en doorstroming.

## Zienswijzen

Op de ontwerp omgevingsplanwijziging zijn 25 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden zorgvuldig beantwoord in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen (zie bijlage 9). Zoals hiervoor aangegeven (argument 3) zijn in het plan enkele aanpassingen gedaan, mede naar aanleiding van de zienswijzen. De indieners van zienswijzen hebben een uitnodiging voor de Stadsdeelcommissie Oost ontvangen met daarbij de Nota zienswijzen.

## Communicatie

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging is een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeenteblad en Huis-aan-Huis en op de gemeentelijke website. Ook zijn 500 adressen in de directe omgeving per brief geïnformeerd over de terinzagelegging.

## Interne communicatie

De omgevingsplanwijziging is tot stand gekomen met inbreng van medewerkers van verschillende gemeentelijke afdelingen.

## PR over besluit:

Niet van toepassing.

## Persbericht, ja of nee:

Niet van toepassing

## Vervolg

OMR-Ruimte en Recht J Hindriksen

Als de gemeenteraad besluit tot vaststelling van de omgevingsplanwijziging maken we het besluit bekend op de wettelijk voorgeschreven manier en publiceren we het op het omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). Het plan ligt dan 6 weken ter inzage en belanghebbenden en indieners van zienswijzen kunnen beroep instellen bij de Raad van State. De beleidsregels 'Beeldkwaliteit en Telgendijk 2026' publiceren we op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/>. Deze treden in werking op de dag na bekendmaking.

## Bijlagen

Bijlage 1	Planmotivering
Bijlage 2	Bijlagen bij planmotivering
Bijlage 3	Planregels
Bijlage 4	Bijlagen bij planregels
Bijlage 5	Planverbeelding
Bijlage 6	Beleidsregels beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026'
Bijlage 7	Overzicht van wijzigingen t.o.v. ontwerp omgevingsplan
Bijlage 8	Participatieverslag
Bijlage 9	<b>Niet-anonieme</b> Nota beantwoording zienswijzen
Bijlage 10	Anonieme Nota beantwoording zienswijzen

Burgemeester en Wethouders van Enschede, \_\_\_\_\_

de Secretaris,

de loco-Burgemeester,

M.W. de Graaf

N. van den Berg