

Agendaformulier B&W-vergadering 16 juli 2024

Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat Agendaletter C		
Onderwerp	Verkennen en uitwerken kavels Bouwen in de wijk 3		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Strategie & Beleid Fysiek	Corsanummer:	2400021457
Schrijver	J Gerretsen	Casnummer	BV24000291
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Ja		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door	Jeroen Gerretsen (SBFE), Erwin Batterink, Coen Wagelaar, Laura van Tongeren – Rooswinkel (ONT), Tjeerd Kooistra en Tom Zwartsen (GPO).
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

Portefeuillehouder stelt voor te besluiten om:

1. In te stemmen met het verder verkennen en uitwerken van woningbouw op:
 - de gemeentelijke kavel aan de Heersenkampweg;
 - de gemeentelijke kavel aan de Broekheenseweg;
 - samen met de particuliere kavels aan de Schipholtstraat als onderdeel van de nieuw te realiseren stadsrandzone.

Publieksvriendelijke samenvatting

Enschede heeft de ambitie om 9300 woningen tot aan 2032 te realiseren vastgelegd in de Woonvisie 2024, Woondeal Twente 2022 en het Toekomstbeeld 2024. Om de woningbouwopgave te versnellen is er hierom gekeken naar de nog beschikbare gronden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille vanuit het project 'Bouwen in de wijk 3'. Uit dit project zijn een aantal gemeentelijke en particuliere kavels naar voren gekomen.

Het gaat hierbij in totaal om 4 kavels:

- een gemeentelijke kavel (met de bestemming agrarisch) aan de Heersenkampweg met kavelnummer AB313.
- een gemeentelijke kavel (met de bestemming agrarisch en functieaanduiding stadsrandzone) in het zuiden van Glanerbrug aan de Broekheenseweg met kavelnummer AA529.
- een tweetal particuliere kavels (A533 en A534 met de bestemming wonen, agrarisch en stadsrandzone) die er direct naast liggen.

Hiervan liggen een aantal kavels in bestaand stedelijk gebied en de voorgestelde kavels in dit raadsvoorstel (Heersenkampweg, Broekheenseweg en de Schipholtstraat) liggen in de stadsrandzone van Enschede tegen de bebouwde kom aan.

Voor de gemeentelijke kavels aan de Heersenkampweg en aan de Broekheenseweg zijn al eerste korte scans gemaakt vanuit het project Bouwen in de wijk 3. Dit geldt nog niet voor de particuliere kavels aan de Schipholtstraat. Omdat de kavels in de stadsrandzone liggen, wordt aan de raad voorgelegd of zij kan instemmen met een verdere verkenning en uitwerking van woningbouw op deze kavels. Met het verder verkennen en uitwerken van woningbouw voor de voorgestelde kavels sluiten wij aan bij het aangenomen amendement "Inbreiding en uitbreiding" bij het Toekomstbeeld van de raadsvergadering van 4 maart 2024.

Voor de gemeentelijke kavels zijn al eerste korte scans gemaakt voor de mogelijkheid tot woningbouw. Vanuit bodem en water sturend uit het Toekomstbeeld lijken deze redelijk tot redelijk goed bebouwbaar, waarbij aan de Heersenkampweg zo'n 4 tot 10 woningen en aan de Broekheenseweg zo'n 15 tot 25 woningen lijken gerealiseerd te kunnen worden. Voor de particuliere kavels lijken er zo'n 5 tot 15 woningen mogelijk, maar alle locaties moeten nog meer zorgvuldig verkend en uitgewerkt worden. Op deze locaties ligt een grondgebonden programma voor de hand. Bij de verdere verkenning en uitwerking wordt ingezet op het integraal meenemen en afronden van de stadsrandzone.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

Enschede heeft in het Toekomstbeeld en de Woonvisie 2024 de ambitie vastgelegd om door te groeien naar 170.000 inwoners. Hierin is vastgelegd dat Enschede 9300 woningen gaat bouwen tot aan 2032. De ambitie om 9300 woningen te bouwen komt voort uit de Woondeal Twente uit 2022.

Om de ambitie van de woningbouwopgave van 9300 te behalen is er gekeken naar de eigen gemeentelijke kavelportefeuille voor potentiële woningbouwgronden om deze te versnellen. Hiervoor is het project 'Bouwen in de wijk 3' opgestart. Bij de eerste scan in dit project zijn er diverse kavels naar voren gekomen die gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied en een aantal kavels die in de stadsrandzone liggen en volgens de Visie Landelijk gebied en het omgevingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost" in het landelijk gebied liggen. Ook zijn er twee particuliere kavels aan de Schipholtstraat naar voren gekomen die in het landelijk gebied liggen.

Het gaat hierbij in totaal om 4 kavels:

- een gemeentelijke kavel (met de bestemming agrarisch) aan de Heersenkampweg met kavelnummer AB313.
- een gemeentelijke kavel (met de bestemming agrarisch en functieaanduiding stadsrandzone) in het zuiden van Glanerbrug aan de Broekheenseweg met kavelnummer AA529.
- een tweetal particuliere kavels (A533 en A534 met de bestemming wonen, agrarisch en stadsrandzone) die er direct naast liggen.

Voor de gemeentelijke kavels aan de Heersenkampweg en Broekheenseweg zijn al eerste korte scans uitgevoerd voor de mogelijkheid tot woningbouw. Vanuit het principe 'bodem en water' sturend uit het Toekomstbeeld lijken deze redelijk tot redelijk goed bebouwbaar, waarbij aan de Heersenkampweg zo'n 4 tot 10 woningen passend bij het landelijk gebied en aan de Broekheenseweg zo'n 15 tot 25 woningen passend bij een groen woonmilieu gerealiseerd lijken te kunnen worden. Voor de particuliere kavels aan de Schipholtstraat lijken er zo'n 5 tot 15 woningen mogelijk, maar alle locaties moeten nog meer verkend te worden. Op de voorgestelde locaties ligt een grondgebonden programma voor de hand. Bij de verdere verkenning en uitwerking wordt ingezet op het integraal meenemen en afronden van de stadsrandzone.

Het voorstel is om de bovenstaande kavels verder te verkennen en uit te werken voor woningbouw als bijdrage aan de ambitie van de 9300 woningen tot aan 2032. Zie voor de exacte locaties de kaartjes in de

bijbehorende memo. Dit voorstel is tevens in lijn met het aangenomen amendement 'Inbreiding en uitbreiding' bij het vaststellen van het Toekomstbeeld van de raadsvergadering van 4 maart 2024.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het gewenste effect is dat er draagvlak is uit de raad is voor het verder verkennen en uitwerken van woningbouwplannen op de voorgestelde kavels. Wanneer de woningen uiteindelijk gerealiseerd worden op deze kavels, wordt er voorzien in de grote woningbouwbehoefte én woningbouwambitie van 9300 woningen van Enschede.

Door uiteindelijk op een later moment in de raad in te stemmen voor de verder uitgewerkte plannen voor woningbouw op de voorgestelde kavels, wordt er bijgedragen aan de strategische opgaven van de stad: inclusief Enschede, aantrekkelijk Enschede en groen en duurzaam Enschede.

Argumenten

1.1 Met het verder verkennen van woningbouw voor kavel AB313 aan de Heersenkampweg en kavels AA529 aan de Broekheenseweg, AA533 en AA534 aan de Schipholtstraat, wordt er bijgedragen aan de ambitie van 9300 woningen uit de Woondeal Twente 2022 en de Woonvisie 2024.

1.2 Met het verder verkennen en uitwerken van woningbouw op de voorgestelde kavels wordt uitvoering gegeven aan het aangenomen amendement "Inbreiding en uitbreiding" bij de raadsvergadering van 4 maart 2024 bij de vaststelling van het Toekomstbeeld.

1.3 Met het verder verkennen en uitwerken van woningbouw op de kavels aan de Heersenkampweg, Schipholtstraat en Broekheenseweg wordt er voorzien in de woonbehoefte van doelgroepen genoemd in de Woonvisie 2024.

1.4 Door de aanleg van natuur aan de stadsrandzone ontstaat er de mogelijkheid om de kavels aan de Broekheenseweg en de Schipholtstraat toe te voegen aan de wijk Oikos bij het bestaand stedelijk gebied. Waardoor de mogelijkheid zich voordoet om deze kavels verder te verkennen voor woningbouw in samenhang met de nieuw te realiseren stadsrandzone.

1.5 Met het creëren van een nieuwe robuuste groene stadsrandzone met nieuwe natuur in combinatie met woningbouw aan en rondom de Schipholtstraat wordt de stadsrandzone afgerond en versterkt in het zuiden van Glanerbrug.

Risico's

1.1 Met het toevoegen van woningen op de voorgestelde kavels, worden nu nog lege kavels in de stadsrandzone, een aantal gebieden met agrarische bestemming verder bebouwd met woningen.

1.2 Ook wijken we af van de hoofdlijn van de Visie Landelijk Gebied om niet te verstenen in het landelijk gebied. Omdat de locaties aan de rand van het stedelijk- en landelijke gebied liggen en er een nieuwe robuuste stadsrandzone terugkomt, kan in de afweging van de belangen van landelijk gebied en voldoende woningbouw in dit geval woningbouw prevaleren. Daarnaast is deze ontwikkeling in lijn met de later bij de Omgevingsvisie aangenomen motie. De Visie Landelijk Gebied geeft aan dat bij de Omgevingsvisie de gemeenteraad andere keuzes kan maken die afwijken van de Visie Landelijk Gebied. In de visie is opgenomen op bladzijde 13: *"Vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet werkt de gemeente aan een omgevingsvisie voor het hele grondgebied. Deze Visie landelijk gebied geldt tot die nieuwe omgevingsvisie is vastgesteld. Bij de vaststelling daarvan wordt bepaald welke beleidsuitspraken uit de Visie landelijk gebied onderdeel uit gaan maken van de omgevingsvisie"*. Ook is in voetnoot op bladzijde 14 bepaald: *"De op te stellen Omgevingsvisie onder de Omgevingswet en andere toekomstige beleidskeuzen kunnen tot een aanpassing van de grens stad-land leiden"*.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. De gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van deze locaties worden nu gedekt uit bestaande budgetten en zullen daarna worden gedekt uit de nog door uw raad vast te stellen grondexploitatie.

Afweging en alternatieven

We kunnen ervoor kiezen om de gronden niet in te zetten voor woningbouw en te laten zoals ze nu zijn.

Participatie

In de verdere planontwikkeling zullen we met omwonenden en andere belanghebbenden in gesprek gaan over de invulling van deze locaties.

Communicatie met direct betrokkenen:

In de verdere planontwikkeling zullen we met omwonenden en andere belanghebbenden in gesprek gaan over de invulling van deze locaties.

Interne communicatie

Er is afgestemd met verschillende collega's: opdrachtgever Werner Gerritsen, ontwikkelmanagers Maaïke Schaepers en Bertine Olthof en met het projectteam: Tjeerd Kooistra, Tom Zwartsen, Coen Wagelaar, Erwin Batterink en Laura van Tongeren – Rooswinkel.

PR over besluit:

Persbericht, nee. Het betreft een verkenning.

Vervolg

Als uw raad instemt en hiermee met dit voorstel zullen we de kaderstelling verder uitwerken en die in de betrokken stadsdeelcommissie bespreken. Daarna zal uw raad worden gevraagd in te stemmen met nieuw te openen grondexploitaties en ten slotte met de planologische regels om de ontwikkeling ook juridisch mogelijk te maken.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Memo aan de raad	Nee	Ja	Nee	Nee
Bijlage 2	Raadsvoorstel	Ja	Ja	Nee	Nee
Bijlage 3	Raadsbesluit	Ja	Ja	Nee	Nee