

FICHE Majeure Stedelijke Investeringsopgaven 2011 /Project Stroinkslanden 2015

Hoofdstuk 1 Beknopte omschrijving totale project

Totaal project In dit project werken Gemeente Enschede en woningcorporatie De Woonplaats samen om ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen met elkaar te verbinden zodat Stroinkslanden een sterke, leefbare wijk wordt. Het gaat om een integrale aanpak, waarbij sociale en fysieke interventies worden gepleegd samen met andere partners in de wijk. Het gaat om een omvangrijk project, dat vanwege de beheersbaarheid en de concrete uitvoering is opgedeeld in een aantal deelprojecten. In het Programma Stroinkslanden 2015, dat door de Raad in 2008 is vastgesteld, worden de verschillende deelprojecten beschreven met per deelproject de na te streven doelstellingen en de te behalen effecten en resultaten. De deelprojecten zijn terug te vinden in hoofdstuk 4 (Sociale component) en hoofdstuk 5 (Fysieke component).

Hoofdstuk 2 Beknopte omschrijving mutatie fiche tov kadernota 2011-2014

Mutatie fiche

- 1. Mutaties tov uitgangspunten**
Nadat de Gemeenteraad in oktober 2008 het programma Stroinkslanden 2015 met bijbehorende projectfinanciering heeft vastgesteld is verder gegaan met de uitwerking van de diverse deelprojecten. Voor het gehele plan is in maart 2009 één overkoepelende samenwerkingsovereenkomst Stroinkslanden-Zuid afgesloten tussen de gemeente en De Woonplaats..
Hierin zijn de uitgangspunten voor Stroinkslanden opgenomen met algemene kaders. Daarnaast wordt voor elk deelgebied een afzonderlijke exploitatie- en/of realisatieovereenkomst afgesloten waarin ontwikkeling, realisering en kostenverhaal per deelgebied wordt vastgelegd. In juni 2009 is voor twee deelgebieden (ringwoningen en plein/buitenruimte) een grondexploitatie door de raad vastgesteld. Daarnaast door afspraken in het kader van de woningbouwprioritering wordt met de ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie Knalhatteweg-Stroink (deelgebiedVII) later aangevangen. Uitgifte vindt plaats na 2015 waardoor de beoogde 0,6 mln. aan opbrengst niet voor 2015 in het programma van Stroinkslanden 2015 kan worden ingezet. Als gevolg van de indexering is de grex met 0,1 mln. verslechterd.
- 2. Resultaten behaald tov vorige fiche**
Zomer 2011 wordt de nieuwe wijkvoorziening opgeleverd, en een start gemaakt met de realisering van het plein/buitenruimte. Beide tot stand gekomen na een intensief participatietraject. De Groenstructuur fase 1, Holtwiklanden, is opgeleverd.

Hoofdstuk 3 Algemeen

Inhoud

Algemeen Stroinkslanden Zuid is een wijk met sociaal-economische problemen zoals hoog percentage laag opgeleiden en lage inkomens, relatief hoog percentage werklozen en een lage participatiegraad van bewoners. Vooral het lage percentage kinderen dat lid is van een (sport)vereniging is zorgwekkend. De sociale binding binnen deze wijk is vrij laag in vergelijking met andere wijken in Enschede. De wijk mist voorzieningen m.n. voor de jeugd en de oudere bewoners. Stroinkslanden Zuid is een wijk met circa 2000 woningen, waarvan ca. 60% in bezit is van woningcorporatie De Woonplaats. Het is een zogenaamde bloemkoolwijk met vooral grondgebonden woningen waarvan 86% rijtjeswoningen. De stedenbouwkundige structuur van deze (bloemkool)wijk, gebouwd in de jaren 70 en 80, vergroot het gevoel van anonimiteit bij de bewoners. En dat in een wijk die gelegen is aan het prachtige buitengebied

aan de zuidzijde van Enschede. Op dit moment wordt het buitengebied niet ervaren in de wijk. Naast het woongebied Stroinkslanden Zuid is ook het winkelcentrum voor de totale wijk Stroinkslanden meegenomen in de planontwikkeling. Gemeente Enschede en woningcorporatie De Woonplaats willen dat Stroinkslanden Zuid stappen maakt op de sociaal-economische ladder. De gemeente heeft de wijk benoemd als stijgingswijk. Dit betekent een integrale aanpak.

Bijdrage aan begrotingsprogramma

Economie en Werk

Het project is erop gericht om alle bewoners van Stroinkslanden de kans te geven om stappen te zetten op de maatschappelijke ladder. Participatie is hierbij belangrijk; deelnemen aan het maatschappelijk leven en het arbeidsproces. Het ontwikkelen van talenten is hierbij een belangrijk instrument. Persoonlijke aandacht is hét middel dat kan worden ingezet "om het vlammetje bij mensen aan te wakkeren". Ook gaat het om bewoners die andere bewoners helpen en om de gezamenlijke inspanning om de wijk mooier en avontuurlijker te maken. Concrete maatregelen zijn uitgewerkt in het deel project "Sociaal-economisch perspectief".

Opgroeien en Ontwikkelen

Stroinkslanden Zuid kent een hoog percentage eenoudergezinnen. Bovendien zijn weinig kinderen lid van een (sport)vereniging. Daarom is er in het project veel aandacht voor activiteiten voor en door jongeren.

Bij deze aanpak van de wijk blijven de bewoners betrokken en vanuit de participatie kan de wijk getransformeerd worden. Stroinkslanden wordt dan: een gewilde woon- en leefwijk waar mensen de verbinding maken en deelnemen aan het arbeidsproces en maatschappelijke leven, waar ruimte is voor de jeugd en het groene buitengebied het binnengebied versterkt.

Concrete maatregelen zijn uitgewerkt in de deelprojecten: "Sociale samenhang en betrokkenheid", "Sociaal-economisch perspectief" en "Jongeren, sport en vrije tijd".

Stedelijke Ontwikkeling

De fysieke onderdelen van het project richten zich hoofdzakelijk op drie van de zes onderdelen uit dit programma, te weten:

- versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de stad
- vergroten van aantrekkelijke, levensloopbestendige en duurzame woonmilieus
- een vitaal, beleefbaar buitengebied met grote landschappelijke kwaliteiten m.n. door een goede overgang te creëren tussen de wijk en het aangrenzende buitengebied.

De deelprojecten, waarin dit is uitgewerkt zijn "Breder kwalitatief woningaanbod" en "Plan voor de fysieke groenstructuur"

Wijkontwikkeling, Zorg en Welzijn,

Het project werkt aan drie van de vier doelstellingen uit dit programma, te weten:

- het bevorderen van zelfredzaamheid
- het activeren en laten participeren van burgers
- het bieden van effectieve maatschappelijke ondersteuning

De deelprojecten die daar concreet uitvoering aan geven zijn "Hart van Stroinkslanden Zuid", "Sociaal-economisch perspectief" en "Zorgvoorzieningen en winkelcentrum".

Leefomgeving

Een van de thema's van het project is "Van buiten naar binnengebied" (ervaren en benutten van het aangrenzende buitengebied in de wijk, heldere groene en stedenbouwkundige structuur). Dit thema wordt concreet uitgewerkt in de deelprojecten: "Hart van Stroinkslanden Zuid" en "Plan voor de fysieke groenstructuur". Daarbij wordt flink ingezet op bewonersparticipatie, zodat de bewoners zich (weer) zelf verantwoordelijk voelen voor hun leefomgeving. En om tegemoet te komen aan een veelgehoorde klacht van bewoners, wordt de openbare ruimte (waarvan het eigendom verdeeld is over gemeente en woningcorporatie) door De Woonplaats en de Gemeente gezamenlijk onderhouden en worden klachten gezamenlijk opgepakt.

Duurzaamheid

Met de Woonplaats is afgesproken dat er in Stroinkslanden wordt gestart met een aantal concrete experimenten op het gebied van duurzaamheid en "Cradle to Cradle"(C2C). Om te beginnen hanteert de gemeente duurzaamheid als uitgangspunt bij de nieuwbouw van het wijkcentrum. Het nieuwe wijkcentrum is

duurzaam ontworpen en heeft een goede score op de GPR-gebouw toets. Bij de reconstructie van het plein zal indien mogelijk hergebruik van materiaal plaatsvinden. Daarnaast versterkt Stroinkslanden het groene en duurzame karakter van de stad door haar ligging aan het prachtige buitengebied van Enschede en door het creëren van een natuurlijke overgang tussen stad en land. In de A- en B-Landen renoveert De Woonplaats een aantal E1-woningen tot energieneutrale woningen en in de Hanenberglanden worden energetische maatregelen onderzocht.

Partners en Cofinanciering

- | | |
|----------|---|
| Partners | <ul style="list-style-type: none">• Gemeente Enschede, projectmanagement, investeren in sociale, economische & fysieke deelprojecten• Woningbouwcorporatie De Woonplaats, investeren in sociale, economische & fysieke deelprojecten• Eigenaren winkelcentrum, vertegenwoordigd door Planus bv, herontwikkeling gebied winkel- & zorgcentrum• Eigenaren gezondheidscentrum en SKE, herontwikkeling gebied winkel- & zorgcentrum• Particuliere woningeigenaren• Partners Brede school, Talentenhuis: Basisscholen (Consent en SKOE), Livio, Alifa• Stichting middeleeuws genootschap Dragonheart met uilenboerderij• Sportboulevard, medeorganisator van sport & spel in de wijk• Betrokkenen bij sociaal-economisch perspectief: SMD, CWI, POWER• Via bewonersparticipatie zijn de bewoners van de wijk en de gebruikers van de voorzieningen partner in het project |
|----------|---|
-

Cofinanciering	De Woonplaats
----------------	---------------

Besluitvorming

- | | |
|---------------|---|
| Welke? | <ul style="list-style-type: none">• Vaststelling programma Stroinkslanden 2015 met bijbehorende projectfinanciering door de Gemeenteraad op 6 oktober 2008.• Raadsbesluit Majeure Investeringsprojecten d.d. 14 oktober 2008• Raadsbesluit Majeure Investeringsprojecten d.d. april 2009• Vaststelling grondexploitatie door raad van twee deelgebieden (ringwoningen en brede school); juni 2009• Overkoepelende samenwerkingsovereenkomst Stroinkslanden-Zuid tussen de gemeente en De Woonplaats; maart 2009 |
|---------------|---|
-

- | | |
|----------------------------|---|
| Toegekende middelen | <p>Subsidies:</p> <ul style="list-style-type: none">• EFRO-3 € 800.000 (deelgebied II; plein); fase I• ISV-2 € 700.000 (deelgebied VII; groenstructuur); fase I• Dekking uit de reserve Majeure Stedelijke Investeringsopgaven 2009 € 1,4 miljoen (t.b.v. groenstructuur 2^e fase); besloten in maart 2009 vooruitlopend op de PB.• Dekking uit de reserve Majeure Stedelijke Investeringsopgaven 2010 € 0.5 miljoen; besloten in de programmabegroting oktober 2010 |
|----------------------------|---|
-

Stadium en Planning

- | | |
|---------|--|
| Stadium | <p>Het project Stroinkslanden 2015 bevindt zich per fysiek deelproject in een andere fase.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Zorgvoorzieningen, winkelcentrum & breder kwalitatief woningaanbod <p>Vanwege de woningbouwprioritering is een aantal (woningbouw) ontwikkelingen doorgeschoven tot na 2015. Dit zijn I Ringwoningen, II Woningbouw in het Winkel- en zorgcentrumgebied en VII Hoek Knalhatteweg/Stroink. Gezamenlijk met bewoners wordt gezocht naar een tijdelijke invulling van het perceel van de Ringwoningen.</p> |
|---------|--|
-

Eind 2011 is een integrale visie op de Hanenberglanden opgesteld waarbij ruimtelijke, economische en sociale perspectieven zijn verbonden. De visie op Hanenberglanden komt tot stand via een open planproces waarbij inzet van sociale media een belangrijke rol speelt. De Hanenberglanden doen mee aan een pilot van het ministerie van BZK, Burgers aan het stuur.

Voor het Winkelcentrum en Zorgcentrum (Centrumgebied Stroinkslanden) gaat projectontwikkelaar Planus bv, gezamenlijk met de SKE in 2011 de totaalontwikkeling op zich nemen. Hiervoor moet de nota van uitgangspunten van het gebied geactualiseerd worden (hierdoor zijn er meer plankosten dan in de werkbegroting begroot).

- Hart van Stroinkslanden, wijkvoorziening/plein/buitenruimte
In september 2010 is gestart met de bouw van het nieuwe wijkcentrum, welke in juli 2011 zal zijn opgeleverd. In het 2^e kwartaal 2011 vangt de reconstructie van het plein Stroinkslanden aan. De aanleg van het plein cq. de buitenruimte gaat gefaseerd. De laatste fase is het aanleggen van het middenplein na afronding van het wijkcentrum.
- Fysieke groenstructuur (Stroinksbos, Groenstructuur fase 1, 2)
Na een intensief participatietraject in 2010 is er in het 1^e kwartaal van 2011 een definitief ontwerp voor het Stroinksbos/Bufferbos. Uitvoering in 2011 is afhankelijk van financiering door middel van subsidies. Het project groenstructuur eerste fase 1 is in het derde kwartaal van 2010 opgeleverd. In 2011 start het opstellen van het programma van eisen en het ontwerpproces voor de groenstructuur fase 2, de oost-westverbinding in het noordelijk gebied van Stroinkslanden Zuid. Ten behoeve hiervan worden momenteel in dit gebied 39 voormalige seniorenwoningen gesloopt.

Planning

De sociale, fysieke en economische doelstellingen worden zoveel mogelijk in de periode tot 2015 gerealiseerd. Vanwege de woningbouwprioritering is de start van een aantal fysieke deelprojecten doorgeschoven tot na 2015.

2011

April: Start realisatie plein/buitenruimte

April: Definitief ontwerp Stroinksbos

Mei: Geactualiseerde nota van uitgangspunten Centrumgebied Stroinkslanden

Juni/juli: Oplevering fase 1/2 plein/buitenruimte

Juli: Programma van eisen groenstructuur fase 2

September: Oplevering Wijkvoorziening

September: Monitoring programma Stroinkslanden

November: Realisatie natuurlijke speelplekken in het Stroinksbos

December: Integrale visie op de Hanenberglanden

December: Voorlopig ontwerp groenstructuur fase 2

2012

Januari: Keuze verschillende scenario's Hanenberglanden

Maart: Oplevering opening plein/buitenruimte

Mei: Definitief ontwerp Groenstructuur fase 2

Kaartmateriaal

Fysieke deelprojecten in Stroinkslanden:

- I Ringwoningen
- II Brede School met nieuw wijkcentrum
- III Winkel- en zorgcentrum
- IV Knalhutweg

- V Bosrand Hesselinklanden
- VI PvA Hanenberglanden
- VII Hoek Knalhutweg/Stroink
- VIII Groenstructuur

Sociaal plangebied is de totaal gekleurde kaart.



Hoofdstuk 4 Sociale Component in het project

A. Omschrijving van de te realiseren plannen SOCIAAL-ECONOMISCH

A I Sociale samenhang en betrokkenheid

Wat	<p>Bij de aanpak van de wijk worden de bewoners actief betrokken in de werkateliers en ontwerpessies. Bij het activeren van de bewoners wordt gerichte inzet geleverd door de verschillende medewerkers, van zowel de Woonplaats, gemeente als Alifa. Samen met de bewoners stellen zij de toekomstagenda van de wijk op waarna de bewoners de agenda kunnen uitvoeren en betrokken partijen kunnen aanspreken. De locatie- en activeringsmanager van het nieuwe wijkcentrum is verantwoordelijk voor de programmatische invulling van het wijkcentrum, de activeringsactiviteiten en de talentontwikkeling.</p> <p>De kunstenaar Jack van Mildert heeft opdracht gekregen met een participerende werkwijze verbindingen in de wijk te leggen, te visualiseren en beleefbaar te maken.</p>
Hoe	<p>De Woonplaats en Gemeente Enschede stemmen onderling de verschillende initiatieven af en zorgen voor verbinding en versterking.</p> <p>Inzet van de locatie- en activeringsmanager door De Woonplaats.</p> <p>Inzet van community art door de Gemeente en De Woonplaats.</p>
Expliciete uitsluitingen	nvt

A II Sociaal economisch perspectief

Wat	<p>De inwoners van Stroinkslanden Zuid krijgen de kans om stappen te zetten op de maatschappelijke ladder. Alle uitkeringsgerechtigden worden individueel benaderd en worden begeleid in Power. Het talentenhuis (een locatie waar bewoners geactiveerd worden om hun talenten/kwaliteiten te ontwikkelen) wordt gerealiseerd door de Woonplaats. Vooruitlopend daarop is het Maatschappelijk Activeringsproject eind 2008 van start gegaan.</p> <p>De ontwikkeling van de Brede School is al gestart en een bredeschool regisseur is aangesteld. Ook start in de Brede School de weekendschool. In het nieuwe wijkcentrum is ruimte voor ontmoeten, talent ontwikkelen en cursussen.</p>
Hoe	<p>De Brede School, met als doelstelling het vergroten van ontwikkelingskansen en het welzijn van kinderen, ouders en buurtbewoners, wordt samen met alle partners gerealiseerd. Hiertoe is in het najaar van 2008 een intentieovereenkomst getekend. De Brede School wordt gefaciliteerd door onder andere de huidige schoolgebouwen, het nieuwe wijkcentrum en het plein met buitenruimte. De Woonplaats zoekt naar een geschikte locatie voor huisvesting van een Talentenhuis. Het eigendom en de exploitatie van het nieuwe wijkcentrum komt in handen van De Woonplaats. De Gemeente Enschede en De Woonplaats geven samen vorm aan het Talentenhuis. E.e.a. is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst die in maart 2009 is ondertekend. Het onderdeel gericht op werk wordt door de Gemeente Enschede samen met andere uitkeringsinstanties, CWI en betrokken partijen uitgevoerd.</p>
Expliciete uitsluitingen	Nvt

A III Jeugd, sport en vrije tijd

Wat	<p>Voor en door jongeren worden vrijetijd- en sportmogelijkheden georganiseerd. Het Buddyproject leert jongeren deze activiteiten te organiseren. Samen met de sportverenigingen worden kinderen en jongeren gestimuleerd meer te sporten en lid te worden van een sportvereniging. In het wijkcentrum komt een inloop voor de jeugd, en op het plein worden nieuwe sport- en spelmogelijkheden geboden. Daarnaast wordt gezocht naar een fysieke plek voor jongeren in de wijk.</p>
Hoe	<p>Samen met het jongerenwerk van Alifa en met de sportverenigingen worden de plannen voor jeugd, sport en vrije tijd uitgevoerd.</p>

B. Investerings / kosten sociale component

mln.	Totaal Bedrag NCW 1-1-2011	T/M 2015		Na 2015
		Fase 1	Fase 2	
Bruto toegevoegde (sociale) waarde Markt Corporatie de Woonplaats	1,77	1,77		
Extern (o.a. huurinkomsten en vastgoed- ontwikkelingen)	1,22		1,22	
Bruto investering Gemeente (= totale kn grex gemeente incl. stijging NCW)	8,75	6,65	2,1	
Totale Investeringswaarde	11,74	8,42	3,32	
Opbrengst grondexploitatie (=totale opbrengst grex incl. opbrengstenstijging NCW)				
Indexering NCW 1-1-2010 naar 1-1-2011 voor <u>gemeentelijke investeringen</u> (is reeds meebecijferd in investeringen) 1-1-2010 naar 1-1-2011	0,42	0,32	0,10	
Bruto opbrengstwaarde Markt Corporatie de Woonplaats	1,77	1,77		
Extern (o.a. huurinkomsten en vastgoed- ontwikkelingen)	1,22		1,22	
Bruto tekort	8,75	6,65	2,1	
Indexering NCW 1-1-2010 naar 1-1-2011 voor <u>gemeentelijke opbrengsten</u> (is reeds meebecijferd in opbrengsten)	0,42	0,32	0,10	
Zekere dekking subsidies (met beschikking) Gemeente (vastgoedontwikkelingen)	8,75	6,65	2,1	
Resteert te dekken	0	0	0	
Onzekere opbrengst/dekking subsidies				
Restant te dekken door Gemeente	0	0	0	

Hoofdstuk 5 Fysieke Componenten in het project

A. Omschrijving van de te realiseren plannen FYSIEK

B I Sloop ringwoningen en nieuwbouw met particulier opdrachtgeverschap

Wat	De Woonplaats heeft eind 2007 de huidige huurders (en anti-kraakbewoners) de huur opgezegd en in 2009 zijn de ringwoningen gesloopt. Vanwege woningbouwprioritering is de ontwikkeling en uitgifte van kavels doorgeschoven tot na 2015. De bestemmingsplanprocedure wordt afgerond en er wordt gekeken naar een tijdelijke invulling van deze locatie (hiervoor zijn geen extra kosten begroot). Door particulier opdrachtgeverschap te bieden en kavels wordt de wijk aantrekkelijker voor hogere (midden) inkomensgroepen.
Hoe	Dit deelproject wordt door De Woonplaats uitgevoerd.
Expliciete uitsluitingen	Nvt

B II Plein met nieuwbouw wijkcentrum

Wat	Met De Woonplaats is afgesproken dat zij de nieuwbouw van het wijkcentrum realiseert. Gezamenlijk wordt het plein met de buitenruimte gerealiseerd. De nieuwbouw zal medio 2011 gereed zijn. Aansluitend zal het plein rondom het wijkcentrum worden gerealiseerd.
Hoe	Het Talentenhuis wordt door De Woonplaats gerealiseerd. Op dit moment wordt nagedacht over de precieze invulling en een geschikte locatie. Ook het gebouw van het wijkcentrum wordt door De Woonplaats gerealiseerd. Zij wordt eigenaar van het gebouw en is verantwoordelijk voor het beheer en exploitatie. Het plein met de buitenruimte wordt door De Woonplaats en Gemeente Enschede gezamenlijk gerealiseerd. Voor de Brede School zijn in het najaar van 2008 ontwerpessies met bewoners en andere betrokken partijen georganiseerd waarmee ontwerpers en architecten aan de slag zijn gegaan. In september 2010 is de bouw van het wijkcentrum gestart, en september 2011 vindt de oplevering plaats. Voor het plein met de buitenruimte is een Programma van Eisen opgesteld. In de zomer van 2009 is de architect op basis daarvan aan het werk gegaan met het ontwerp. Daarbij zijn de scholen, buurtbewoners en andere belanghebbenden betrokken. Het ontwerp is definitief nadat in 2010 het ontwerp met de belanghebbenden is getoetst en op basis daarvan een aantal wijzigingen is doorgevoerd. De aanbestedingsprocedure vindt plaats in het 1 ^e kwartaal van 2011. In het 2 ^e kwartaal van 2011 begint de aanleg van het plein cq, buitenruimte. Na oplevering van het wijkcentrum start de aanleg van het middenplein. In het voorjaar 2012 vindt oplevering van het gehele gebied plaats. Met de toekomstige gebruikers van het plein worden afspraken gemaakt hoe om te gaan met het gezamenlijk gebruik en beheer van de buitenruimte, resulterend in een beheerconvenant.
Expliciete uitsluitingen	Nvt

B III Winkel- en zorgcentrum

Wat	De opdracht is om samen met de ontwikkelaar Planus BV (in opdracht van resp. de eigenaar van het winkelcentrum Elizen Vastgoed Groep en eigenaren van het gezondheidscentrum en de SKE) een plan te ontwikkelen voor het gehele gebied.
Hoe	Door de eigenaren van het winkel- en zorgcentrum is opdracht gegeven om te onderzoeken of de totaalaanpak van het winkel- en zorgcentrum haalbaar is. De gemeente heeft (ambtelijk) een nota van uitgangspunten opgesteld voor het plangebied, waaronder ook het gebied aan de overzijde van de Knalhutweg rondom het (voormalige schoolgebouw) valt. Deze nota van uitgangspunten is ter bespreking voorgelegd aan de eigenaren en ontwikkelende partijen en wordt geactualiseerd. Onder invloed van de economische crisis zijn er met betrekking tot dit project enige

tijd weinig ontwikkelingen. Inmiddels is er een positieve vooruitgang geboekt. De eigenaar van het winkelcentrum realiseert, vooruitlopend op de integrale ontwikkeling, een beperkte uitbreiding (eind 2010 uitbreiding Albert Heijn, 1^e helft 2011 beperkte uitbreidingen aan de noord-oostzijde). Na eerste verkenningen vindt in 2011 een gezamenlijk onderzoek plaats naar de haalbaarheid om in het totale gebied inclusief het gebied bij de vijver nieuwe plannen te ontwikkelen voor de SKE en de eerstelijns gezondheidszorg. Deze plannen mogen toekomstige ontwikkeling in het gebied niet frustreren. In het kader van woningbouwprioritering vindt woningbouw in het vijvergebied niet eerder plaats dan na 2015. De nota van uitgangspunten moet hiervoor geactualiseerd worden.

Expliciete
uitsluitingen

Nvt

B IV Knalhutteweg Zuid

Wat De ambitie is om op langere termijn ook de zuidzijde van de Knalhutteweg aan te pakken zodat deze weg meer ervaren wordt als de overgang van buitengebied naar de stad. Planvorming zal pas bij de sloop van de flatgebouwen opgepakt worden. De bedoeling is om met minimale middelen kleine aanpassingen te doen aan de zuidzijde van de rotonde, zodat het beeld van de weg beter aansluit bij de plannen voor Stroinkslanden Zuid.

Hoe Op langere termijn, wanneer ook de flatgebouwen gesloopt worden, wordt voor de Knalhutteweg en omliggend gebied een totaalplan opgesteld. Onderzocht wordt hoe met minimale middelen het beeld van de Knalhutteweg aangepast kan worden op een zodanige wijze dat het beter aansluit bij het winkelcentrum en de wijk. Ontwikkeling van deelgebied na 2015.

Expliciete
uitsluitingen

nvt

B V Overgang wijk-buitengebied (bosrand Hesselinklanden)

Wat Het versterken van de overgang tussen de wijk en het buitengebied. Bekeken wordt hoe de bosrand ten zuiden van de Hesselinklanden meer betekenis kan krijgen voor de wijk. Door de aansluiting tussen bos en woonwijk te verbeteren kan de bosrand als veiliger worden ervaren, zal het bos meer ervaren en gebruikt worden en zal uiteindelijk de waarde van de woningen stijgen.

Hoe In het voorjaar van 2009 is met de buurtbewoners en andere belangstellenden een wandeling door het bos georganiseerd. Daarna hebben de deelnemers aan workshops deelgenomen waarin allerlei ideeën, wensen en eisen voor het bos zijn geïnventariseerd. Hieruit werd duidelijk dat beperkte woningbouw in het bos niet haalbaar bleek. In het tweede helft van 2010 hebben bijeenkomsten plaatsgevonden om het bestaande schetsontwerp met bewoners verder vorm te geven. Kinderen van de Regenboog hebben input geleverd door deelname aan een ontwerpwedstrijd voor natuurlijk spelen in het bos. In samenwerking met Landschap Overijssel werken we aan een definitief ontwerp dat in het 1^e kwartaal gereed komt en gepresenteerd wordt aan de buurt. Uitvoering in 2011 is afhankelijk van de (subsidie)mogelijkheden om het plan te financieren. Aangezien afgezien is van woningbouw zijn geen financiële middelen beschikbaar en moet gezocht worden naar externe middelen. Voor de realisatie en beheer wordt uitdrukkelijk gezocht naar kansen en mogelijkheden voor (langdurig) werklozen.

Expliciete
uitsluitingen

nvt

B VI Visievorming Hanenberglanden

Wat De sociale, economische én ruimtelijke problemen in Hanenberglanden vragen naast de sociale acties om een forse fysieke ingreep. Veel voormalige huurwoningen zijn door De Woonplaats verkocht. 70% is particulier bezit. Dit heeft niet overal de

	<p>verwachte kwaliteitsverbetering voor woning en wijk teweeg gebracht. Aan de rand van de wijk zijn de woningen met de achterzijde naar het buitengebied georiënteerd. Hierdoor ontbreekt een goede overgang tussen de wijk en het buitengebied. Samen met De Woonplaats is een plan opgesteld voor de aanpak van de Hanenberglanden.</p>
Hoe	<p>In november 2009 heeft de stuurgroep, op basis van een plan van aanpak, besloten dat samen met bewoners op korte termijn gestart moet worden met de visievorming voor de Hanenberglanden. Op basis van deze visie kan een keuze gemaakt worden in de aanpak van dit gebied. Vanwege het ontbreken van financiële middelen is de uitvoering van dit plan doorgeschoven naar 2011.</p> <p>In 2011 start het traject voor de visievorming, door middel van de methode Leefsturing, in aansluiting met het pilotproject "Burgers aan het stuur" gericht op het bevorderen van het onderlinge vertrouwen, zeggenschap en het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van bewoners. Ten behoeve hiervan worden de reeds bestaande gedachten en ideeën van burgers verzameld om zodoende het sociale proces dat in gang gezet is, te benutten. De beleidsinstrumenten en communicatie-instrumenten die dit proces ondersteunen worden in kaart gebracht en beoordeeld op hun intrinsieke waarde. Eind 2011 ligt er een integrale visie en een voorstel voor aanpak van de Hanenberglanden waarbij ruimtelijke, economische en sociale perspectieven zijn verbonden. Waarbij duurzaamheid als thema uitdrukkelijk wordt meegenomen.</p>
Expliciete uitsluitingen	<p>De ontwikkeling van de Hanenberglanden is nog niet meegenomen in het fysieke gedeelte van de herstructurering van de Stroinkslanden-Zuid. De kosten voor het visietraject worden begroot op € 50.000,- Hiervoor zijn AD middelen beschikbaar. Thans is nog niet duidelijk welke projecten uit de visie voortkomen en zijn de financiële consequenties van de aanpak onbekend. Vooralsnog zijn ze als PM meegenomen in deze fiche. Indien een overeenkomst met De Woonplaats is afgesloten zal mogelijk een aanvullend bedrag bovenop de in dit fiche genoemde bedragen opgevoerd moeten worden.</p>

B VII Nieuwbouw hoek Knalutteweg-Stroink

Wat	<p>Op deze hoek is ruimte voor de nieuwbouw van woningen in een ander en duurder segment waardoor de diversiteit van woningen in de wijk toeneemt en ook mensen met middeninkomens ruimte wordt geboden.</p>
Hoe	<p>De start van dit project is afhankelijk van de beschikbaarheid van financiële middelen voor de visieontwikkeling en de ambtelijke voorbereiding. Zodra die beschikbaar zijn kan begonnen worden met het ontwerp. Afspraken in het kader van de woningbouwprioritering hebben ertoe geleid dat de start van het project is doorgeschoven tot na 2015.</p>
Expliciete uitsluitingen	nvt

B VIII Aanleg nieuwe groenstructuur

Wat	<p>De wijk is relatief groen, helaas liggen veel van deze gebieden solitair en aan de achterzijde van woningen, waardoor deze groene gebiedjes niet gebruikt en beleefd worden. De bedoeling is om een nieuwe groenstructuur te realiseren waarbij ook een nieuwe waterverbinding ontstaat. Hierdoor ontstaat o.a. ruimte voor avontuurlijk spelen. In deze groenstructuur zullen buitenschoolse activiteiten worden georganiseerd die gericht zijn op het bewegend leren en natuureducatie.</p>
Hoe	<p>Voor de eerste fase (tussen de basisschool de Regenboog en boerderij Erve Stroink) is samen met bewoners een ontwerp gemaakt. De eerste fase is in september 2010 op feestelijke wijze opgeleverd.</p> <p>In de tweede fase wordt door De Woonplaats en de Gemeente Enschede een nieuwe groenstructuur gerealiseerd in het noordelijk deel van Stroinkslanden Zuid.. Ten behoeve van de groenstructuur fase 2 worden momenteel in dit gebied 39 voormalige seniorenwoningen gesloopt. Het opstellen van het Programma van Eisen en het ontwerpproces vindt plaats in 2011, hierbij speelt inzet van sociale media een</p>

belangrijke rol. De aanleg staat gepland in 2012.

Expliciete uitsluitingen nvt

B. Programma Fysiek

		aantal/ eenheid	T/M 2015	na 2015
<i>Te slopen</i>				
Woningen	stuks	94	94	
Overig Vastgoed	m2	500		500
<i>Toe te voegen vastgoed</i>				
Koopwoningen	stuks	121	121	
Huur soc.woningen	stuks			
Appartementen koop	stuks	60		60
Appartementen soc.huur	stuks			
Kantoor	m2 BVO			
Bedrijvigheid	m2 BVO			
Detailhandel/horeca	m2 BVO	1.500		1.500
Sociaal maatschappelijk (o.a. scholen)	m2 BVO	11.500	1.500	10.000
<i>Investerings (infra etc.)</i>				
Infrastructuur openbaar gebied	m2	41.000	41.000	

C. Investerings / kosten fysieke component

mln	Totaal Bedrag NCW 1-1-2011	T/M 2015		Na 2015
		Fase 1	Fase 2	
Bruto toegevoegde (fysieke) waarde Markt Corporatie de Woonplaats	57,60	33,23	24,37	
Bruto investering Gemeente	3,90	1,51	2,39	
Totale Investeringswaarde	61,50	34,74	26,76	
Opbrengst grondexploitatie (=totale opbrengst grex incl. opbrengstenstijging NCW)	0,60			0,6
Indexering NCW 1-1-2010 naar 1-1-2011 voor <u>gemeentelijke investeringen</u> (is reeds meebecijferd in investeringen)	0,20	0,08	0,12	
Bruto opbrengstwaarde Markt Corporatie de Woonplaats	57,60	33,23	24,37	
Bruto tekort	3,90	1,51	2,39	
Indexering NCW 1-1-2010 naar 1-1-2011 voor <u>gemeentelijke opbrengsten</u> (is reeds meebecijferd in opbrengsten)	-	-	-	
Zekere dekking subsidies (met beschikking)				
- ISV 2	0,7	0,7		
- ISV 3	1,1	0,53	0,57	
- Zekere dekking reserve MSI 2010	0,5		0,5	
Resteert te dekken	1,60	0,28	1,32	
<u>Onzekere</u> opbrengst/dekking subsidies				
- EFRO 3	0,8		0,8	
- Opbrengst grondexploitatie 2016	0,6	0,28	0,32	
Restant te dekken door Gemeente	0,20	--	0,20	
-Werkbudget t.b.v. van voorbereiding, uitvoering en toezicht	0,75	0,375	0,375	

* Uit de ISV-3 is € 1,1 mln. (t.b.v. groenstructuur tweede fase) toegekend. Dit is echter een verlaging t.o.v. het oorspronkelijk in maart 2009 toegekende bedrag. Het verschil van 0,3 mln. is als taakstelling in het project meegenomen. Gezocht zal worden naar maatregelen om dit op te vangen. De 0,6 mln. aan opbrengst (NCW) wordt gerealiseerd door de toekomstige ontwikkeling van deelgebied VII (Knalhutteweg-Stroink). Door de afspraken in het kader van de woningbouwprioritering is besloten om de uitgifte na 2015 te laten plaatsvinden. De potentiële opbrengst van dit deelgebied is in de tabel weergegeven maar is niet meegenomen in de telling omdat de opbrengst na 2015 beschikbaar komt. Wel is dit bedrag opgenomen als dekkingsbron voor het tekort.

Hoofdstuk 6 Totaal financieel overzicht project

mln	Totaal Bedrag NCW 1-1-2011	T/M 2015		Na 2015
		Fase 1	Fase 2	
Bruto toegevoegde (fysieke) waarde Markt Corporatie de Woonplaats Extern (o.a. huurinkomsten en vastgoed- ontwikkelingen)	59,37 1,22	35,0	24,37 1,22	
Bruto investering Gemeente	12,65	8,16	4,49	
Totale Investeringswaarde	73,24	43,16	30,08	
Opbrengst grondexploitatie (=totale opbrengst grex incl. opbrengstenstijging NCW)	0,60			0,60
Indexering NCW 1-1-2010 naar 1-1-2011 voor gemeentelijke investeringen (is reeds meebecijferd in investeringen)	0,62	0,40	0,22	
Bruto opbrengstwaarde Markt Corporatie de Woonplaats Extern (o.a. huurinkomsten en vastgoed- ontwikkelingen)	59,37 1,22	35,0	24,37 1,22	
Bruto tekort	12,65	8,16	4,49	
Indexering NCW 1-1-2010 naar 1-1-2011 voor gemeentelijke opbrengsten (is reeds meebecijferd in opbrengsten)	0,42	0,32	0,10	
Zekere dekking subsidies (met beschikking)				
- ISV 2	0,7	0,7		
- Gemeente (vastgoedontwikkelingen)	8,75	6,65	2,10	
- ISV 3 (30 maart 2009)	1,1	0,53	0,57	
- Zekere dekking reserve MSI 2010	0,5		0,5	
Resteert te dekken	1,6	0,28	1,32	-0,60
<u>Onzekere</u> opbrengst/dekking subsidies				
- EFRO 3	0,8		0,8	
- Opbrengst grondexploitatie 2016	0,6	0,28	0,32	
Restant te dekken door Gemeente	0,20	--	0,20	
-Plankosten t.b.v. van voorbereiding, uitvoering en toezicht	0,75	0,375	0,375	

Toelichting:

De 0,6 mln. aan opbrengst (NCW) wordt gerealiseerd door de toekomstige ontwikkeling van deelgebied VII (Knalhutteweg-Stroink). Door de afspraken in het kader van de woningbouwprioritering is besloten om de uitgifte na 2015 te laten plaatsvinden. De potentiële opbrengst van dit deelgebied is in de tabel weergegeven maar is niet meegenomen in de telling omdat de opbrengst na 2015 beschikbaar komt.

Hoofdstuk 7 Informatieprotocol

Om uw Raad te ondersteunen in uw kaderstellende rol is voor het project een informatieprotocol opgenomen met daarin de essentiële beslidsdata, de bijbehorende handeling en de betrokken partijen.

Protocol ten behoeve van de informatieverstrekking over documenten die onderdeel zijn van of ten grondslag liggen aan de besluitvorming van de (leden van de) gemeenteraad van Enschede in het kader van Stroinkslanden 2015.

Wanneer	Wat	Wie/informatievoorziening
	Er is op korte termijn geen formele besluitvorming voorzien. De Raad wordt regelmatig via de stadsdeelcommissie zuid geïnformeerd over de voortgang van het project.	De Raad wordt vooraf informatief betrokken gedurende de gehele jaarplanning.