

Gemeenteraad van Hengelo  
Postbus 18  
7550AA Hengelo

**Gemeente Hengelo**

Postbus 18  
7550 AA Hengelo

<b>Onderwerp</b>	<b>Zaaknummer</b>	<b>Uw kenmerk</b>	<b>Datum</b>
Informerende brief inzake Businessdistrict Hart van Zuid: realisatie Trijpstraat	3391211		18 maart 2022

Geachte heer/mevrouw,

Aanleiding

Op 3 juli 2021 hebben wij u per brief geïnformeerd (zaaknummer 3255834) dat wij op 29 juni 2021 hebben besloten de concept nota van uitgangspunten Hart van Zuid Business District vrij te geven voor de inspraak. U hebt daarbij de concept nota van uitgangspunten (hierna: nvu) digitaal ontvangen. Onderdeel van onze besluitvorming op 29 juni 2021 was het aangaan van de realisatieovereenkomst met ontwikkelaar VincentSpikker BV. Dit als logisch vervolg op de intentieovereenkomst met hen in de zomer van 2018. In de afgesloten realisatieovereenkomst zijn onder andere de afspraken over de verkoop van de gronden met opstallen aan de ontwikkelaar vastgelegd.

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken rond de besluitvorming over de nota van uitgangspunten en de realisatie van het project. Daarnaast stellen wij er u actief van in kennis voornemens te zijn toestemming te verlenen om te starten met de realisatie met circa 50 studio's / 2 kamer appartementen in de betaalbare huur in het bestaande gebouw aan de Trijpstraat (vroeger: bouwdeel 7). Daarvoor moet versneld het gebouw aan de Trijpstraat worden geleverd aan de ontwikkelaar. Gelet op de huidige wooncrisis en het tekort aan betaalbare woningen vinden wij een dergelijk besluit nodig. Dit levert namelijk een aanzienlijke versnelling op.

Concept en behoud van bouwdelen

Zoals in de brief van 3 juli 2021 aangegeven is de nvu gebaseerd op een programmatisch concept waar wij erg blij mee zijn. Naast het behoud van nagenoeg alle bouwdelen van de voormalige MTS wordt invulling gegeven aan een mooi en breed concept dat aansluit bij de ambities en kaders die u ons voor Hart van Zuid hebt meegegeven. Een concept met een bijzondere mix van functies. De voormalige gymzaal, de hoofdentree met haar kenmerkende mozaïek, de klaslokalen langs de Parallelweg én het gebouw met de theorielokalen aan de Trijpstraat worden hergebruikt. Een mix van hergebruik en uitbreiding met nog verder te ontwerpen nieuwbouw moet de locatie een uitstraling geven die past bij de ambities van Hart van Zuid. Met een totaalconcept dat inhoudelijk vernieuwend is en past bij de woon-, werk- en verblijfwensen van de huidige en toekomstige generaties.

Voortgang concept nvu

Op de concept nota van uitgangspunten is een aantal reacties binnen gekomen.

Wij hebben erg positieve reacties ontvangen van de Erfgoedcommissie Hengelo, de Erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypergenootschap.

De reacties rond de programmering van hotelkamers in de nvu is voor ons aanleiding geweest om zelf een nader kwalitatief- en kwantitatief behoefte onderzoek te laten uitvoeren hiernaar. De uitkomsten hiervan verwachten wij in de loop van maart. Pas dan kunnen wij inhoudelijk reageren op deze reacties.

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

**Bezoekadres**  
Burgemeester van der  
Dussenplein 1

**E-mailadres**  
gemeente@hengelo.nl  
**Telefoonnummer**  
14-074

Wij verwachten dat wij de door de raad vast te stellen stukken rond de zomer aan u kunnen aanbieden. U krijgt dan een voorstel voor de nota van uitgangspunten, de beantwoording van de binnengekomen zienswijzen én de bij het plan behorende grondexploitatie. Wij kunnen dan ook inhoudelijk met u in gesprek hierover, als u dat wenst. Bijvoorbeeld in een politieke markt voorafgaand aan de besluitvorming.

#### Realisatie alvast beginnen

Vooruitlopend op de besluitvorming rond de nvu door de raad willen wij sturen op de spoedige ontwikkeling van het gebouw aan de Trijpstraat met circa 50 studio's / 2 kamer appartementen in de betaalbare huur. Er bestaat een grote behoefte aan betaalbare woningen in Hengelo. Daarom willen wij graag met deze ontwikkeling doorgaan vooruitlopend op de vaststelling van de nvu. Opgemerkt wordt dat in geen enkele zienswijze op de nvu een aantekening is gemaakt op dit programmaonderdeel en/of het behoud van het gebouw aan de Trijpstraat.

Concreet betekent dit dat wij deze ontwikkeling mogelijk willen maken middels de zogenaamde artikel "4Bor" procedure. Gezien de ontwikkeling om het gebouw te transformeren en de woningen binnen het bestaande volume te realiseren is een "kruimel"-geval mogelijk. Dat betekent met toepassing van artikel 4, lid 9, bijlage II Bor (besluit omgevingsrecht) een afwijking voor het gebruik naar wonen. Besluitvorming hierover is een bevoegdheid van het college van B&W. Met de hiervoor beschreven aanpak versnellen wij het proces van deze studio's/appartementen met circa een half jaar ten opzichte van het afwachten van besluitvorming in de raad over de nvu. Als we een reguliere procedure zouden doorlopen met eerst een bestemmingsplan en daarna een omgevingsvergunning bouwen, dan is de tijdwinst nog vele malen groter. Een eerste en grove planning geeft aan dat in gebruik neming mogelijk is in de zomer van volgend jaar met het nu starten van de verdere voorbereidingen rond deze "4Bor" procedure. Ondanks dat het geen formele vereiste is, vinden we het wel wenselijk de raad hiervan in kennis te stellen.

#### Nakoming afspraken en grondexploitatie

Het beginnen met deze realisatie betekent ook dat wij de in de realisatieovereenkomst gemaakte afspraken rond verkoop van deze grond met opstallen nakomen en de akte van eigendomsoverdracht ook bij de notaris laten passeren zodra de omgevingsvergunning voor het gebouw Trijpstraat onherroepelijk is geworden. Dit is de lijn die wij hier aanhouden in verband met het Didam arrest (zie ook IRIS 3369558 raadvragen verkoop onroerende zaken door overheden). De door de raad vastgestelde grondexploitatie is nog gebaseerd op het oude programmatische kader. Op basis van het programmatische kader uit de nvu en de in de realisatieovereenkomst vastgelegde afspraken wordt geen groter beroep gedaan op de inzet van gemeentelijke middelen dan op basis van de door de raad al vastgestelde grondexploitatie het geval is. De verkoop van gebouw Trijpstraat verloopt voor de grondexploitatie neutraal.

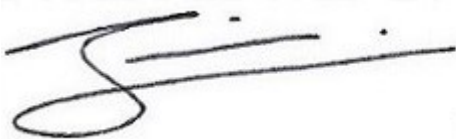
#### Bevindingen

Als het voorgaande voor uw fractie aanleiding geeft tot het stellen van vragen of maken van opmerkingen met betrekking tot onze voorgenomen levering van het gebouw Trijpstraat, dan horen wij dit via de griffie graag binnen twee weken na dagtekening van deze brief.

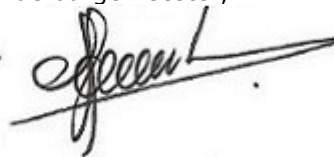
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,  
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

#### **Bezoekadres**

Burgemeester van der  
Dussenplein 1

#### **E-mailadres**

[gemeente@hengelo.nl](mailto:gemeente@hengelo.nl)

#### **Telefoonnummer**

14-074