

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3719832	de vries, mariska	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3719832 - Vaststellen grondexploitatie en stedenbouwkundig plan ontwikkeling Campus Driene			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit:

1. Het stedenbouwkundig plan Campus Driene vast te stellen.
2. De grondexploitatie van Campus Driene en de bijbehorende uitgangspunten vast te stellen en te verantwoorden in een nieuw in te richten administratief complex.
3. De voorziening in exploitatie genomen gronden (IEGG) te verhogen ten laste van de reserve grondexploitaties voor het tekort uit de voornoemde grondexploitatie van € 1.052.209.
4. Een aanvullende voorziening te treffen van € 588.445 (IEGG) ten laste van de reserve grondexploitaties wanneer de Woningbouwimpuls subsidie niet verleend wordt.
5. Kennis te nemen van de vrijval van € 1.034.927 voorziening niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) voor de Materiële Vaste Activa ten gunste van de reserve grondexploitaties.
6. De begrotingswijziging met nummer 24055 vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie voor de ontwikkeling Campus Driene vast te stellen. Op 6 juli 2021 besloot het college tot het aangaan van een intentieovereenkomst met Leyten-Trebbe om te komen tot een integrale gebiedsvisie op de Sportlaan Driene en omgeving.

Met een gezamenlijke visie, welke op 21 september 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad, is onderzocht op welke wijze bestaande en mogelijk toekomstige functies in het gebied zo optimaal mogelijk ingepast kunnen worden.

Op basis van de gebiedsvisie is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Met Leyten-Trebbe zijn afspraken gemaakt over de exploitatie. Dit stedenbouwkundige plan en de afspraken met Leyten-Trebbe zijn de basis geweest voor de voorliggende grondexploitatie waarmee het plan tot uitvoer kan worden gebracht.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3719832	de Vries, Mariska	SO-PVG	Gerard Gerrits/Hanneke Steen
ONDERWERP			
3719832 - Vaststellen grondexploitatie en stedenbouwkundig plan ontwikkeling Campus Driene			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. Het stedenbouwkundig plan Campus Driene vast te stellen;
2. De grondexploitatie van Campus Driene en de bijbehorende uitgangspunten vast te stellen en te verantwoorden in een nieuw in te richten administratief complex.
3. De voorziening in exploitatie genomen gronden (IEGG) te verhogen ten laste van de reserve grondexploitaties voor het tekort uit de voornoemde grondexploitatie van € 1.052.209.
4. Een aanvullende voorziening te treffen van € 588.445 (IEGG) ten laste van de reserve grondexploitaties wanneer de Woningbouwimpuls subsidie niet verleend wordt.
5. Kennis te nemen van de vrijval van € 1.034.927 voorziening niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) voor de Materiële Vaste Activa ten gunste van de reserve grondexploitaties.
6. De begrotingswijziging met nummer 24055 vast te stellen

INLEIDING

Aanleiding

In 2021 is er een intentie overeenkomst gesloten met Leyten – Trebbe om tot een integrale gebiedsvisie te komen (Zie bijlage 5). De gemeente en Leyten-Trebbe zijn grondeigenaar van een groot deel van het gebied. Aanleiding voor de intentieovereenkomst was een aantal verzoeken van de huidige eigenaren in het gebied. Het Smeot wil de school aan de Sportlaan Driene uitbreiden en Leyten-Trebbe wil woningen realiseren.

Ook waren er verzoeken van initiatiefnemers buiten het projectgebied om zorgwoningen door Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ) en woonwagenstandplaatsen door Welbions een plek te geven.

De Hengelose ambities voor 2040 zijn groot. We willen de kwaliteit van leven voor onze inwoners (brede welvaart/bruto Twents geluk/voorzieningenniveau) verder vergroten en op peil houden. Dat doen we door te focussen op onze twee sterkste kanten: onze aantrekkelijke bruisende stad en de groene technologische toproegio. Bij het werken aan deze ambities is het aantrekken, boeien en binden van talent een van de grootste opgaven. De vergrijzing slaat namelijk dubbel toe en de beroepsbevolking in Twente daalt fors de komende jaren. Dat betekent dat, als we niets doen, er steeds minder Hengeloërs en Twentenaren zijn die onze (innovatieve, technologische) maakindustrie laten floreren. En ook minder mensen om onze voorzieningen op het gebied van gezondheid, zorg, cultuur, sport, winkelen & horeca, recreatie & toerisme op peil te houden. Met de invulling van Campus Driene wordt bijgedragen aan de uitvoering van de ambities door een gevarieerd woningbouwprogramma toe te voegen.

De gebiedsvisie is onder leiding van bureau RRog Stedenbouw en Landschap in co-creatie tot stand gebracht. Op 21 september 2022 is de gebiedsvisie Campus Driene door de gemeenteraad vastgesteld.

Participatie

Tijdens het opstellen van de gebiedsvisie Campus Driene hebben er een zestal workshops plaatsgevonden met de verschillende stakeholders in het gebied en met de verschillende disciplines van de gemeente Hengelo. Daarnaast is er door Leyten-Trebbe in samenwerking met de gemeente Hengelo een inloopbijeenkomst georganiseerd voor buurtbewoners. Tevens zijn de buurtbewoners per brief geïnformeerd over de ter inzagelegging van de gebiedsvisie en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Na de vaststelling van de gebiedsvisie zijn omwonenden/stakeholders op de hoogte gehouden door middel van verschillende nieuwbrieven. Met de stakeholders zijn separate overleggen over de voortgang geweest. Tijdens de verdere procedure zullen er nog informatieavonden worden georganiseerd voor de omwonenden.

Stedenbouwkundig plan

Binnen de kaders van de vastgestelde gebiedsvisie is het plan verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan. Samen met de werkgroep stedenbouw Campus Driene, waarin verschillende ambtelijke adviseurs en deskundigen, Leyten- Trebbe en bureau RRog onderdeel van uitmaakten, is deze visie uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan (Zie bijlage 1). Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de eventuele toekomstige doortrekking van de Laan van Driene, hier is ruimte voor gereserveerd. De verschillende stakeholders binnen het plangebied zijn bij deze uitwerking betrokken/meegenomen.

Woningbouwprogramma

In de gebiedsvisie is ten aanzien van het programma vastgelegd dat minimaal 25% van het programma betaalbare huur- en koopwoningen moeten zijn. Het resterende deel van het programma moet uitgevoerd worden als middeldure koop-en huurwoning. Alleen wanneer het aandeel betaalbaar programma groter is dan 25% is er ruimte voor de realisatie van duur programma.

Het plan biedt een verscheidenheid aan woningtypes waarmee diverse doelgroepen bediend worden. Dit bevordert sociale differentiatie in de buurt en stimuleert de doorstroming. In het plan wordt voorzien in eenpersoonshuishoudens, seniorenwoningen, rijwoningen, appartementen en ruime twee-onder-één-kapwoningen. Verder is het gericht op huisvesting van diverse aandachtsgroepen uit het Kwaliteitskader wonen (starters, senioren en de sociale doelgroep). De doelgroep starters wordt ook bediend door binnen de categorieën betaalbare en middeldure koopwoningen verder te differentiëren. Tenslotte wordt voorzien in middeldure huurwoningen. Dit past bij de talentopgave van de gemeente Hengelo. Mensen die zich nog niet willen of kunnen binden aan een koopwoning, en niet in aanmerking komen op een sociale huurwoning worden bediend. Hiermee is deze woningbouwontwikkeling in overeenstemming met Woonvisie, de Woonagenda en het kwaliteitskader wonen van gemeente Hengelo. Bovendien sluit het aan bij de ambities uit de Regionale Woonagenda Twente.

In het gebied kunnen op basis van het stedenbouwkundig plan 294 woningen gerealiseerd worden en is er ruimte voor 7 woonwagens. Van de 294 woningen zijn er 38% (112) betaalbaar, 51% (149) middelduur en 11% (33) duur. Van de betaalbare woningen worden er 25 door particulier initiatief en buiten de grondexploitatie gerealiseerd. Omdat er meer dan 38% betaalbare woningen gerealiseerd worden, is er ruimte gecreëerd om 33 dure woningen te realiseren.

Afspraken Leyten- Trebbe

In het college is de realisatieovereenkomst met Leyten-Trebbe ondertekend (zie Iriszaaknummer 3718202). De realisatieovereenkomst omvat de afspraken over de grond- en opstalexploitatie met Leyten-Trebbe. De baten en lasten die voortvloeien uit de realisering van het project zijn weergegeven in het bij de overeenkomst behorende exploitatiemodel. De gemeente verwerft gronden van Leyten-Trebbe. Na het bouwrijp maken van de gronden zal gefaseerde afname van de gronden plaatvinden door Leyten-Trebbe. De gemeente voert de planologische procedure. De overeenkomst omvat het te realiseren woningbouwprogramma (typologie, aantallen, huur/koop en prijssegment) en de afnameverplichting.

Afspraken Carmel

Om te komen tot realisering van het stedenbouwkundig plan is het huidige sportterrein van de Carmel nodig. In het college zijn de ruilovereenkomsten met de Carmel ondertekend (zie zaaknummer 3719733). De overeenkomsten hebben betrekking op de aankoop van de huidige sportaccommodatie van de Carmel en de verkoop van de nieuwe sportaccommodatie aan de Carmel, beide gelegen in het plangebied.

Grondexploitatie

Naast de uitgangspunten ten aanzien van het woningbouwprogramma leidde het ruimtegebruik van het stedenbouwkundig plan tot een tekort op de grondexploitatie. Het percentage groen van het plan is met ruim 55 % uitzonderlijk hoog maar dit is in lijn met de Gebiedsvisie Campus Driene uit 2022. Het percentage van de grond waarop opbrengsten gerealiseerd kunnen worden, bedraagt hierdoor slechts 21,5% van het gebied.

Samen met Leyten-Trebbe en de projectgroep zijn bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan atelierssessies gehouden om het plan binnen de kaders financieel te optimaliseren om het resultaat van de grondexploitatie te verbeteren. Hieruit zijn verschillende aanpassingen gekomen die daaraan hebben bijgedragen. Ook zijn er afspraken gemaakt met Leyten-Trebbe over de inbrengwaarde en de indexering van de opbrengsten waardoor het resultaat van de grondexploitatie verbeterd is. Hiernaast is, met hulp van Fakton, € 1.037.000 Woningbouwsubsidie aangevraagd en verwerkt in de grondexploitatie. Naar verwachting wordt eind april 2024 bekend gemaakt of de subsidie verstrekt wordt. Met de subsidie heeft de grondexploitatie een contante waarde tekort van afgerond € 1.052.209 per 1.1.2024. De grondexploitatie is opgenomen als bijlage 2.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de realisatie van een aanzienlijk deel (38%) betaalbare koop- en huurwoningen en 55% 'groene invulling' van het exploitatiegebied. Wanneer ervoor gekozen zou

worden om duurdere woningen te realiseren en een groter deel van het exploitatiegebied in te vullen met bouwgrond in plaats van groen, zouden de opbrengsten hoger zijn. Het resultaat van de grondexploitatie zou hierdoor aanzienlijk verbeteren. In de Gebiedsvisie Campus Driene is ervoor gekozen om een evenwichtig woningbouwprogramma, waaronder een aanzienlijk aandeel betaalbare koop- en huurwoningen te realiseren en zoveel mogelijk van de bestaande groene kwaliteit van het gebied te handhaven. Het college wil niet tornen aan de uitgangspunten die met de besluitvorming over de Gebiedsvisie Campus Driene door de gemeenteraad vastgesteld zijn. Hiermee wordt een financiële bijdrage voor dit project geaccepteerd.

In bijlage 3 worden de uitgangspunten die gehanteerd zijn in de grondexploitatie van Campus Driene, toegelicht. Wanneer de subsidie niet verstrekt wordt verslechtert het contante waarde resultaat van de grondexploitatie met € 588.455. Het effect van de verslechtering is beperkt tot € 588.455 doordat met Leyten-Trebbe is afgesproken dat de indexering van de opbrengsten hoger wordt wanneer de subsidie niet verstrekt wordt.

Hoofdgroenstructuur en bomen

Op het huidige sportveld en het gemeentelijke trapveld ligt nu de hoofdgroenstructuur. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is hierin een ingreep noodzakelijk. Daarnaast zal er een voorstel komen voor een nieuwe hoofdgroenstructuur.

Naar verwachting is het een grote ingreep in de hoofdgroenstructuur, dit is nog afhankelijk van verschillende factoren die in dit stadium nog niet concreet genoeg zijn. De plannen zullen eerst nog verder moeten zijn uitgewerkt. Het voorstel voor deze ingreep in de hoofdgroenstructuur zal, indien noodzakelijk, in een later stadium aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Één van de belangrijkste kaders uit de vastgestelde gebiedsvisie Campus Driene is het zoveel mogelijk in stand houden van de bomen.

Er is een Boom effect analyse gemaakt waarbij de bomen zijn ingemeten en beoordeeld op soort en kwaliteit. Het stedenbouwkundig plan is zo ontworpen dat er zo veel mogelijk bomen kunnen blijven staan. Desondanks zullen er toch bomen moeten worden gekapt. De aanvraag voor het kappen van de bomen volgt in een later stadium. Dit zal na het uitwerken van het inrichtingsplan worden aangevraagd.

Vervolg proces

Het stedenbouwkundig plan past niet in het omgevingsplan. Om het plan mogelijk te maken is er een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) aangevraagd. Hiermee worden de nieuwe ruimtelijke kaders vastgelegd. Onderdeel van deze procedure is het advies aan de gemeenteraad. Dit advies zal naar verwachting begin juni aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Na het advies van de gemeenteraad kan het ontwerpbesluit te inzage worden gelegd.

Momenteel wordt het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied afgerond, deze zal nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling.

ARGUMENTEN

2.1 Het stedenbouwkundig plan is een nadere uitwerking van de vastgestelde gebiedsvisie Campus Driene. De gemeenteraad heeft de kaders in deze visie vastgesteld. Binnen deze kaders is het stedenbouwkundig plan opgesteld rekening houdend met de hieruit voortvloeiende uitgangspunten.

2.2 Het plan draagt bij aan de vraag die er is naar betaalbare grondgebonden woningen. Dit segment zit momenteel beperkt in het woningbouwprogramma. Voor een evenwichtig woningaanbod is het essentieel dat er ook voldoende betaalbare grondgebonden woningen worden toegevoegd, met name in de gebieden buiten de binnenstad en Hart van Zuid. Met dit plan worden 301 woningen (waaronder 7 woonwagenlocaties) toegevoegd.

2.3 Het plan draagt bij aan de Hengelose ambities voor 2040.

We willen de kwaliteit van leven voor onze inwoners (brede welvaart/bruto Twents geluk/voorzieningenniveau) verder vergroten en op peil houden. Het plan Campus Driene draagt bij aan deze ambities door een gevarieerd woningbouwprogramma toe te voegen.

2.4 Het plan zorgt voor een integrale inpassing van verschillende initiatieven in het plangebied. Door het stedenbouwkundig integraal uit te werken versterken de verschillende toekomstige functies elkaar in het gebied.

KANTTEKENINGEN

1.1 Er bestaat een kans dat de WBI subsidie niet wordt toegekend.

Om de aanvraag zo succesvol mogelijk te laten verlopen is de aanvraag begeleid door Fakton. Fakton heeft ons bij eerdere WBI aanvragen succesvol begeleid. Mocht de subsidie toch niet worden toegekend dan worden de financiële consequenties gedeeld met Leyten- Trebbe.

1.2 De gemeente dient eigen middelen uit te geven om deze ontwikkeling te kunnen realiseren.

Er zijn werksessies gehouden om het plan binnen de ruimtelijke kaders financieel te optimaliseren. Deze sessies hebben niet geleid tot een sluitende grondexploitatie. De dekking van het tekort volgt uit de reserve van het grondbedrijf.

1.3 Doordat het plan een gemeentelijke grondexploitatie betreft liggen de risico's bij de gemeente.

Zoals elke grondexploitatie kent ook deze risico's. In de grondexploitatie is wel enige marge ingebouwd en tegenover risico's staan ook kansen.

VERVOLG

Financiën

Voor de dekking van het tekort op de grondexploitatie à € 1.052.209 zal de voorziening IEGG (In Exploitatie Genomen Gronden) worden verhoogd ten laste van de 'reserve grondexploitaties'. Wanneer woningbouwimpuls subsidie niet verleend wordt zal het tekort en daarmee de te treffen voorziening IEGG toenemen met € 588.445 naar afgerond € 1.640.654.

Een aantal gemeentelijke percelen in het exploitatiegebied (hgl01 M 2866 en hgl01 M 2869) heeft binnen Maatschappelijke Vaste Activa een boekwaarde van € 2.488.572 waarvan € 2.388.572 verantwoord is het complex Sportpark Groot Driene en € 100.000 binnen de Verhuurgronden. Deze percelen worden voor de boekwaarde in de grondexploitatie van Campus Driene gebracht. Hierdoor valt een bedrag van € 1.034.927 vrij vanuit de voorziening NIEGG (Niet In Exploitatie Genomen Gronden) ten gunste van de 'reserve grondexploitaties'. Wanneer de woningbouwimpuls subsidie verleend wordt, neemt de voorziening ten laste van de 'reserve grondexploitaties' toe met € 17.282. Wanneer de woningbouwimpuls subsidie niet verleend wordt, neemt de reserve grondexploitaties af met € 605.727. Deze aanvullende voorziening kan worden opgevangen binnen de 'reserve grondexploitaties' en wordt ingezet voor de uitvoering van de Koers 2040.

Perceel M992, nodig voor de realisatie van de grondexploitatie Campus Driene, is eigendom van de Stichting tot steun van het katholieke voortgezet onderwijs. De Stichting wil haar eigendomsrecht op de buitensportfaciliteit opgeven voor een kleiner maar nieuw ingerichte buitensportfaciliteit (hgl01 M 5753 (ged.)) binnen het exploitatiegebied. De kosten van de inrichting van de buitensportfaciliteit worden verantwoord als verwervingskosten binnen de grondexploitatie en passen daarmee binnen de aangewezen kostensoorten zoals vastgelegd in bijlage 4 van het Omgevingsbesluit. Wanneer de Stichting betaald zou worden zodat zij zelf de investering in de buitensportfaciliteit zou kunnen doen, zouden deze kosten ook als verwervingskosten verantwoord worden.

Communicatie

Het besluit zal aan de hand van een persbericht gecommuniceerd worden in samenspraak met Leyten-Trebbe.

Uitvoering

De realisatie van de gebiedsontwikkeling zal na opening van de grex na circa 10 jaar afgerond worden.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Samenvattend overzicht grondexploitatie Campus Driene 19032024

Bijlage 3: Uitgangspunten grondexploitatie Campus Driene 19032024

Bijlage 4: BW 24055 Vaststellen grex Campus Driene



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Campus Driene Hengelo

31/01/2024



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Opgave	4
3. Plankaart	5
4. Plankaart inzoom	6
5. Mobiliteit	7
6. Parkeren	8
7. Groen	9
8. Water	10
9. Ontmoeting, sport en spelen	11

COLOFON

CONCEPT
stedenbouwkundig plan
Dit document is niet bestemd voor publicatie.
31/01/2024

IN CO-CREATIE



Gemeente Hengelo
Burgemeester Van Der Dussenplein 1
7551 EB Hengelo



Leyten-Trebbe V.O.F.
Lloydstraat 210
3000 AH
Rotterdam



© 2023
RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam
020 - 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

1. INLEIDING

Campus Driene krijgt vorm! Binnen de kaders van de gebiedsvisie Campus Driene is er door de gemeente, de combinatie Leyten-Trebbe v.o.f. en de stakeholders van het huidige gebied, gewerkt aan een doorontwikkeling van de ambities van de gebiedsvisie. In dit voor u liggende rapport vindt u het overzicht van de ruimtelijke resultaten, vastgelegd in het stedenbouwkundige plan. Wij hebben er veel vertrouwen in dat we met dit plan het huidige gebied kunnen omvormen naar een nieuwe parel binnen Hengelo. Passend bij bestaande waarden van het gebied, met een karaktervolle stap in de toekomst.



Boomrijk



Waterrijk



Gericht op recreatie en sport



Met bestaande functies



2. OPGAVE

Campus Driene wordt een unieke buurt in Hengelo.

Hier ontstaat in de nabije toekomst een groenstedelijke leefomgeving die stedelijke waarden combineert met de landschappelijke ligging. Wonen, sport, recreatie en maatschappelijke functies worden in een landschappelijke parkstructuur samengebracht.

Voor deze buurt is een gebiedsvisie opgesteld. Hierin zijn een vijftal bouwstenen benoemd die leidend zijn in de ontwikkeling van het gebied.

1. Het is een groenstedelijke ontwikkeling: Door de sterke bestaande groenstructuur te combineren met bebouwing wordt een nieuw stukje Hengelo gemaakt, waarin ruimte is voor mens, flora en fauna.

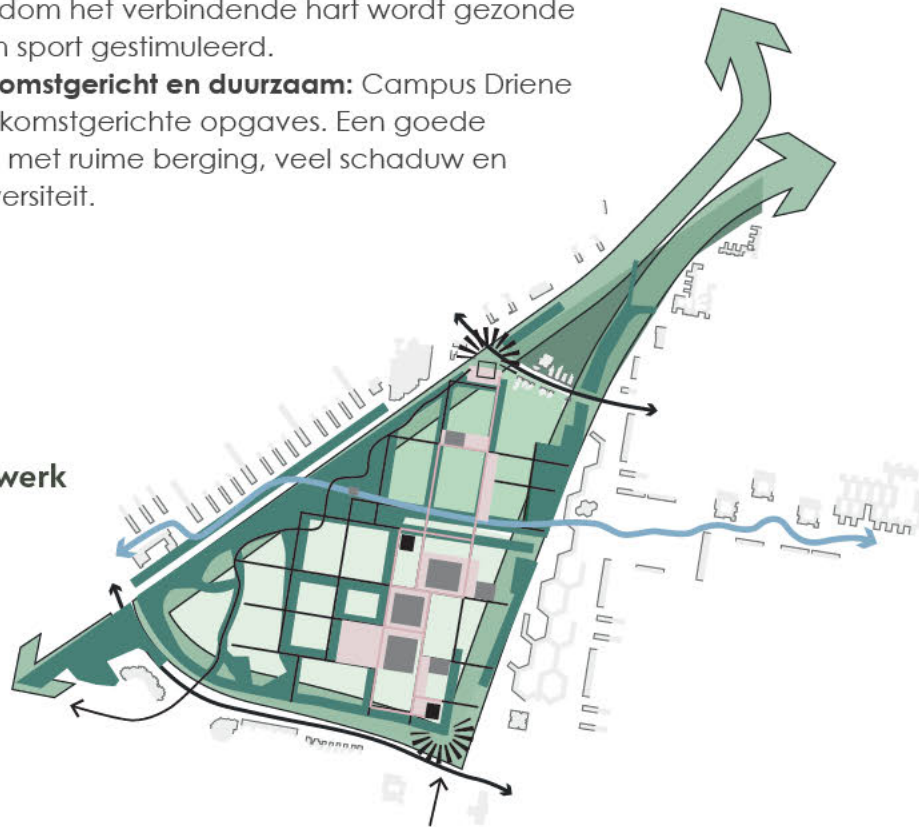
2. Er worden gemengde programma's ingepast: De buurt bestaat uit meer dan woningen. Door ruimte te bieden aan aanvullende voorzieningen en bestaande voorzieningen in te passen ontstaat een buurt met gevarieerd gebruik.

3. In de buurt wordt eigentijds noaberschap gestimuleerd: Zowel ruimtelijk als programmatisch draagt het ontwerp bij ongedwongen ontmoeting en wederkerigheid tussen bewoners.

4. Mobiliteit is evenwichtig ingepast: Met zorg en maatwerk wordt er in het plan ruimte geboden aan verschillende modaliteiten. Rondom het verbindende hart wordt gezonde beweging, spel en sport gestimuleerd.

5. Het plan is toekomstgericht en duurzaam: Campus Driene is ingericht op toekomstgerichte opgaves. Een goede waterhuishouding met ruime berging, veel schaduw en ruimte voor biodiversiteit.

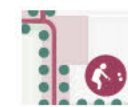
Ruimtelijk raamwerk



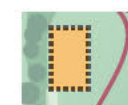
Vijf bouwstenen



Kaart gebiedsvisie



Verbindend hart met een kenmerkende inrichting en gevarieerde voorzieningen



Locatie voor markante bebouwing



Bouwveld



Beekdal Elsbeek



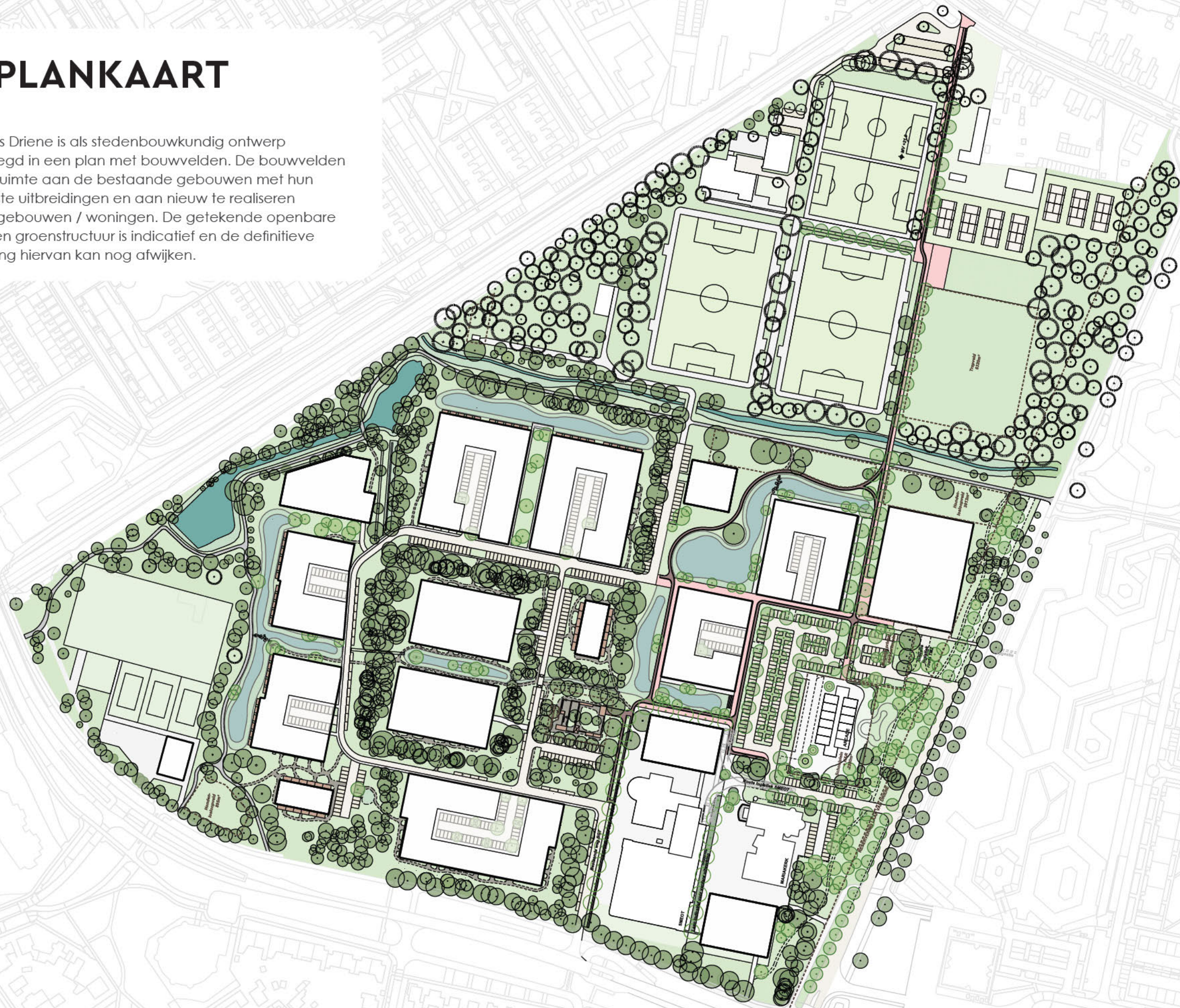
Parkzoom : Houtwallen, windsingels en bosplantsoen met wandelpaden en water



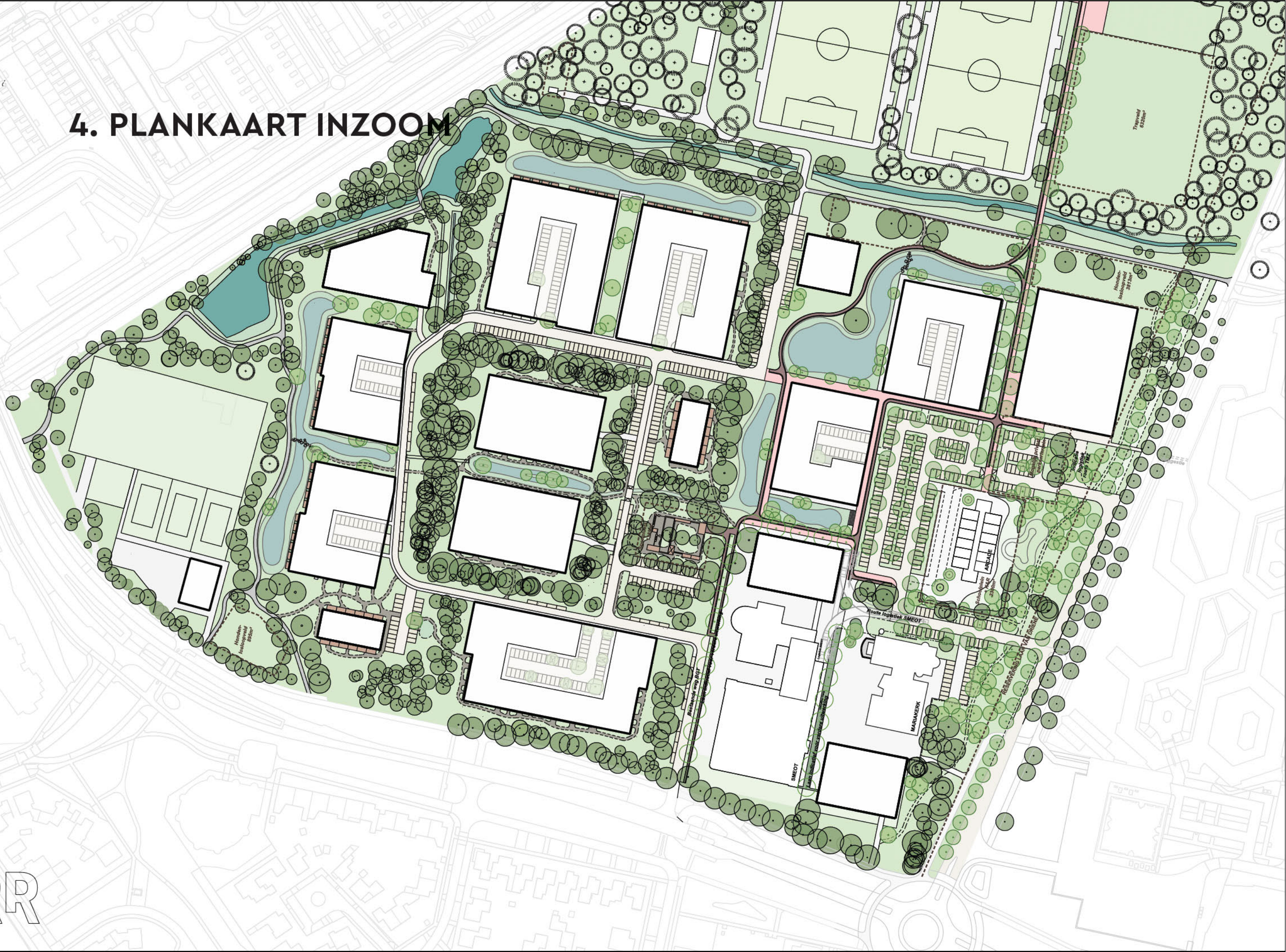
Aaneengesloten laanstructuur

3. PLANKAART

Campus Driene is als stedenbouwkundig ontwerp vastgelegd in een plan met bouwvelden. De bouwvelden geven ruimte aan de bestaande gebouwen met hun gewenste uitbreidingen en aan nieuw te realiseren (woon)gebouwen / woningen. De getekende openbare ruimte en groenstructuur is indicatief en de definitieve uitwerking hiervan kan nog afwijken.



RR



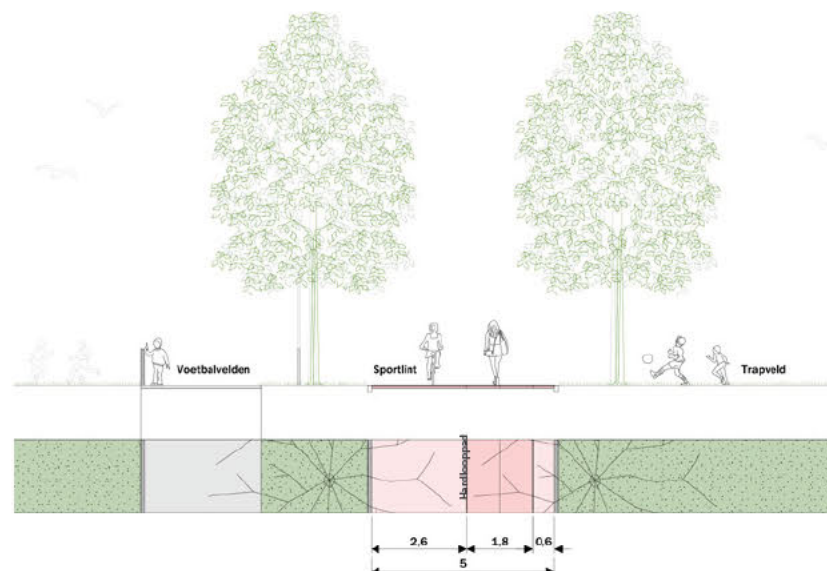
5. MOBILITEIT

De voetganger krijgt ruimte via verschillende routes. Kenmerkend is het autovrije hart met het sportlint. Deze is verbonden met bestaande en nieuwe recreatieve routes en ommetjes, die het parkachtige gebied ontsluiten. Naastliggend aan de autoinfrastructuur worden voetpaden gemaakt.



Voetganger

- Sportlint
- Recreatieve route
- Functionele route – rondloop
- Functionele route – bestemming



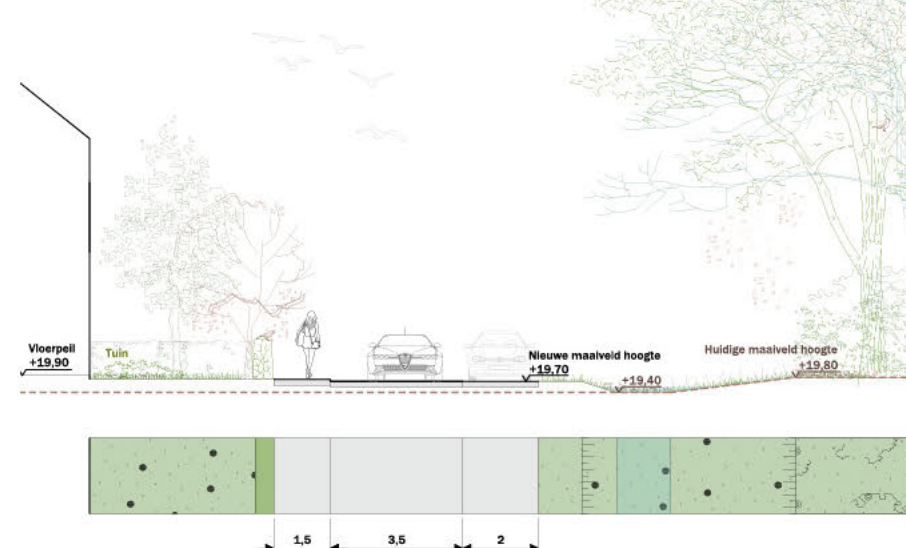
A Hoofdprofiel verbindend hart met sportlint

Campus Driene is een prettige buurt voor fietsers. Enerzijds maakt de fietser gebruik van de buurtontsluitingen van de wijk, maar ook de fietsverbindingen door de parkachtige omgeving dragen bij aan het gemak en stimuleren daarmee het fietsgebruik in de wijk.



Fiets

- Fietsen over sportlint
- Vrijliggend fietspad (Schrijverspad)
- Fietsen over asfaltpad
- Fietsen op de rijweg



B Hoofdprofiel westelijke rondrijdroute

De auto is met maatwerk ingepast. Het westelijke deel van Campus Driene wordt ontsloten via een eenrichtingweg, wat bijdraagt aan veiligheid en het terugdringen van verharding. Het oostelijke deel is via een verkeerslus verbonden met de nieuw te realiseren rotonde aan de P.C.Hoofllaan ter plekke van de kruising met het Schrijverspad.



Auto

- Hoofdstructuur tweerichting
- Hoofdstructuur eenrichting
- Bestemmingsverkeer
- Logistiek punt (SMEOT/Zorglocatie)



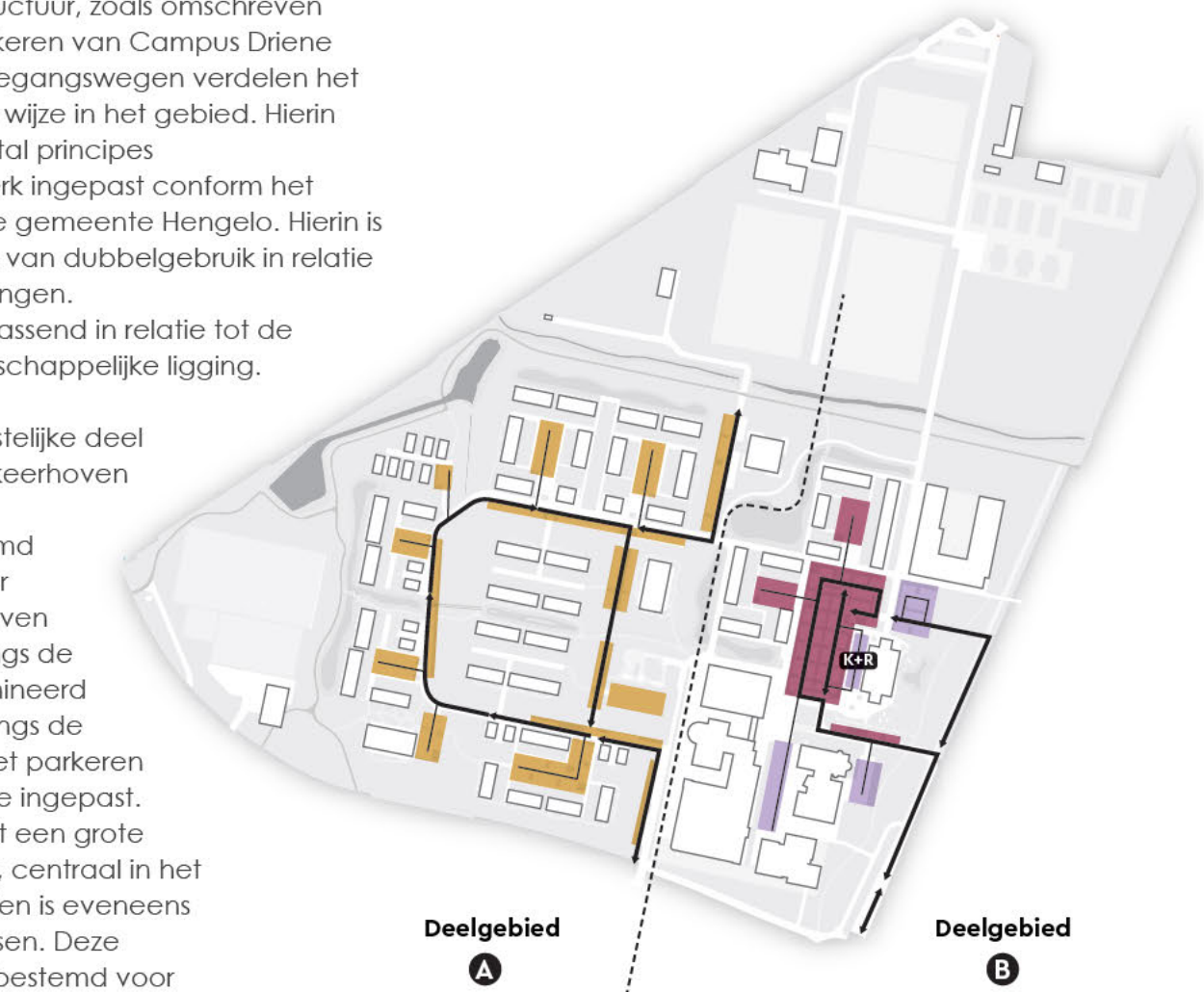
C Hoofdprofiel route over oostelijk parkeerterrein

6. PARKEREN

Aansluitend op de verkeersstructuur, zoals omschreven in hoofdstuk 5, wordt het parkeren van Campus Driene zorgvuldig ingepast. De erftoegangswegen verdelen het parkeren op een evenredige wijze in het gebied. Hierin onderscheiden we een tweetal principes

1. Het parkeren is als maatwerk ingepast conform het huidige parkeerbeleid van de gemeente Hengelo. Hierin is gestuurd op de juiste vormen van dubbelgebruik in relatie tot de verschillende voorzieningen.
2. Het beeld van de auto is passend in relatie tot de stedenbouwkundige en landschappelijke ligging.

Dit betekent dat er in het westelijke deel van het plan een aantal parkeerhoven zijn gemaakt binnen in de bouwvelden. Deze zijn bestemd voor bewonersparkeren. Door het parkeren te situeren in hoven wordt voorkomen dat het langs de ontsluitingsweg wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Langs de buurtontsluitingsweg wordt het parkeren op een landschappelijke wijze ingepast. Voor het oostelijke deel wordt een grote parkeervoorziening gemaakt, centraal in het gebied. Binnen de bouwvelden is eveneens ruimte om parkeren op te lossen. Deze parkeerhoven zijn eveneens bestemd voor bewonersparkeren.



- Parkeersysteem**
- Ontsluitingsstructuur
 - Bestemmingsverkeer
 - - - - Scheiding deelgebieden
- Deelgebied A – Rondrijdroute oost**
- Openbare parkeergelegenheid
- Deelgebied B – Centraal parkeerveld west**
- Openbare parkeergelegenheid met dubbelgebruik
 - Parkeren eigen terrein
 - K+R Kiss and ride zone school

Verklaring parkeerberekening

Deelgebied A – Rondrijdroute oost

Parkeernorm
211 * rijwoning / appartement (norm: 1,7pp)
211 * 1,7 = 358,7pp
12 * vrijstaand / twee-onder-een-kap woning (norm 1,9pp)
12 * 1,9 = 22,8pp
7 * woonwagen (norm 1,0pp)
7 * 1,0 = 7pp

Totaal nodig
358,7 + 22,8 + 7 = 388,5pp

Overschot/tekort
Parkeerplaatsen gerealiseerd openbaar: 389
389 - 388,5 = +0,5pp

Deelgebied B – Centraal parkeerveld west

Parkeernorm
46 * rijwoning / appartement (norm: 1,7pp)
46 * 1,7 = 78,2pp
SMEOT: 75pp
Arcade: 18pp (Kiss+Ride niet inbegrepen)
TMZ: 64,4pp
27,6 (bezoekers) + 36,8 (medewerkers) = 64,4pp
Mariakerk: 80pp
60 (kerk) + 20 (appartementen)

Totaal nodig
78,2 + 75 + 18 + 64,4 + 80pp = 315,6pp

Overschot/tekort
Parkeerplaatsen gerealiseerd privaat:
46pp (1pp per rijwoning) + 20pp (appartementen mariakerk) + 27,6pp (bezoekers TMZ) = 95,6

Nog te realiseren openbaar:
315,6 - 95,6 = 220pp
Met de toepassing van dubbelgebruik volgens de verrekeningstabel gaat het aantal parkeerplaatsen van 220 naar 124,3pp (maatgevend moment werkdag middag)

Overschot/tekort
Parkeerplaatsen gerealiseerd openbaar: 130
130 - 124,3 = +5,7pp

Verrekeningstabel dubbelgebruik centraal parkeerveld west

Functie berekeningen CROW	Zonder dubbelgebruik	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Woningen bewoners	100	50	50	90	100	80	60	80	70
Woningen bezoekers	100	10	20	80	0	70	60	80	70
Dagonderwijs	100	100	100	0	0	0	0	0	0
Verpleeghuis/verzorghuis	100	100	100	50	25	50	100	100	100
Religiegebouw	100	10	20	70	0	10	10	100	70
Parkeervraag									
Woningen bewoners	18.4	9.2	9.2	16.56	18.4	14.72	11.04	14.72	12.88
Woningen bezoekers	13.8	1.38	2.76	11.04	0	9.66	8.28	11.04	9.66
SMEOT / Arcade	93	93	93	0	0	0	0	0	0
TMZ	36.8	3.68	7.36	29.44	0	25.76	22.08	29.44	25.76
Mariakerk	60	6	12	42	0	6	6	60	42
Totaal	222.0	113.3	124.3	99.0	18.4	56.1	47.4	115.2	90.3

7. GROEN

Campus Driene wordt mede bepaald door de kwaliteit van de bestaande groenstructuren. In het stedenbouwkundig plan is daarom met grote zorgvuldigheid gekeken naar de bestaande situatie, waarin de boomposities leidend zijn geweest. Het kappen van waardevolle bomen is daardoor beperkt gebleven. Naast het handhaven van bestaande groenstructuren, worden deze, waar nodig versterkt. Met name aan de oostzijde van Campus Driene wordt hier invulling aan gegeven. Als onderdeel van het ruimtelijk beeld en om de verbinding met de noordelijke sportvelden te versterken, wordt er in het oostelijk deel van het plangebied een structuur van lanen gemaakt. Als onderdeel van de groene inrichting van het gebied wordt er een verbonden structuur van wadi's gemaakt. Het groen zorgt voor tegengaan van hittestress, draagt bij aan opvang van water en is daarmee noodzakelijk voor een klimaatbestendige duurzame wijk. Met een biodiverse inrichting krijgt ook de flora en fauna een belangrijke plek.



GROEN RAAMWERK



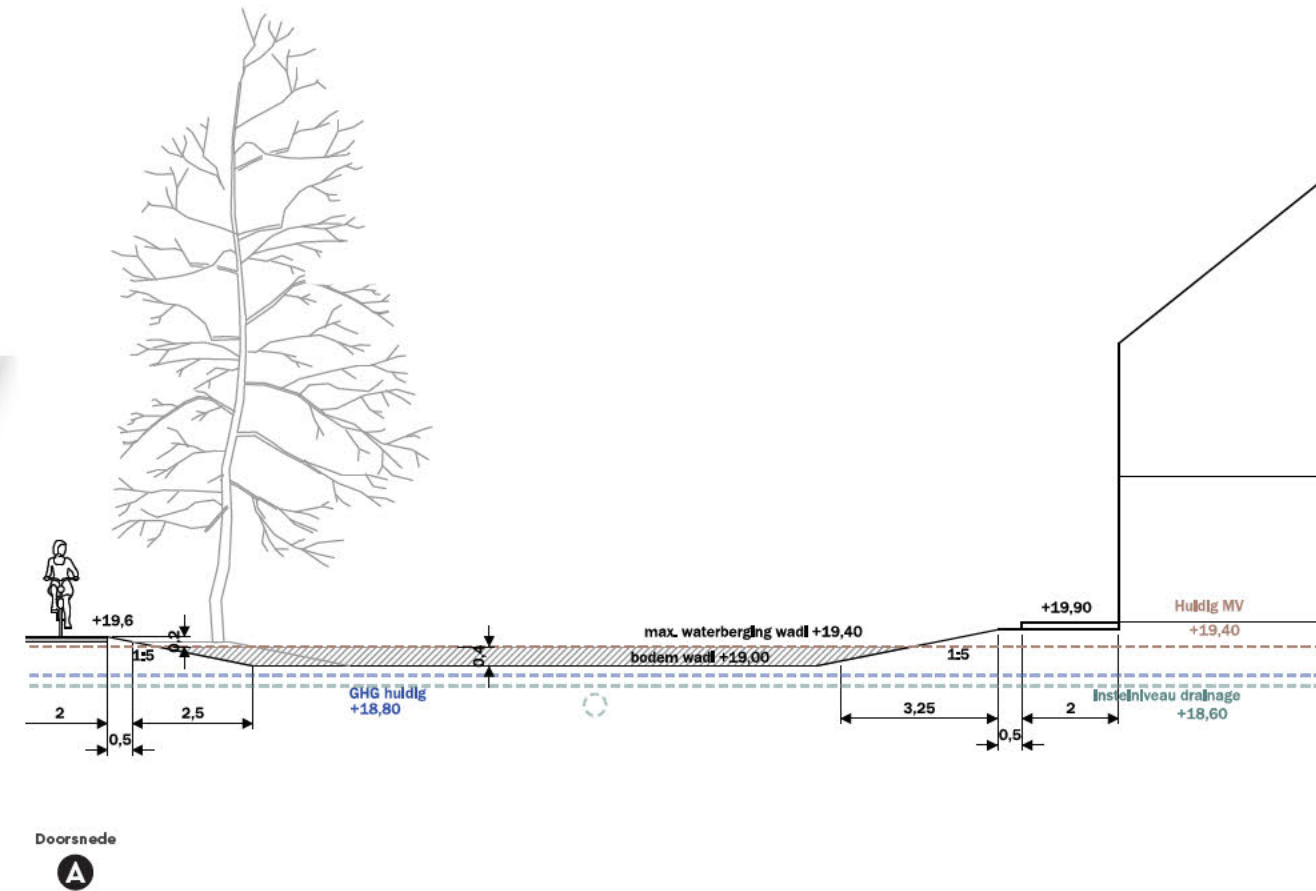
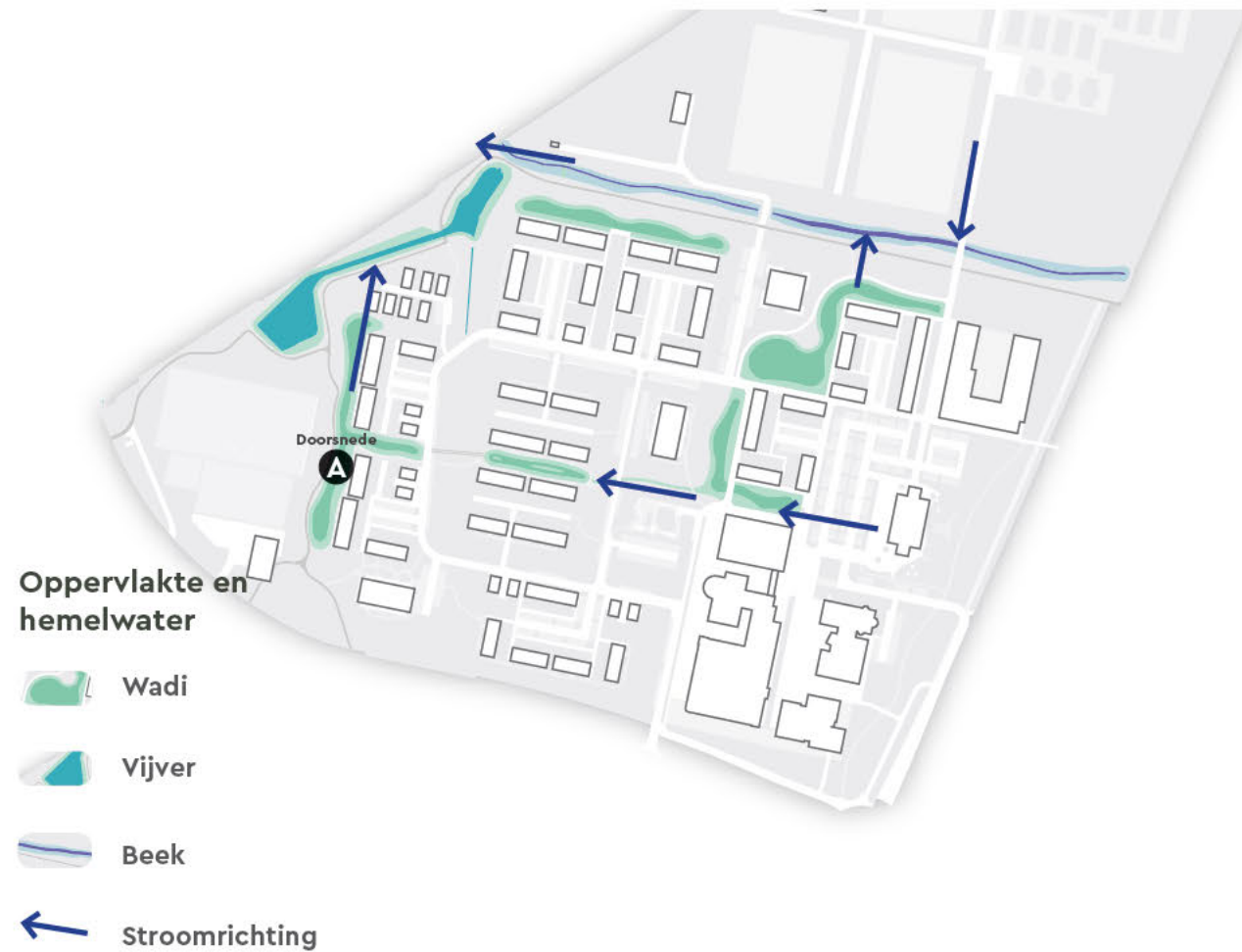
Het groene raamwerk zorgt voor een kader van de programmatische invulling, wat leidt tot een stedelijk kampenlandschap.



GROENSTRUCTUUR

-  Behouden en versterken
-  Creëren lanenstructuur
-  Nieuwe groen-blauwe wadistruktuur

8. WATER



Uitgangspunten wadi

- Waterbergende schijf van 40 cm
- Bodemdiepte wadi minimaal 40 cm boven grondwater
- Drainagesysteem om ontwateringsdiepte van minimaal 40cm te realiseren
- Wakingshoogte 10 cm onder maaiveld
- Natuurlijke en beheersbare taluds van minimaal 1:5 (afwisselend glooiend en eventueel flauwer)

OPPERVLAKTEWATER

De bestaande waterpartijen binnen en grenzend aan het plangebied blijven ongewijzigd. Waar mogelijk worden de waterpartijen versterkt en zichtbaar gemaakt.

HEMELWATER

Het regenwater wordt zichtbaar bovengronds verwerkt en vervolgens geborgen in wadi's. Deze wadi's liggen centraal binnen het plangebied waar ze zichtbaar en bereikbaar zijn voor de inwoners. De wadi's worden voor zowel beheer als voor de plankwaliteit aangelegd met flauwe oevers en afwisselend glooiend. Om overlast en schade aan particuliere percelen te voorkomen wordt extra aandacht besteed aan het vloerpeil ten opzichte van het straatpeil.

GRONDWATER

Het grondwater in Hengelo kan lokaal verhoogd voorkomen. In het plangebied is dit ook het geval. Om de gewenste drooglegging te halen wordt het gebied deels opgehoogd. Onder het wegprofiel en/of bij particulieren wordt drainage aangelegd. De drainage vangt alleen de verhoogde pieken af.

9. ONTMOETING, SPORT EN SPELEN

Campus Driene draagt bij aan een gezond leven. Enerzijds door de eerder omschreven landschappelijke setting met een hoogwaardige groene en blauwe inrichting. Maar ook door het inrichten van een structuur van sporten, spelen en ontmoeting. Kenmerkend hiervoor is het autovrije sportlint die enerzijds een verbinding maakt tussen de noordelijk gelegen sportvelden en de woningen met voorzieningen aan de zuidzijde. Die tevens aanleiding is om hard te lopen of ommetjes te wandelen. Als tweede wordt er een omgeving gemaakt waarin op een natuurlijke manier het spelen is ingepast. Soms met speelaanleidingen, maar ook door het inrichten van de centrale speelplek in het hart van Campus Driene. Hier wordt onder andere de bestaande Calisthenics-voorziening opnieuw ingepast. Ook wordt hier een speel- en ontmoetingsplek voor 16+ gerealiseerd, ter vervanging van de oostelijk gelegen (bestaande) skateloctie. De waterrijke identiteit van de Campus wordt aan deze structuur van ontmoeten, sporten en spelen verbonden, zodat deze een bijdrage levert aan de beleving en recreatieve waarde van het gebied.

THEMA'S

-  Sportlint
-  Natuurlijk spelen
-  Waterrijk hart

VOORZIENINGEN

- 1 Centraal speelveld
- 2 Schoolplein
- 3 Hondenlosloopveld
- 4 Bestaand hondenlosloopveld
- 5 Sportvelden Carmelcollege

VOORZIENINGEN BUITEN PLANGEBIED

-  **Voetbalveld**
-  **Tennisvelden**
-  **Trapveld**



Samenvattend overzicht complex: Campus Driene

A. Ruimtegebruik	In m ²	In %
Bruto oppervlak	151.772	100,0%
Netto uitgeefbaar	33.165	22%
Groen en water	83.567	55%
Ontsluiting	35.041	23%
B. Programma	In m ²	Aantal
Nog uit te geven:		
Uitgegeven gronden:		
- woningen	25.900	276
- overig	7.265	
Totaal		

Opdrachtgever	: Roy Knobben
Projectleider	: Mariska de Vries
Planeconoom	: Gineke Witvoet
Prijspeil	: 01.01.2024
Startdatum	: 01.01.2021
Einddatum	: 31.12.2034
Rentepercentage	: 1,40%
Disconteringsvoet	: 2,00%
Mutatiedatum	: 19.03.2024

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2022	Jaarschijf 2023	Na 01.01.2024 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2024
C. Kosten				
1. Verwerving			6.864.305	6.864.305
2. Bouw- en woonrijp maken			8.263.283	8.263.283
4. Algemene plankosten			1.664.656	1.664.656
5. Beheerkosten			153.030	153.030
7. Sloop en saneren			745.002	745.002
8. Overige kosten				
<i>Totaal kosten (I)</i>			17.690.276	17.690.276
D. Bijdragen				
9. Bijdragen en subsidies			1.036.792	1.036.792
11. Bijdragen derden				
12. Ontvangen huren en pachten				
13 Overige Bijdragen				
<i>Totaal bijdragen (II)</i>			1.036.792	1.036.792
Netto kosten (I-II = III)			16.653.484	16.653.484
E. Opbrengsten				
14. Woningbouw			13.032.400	13.032.400
15. Bedrijven				
16. Kantoren				
17. Overige			2.143.700	2.143.700
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>			15.176.100	15.176.100
Nominale eindwaarde (IV-III)			-1.477.384	-1.477.384
F. Tijdsinvloeden				
- Rente			-373.194	-373.194
- Kostenindexering			-845.076	-845.076
- Opbrengstenindexering			1.387.365	1.387.365
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>			169.095	169.095
Eindresultaat			-1.308.290	-1.308.290
Contante waarde 01.01.2024				-1.052.209
Boekwaarde 31.12.2023				

Uitgangspunten grondexploitatie Campus Driene

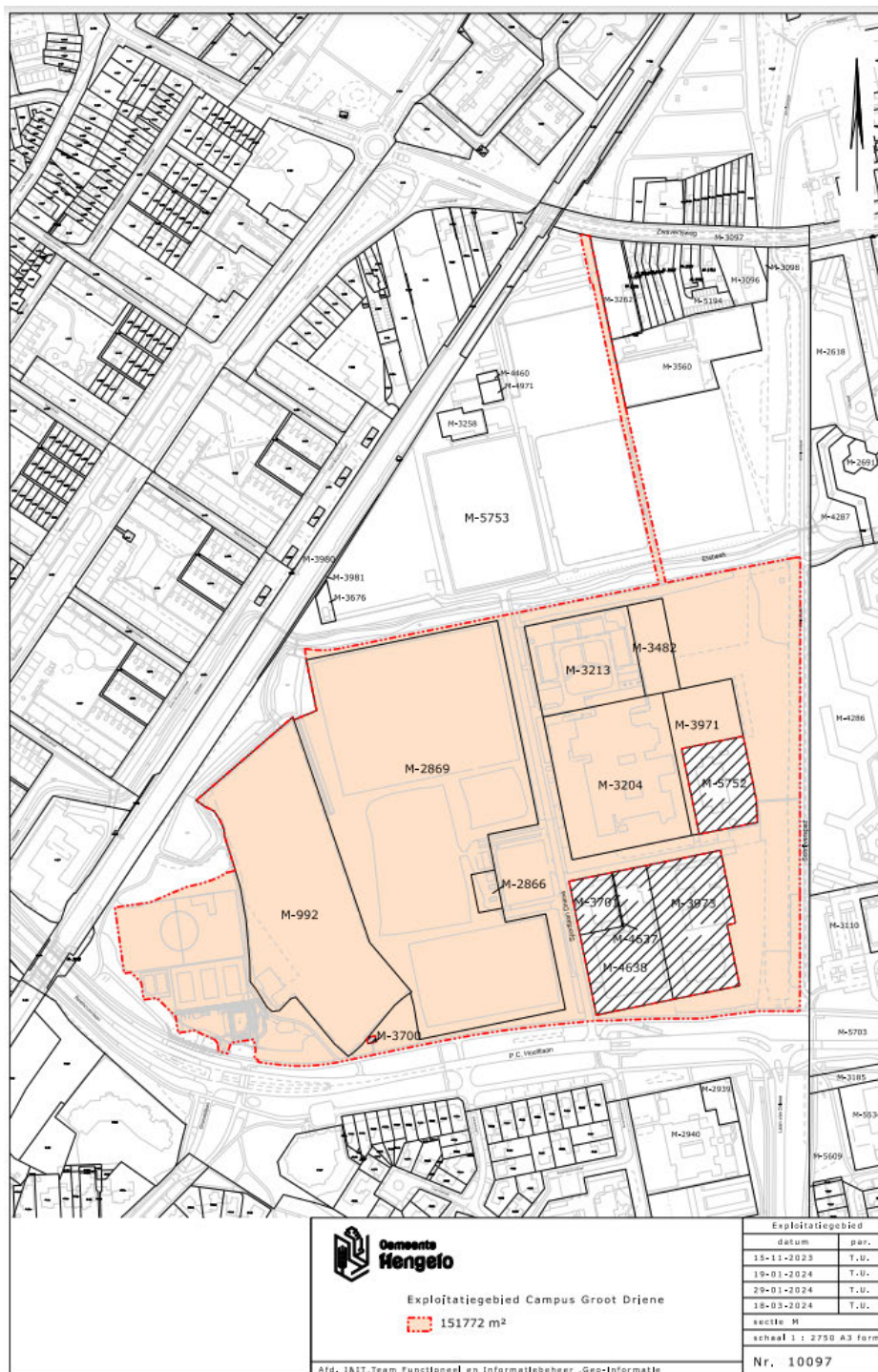
19 maart 2024

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Ruimtegebruik	4
Kosten	4
Bijdragen en subsidies	5
Opbrengsten	5
Tijdsinvloeden	6
Risico's	6

Inleiding

Campus Driene ligt tussen spoorlijn Hengelo-Oldenzaal, de Zwavertsweg, het Schrijverspad en de P.C. Hooftlaan. Hieronder is het exploitatiegebied van de grondexploitatie in beeld gebracht.



Het exploitatiegebied Campus Driene is circa 151.772 m² groot.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie is € 1.052.209 negatief per 1.1.2024.

De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de berekening en de risico's worden hierna toegelicht.

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is gebaseerd op stedenbouwkundig plan. De Gebiedsvisie Sportlaan Driene en omgeving is vertaald in het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie. 21,9% van het exploitatiegebied zal worden verkocht om bebouwd te worden. 23,1% van het gebied zal gebruikt worden voor de ontsluiting (rijwegen, fiets- en voetpaden) en 55,0% van het gebied blijft groen en water of wordt met groen en water ingericht.

Kosten

De te realiseren grondkosten passen binnen de lijst van aangewezen kostensoorten, zie bijlage IV bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit.

De gemeente bezit 70% van het exploitatiegebied. Hiervan had het deel dat met name gebruikt wordt voor sportbeoefening (34% van het totale gebied) een boekwaarde van € 2.489.000. De overige 38% van het exploitatiegebied die eigendom is van de gemeente heeft geen boekwaarde. Na vaststelling van de grondexploitatie zal de boekwaarde ingebracht worden in de grondexploitatie. Een deel van de gemeentelijke grond is verhuurd aan de Vrije Schutter, een handboogschietvereniging. Het huurcontract loopt tot september 2027. Om de plannen in de grondexploitatie op korte termijn te gaan realiseren, zal het huurcontract eerder ontbonden moeten worden. In verband hiermee wordt er gezocht naar een alternatieve locatie voor de handboogschietvereniging. Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met een bijdrage in de verplaatsings- en/of herinrichtingskosten.

Er zijn nog 3 andere grondeigenaren binnen het exploitatiegebied, namelijk Leyten/Trebbe, de Stichting tot steun aan het katholieke voortgezet onderwijs (Carmel) en Enexis. Met Leyten/Trebbe is overeengekomen dat de grond ontdaan van opstallen (inclusief fundering) gekocht wordt voor € 3.606.000. Onder de post verwerving zijn hiervoor afgerond € 3.090.000 kosten opgenomen. In de grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat de grond van Leyten/Trebbe in fasen wordt ingebracht. Uitgangspunt is dat na afloop van de exploitatie van de tijdelijke woningen, in 2033 de laatste grond wordt ingebracht. De grond van de Stichting tot steun aan het katholieke voortgezet onderwijs wordt aangekocht door middel van een betaling in natura. De stichting krijgt in ruil voor haar grond een ander, kleiner perceel, dat geschikt zal worden gemaakt voor het gebruik als buitensportfaciliteit. De kosten van de realisatie van deze buitensportfaciliteit zijn geraamd op € 1.236.000. Op de grond van Enexis staat een trafo die kan blijven staan. Er is geen rekening gehouden met aankoop en/of verplaatsing van deze trafo.

De kosten van het civiel werk (bouw- en woonrijp maken) zijn geraamd op afgerond € 8.263.000 op prijspeil 1.1.2024. Binnen de raming is rekening gehouden met 10% onvoorzien over de te realiseren kosten. In deze raming zijn circa € 918.000 kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering meegenomen.

Voorafgaand aan het bouwrijp maken is/wordt de aanwezige bebouwing gesloopt. Een belangrijk deel van deze kosten zijn al gemaakt omdat Leyten/Trebbe de leegstaande schoolgebouwen aan de Sportlaan Driene 8-10 grotendeels heeft laten slopen. Naast de gerealiseerde kosten à € 456.000 wordt rekening gehouden met afgerond € 84.000 sloopkosten.

De kosten van saneren zijn geraamd op afgerond € 206.000. Uit het bodemonderzoek (Geofox, juni 2022) is gebleken dat de grond in algemene zin geschikt is voor het beoogde gebruik. Uit partijkeuringen die in het kader van dit onderzoek zijn uitgevoerd, blijkt echter ook dat enkele partijen gekwalificeerd moeten worden als klasse industrie. Er is rekening gehouden met de afvoer van 4.500 m³ klasse industriegrond en 5 partijkeuringen.

Tot met 2023 zijn € 524.000 plankosten gemaakt. De kosten zijn besteed aan het maken van de visie, het stedenbouwkundig ontwerp, grondexploitatie-berekeningen en diverse onderzoeken. De overige nog te realiseren kosten zijn geraamd op afgerond € 1.141.000.

Onder beheerkosten is rekening gehouden met de aanslag van onroerende zaak belasting in de periode dat bouwgrond gerealiseerd is maar nog niet verkocht is. Hiervoor is afgerond € 123.000 opgenomen. Hiernaast is € 30.000 voor het tijdelijk beheer van gronden.

Subsidies en bijdragen

Voor de ontwikkeling van het gebied is afgerond € 1.037.000 subsidie aangevraagd in de 6^e tranche van de Woningbouwimpuls (Wbi). In de grondexploitatie is rekening gehouden met de ontvangst van deze subsidie.

Grondopbrengsten

In het exploitatiegebied worden 269 woningen en 7 standplaatsen voor woonwagens gerealiseerd. In de onderstaande tabel is weergegeven wat de uitgangspunten zijn bij de berekening van de grondwaarde van de 269 woningen, à afgerond € 12.892.400.

segment	aantal	aandeel
sociaal	24	9%
huur, middelduur	48	18%
huur, duur	21	8%
koop, betaalbaar	63	23%
koop, middelduur	101	38%
koop, duur	12	4%
	269	100%

Hiernaast worden er 7 woonwagenplaatsen gerealiseerd. Er is rekening met een grondopbrengst van € 140.000 voor deze grond. TMZ ontwikkelt, samen met Aveleijn, woon-zorgstudios en aanverwante functies. De grondwaarde die is opgenomen voor de locatie waarop gestudeerd wordt, bedraagt € 1.675.000.

Het Smeot heeft aangegeven de bestaande vakschool aan de Sportlaan uit te willen breiden. Er is gerekend met een grondopbrengst van in totaal € 421.200 per 1.1.2024 voor de verkoop van circa 2.340 m².

De Mariakerk heeft aangegeven tuingrond te willen bijkopen. Er is uitgegaan van de verkoop van 475 m² à € 47.500.

Fasering en tijdsinvloeden

In 2024 wordt er gewerkt aan de planvorming en de voorbereiding van de 1^e fase van het bouwrijp maken. Juridisch/planologisch wordt in de 1^e helft van 2024 een BOPA (BuitenPlanse Omgevingsplan Activiteit) in procedure gebracht. In de 2^e helft van 2024 wordt er gestart met de inrichting van het nieuwe sportveld voor de stichting tot steun aan het katholieke voortgezette onderwijs waarna het bouwrijp maken van het gebied dat ten westen van de Sportlaan Driene ligt, aangepakt kan worden. De 195 woningen die ten westen van de Sportlaan Driene gerealiseerd worden, worden gebouwd van 2025 t/m 2029. De bouw van de overige 74 woningen start in 2033. Dit wil niet zeggen dat er ten oosten van de Sportlaan Driene niets gebeurt tot 2033. Uitgangspunt is dat de uitbreiding van Smeot en de ontwikkeling van een woonzorgcentrum door TMZ in 2026 start.

De ramingen van kosten en opbrengsten hebben 1.1.2024 als prijspeil. De geraamde civiele kosten worden, tot het moment van besteden, geïndexeerd met 2,5% in 2024 en met 2% vanaf 2025. De plankosten stijgen met 4,7% tot 2028 en met 2% vanaf 1.1.2024. De prijsstijging van kosten is geraamd op € 845.000.

Over de indexering van de opbrengsten van de koopwoningen is een afspraak gemaakt met Leyten/Trebbe. Op grond van deze afspraak stijgen deze opbrengsten jaarlijks met afgerond 2,4%. De prijsstijging van grondopbrengsten is geraamd op € 1.387.000. Voor de opbrengsten van verkoop voor sociale woningbouw, woonwagens en overige opbrengsten is geen indexering geraamd.

Tot het einde van de looptijd (31.12.2034) wordt rekening gehouden met € 373.000 financieringskosten.

Risico's

Er is vanuit gegaan dat de Wbi subsidie verstrekt wordt in de grondexploitatie. Wanneer de Wbi subsidie niet verstrekt wordt, zal Leyten-Trebbe een hogere index op de opbrengsten betalen. Het tekort zal toenemen met afgerond € 588.000 wanneer de Wbi subsidie niet verstrekt wordt.

De aanleg van de sportvoorziening, nodig om de grond van de Stichting tot steun aan het katholieke voortgezet onderwijs te verwerven, kan hoger uitvallen dan geraamd.

De gehanteerde planning is heel strak. Uitgangspunt is bijvoorbeeld dat het bouwrijp maken voorbereid wordt voordat het juridisch planologisch kader vastgesteld is. Het risico bestaat dat reeds opgeleverde producten aangepast moeten worden en dat de plankosten hierdoor hoger uitvallen dan geraamd.

Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	68203642	310000	U	N	2388572					Grond vanuit complex sportpark Groot Driene
1	68203642	310000	U	N	100000					Grond vanuit verhuurcomplex
1	68203066	310003	I	N	2388572					Naar grexproject Campus Driene
1	68203010	310003	I	N	100000					Naar grexproject Campus Driene
1	68203642	380809	U	N	15000					Overige verwervingskosten
1	68203642	320040	U	N	87644					Bouw- en woonrijp maken
1	68203642	380700	U	N	801438					Algemene plankosten
1	68203642	380809	U	N	6000					Beheerkosten
1	68203642	320060	U	N	39044					Sloopkosten
1	68203997	750050	U	N	2488572					Overboekingsrekening balans NIEGG
1	68203999	750050	I	N	3437698					Overboekingsrek balans IEG woningbouw
1	3000	750050	I	N	2488572					Balans NIEGG
1	3999	900000	U	N	2488572					Balans NIEGG
1	3200	750050	U	N	3437698					Balans onderh werk IEG woningb
1	3999	900000	I	N	3437698					Balans onderh werk IEG woningb
1	68201000	720500	U	N	1052209					Dotatie voorz IEGG Campus Driene
1	3202	720500	I	N	1052209					Dotatie voorz IEGG Campus Driene
1	69809150	710100	I	N	1052209					Dotatie voorz IEGG Campus Driene
1	80000150	710101	U	N	1052209					Dotatie voorz IEGG Campus Driene
1	68201000	720500	U	N	-1034927					Vrijval voorziening Niegge compl Gr. Driene
1	3002	720500	I	N	-1034927					Vrijval voorziening Niegge compl Gr. Driene
1	69809150	710100	U	N	1034927					Vrijval voorziening Niegge compl Gr. Driene
1	80000150	710101	I	N	1034927					Vrijval voorziening Niegge compl Gr. Driene
1	89999999	900000	I	N	17282					Balansboeking rubr 8
1	3999	900000	I	N	-17282					Balansboeking rubr 3

INTENTIEOVEREENKOMST

Gesloten tussen de gemeente Hengelo en de vennootschap onder firma Leyten-Trebbe betreffende de ontwikkeling van de locatie Sportlaan Driene e.o. te Hengelo.

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: de Gemeente Hengelo, Burgemeester Van der Dussenplein 1, Hengelo, postadres: Postbus 18, 7550 AA Hengelo, ten deze krachtens artikel 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd door de portefeuillehouder Grondzaken, mw. drs. M.A. ten Heuw, ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hengelo d.d. 6 juli 2021, hierna te noemen: de gemeente; en
2. De vennootschap onder firma Leyten-Trebbe Projecten V.O.F., gevestigd te Rotterdam, Lloydstraat 210 KvK nummer 24408482, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. Leyten in zijn hoedanigheid van bestuurder van Leyten Vastgoed B.V. en door de heer H.J.H. Trebbe in zijn hoedanigheid van bestuurder van Trebbe Groep B.V.. Leyten Vastgoed B.V. en Trebbe Groep B.V. handelend in hun hoedanigheid van vennoten van de vennootschap onder firma, hierna te noemen: Leyten-Trebbe;

de gemeente en Leyten-Trebbe hierna afzonderlijk te noemen: Partij en gezamenlijk te noemen: Partijen,

Overwegende dat:

- De gemeente en Leyten-Trebbe (althans diens vennoten) beide onroerend goed in eigendom hebben op de locatie Sportlaan Driene e.o. zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening (hierna de Locatie);
- Er ideeën bestaan om diverse (onder meer maatschappelijke) functies een plek te geven binnen de Locatie;
- De gemeente en Leyten-Trebbe het van belang vinden dat binnen de Locatie de juiste functie op de juiste plek komt en dat daartoe een intrale visie moet worden ontwikkeld voor de Locatie;
- De gemeente Leyten-Trebbe heeft gevraagd om deze integrale visie te maken voor het gebied tussen het spoor, Schrijverspad (fietspad) en de P.C. Hooftlaan te Hengelo, onderverdeeld in de volgende gebieden (zie bijlage 2 – plangebied en studiegebied)
 - Plangebied (zuidzijde Elsbeek): Schrijverspad, Elsbeek, spoorlijn en P.C. Hooftlaan
 - Studiegebied (noordzijde Elsbeek): Schrijverspad, Elsbeek, spoorlijn en Zwavertsweg;
- Leyten-Trebbe bereid is om haar gronden en gebouwen op de Locatie in te brengen;

ente:

Parafen Leyten-Trebbe:

Pagina 1 van 7

Intentieovereenkomst

- Leyten-Trebbe een verzoek heeft ingediend om op de Locatie woningen te ontwikkelen, koopdanwel beleggershuurwoningen passend in de woonagenda en visie 2021-2030 gemeente Hengelo.;
- Leyten-Trebbe daarbij heeft aangegeven een nader vast te stellen deel van de te ontwikkelen woningbouw, in het segment betaalbare en middeldure huur, in eigen beheer te willen houden voor beleggershuur;
- De gemeente te kennen heeft gegeven, gelet op de bereidheid van Leyten-Trebbe om gronden en gebouwen op de Locatie in te brengen voor realisering van maatschappelijke opgaven, bereid te zijn mee te werken aan planvorming en - na bestuurlijke goedkeuring van een integrale visie en het sluiten van een anterieure overeenkomst - aan het wijzigen van bestemming(en);
- Dat de inbreng van Leyten-Trebbe van haar onroerend goed voor maatschappelijke opgaven de medewerking van de gemeente aan deze overeenkomst en een eventuele anterieur in ruil voor e overeenkomst legitimeert;
- Partijen daartoe in onderhavige overeenkomst over en weer verklaringen afleggen alsmede nadere afspraken wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Onderzoek

1. Leyten-Trebbe zal voor eigen rekening en risico een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar herontwikkeling van het Plangebied en het Studiegebied, waarbij mede de inpassing van wensen van stakeholders zal worden verkend, waaronder:
 - a. SMEOT: uitbreiding binnen de beschikbare maatschappelijke bestemming;
 - b. Trivium Meulenbelt Zorg: minimaal 48 tot maximaal 72 eenheden conform haar zorgconcept 2.0;
 - c. Stichting tot steun aan het katholiek voortgezet onderwijs: medewerking grondruil (ruilverkaveling) Stichting Carmel / wensen Lyceum Grundel;
 - d. sportverenigingen die momenteel gebruik maken van de velden van de gemeente: herplaatsen in plan of studiegebied (handboogsportvereniging);
 - e. HO2-Hengelo: circa 50 duurzame/CO2 neutrale wooneenheden voor de stichting HO2
 - f. Gemeenschap van Syrisch orthodoxe heilige Maria: uitbreiding parkeren / woonbehoefte ouderen;
 - g. wensen gemeente Hengelo ten aanzien van De Arcade, doorzetten gebruik of verkoop;
 - h. Onderzoek kansen voor een warmtenet – collectieve warmtesystemen;
 - i. Realisatie van betaalbare woningen.
2. Het haalbaarheidsonderzoek zal resulteren in:
 - a. een integrale visie voor het Plangebied en het Studiegebied;
 - b. een integrale open grondexploitatie voor het Plangebied;
 - c. een schriftelijke financieel-economische onderbouwing.

Paraaf Gemeente:



Parafen Leyten-Trebbe:



Pagina 2 van 7

Intentieovereenkomst

3. De integrale visie zal gebaseerd worden op ontwerpend onderzoek, zodat de visie in een later stadium kan worden uitgewerkt naar een integraal plan voor gebiedsontwikkeling. Leyten-Trebbe zal de integrale visie aan de gemeente voorleggen ter bestuurlijke vaststelling.
4. Leyten-Trebbe zal de integrale open grondexploitatie samen met de gemeente opstellen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de residuele grondwaarde methode gebaseerd op onder andere de doelgroepen wonen, zorg en maatschappelijk
5. De schriftelijke financieel-economische onderbouwing betreft tenminste:
 - a. De markt voor de diverse woonvormen passend binnen de door de gemeente opgegeven definities 'betaalbaar en middelduur', zie bijlage 3.
 - b. De marktconformiteit van de residuele grondwaarde voor gronden van de gemeente, middels een onafhankelijk taxatierapport.
6. Leyten-Trebbe is eigenaar van alle documenten, ontwerpen en berekeningen die door of in haar opdracht zijn vervaardigd in het kader van het haalbaarheidsonderzoek.

Artikel 2. Samenwerking

1. De gemeente stelt Leyten-Trebbe in de gelegenheid om het onderzoek uit te voeren en verleent vanuit haar organisatie ondersteuning om te komen tot een breed gedragen plan dat bestuurlijk draagvlak heeft.
2. De gemeente verplicht zich om de haar bekende gegevens ter zake de Locatie (mits van belang voor het haalbaarheidsonderzoek) kosteloos aan Leyten-Trebbe te verstrekken.
3. Partijen treden regelmatig in overleg (tenminste driewekelijks) over de voortgang van het onderzoek en houden elkaar op de hoogte van eventuele ontwikkelingen die relevant zijn voor de herontwikkeling.
4. De in te schakelen ontwerper(s) en adviseurs worden in onderling overleg tussen Partijen bepaald. De kosten voor deze opdrachten worden in de grondexploitatie opgenomen evenals de ambtelijke kosten die in het kader van het haalbaarheidsonderzoek zijn gemaakt.
5. Partijen verplichten zich jegens elkaar om alles te doen dan wel nalaten dat redelijkerwijs van hen gevergd kan worden om een goede onderlinge samenwerking te bevorderen.
6. Leyten-Trebbe zal derde-eigenaren van onroerend goed in de Locatie betrekken bij het haalbaarheidsonderzoek om de beoogde herontwikkeling zo integraal en efficiënt mogelijk vorm te kunnen geven. Leyten-Trebbe zal derden-eigenaren in de Locatie adviseren over de herontwikkeling en desgewenst hun initiatieven onderzoeken op haalbaarheid en voor die initiatieven een aanbieding uitbrengen.
7. Leyten-Trebbe legt de integrale visie(s) als bedoeld in artikel 1 leden 2 en 3 ter vaststelling voor aan het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad (ten behoeve van een go/no go besluit). Indien de gemeente besluit om niet in te stemmen met de ingediende integrale visie zullen partijen met elkaar overleggen over eventueel noodzakelijke aanpassing van de visie teneinde tot instemming van de gemeente te komen. Als partijen geen mogelijkheid zien om tot

Paraaf Gemeente:



Parafen Leyten-Trebbe:



Pagina 3 van 7

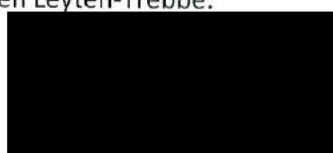
instemming te komen voor de integrale visie voor het plan- en /of studiegebied dan wordt in dat geval een vervolgonderzoek gestart om tot overeenstemming te komen tussen partijen voor een separate herontwikkeling, van de bij de overwegingen in deze overeenkomst genoemde scenario Artikel 4 LOI, locatie van Leyten-Trebbe.

Artikel 3. Vervolg

1. Na bestuurlijke vaststelling van de integrale visie zullen Partijen zich inspannen om te komen tot een anterieure overeenkomst ten behoeve van de exploitatie van de Locatie.
2. Na het sluiten van de anterieure overeenkomst werkt de gemeente mee aan een door Leyten-Trebbe op te stellen en in procedure te brengen wijziging van het ruimtelijk regime (bestemmingsplan / omgevingsplan / ruimtelijke onderbouwing) voor het Plangebied. Partijen hebben de intentie de doorlooptijd van de wijzigingsprocedure zo kort mogelijk te houden.
3. De anterieure overeenkomst zal Leyten-Trebbe een in nader overleg vorm te geven exclusief recht toekennen om nader overeen te komen in het Plangebied gelegen gronden / onroerend goed van de gemeente aan te kopen, na de in het tweede lid bedoelde wijziging van het ruimtelijk regime. Een eventuele aankoop dient marktconform te geschieden, blijkend uit een taxatie van een onafhankelijke deskundige. Het recht om gronden van de gemeente aan te kopen vervalt indien Leyten-Trebbe hiervan geen gebruik heeft gemaakt binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 4. Einde overeenkomst

1. Deze overeenkomst eindigt zonder dat Partijen elkaar iets verschuldigd zijn:
 - a. van rechtswege zodra tussen Partijen de anterieure overeenkomst is gesloten;
 - b. zodra Partijen dat onderling overeenkomen;
 - c. op het moment dat Leyten-Trebbe de beoogde herontwikkeling van de Locatie niet haalbaar acht. Onder haalbaar wordt verstaan dat de door Leyten-Trebbe vervaardigde haalbaarheidsstudie voldoende draagvlak heeft binnen de gemeente en overige stakeholders en voorziet in een economisch verantwoorde exploitatie op basis van marktconforme risicorendementsverhoudingen.
2. Indien deze intentieovereenkomst geen vervolg krijgt in de vorm van een anterieure overeenkomst, die gericht is op realisatie van (een deel van) de ontwikkeling van de Locatie door Leyten-Trebbe met publiekrechtelijke medewerking van de gemeente, geldt het volgende:
 - a. Indien de gemeente besluit om af te zien van een anterieure overeenkomst, conform Artikel 2 lid 7, zal de gemeente op eerste verzoek van Leyten-Trebbe de door Leyten-Trebbe voortgebrachte plannen overnemen, zulks tegen betaling aan Leyten-Trebbe van een tegemoetkoming van 75% in de gemaakte kosten.
 - b. Indien Leyten-Trebbe besluit om af te zien van een anterieure overeenkomst zal Leyten-Trebbe op eerste verzoek van de gemeente de door de gemeente gemaakte ambtelijke kosten aan de gemeente voor 75% vergoeden.
3. De in het vorige lid bedoelde kosten worden bijgehouden in de grondexploitatie conform Artikel 2 lid 4.



4. De in lid 2 vermelde regeling is niet van toepassing indien de herontwikkeling wordt belemmerd door regelgeving in formele of materiële zin anders dan het huidige ruimtelijke regime. De gezamenlijk gemaakte kosten worden dan verrekend met binnen de separate herontwikkeling van de locatie Leyten-Trebbe met aanliggende percelen en eventueel de opstellen conform plangebied 'scenario Artikel 4 LOL' zoals aangegeven op de plankaart (bijlage 1). Partijen gaan hierover in goed overleg met elkaar.
5. De in lid 2 vermelde regeling kan niet worden opgeschort

Artikel 5. Overige bepalingen

1. Alle geschillen die naar aanleiding van de Intentieovereenkomst tussen Partijen mochten ontstaan worden beslecht door de bevoegde burgerlijke rechter.
2. De considerans en de bijlagen maken uitdrukkelijk deel uit van deze intentieovereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

Namens de Gemeente Hengelo

Namens de Leyten-Trebbe Projecten VOF

Mw. M.A. ten Heuw

dhr. F. Leyten

dhr. H.J.H. Trebbe

Bijlagen

1. Tekening en eigendommen Locatie
2. Plangebied en studiegebied
3. Definities koop / huur 2021

Paraaf Gemeente:

Parafen Leyten-Trebbe:

Pagina 5 van 7

Bijlage 1 - Tekening en eigendommen Locatie

Visie Sportlaan Driene eo. Hengelo		Plangebied		Studiegebied		
Perceel	Eigenaar	oppervlakte		oppervlakte		Kleur
M3258	Gemeente Hengelo (belast met opstalrecht)		m2	810	m2	
M4460	Gemeente Hengelo (belast met opstalrecht)		m2	126	m2	
M4971	Gemeente Hengelo (belast met opstalrecht)		m2	290	m2	
M3560	Gemeente Hengelo (belast met erfpacht)		m2	6.320	m2	
M4972	Gemeente Hengelo [totaal 206.816]	129.923	m2	76.893	m2	
M2866	Gemeente Hengelo	640	m2		m2	
M3204	Leyten Jaarmarkt Zuidlaren B.V.	12.004	m2		m2	
M3213	Leyten Jaarmarkt Zuidlaren B.V.	6.532	m2		m2	
M3482	Leyten Jaarmarkt Zuidlaren B.V.	2.223	m2		m2	
M3971	Leyten Jaarmarkt Zuidlaren B.V.	3.216	m2		m2	
M992	Stichting Tot steun aan het katholieke voortgezet onderwijs	21.900	m2		m2	
M7301	Stichting metaal en electro opleidingen Twente	1.598	m2		m2	
M3973	Gemeenschap van Syrisch Orthodoxe Heilige Maria Hengelo	6.642	m2		m2	
M4638	Stichting metaal en electro opleidingen Twente	5.583	m2		m2	
M3676	Mobile Radio Networks Vehicle B.V.	339	m2		m2	
		190.600	m2	84.439	m2	

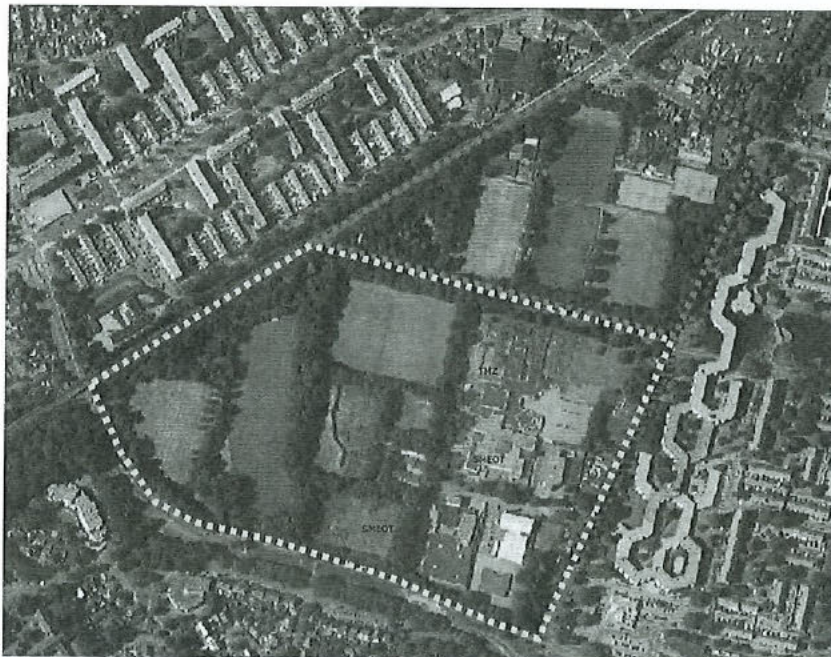


Paraf Gemeente:

Parafen Leyten-Trebbe:

Pagina 7 van 7

Bijlage 2 - Plangebied en studiegebied



VISIE SPORTLAAN DRIENE E.O. TREBBE

VISIE PLANGEBIED

VISIE STUDIEGEBIED

Studiegebied – Sportlaan Driene Hengelo – 09-03-2021

TREBBE
ONTWIKKELT EN BOUWT

Paraf. Gemeente:

Parafen Leyten-Trebbe:

Pagina 8 van 7

Bijlage 3 - Definities koop / huur 2021

Definities

- Betaalbaar*
 - (sociale) huur < € 737 (grens huurtoeslag)
 - Koop appartement < € 250.000
 - Koop grondgebonden < € 300.000
 - Middelduur*
 - Huur € 737 - € 1.000 (geliberaliseerde huur)
 - Koop appartement € 251.000 - € 375.000
 - Koop grondgebonden € 301.000 - € 450.000
 - Duur*
 - Huur > € 1.000
 - Koop appartement > € 375.000
 - Koop grondgebonden > € 475.000
- *prijsniveau wordt jaarlijks bepaald op basis van actuele gegevens



