

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3882586	Petter, Herman	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3882586 - Stedenbouwkundig plan en grondexploitatie Wolfkaterweg, Beckum			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. Het stedenbouwkundig plan Wolfkaterweg vast te stellen;
2. De grondexploitatie van Wolfkaterweg en de bijbehorende uitgangspunten vast te stellen en te verantwoorden in een nieuw in te richten administratief complex;
3. Het bedrag € 52.239 toe te voegen aan de algemene reserve grondexploitatie ten behoeve van kwaliteit leefomgeving;
4. De begrotingswijziging met nummer 25079 vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In Beckum is behoefte aan nieuwbouwwoningen om de leefbaarheid en voorzieningenniveau op pijl te houden. Er is vooral vraag naar woningen voor starters en jonge gezinnen. Het stedenbouwkundig plan voor de locatie langs de Wolfkaterweg voorziet in 48 woningen waarvan een groot deel in de betaalbare categorie. Om de vervolgstappen voor deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is het nodig dat de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie vaststelt.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3882586	Petter, Herman	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3882586 - Stedenbouwkundig plan en grondexploitatie Wolfkaterweg Beckum			



BESLUIT

1. Het stedenbouwkundig plan Wolfkaterweg vast te stellen;
2. De grondexploitatie van Wolfkaterweg en de bijbehorende uitgangspunten vast te stellen en te verantwoorden in een nieuw in te richten administratief complex;
3. Het bedrag € 52.239 toe te voegen aan de algemene reserve grondexploitatie ten behoeve van kwaliteit leefomgeving;
4. De begrotingswijziging met nummer 25079 vast te stellen.

INLEIDING

Aanleiding

Op 11 oktober 2023 is het Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum door de gemeenteraad vastgesteld. In het Omgevingsprogramma wordt concreet antwoord gegeven op de vraag 'Wat is er nodig om de leefbaarheid in Beckum te borgen?'. Het voorzieningenniveau staat immers onder druk en jongeren vertrekken uit het dorp vanwege gebrek aan geschikte woningen. Uitgesproken en vastgelegd is daarom de wens vanuit het dorp voor de toevoeging van een flink aantal woningen, te weten zo'n 130. Langs de Wolfkaterweg aan de oostzijde van het dorp zijn twee grote ontwikkellocaties aangewezen. Voorliggend plan 'Locatie B Wolfkaterweg' (vanaf hier 'Wolfkaterweg') is de eerste gemeentelijke locatie die in ontwikkeling wordt gebracht. De afgelopen 2 jaar zijn de nodige gronden verworven, is gewerkt aan het stedenbouwkundig plan en zijn met het oog op de toekomstige ruimtelijke procedure al een flink aantal onderzoeken uitgevoerd. Ook is het plan meermalen getoond aan, en besproken met, het dorp. Het stedenbouwkundig plan is nu gereed om samen met de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Stedenbouwkundig plan

In het Omgevingsprogramma staat hoeveel woningen Beckum nodig heeft, om welke woningen het gaat en waar ze komen. Dit vastgelegd in de bijlagen bij het programma getiteld 'Woningbouwstrategie Bruisend Beckum 2023-2035' en op locatieniveau het 'Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum'. Met daarin opgenomen de nodige uitgangspunten en eisen per woningbouwlocatie. Voor de locatie Wolfkaterweg is in 2024 het grootste deel van de voor woningbouw benodigde gronden verworven. Recent is aanvullend daarop een ruilvereenkomst gesloten voor de verwerving van een perceel aan de rand van het plangebied ten behoeve van extra ruimte voor waterberging.

Woningbouwprogramma

Het plan voorziet in een mix van woonproducten, in totaal 48 woningen, met de focus op betaalbare grondgebonden gezinswoningen in lijn met het Omgevingsprogramma. Qua uitgiftestrategie en woningtypologie bestaat het plan uit drie delen (bijlage 1, pagina 5):

- Een blok van 8 rug-aan-rug woningen, 'boerderijstijl', op hoek Pastoor Eppinkstraat/Wolfkaterweg. Bevat 8 sociale huurwoningen door Welbions te bouwen en verhuren.
- Een zogenaamd projectmatig blok met 11 'erfwoningen', langs de Wolfkaterweg met uitrit daarop. Deze plot wordt in z'n geheel op de markt gebracht, middels een prijsvraag waarop marktpartijen zoals ontwikkelaars en bouwbedrijven mogen inschrijven.
- Het resterende (grootste) deel van het plan, ontsloten op de Pastoor Eppinkstraat door een 'ring' in het gebied: 29 woningen waarvan 6 tweekappers, 20 kavels voor rijwoningen en 3 kavels voor levensloopbestendige rijwoningen. Deze woningen worden per kavel in de verkoop gezet door de gemeente, de kopers bouwen zelf de woning naar hun smaak. Op deze wijze hopen we met name jongere kopers te trekken, zoals (jonge) gezinnen, en bovenal kopers met een sterke band met Beckum.

Hoofdgroenstructuur, verkeer en parkeren

Het plan kenmerkt zich door een flinke groene open ruimte die het gebied in bovengenoemde 3 delen splitst. Het vormt daarmee een groene long binnen het gebied, met ruimte voor beleving, recreëren en spelen. Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd, nog goede bomen worden behouden. In deze groene long worden ook bomen toegevoegd. Het huidige stedenbouwkundige plan ontsluit zich grotendeels via de

Pastoor Eppinkstraat op de Wolfkaterweg. Tot slot is het aantal parkeerplekken ruim berekend en ingetekend, daarmee iets boven de norm. Dit vanuit de gedachte dat het autobezit en –gebruik in dorpen in het buitengebied hoger ligt dan gemiddeld, de mogelijkheid om gebruik te maken van het openbaar vervoer zijn in Beckum immers beperkt.

Ecologische maatregelen

In verband met aangetroffen fauna zijn inmiddels de nodige maatregelen genomen. Zo zijn over een flinke lengte zogenaamde takkenrillen voor in het plangebied aanwezige egels aangelegd. Verder zijn voor de huismus enkele nestkasten op hoge palen geplaatst. Tot slot worden enkele salamanders weggevangen uit het gebied, om vervolgens te worden overgebracht naar een nieuwe locatie in de omgeving.

Slopen woning

Binnen het plangebied staan nog enkele opstallen (woning met bijgebouwen) die zijn aangekocht samen met de voor het plan benodigde gronden. De opstallen bevinden zich in het 'projectmatig deel' van het plan, langs de Wolfkaterweg, dat in z'n geheel in de markt wordt gezet voor geïnteresseerde projectontwikkelaars. De woningen worden momenteel beheerd door Ad Hoc, streven is de opstallen op korte termijn te gaan slopen om de kavel gereed te maken voor verkoop.

Grondexploitatie

Ondanks de uitgangspunten ten aanzien van het woningbouwprogramma, namelijk een relatief groot aandeel betaalbare woningen, leidt het ruimtegebruik van het stedenbouwkundig plan tot een sluitende grondexploitatie. Het plan is uitgebalanceerd in de zin dat er voldoende ruimte is voor groen, parkeren en ontsluiting afgezet tegen een fors aantal woningen. Uiteindelijk resulterend in 43% uitgeefbaar gebied voor woningbouw, 34% groen/water(berging) en 23% verharding, met name voor ontsluiting en parkeren. In bijlage 2 is een samenvattend overzicht van de grondexploitatie te vinden, in bijlage 3 worden de uitgangspunten die gehanteerd zijn in de grondexploitatie toegelicht.

Het totaal van uitgaven en kosten, € 2.653.338, is exact in evenwicht met de verwachte opbrengsten, en per saldo € 0,-. Dit als gevolg het 'afromen' van de beperkte financiële plus van de grondexploitatie ten behoeve van de afdracht van de 'Financiële bijdrage voor de verbetering van de Ruimtelijke kwaliteit' van de openbare ruimte. Achtergrond hiervan is dat elk woningbouwplan een financiële afdracht per woning doet, die ten goede komt aan de omgeving (met uitzondering van verlieslatende plannen). Zoals vastgelegd en toegelicht in hoofdstuk 4 van de gemeentelijke Nota Grondbeleid 2025. Het bedrag is gemaximeerd op het resultaat van de grondexploitatie zodat het in lijn is met de werkwijze die door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties is uitgewerkt in de 'Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet'. Deze werkwijze wordt eveneens gehanteerd bij facilitaire plannen, en zorgt voor gelijkheid tussen gemeentelijke plannen en die van marktpartijen.

Concluderend resulteert bovenstaande in een financieel neutrale Grondexploitatie. Bij de herzieningen wordt gedurende de looptijd van het project jaarlijks een actuele verwachting afgegeven van het verwachte resultaat.

Vervolg proces

Momenteel vinden nog diverse (ruimtelijke) onderzoeken plaats, zoals bodem, archeologie en stikstof. Hoewel niet in de lijn der verwachting is niet uit te sluiten dat deze nog tot kleine wijzigingen in het plan leiden. Verder kunnen in de nadere detaillering nog ondergeschikte wijzigingen plaatsvinden richting definitieve ruimtelijke procedure. Het stedenbouwkundig plan past niet in het omgevingsplan, het gebied kent momenteel grotendeels een agrarische bestemming. Om het plan mogelijk te maken is er een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) nodig. Hiermee worden de nieuwe ruimtelijke kaders vastgelegd. Verwachting is dat begin volgend jaar de Bopa formeel ter inzage kan worden gelegd, waar nog éénmaal eenieder zijn of haar reactie kan geven op het plan. Na ter inzagelegging zal het definitieve plan aan de gemeenteraad worden aangeboden ter vaststelling.

ARGUMENTEN

1.1 Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de woningbouwontwikkeling

Voor iedere planontwikkeling en het bepalen van de financiële kaders is een stedenbouwkundig plan nodig, waarin de woningen en openbare ruimte in samenhang worden weergegeven. Dit plan is de basis voor de verdere uitwerking in woningontwerpen en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Tot slot vormt het de basis voor de aanpassing van het Omgevingsplan waarmee de woningen planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Het plan is opgesteld op basis van de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het

omgevingsprogramma Beckum

De gemeenteraad heeft de kaders in het programma vastgesteld. Binnen deze kaders is het stedenbouwkundig plan opgesteld rekening houdend met de hieruit voortvloeiende uitgangspunten. Het plan Wolfkaterweg draagt bij aan de ambities door een toevoeging op de bestaande woningvoorraad, waardoor het voorzieningenniveau niet verder wegzakt en hopelijk op termijn juist weer toeneemt.

1.3 Het plan draagt specifiek bij aan de vraag die er is naar betaalbare grondgebonden woningen

Dit segment zit momenteel beperkt in de bestaande woningvoorraad van Beckum. Voor een evenwichtig woningaanbod en groeipotentie qua inwoners is het essentieel dat er ook voldoende betaalbare grondgebonden woningen worden toegevoegd, met name gericht op de doelgroep starters/jonge gezinnen.

1.4 Het plan is uitgebreid in een participatie-traject met omwonenden gedeeld en besproken

In diverse bijeenkomsten met omwonenden en de dorpsraad Beckum is gezamenlijk gewerkt aan dit stedenbouwkundig plan. Wensen en verzoeken zijn voor zover mogelijk ingepast, hoewel niet aan elke wens tegemoet kan worden gekomen.

1.5 Het plan voldoet aan de relevante gemeentelijke beleidsuitgangspunten

Gedurende het totstandkomingstraject hebben de nodige intern gemeentelijke disciplines meegedacht, het plan beoordeeld, en passend binnen de diverse beleidskaders bevonden.

KANTTEKENINGEN

1.1 Een aantal ruimtelijke onderzoeken vindt nog plaats en kan leiden tot wijzigingen in het plan

Het stedenbouwkundig plan vormt na vaststelling de basis en vertrekpunt voor de ontwikkeling. Inherent aan planontwikkeling is dat bij nadere detaillering en uitwerking van een plan er nog ondergeschikte wijzigingen kunnen plaatsvinden. Ook de uitkomsten van onderzoeken kunnen van invloed zijn op een plan maar inschatting is dat de resultaten niet tot grootschalige wijzigingen zullen leiden.

1.2 De nabijheid van een bedrijfslocatie kan nog leiden tot beperkte aanpassing

Een klein strookje van het plangebied valt binnen de milieucirkel van een bestaand bedrijf. Met de ondernemer vinden hierover gesprekken plaats. In het uiterste geval zal het plan iets moeten worden aangepast, dit leidt naar verwachting niet tot minder woningen of een significant ander resultaat in de grondexploitatie.

1.3 Er kan vanuit de omgeving bezwaar tegen het plan zijn

Ondanks de actieve wijze waarop de omgeving is betrokken bestaat het risico dat er bezwaren tegen de ontwikkeling zijn. Dit valt niet uit te sluiten en geldt voor elke ontwikkeling.

2.1 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

Bestuurlijk vervolg

Verwachting is dat de Bopa begin volgend jaar ter inzage wordt gelegd, na beoordeling van eventuele bezwaren wordt deze ter vaststelling aan college en de gemeenteraad aangeboden.

Financiën

Het resultaat van de grondexploitatie is financieel neutraal. Er wordt een bedrag van € 52.239 ten gunste gebracht van de algemene Reserve grondexploitatie ten behoeve van de kwaliteit leefomgeving.

Communicatie

Het besluit zal via de reguliere Beckumse media gecommuniceerd worden.

Uitvoering

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

BIJLAGEN

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan Wolfkaterweg
Bijlage 2: Voorblad Grondexploitatie Wolfkaterweg
Bijlage 3: Startnotitie grondexploitatie Wolfkaterweg

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

WOLFKATERWEG OOST - BECKUM

28-08-2025
DEFINITIEF ONTWERP
OPDRACHTGEVER: GEMEENTE HENGELO
PROJECTNR 20221106



Gemeente
Hengelo

RHO ADVISEURS

RUIMTELIJK RAAMWERK BECKUM

HOOFDUITGANGSPUNTEN

- Beckum wordt ontwikkeld als één geheel: Het (afge)ronde dorp tussen twee beken.
- Geen plotsgewijze ontwikkeling, maar in duidelijke samenhang met elkaar en met respect voor bestaande kwaliteiten.
- Woningbouwontwikkeling vindt plaats daar waar het bijdraagt aan één Beckum.
- Bestaande groenstructuren en landschappelijke kwaliteiten zijn leidend bij ontwikkelingen.
- Groenstructuren in het dorp worden versterkt en gaan niet ten koste van woningbouw.
- Het opwaarderen van de Haaksbergerstraat tot tot 30 km/h weg is essentieel voor één Beckum.
- Het versterken van oost-west verbindingen laten Beckum als één dorp functioneren.
- Nieuwe routes, verbindingen en verblijfsplekken dragen bij aan de verblijfskwaliteit in en rondom het dorp.
- Het omliggende landschap is essentieel voor de beleving en onlosmakelijk verbonden met Beckum.
- Er is nadrukkelijk aandacht voor de vormgeving van de dorpsrand en de overgang naar het landschap.

Doorzicht op open landschap behouden

Bebouwingsgrens; nieuwe bebouwing blijft binnen deze contour

Erfontwikkeling 'op afstand' van het dorp

Het landschap beleefbaar houden inzetten op nieuwe routes en verbindingen

Opwaarderen N-weg tot 30 km/h gebiedsontsluitingsweg; een leefbaar gebied met bebouwing en groen

Kansen voor nieuwe verbindingen

Woningbouwontwikkelingen dragen bij aan het een afgerond dorp

Doorzicht op open landschap behouden

Open plekken - daar waar het landschap beleefd wordt - als dorpsrand behouden

Beckum herkenbaar maken als dorp tussen twee Beken

Sport, MFA en voorzieningen aan de rand van het dorp. Daardoor ontwikkelmogelijkheden rondom de kerk

Beckum herkenbaar maken als dorp tussen twee Beken

De oude beekloop betrekken bij de uitwerking van de ontwikkellocaties

Woningbouwontwikkeling rondt Beckum af, is georiënteerd op het dorp en staat op enige afstand van de Wolfkaterweg

Kansen voor nieuwe verbindingen in combinatie met woningbouwontwikkeling en nieuwe groene structuren

Groene verbinding door het dorp bestaande uit open plekken en bospercelen behouden en opwaarderen als structurerende groene noordzuidstructuur.

Waardevolle historische groenstructuren handhaven

Groene verbinding door het dorp bestaande uit open plekken en bospercelen behouden en opwaarderen als structurerende groene noordzuidstructuur.

Erven als eilanden in het groen

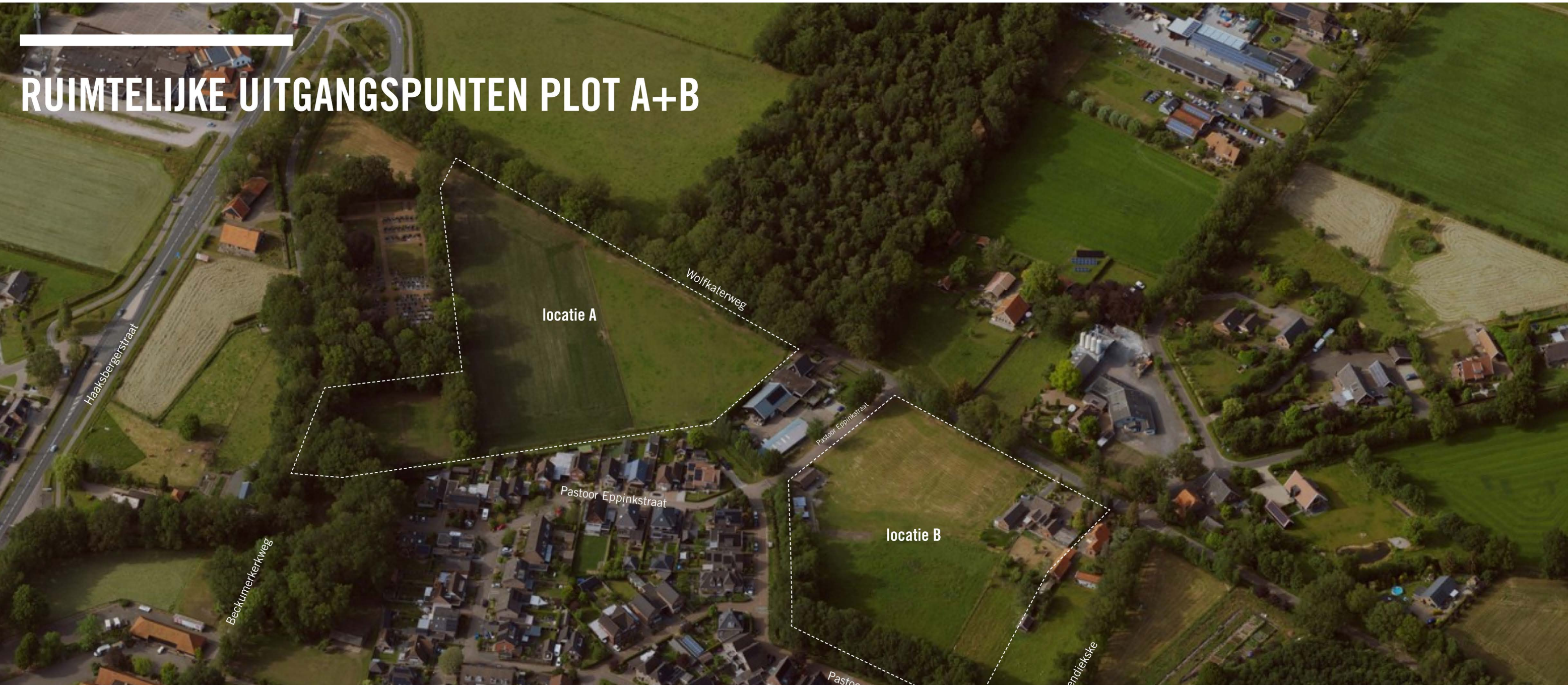
Bebouwingsgrens; nieuwe bebouwing blijft binnen deze contour

Open plekken - daar waar het landschap beleefd wordt - als dorpsrand behouden

Het landschap beleefbaar houden inzetten op nieuwe routes en verbindingen

Het landschap beleefbaar houden inzetten op nieuwe routes en verbindingen

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN PLOT A+B



Randvoorwaarden bij ontwikkeling plot A en B

- De bebouwingsdichtheid neemt af vanaf de dorpskern richting Wolfkaterweg
- Er komen geen woningen met een adres en uitrit aan de Wolfkaterweg, hier is sprake van een groene dorpsrand waarbij bebouwing en landschap in elkaar overgaan.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie wordt aangesloten op de bestaande dorps schaal, nieuwe verrassende woonvormen zijn mogelijk.
- Er is aandacht voor de aansluiting op de bestaande achtertuinen aan de zuidzijde van de plot A en de bebouwing in de omgeving
- De bestaande groenstructuren zijn leidend bij de ontwikkeling; bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- Bestaande groenstructuren en opgaand groen wordt enkel doorkruist indien nieuwe verbindingen noodzakelijk zijn.
- De historische beekloop van de Wolfkaterbeek door het gebied kan een aanleiding zijn voor het ontwerp van het openbare gebied.
- De ontsluiting wordt georganiseerd vanaf de bestaande dorpskern, aan de zuid- en westzijde van de plot. Het wegprofiel heeft een dorps uitstraling.
- Er is nadrukkelijk aandacht voor een goede landschappelijke overgang aan de zijde van het Eekendiekske.
- Er wordt rekening gehouden met hindercontouren van naastgelegen bedrijven, deze worden niet beperkt in de bedrijfsvoering. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied.

Ontwerpprincipes dorps wonen

- Openbare ruimte:
- Bestaande karakteristieken behouden
 - Houtwallen zo veel mogelijk handhaven
 - Directe verbinding met het landschap
 - Ruimte voor spelen
 - Auto te gast
 - Smal wegprofiel, voortuinen direct aan de straat
 - Informele paden
 - Overgang openbaar/privé is rafelig
 - Weitjes en groene ruimtes horen bij het dorp
 - Rafelige dorpsrand
 - Informele routes maken het dorp beleefbaar
 - Zo min mogelijk formele parkeerhavens, maar rabatstroken

- Verkaveling:
- Informele verkaveling
 - Diversiteit in bebouwingsbeeld
 - Diversiteit in plaatsing en oriëntatie
 - Maximale variatie
 - Wisselende rooilijn
 - Wonen in relatie met het groen
 - Maak huizen met een (zichtbare) kap.
 - Sluit aan bij het bestaande kleurenschema
 - De vormgeving van de dorpsrand is landschapsontwerp in plaats van restruimte

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

LOCATIE B WOLFKATERWEG BECKUM 28082025

- De groene openbare ruimte tussen de boerderij en het erf draagt bij aan de groenbeleving en zorgt voor een zachte overgang richting de dorpsrand.
- De bebouwingsdichtheid neemt af vanaf de dorpskern richting Wolfkaterweg.

Parkeren gebeurt waar mogelijk op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen zijn dichtbij de woningen, aan de buitenrand van de weg gesitueerd.

- In aansluiting op de bestaande dorpsrand zorgt de meer traditionele bebouwing voor een passende aansluiting van oud op nieuw.
- Woningen grenzen met de voorzijde naar de weg, gericht op het openbare groen en de houtwal aan de zuidwestzijde.
- Qua typologie en uitstraling sluit de bebouwing aan op het dorpse karakter.

De bestaande houtwal vormt het groene kader waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt.

Woningen zijn met de voorzijde gericht op de dorpsrand, waardoor er sprake is van een rustig beeld gezien vanaf het Eekendiekske.

Plangrens

Ruimte voor waterberging



In aansluiting op de erf typologie wordt in de noordhoek een bijzondere woonvorm voorgesteld; rug-aan-rug woningen in een boerderijvolume, passend bij het agrarisch karakter van Beckum. Binnen een relatief compact volume is ruimte voor 8 sociale huur woningen. Per woning een eigen ingang, berging, en een kleine privé tuin, vormgegeven als één Twentse boerderij gelegen in het groen.



Langs de Wolfkaterweg worden meerdere woningen geclusterd op een nieuw erf, waardoor de nieuwbouw de uitstraling krijgt van agrarische erf in het groen. Het erf bestaat uit een hoofdgebouw met bijgebouwen, gesitueerd rondom een gemeenschappelijk erf. Op één erf zijn verschillende woningtypologieën mogelijk, zowel vrijstaand als rijwoningen, bijvoorbeeld in de kapschuur. Door de woningen te clusteren en privétuinen in formaat te beperken, kan de groene ruimte rondom het erf vrij blijven en groen worden ingericht. Parkeren gebeurt op het erf.



0 10 20 30 40 50m
schaal 1:1000 / A3

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

LOCATIE B WOLFKATERWEG BECKUM 28082025

Woningtypologie

- rug-aan-rug
- rijwoning 5.1
- rijwoning 5.4
- rijwoning levensloop
- geschakeld 2^1 kap

Woningaantallen

Typologie	Maatvoering
Rug-aan-rug boerderij:	
8 sociale huurwoningen (rug-aan-rug)	5.4 x 9
Erwonen:	
5 rijwoningen kapschuur (1laag met kap)	5.1 x 10
4 rijwoningen	5.4 x 10
2 twee onder één kap (1laag met kap)	6.4/8.0 x 10
Regulier:	
4 rijwoningen regulier	5.4 x 10
16 rijwoningen goedkoop	5.1 x 10
3 levensloopbestendig rij	7.2 x 10,5
6 twee onder één kap	6.0 x 10

Totaal 48 woningen

Oppervlaktes

Totale plangrens	17.117 m2
Rijbaan	1.555 m2
Erhverharding	366 m2
Parkeerplaatsen incl inrit	1.050 m2
Trottoir en (achter)paden	898 m2
Verharding totaal	3.869 m2
Uitgeefbaar erwonen	1.698 m2
Uitgeefbaar rug-aan-rug	692 m2
Uitgeefbaar regulier	4.954 m2
Uitgeefbaar totaal	7.344 m2 (43%)
Openbaar groen (+waterberging)	5.904 m2



RHO ADVISEURS

0 10 20 30 40 50m
schaal 1:1000 / A3

Samenvattend overzicht complex:
Wolfkaterweg Beckum

A. Ruimtegebruik	In m ²	In %
Bruto oppervlak	17117	100,0%
Netto uitgeefbaar	7344	42,9%
Groen en water	5904	34,5%
Ontsluiting	3869	22,6%
B. Programma	In m ²	Aantal
Nog uit te geven:	7.344	48
Uitgegeven gronden:		
Totaal	7.344	48

Opdrachtgever	:	R.G. Knobben
Projectleider	:	H. Petter
Planeconoom	:	M.J. Keur
		J. Szymanski
Prijspeil	:	01.01.2025
Startdatum	:	
Einddatum	:	
Rentepercentage	:	0,10%
Disconteringsvoet	:	2,00%
Mutatiedatum	:	29-8-2025

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2023	Jaarschijf 2024	Na 01.01.2025 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2025
C. Kosten				
1. Verwerving			1.129.713	1.129.713
2. Bouw- en woonrijp maken			1.013.419	1.013.419
3.				
4. Algemene plankosten			313.513	313.513
5. Beheerkosten			97.239	97.239
6.				
7. Sloop en saneren			34.352	34.352
8.				
9.				
Totaal kosten (I)			2.588.236	2.588.236
D. Bijdragen				
- Subsidies				
- Derden				
- Ontvangen huren en pachten				
- Overige Bijdragen				
Totaal bijdragen (II)				
Netto kosten (I-II = III)			2.588.236	2.588.236
E. Opbrengsten				
- Woningbouw			2.528.557	2.528.557
- Bedrijven				
- Kantoren				
- Overige				
Totaal opbrengsten (IV)			2.528.557	2.528.557
Nominale eindwaarde (IV-III)			-59.679	-59.679
F. Tijdsinvloeden				
- Rente			-3.507	-3.507
- Kostenindexering			-61.595	-61.595
- Opbrengstenindexering			124.780	124.780
Totaal tijdsinvloeden			59.679	59.679
Eindresultaat			0	0
Contante waarde 01.01.2025				0
Boekwaarde				

Startnotitie Grondexploitatie Wolfkaterweg



**Gemeente
Hengelo**

Augustus 2025
Afdeling SO
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. Het plan	4
1.1 Begrenzing van het exploitatiegebied	4
1.2 Uitgangspunten	4
2. Voorgestelde werkwijze resultaatsbepaling	5
3. Omschrijving van werken en werkzaamheden	5
3.1 Bouwrijp maken	5
3.2 Aanleg nutsvoorzieningen	6
3.3 Inrichting openbare ruimte	6
3.4 Aanbesteden	6
4. Toelichting op de resultaatbepaling	7
4.1 Fasering	7
4.2 Kostensoorten	7
4.2.1 Inbrengwaarde	8
4.2.2 Kosten voor bodemsanering	8
4.2.3 Kosten voor het bouw- en woonrijp maken	8
4.2.4 Plankosten	8
4.3 Opbrengsten verkopen	9
4.4 Tijdsinvloeden	9
4.4.1 Rente	9
4.4.2 Kosten- en opbrengstenindexering	10
5. Toelichting op de resultaatbepaling	10
6. Conclusie	10
7. Schematische weergave	11

Inleiding

In Beckum is behoefte aan nieuwbouwwoningen. Er is vooral veel vraag naar woningen voor jonge Beckumers die starten op de woningmarkt.

In de afgelopen periode is in overleg met diverse vertegenwoordigers vanuit Beckum een gewerkt aan een plan voor woningbouw op een tweetal percelen die zijn gelegen aan de Wolfkaterweg. De twee eigenaren zijn bereid gevonden om hun grond, met opstallen, te verkopen aan de gemeente. Hiervoor zijn eerder door de gemeenteraad de middelen beschikbaar gesteld, vooruitlopend op deze grondexploitatie (zaaknummers 3667083 en 3682834). Met een derde grondeigenaar zijn afspraken gemaakt over de verkrijging van een deel van het perceel, gelegen aan de Zuidoost zijde van het plangebied.

Inmiddels is een flink aantal stappen gezet: er ligt een stedenbouwkundig ontwerp en er is concreet zicht op welk programma we op deze plek kunnen realiseren. De grondexploitatie wordt met dit voorstel onderbouwd: deze startnotitie dient als onderlegger voor het besluit te starten met deze gebiedsontwikkeling.

Relatie met omgevingsprogramma

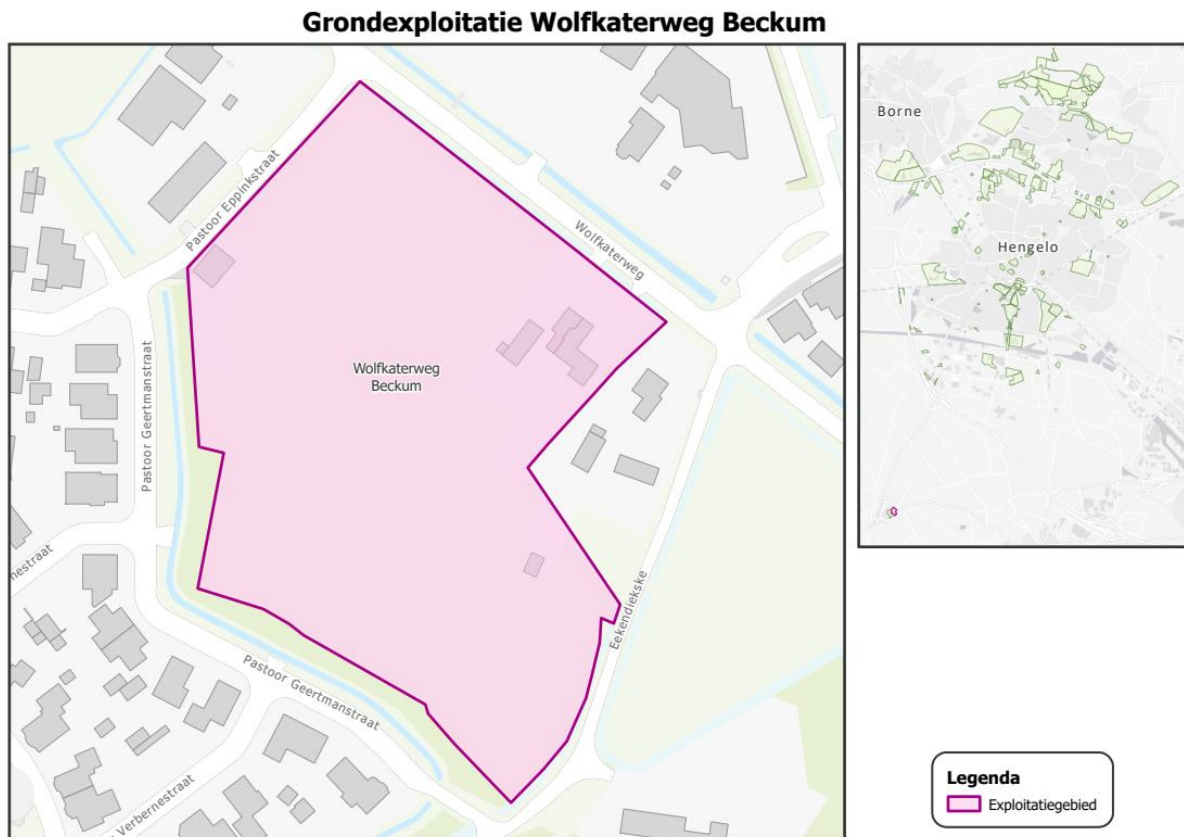
De voorliggende grondexploitatie is een logisch vervolg op het eerder door de raad vastgestelde omgevingsprogramma Leefbaar Beckum (3624280). In dit programma is concreet antwoord gegeven op de vraag wat er nodig is om de leefbaarheid in Beckum te waarborgen. Hierin is beschreven hoeveel woningen bijgebouwd moeten worden, om welke woningen het gaat en waar ze komen. Het omgevingsprogramma is unaniem aangenomen door de raad en tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de dorpsraad, vertegenwoordigers uit het dorp in verschillende werkgroepen en de gemeente. Eén van de locaties die is aangewezen als kansrijk op de korte termijn in het programma is de Wolfkaterweg. Onderhavig voorstel ziet op locatie 'B' van de ontwikkelkaart. Zie hiervoor ook de afbeelding op het voorblad van dit stuk. Daarmee is het een logische stap in het toekomstbestendig maken van Beckum.

1. Het plan

De gemeente voert de grondexploitatie om de ontwikkeling van 40 koopwoningen en 8 huurwoningen te realiseren. Na vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad kunnen de volgende stappen worden genomen en kan de benodigde planologische procedure worden voorbereid.

1.1 Begrenzing van het exploitatie gebied

Hieronder de schets die de basis vormt voor de voorgestelde ontwikkeling. Het gearceerde gebied vormt de grens van het voorgenomen plan.



Het paars gearceerde deel hierboven vormt de begrenzing van het plangebied.

1.2 Belangrijkste uitgangspunten van het exploitatie plan

- Grondgebruik volgens het stedenbouwkundig ontwerp is als volgt
 - a. Uitgeefbaar 7.344 m2 43 %
 - b. Groen/water 5.904 m2 34 %
 - c. Verharding 3.869 m2 23 %
- Het woningbouw programma bestaat uit 48 woningen.
Hiervan is het merendeel koopwoningen, namelijk 40. Daarnaast zijn 8 huurwoningen voorzien, die door de woningbouwcorporatie Welbions worden gerealiseerd. De huidige opzet is reeds met de corporatie besproken.
- De meest recent vastgestelde parameters zijn gehanteerd bij de grondexploitatieberekening.

- Prijspeil is 1-1-2025.
- Voor de grondprijs van de uit-te-geven kavels is aansluiting gezocht bij de laatst vastgestelde grondprijzennotitie 2025.
- Voor de sociale woningen is gerekend met de afspraken die zijn gemaakt in de Sociale grondprijbsbrief die is besloten (iris 3727202) en sluit daarmee aan bij de prestatieafspraken die Gemeente Hengelo en Welbions met elkaar hebben gemaakt.
- Bij het opstellen van de kostenraming voor de onderdelen bouw- en woonrijp maken is gebruik gemaakt van de meest recente kentallen van het Bouwkostenkompas IGG.
- De te-verwachten-plankosten zijn geraamd met de Plankostenscan van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Dit geldt ook voor de VTU kosten. Hierin meegenomen zijn alle op dit moment bekende CAO afspraken en loonontwikkelingen.

2. Voorgestelde werkwijze resultaatsbepaling

Tijdens de looptijd van het project worden voor de resultaatsbepaling van het grondexploitatieplan de daadwerkelijke kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Nadat de Raad het besluit heeft genomen om de grondexploitatie te starten, classificeert het project op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) als grondexploitatie. Dit betekent dat vanaf dat moment de kosten, opbrengsten, winstnemingen en verliezen van het project onder de balanspost 'voorraden' worden verantwoord.

Elk jaar bij het opstellen van de herzieningen wordt bepaald of het project verloopt volgens de planning zoals gemaakt in samenspraak met de projectleider en in nauwe afstemming met de overige projectteamleden. Waar nodig wordt de planning bijgesteld om steeds een actueel beeld te hebben van de ontwikkeling.

3. Omschrijving van werken en werkzaamheden

Hieronder volgt een uiteenzetting van de verschillende kosten die worden voorzien, om inzicht te verschaffen in de werken die moeten worden uitgevoerd.

3.1 Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken worden in hoofdlijnen en voor zover nodig de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- Het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie indien nodig;
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen;

- Het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden voor zover nodig de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

- Aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- Aanpassen nutsvoorzieningen.

3.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het aanleggen van wegen met een open verharding;
- Het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- Het aanleggen van openbare verlichting;
- Het aanleggen van rioleringen;

3.4 Inkoop en aanbesteden

Op grond van – en in lijn met – het Europees recht, rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. Daarnaast is, aanvullend, het eigen gemeentelijke aanbestedingsbeleid van toepassing. Afhankelijk van de grootte van de opdracht wordt dus gehandeld in lijn met een inkoop beleid.

4. Toelichting op de resultaatsbepaling van het exploitatieplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaatsbepaling van de exploitatie.

De exploitatieopzet bestaat uit de verwervingskosten van de gronden, de andere kosten in verband met de exploitatie, de opbrengsten van de exploitatie en de rente die toegerekend wordt aan het complex. Op hoofdlijnen, en zonder onderverdeling per jaarschijf zijn de verwachte kosten binnen de grondexploitatie de volgende:

<i>Uitgaven</i>	Huidige versie
Verwerving	€ 1.129.713
Sloop/sanering	€ 34.352
Onderzoekskosten	€ 10.000
Beheerskosten	€ 35.000
Bijdrage Kwaliteit Leefomgeving	€ 52.239
Bouw-/ woonrijp maken	€ 1.013.419
Plankosten	€ 313.513
Rentekosten	€ 3.507
Uitgavenstijging	€ 61.595
Totaal uitgaven :	€ 2.653.338

Voor wat betreft de inkomsten gaat het om de opbrengst uit grondverkoop aan particulieren en de verkoop van de kavels voor de sociale woningbouw. Op basis van de huidige verwachting levert dat het volgende beeld op:

<i>Inkomsten</i>	
Koopwoningen	€ 2.363.758
Huurwoningen	€ 164.800
Inkomstenstijging	€ 124.780
Totaal inkomsten :	€ 2.653.338

De detaillering per onderdeel volgt in de paragrafen hierna.

4.1 Fasering

Het is de verwachting dat we eind 2030 de locatieontwikkeling in Beckum gerealiseerd hebben. De eerste kavels zullen naar verwachting worden afgenomen begin 2027.

4.2 Kostensoorten

De kosten in een grondexploitatie zijn limitatief beschreven in het Omgevingsbesluit, in Bijlage IV bij artikel 8.15. Dit vervangt de beschrijving die eerder in het Besluit Ruimtelijke Ordening was opgenomen. Bij de komst van de omgevingswet is dus een nieuwe vindplaats van de kostensoortenlijst. De kosten die in de bijlage van dit artikel van het omgevingsbesluit niet zijn genoemd, mogen niet worden opgenomen in de

grondexploitatie. Het overzicht maakt duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Voor wat betreft de raming van kosten is bij het opstellen van de grondexploitatie begroting aansluiting gezocht bij de voornoemde bijlage en artikel 8.15 van het omgevingsbesluit.

4.2.1 Inbrengwaarde

Voor twee van de drie percelen heeft de raad in een eerder stadium middelen toegekend. De inbrengwaarde hiervan is afgerond € 1.130.000. Deze kosten vormen onderdeel van de grondexploitatie en worden dan ook ingebracht als uitgaven van het project.

4.2.2 Bodemgesteldheid

Op voorhand is geen grote bodemvervuiling te verwachten, gelet op het eerdere gebruik. Er wordt wel aanvullend onderzoek verricht en waar noodzakelijk opgevolgd.

4.2.3 Kosten voor het bouw- en woonrijp maken

In deze post worden de kosten geraamd voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied. Van het aanleggen van de kabels en leidingen voor de nieuwe bestemming tot en met de inrichting van het groen in de uitvoeringsfase van het project. Voor het bouw- en woonrijp maken wordt uitgegaan van een totale kostenpost van afgerond € 1.013.000. Hierbij is de gebruikelijke ramingsonzekerheid gehanteerd van 10% op de civiele kosten.

Er zijn ook enkele meer algemene kosten die zijn geclusterd onder de noemer Beheerkosten. Hierbij gaat het om kleine ingrepen die bijvoorbeeld ten behoeve van herstel nodig zijn, maar ook kosten voor de afdracht van (onroerende zaak) belasting. Daarnaast is er rekening gehouden met de afdracht van de Financiële bijdrage voor de verbetering van de Ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Deze wordt ook bij ontwikkelaars in rekening gebracht als het een facilitaire gebiedsontwikkeling betreft. Het bedrag is gemaximeerd op het resultaat van de grondexploitatie zodat het in lijn is met de werkwijze die door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties is uitgewerkt in de 'Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet'. Deze werkwijze wordt eveneens gehanteerd bij facilitaire plannen, en zorgt voor gelijkheid tussen gemeentelijke plannen en die van marktpartijen.

4.2.4 Plankosten

In de grondexploitatie is uitgegaan van € 313.513 aan plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, ontwerpessies en gemeentelijke apparaatskosten voor de financiële en inhoudelijke aansturing van het project.

Omschrijving	Budget/ Krediet	Totaal verwacht
Architect		15.000
Stedenbouw		19.265
Ruimtelijke ordening		87.636
Geo informatie		10.000
Projectleiding		88.764
Planeconomie		29.588
Voorbereiding civiel		20.000
Verkoop / uitgifte		43.260
Subtotaal algemene plankosten		313.513

Om inzicht te krijgen van de uren die noodzakelijk zijn bij het realiseren van deze ontwikkeling is gebruik gemaakt van de plankostenscan. Daarbij is rekening gehouden met de inspanningen die in aanloop naar deze vaststelling al zijn verricht. Ook zijn er kosten toegevoegd voor de uitgifte aangezien de Plankostenscan geen rekening houdt met de inzet van medewerkers voor de kavelverkoop. Op de vorige pagina zijn de uitkomsten per discipline weergegeven. Door met de meest recente kengetallen te werken is getracht een goed beeld te krijgen van de te verwachten plankosten.

Deze worden na vaststelling van de grondexploitatie jaarlijks herijkt bij de Herzieningen van de grondexploitaties en in elk geval geïndexeerd met de door de raad vastgestelde parameters.

4.3 Opbrengsten verkopen

Het uitgangspunt voor de opbrengst van grondverkoop is de grondprijs notitie voor de reguliere kavels (zaak nummer 3680286) en de prijs voor sociale kavels (zaaknummer 3727202). Met het hanteren van deze grondprijzen is de verwachting dat er afgerond € 2.529.000 aan opbrengsten wordt gerealiseerd. Hiervan is het grootste deel afkomstig uit verkoop van kavels voor koopwoningen. Daarnaast wordt voor de 8 sociale kavels het afgesproken bedrag gehanteerd van € 20.600 (excl. BTW). Schematisch weergegeven ziet dat er zo uit:

Specificatie verkoopopbrengsten woningbouw

Typologie	Aantal woningen	factor	Oppervlak	Grondprijs	Totalen
Rug aan rug (sociaal)	8	20.600	692	238	164.800
Rijwoningen	32		4.434	371	1.644.127
Schakelwoningen (2 [^] 1kap)	8		2.218	324	719.630
Subtotaal gemeentelijke uitgifte woningbouw	48		7.344		2.528.557

Het hierboven genoemde totaal is enkel de berekening op basis van de huidige bekende grondprijzen. Door de verwachte stijging in de opbrengsten mee te nemen (zoals ook bij de kosten gebeurt), wordt de grondprijs op het moment van verkoop nog aangepast naar aanleiding van de op dat moment geldende prijs.

4.4 Tijdsinvloeden

4.4.1 Rente

De verwachte rente tijdens de komende begrotingsperiode staat op 0,1%. De disconteringsvoet (de rente waarmee de eindwaarde wordt teruggerekend naar het huidige prijspeil) is wettelijk voorgeschreven en vastgesteld op 2%.

4.4.2 Kosten- en opbrengstenindexering

Verder wordt in het project ook rekening gehouden met waarde stijgingen voor de kosten en de opbrengsten. Elk jaar voor de herzieningen worden de parameters voor deze indexen bepaald en verwerkt in de grondexploitatie. Voor de parameters wordt gekeken naar de korte, middel en lange termijn. Deze parameters zijn vastgesteld in raadzaak 3831547 en opgenomen in de ramingen voor de verschillende kostensoorten.

5. Toelichting op de resultaatsbepaling

De verwachte kosten en de opbrengsten staan hieronder vermeld. De samenvatting van de kosten zijn al eerder opgenomen.

De totale verwachte kosten bedragen:	€ 2.653.338
De verwacht opbrengsten bedragen:	€ 2.653.338

Dat resulteert in een financieel neutrale Grondexploitatie. Bij de herzieningen wordt gedurende de looptijd van het project jaarlijks een actuele verwachting afgegeven van dit verwachte resultaat. Op de volgende pagina is de schematische uitwerking van deze grondexploitatie weergegeven.

6. Conclusie

De in deze startnotitie genoemde uitgangspunten zijn het startpunt voor de grondexploitatie ter vaststelling door de gemeenteraad. Na goedkeuring van de raad en hiermee het beschikbaar stellen van de benodigde middelen wordt zo snel mogelijk gestart met het vervolg.

7. Schematische weergave

Samenvattend overzicht complex:

Wolfkaterweg Beckum

A. Ruimtegebruik	In m²	In %	Opdrachtgever	: R.G. Knobben
Bruto oppervlak	17117	100,0%	Projectleider	: H. Petter
Netto uitgeefbaar	7344	42,9%	Planeconoom	: M.J. Keur
Groen en water	5904	34,5%		J. Szymanski
Ontsluiting	3869	22,6%	Prijspeil	: 01.01.2025
			Startdatum	:
			Einddatum	:
			Rentepercentage	: 0,10%
			Disconteringsvoet	: 2,00%
			Mutatiedatum	: 29-8-2025
B. Programma	In m²	Aantal		
Nog uit te geven:	7.344	48		
Uitgegeven gronden:				
Totaal	7.344	48		
Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2023	Jaarschijf 2024	Na 01.01.2025 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2025
C. Kosten				
1. Verwerving			1.129.713	1.129.713
2. Bouw- en woonrijp maken			1.013.419	1.013.419
3.				
4. Algemene plankosten			313.513	313.513
5. Beheerkosten			97.239	97.239
6.				
7. Sloop en saneren			34.352	34.352
8.				
9.				
<i>Totaal kosten (I)</i>			2.588.236	2.588.236
D. Bijdragen				
- Subsidies				
- Derden				
- Ontvangen huren en pachten				
- Overige Bijdragen				
<i>Totaal bijdragen (II)</i>				
Netto kosten (I-II = III)			2.588.236	2.588.236
E. Opbrengsten				
- Woningbouw			2.528.557	2.528.557
- Bedrijven				
- Kantoren				
- Overige				
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>			2.528.557	2.528.557
Nominale eindwaarde (IV-III)			-59.679	-59.679
F. Tijdsinvloeden				
- Rente			-3.507	-3.507
- Kostenindexering			-61.595	-61.595
- Opbrengstenindexering			124.780	124.780
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>			59.679	59.679
Eindresultaat			0	0
Contante waarde 01.01.2025				0

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	68203680	310000	U	N	1129713					Grond vanuit Niegg-complex 22
1	68203680	320040	U	N	101342					Bouw- en woonrijpmaken
1	68203680	380700	U	N	103594					Plankosten
1	68203680	380809	U	N	8750					Beheerskosten
1	68203680	320050	U	N	20000					Saneringskosten
1	68203022	310003	I	N	1129713					Grond naar grexcomplex Wolfkaterweg
1	68203999	750050	I	N	1415638					Balansboeking grexcomplex Wolfkaterweg
1	3200	750050	U	N	1415638					Balansboeking grexcomplex Wolfkaterweg
1	3999	900000	I	N	1415638					Balansboeking grexcomplex Wolfkaterweg
1	68203997	750050	U	N	1129713					Balansboeking grexcomplex Wolfkaterweg
1	3000	750050	I	N	1129713					Balansboeking grexcomplex Wolfkaterweg
1	3999	900000	U	N	1129713					Balansboeking grexcomplex Wolfkaterweg
1	68203680	750010	U	N	52239					Bijdrage ruimtelijke kwaliteit
1	68201000	750010	I	N	52239					Bijdr. Ruimtelijke kwaliteit Wolfkaterweg
1	69809150	710100	U	N	52239					Bijdr. Ruimtelijke kwaliteit Wolfkaterweg
1	80000150	710101	I	N	52239					Bijdr. Ruimtelijke kwaliteit Wolfkaterweg
1	89999999	900000	U	N	52239					Bijdr. Ruimtelijke kwaliteit Wolfkaterweg