

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
aanvullende informatie Marskant	2138457		11 juli 2017

Geachte heer/mevrouw,

Tijdens de politieke markt van 5 juli jongstleden over de ontwikkeling van de Marskant zijn verschillende vragen gesteld waarvan is afgesproken dat deze nader door ons college worden beantwoord. In deze brief gaan wij daarom op een aantal zaken nader in die met name tijdens de behandeling in de politieke markt naar voren zijn gekomen. Dit zijn: parkeren, vervolgstappen en betrokkenheid andere partijen.

Parkeren

Uitgangspunt voor alle plannen is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. In binnensteden zijn de normen van het CROW (kennisorganisatie op gebied van infrastructuur en openbare ruimte) echter niet altijd rechtstreeks toepasbaar. Het autobezit is, afhankelijk van het type woning, lager dan gemiddeld en bezoekers kunnen veelal in de omgeving, al dan niet betaald, parkeren. Om die reden is de afspraak opgenomen met Welbions om de parkeereisen niet dusdanig hoog te maken dat gezien de beperkte ruimte zij worden gedwongen om bijvoorbeeld een ondergrondse parkeeroplossing te realiseren. Dat zou bijvoorbeeld sociale woningbouw ook gelijk onhaalbaar maken.

Het uitgangspunt dat met hen is afgesproken is dat zij in principe 1 parkeerplaats per woning op eigen erf realiseren, maar dat afhankelijk van het type woning en de locatie in overleg naar een maatwerkoplossing wordt gezocht. Ook bij andere ontwikkelingen in de binnenstad wordt veelal naar een maatwerkoplossing gezocht en dit sluit daar bij aan.

Ten aanzien van het verdwijnen van de parkeerplaatsen aan de Marskant kan worden aangegeven dat deze altijd, ook in het oorspronkelijke plan, al als tijdelijk zijn beschouwd en dat Hengelo beschikt over voldoende parkeerplaatsen.

Vervolgstappen

Over het algemeen wordt een overeenkomst zoals het college die nu voornemens is met Welbions te sluiten, rechtstreeks door het college gesloten met een eigenaar van een stuk grond zonder tussenkomst van de Raad. In dit specifieke geval dient er echter te zijner tijd ook een grondexploitatie te worden vastgesteld door de gemeenteraad omdat de gemeente ook zelf gaat ontwikkelen. Om die reden is er voor gekozen om eerst aan uw raad instemming te vragen op de voorgestane koers.

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

Bezoekadres
Hazenweg 121

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

Het sluiten van de overeenkomst vormt eigenlijk de start voor de feitelijke gebiedsontwikkeling en het opstellen van een stedenbouwkundig plan. De reden dat veelal eerst een overeenkomst wordt gesloten is tweeledig. Ten eerste biedt het alle partijen houvast dat er een bereidheid is om mee te werken aan de planontwikkeling tot het niveau van college. Ten tweede is het een verplichting vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Indien er geen overeenkomst wordt gesloten voordat het bestemmingsplan wordt opgesteld dient de gemeente een exploitatieplan vast te stellen. Dit is voor de gemeente extra werk en voor de wederpartij en gemeente een onzekerder situatie omdat de te verhalen kosten die daarin kunnen worden opgenomen door de wet worden gelimiteerd. Het beleid van de Gemeente Hengelo is net als bij vrijwel iedere andere gemeente in Nederland om voorafgaande aan een voorziene ruimtelijke procedure een overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer. Dit is een zogenaamde anterieure overeenkomst.

Nadat een overeenkomst is opgesteld kunnen partijen verder gaan werken aan een stedenbouwkundig plan en verkavelingsplan waarin wordt bepaald hoe het project er precies uit gaan zien. In dit stadium zullen wij ook met omwonenden in overleg treden om deze plannen te bespreken. Hierbij is Welbions verantwoordelijk voor het opstellen van de stedenbouwkundige plannen op haar eigen gebieden.

Vervolgens wordt op basis van het stedenbouwkundig plan een bestemmingsplan opgesteld dat in procedure wordt gebracht en dat door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van de Marskant wordt tevens een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld die door de raad dient te worden vastgesteld. Dit gebeurt zo snel mogelijk na het feitelijk sluiten van de overeenkomst.

Naar verwachting zal het minimaal een jaar duren na het sluiten van de overeenkomst voordat een bestemmingsplan in de raad kan worden vastgesteld. Dit zal derhalve op zijn vroegst in het najaar van 2018 zijn.

Betrokkenheid private partijen

Het voornemen van het college is om de locatie die door de gemeente wordt verworven te ontwikkelen ten behoeve van de realisatie van vrije kavels. Dit betekent dat de kavels rechtstreeks door de gemeente worden verkocht aan de toekomstige bewoners. Hiermee wordt het particulier opdrachtgeverschap maximaal recht gedaan. Voor private partijen zoals projectontwikkelaars of beleggers biedt dit geen ruimte. Het is mogelijk om dit te herzien en het gebied middels een private partij te laten ontwikkelen met grondgebonden woningen, maar dit is op voorhand niet de insteek. Naast de gemeentelijke locatie zal Welbions drie locaties gaan ontwikkelen. Zij hebben nog niet definitief bepaald hoe en met welk programma welke locatie wordt ontwikkeld. Indien een locatie wordt ontwikkeld ten behoeve van een ander programma dan sociale huur zal Welbions hiervoor private partijen inschakelen.

Wat indien deze overeenkomst niet wordt gesloten

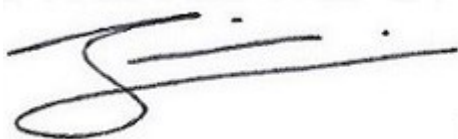
Indien deze overeenkomst niet wordt gesloten blijft de bestaande overeenkomst van kracht. Welbions ontwikkelt dan samen met een nader te bepalen private partij 110 tot 125 appartementen op de locatie Marskant, inclusief de locatie Willemschool. Contractueel mogen zij er nu 15 woningen meer realiseren dan in het gemeentelijke woningbouwprogramma aan die locatie is toegekend. Vervolgens dienen de andere locaties tot ontwikkeling te worden gebracht waarvoor dan een separate overeenkomst dient te worden opgesteld. Deze woningen zijn echter nog niet opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en daarvoor dient dan eerst ruimte te worden gemaakt.

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

Die ruimte in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking moet echter eerst nog gevonden worden. Bovendien kan deze dan weer niet benut worden voor andere locaties waar ook dringend behoefte is aan ruimte voor woningbouw.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

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