

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2126138	Nijenhuis, Joop	FYS	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Ontwikkeling Marskant			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. In te stemmen met de voorgenomen aankoop van de locatie Marskant ten behoeve van de ontwikkeling van vrije kavels en daarmee tevens de ontwikkeling van de andere drie locaties Walhof, Beekstraat en Thomassen/B3 mogelijk maken binnen de ruimte van het woningbouwprogramma voor dit gebied
2. Het college opdracht te geven hiertoe een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten en de bestaande exploitatieovereenkomst en overeenkomst met Primato ten behoeve van nieuwbouw voor de Willemschool te ontbinden;
3. Het college opdracht te geven een aangepaste grondexploitatie op te stellen en deze ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente en Welbions zijn voornemens om een aantal locaties rondom de Marskant die in eigendom zijn van Welbions tot ontwikkeling te brengen. Daartoe is de gemeente voornemens om de locatie Marskant van Welbions over te nemen ten behoeve van de ontwikkeling van vrije kavels en met Welbions een exploitatieovereenkomst te sluiten om de ontwikkeling van de andere locaties mogelijk te maken.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

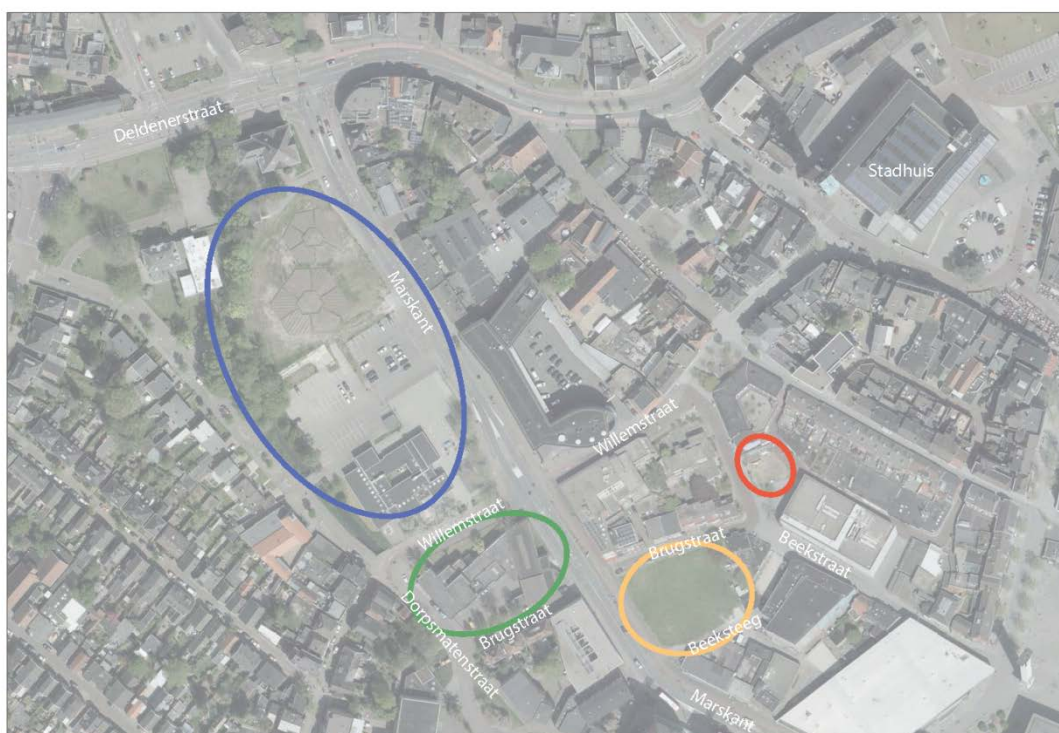
RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2126138	Nijenhuis, Joop	FYS	
ONDERWERP			
Ontwikkeling Marskant			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

De gemeente en Welbions zijn met elkaar in gesprek gegaan over de ontwikkeling van het braakliggende terrein aan de Marskant. In het verleden zijn tussen partijen afspraken gemaakt over de ontwikkeling van dit terrein tussen het gebouw Markant en de Willemstraat. Dit terrein is toen het vrijkwam gekocht door woningcorporatie Domijn tezamen met ander vastgoed in de directe omgeving. De andere locaties zijn Beekstraat (Broodje Top en naastgelegen kavel), Thomassenlocatie (grasveld tussen De Nul en Marskant) en de Walhoflocatie (gebied zuidelijk van Marskant tussen Willemstraat en Brugstraat). Zie afbeelding.



-  Marskantlocatie
-  Thomassenlocatie
-  Walhoflocatie
-  Beekstraatlocatie

Toen Domijn besloot zich terug te trekken uit Hengelo heeft Welbions in overleg met de Gemeente Hengelo zich bereid verklaard deze posities over te nemen. Dit betekende voor Welbions een miljoeneninvestering met een aanzienlijk risico en onrendabele top.

Ten behoeve van het mogelijk maken van ontwikkeling op deze locaties is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Welbions en de gemeente en een vaststellingsovereenkomst tussen Domijn en de gemeente om de overeenkomst tussen die partijen te ontbinden. De exploitatieovereenkomst had in eerste instantie alleen betrekking op de Marskantlocatie met daarin de toezegging om voor de andere locaties ook een exploitatieovereenkomst te gaan sluiten. Deze overeenkomsten zijn vastgesteld in uw raad van 19 juli 2011 kenmerk 10G201434/418149.

Sinds juli 2011 zijn er veel zaken veranderd. De vastgoedmarkt heeft zich op een heel andere manier ontwikkeld dan voorzien, er is veel minder behoefte aan toevoeging van commerciële ruimtes dan eerder voorzien, de gemeentelijke woonvisie is vastgesteld en intussen heeft de markt voor vrije kavels zich weer sterk hersteld. Bovendien wordt er nu anders tegen de binnenstad aangekeken dan toen. Mede als gevolg hiervan zijn de voor Hengelo zo belangrijke en beeldbepalende plekken leeg gebleven en dragen ze niet bij

aan de ontwikkeling en beleving van Hengelo.

Hoofdpijnen overeenkomsten 2011

De belangrijkste afspraken die in 2011 zijn gemaakt, zijn:

- Welbions krijgt de ruimte om 110 tot 125 woningen, waarvan 20% sociale woningen, te ontwikkelen op de locatie Marskant tussen Markant en de Willemstraat. Daarnaast mogen er in de plint commerciële functies worden gerealiseerd. Bij meer woningen volgt een verrekening bij minder woningen is er geen sprake van een verrekening;
- Gemeente stelt 1 bestemmingsplan op voor de ontwikkeling van alle gebieden;
- Welbions koopt uiterlijk in 2017 de Willemschool. Daarna realiseert Welbions een nieuwe school die door de gemeente wordt teruggekocht. Indien deze om welke reden dan ook niet nieuw wordt gerealiseerd binnen de ontwikkeling van de Marskant dient de gemeente zelf voor de bouw op een andere locatie te zorgen;
- Afspraak dat voor de andere gebieden een separate exploitatieovereenkomst wordt opgesteld. Hiermee zou Welbions ontwikkelruimte krijgen voor nog eens 70 a 80 woningen in de vrije sector en commerciële ruimtes;
- Gemeente draagt zorg voor de aanpassing van de (hoofd)infrastructuur zodat het gebied en de woningen kunnen worden gerealiseerd;
- Welbions is niet verplicht in tegenstelling tot Domijn om ondergronds parkeren te realiseren. Een passende oplossing mag anderszins worden gevonden;
- Gemeente draagt zorg voor de sanering tot een bedrag van € 250.000 en herinrichting van de beekzone;
- Welbions betaalt de gemeente bij aangaan van de overeenkomst een exploitatiebijdrage van € 1,16 miljoen.

Aanleiding voor heroverweging

Zoals in de inleiding aangegeven zijn er diverse redenen waarom de op basis van bovengenoemde overeenkomst vastgelegde afspraken niet meer gewenst zijn. Zo is in het huidige woningbouwprogramma alleen de locatie Marskant opgenomen in een omvang van 110 woningen. De andere locaties waarvoor wel is vastgelegd dat de gemeente meewerkt aan een exploitatieovereenkomst en bestemmingsplan aanpassing zijn niet opgenomen in het huidige woningbouwprogramma. Aangezien er op dit moment sprake is van overprogrammering kunnen deze gebieden vooralsnog niet ontwikkeld worden tenzij er weer ruimte ontstaat binnen het programma. Deze ruimte kan dan niet meer aan andere locaties worden toegekend.

Daarnaast betekent het realiseren van 110 appartementen op de locatie Marskant een forse uitbreiding van de hoeveelheid appartementen in de binnenstad terwijl er ook op andere plekken al aanzienlijke hoeveelheden appartementen zijn geprogrammeerd. Dit terwijl er op basis van de ervaringen in de Ziekenhuisstraat en ook in andere gemeenten juist ook behoefte lijkt te zijn aan andere woningtypen en vrije kavels aan de randen van de binnenstad. De locatie Marskant is daarvoor zeer geschikt. Ook aan toevoeging van commerciële functies is geen behoefte meer.

Daarnaast zijn er twijfels over het nut en de noodzaak voor nieuwbouw voor de Willemschool. Door Primato is in een bestuurlijk overleg van 16 december jongstleden aangegeven dat men liever op de bestaande locatie in het bestaande gebouw blijft. Ambtelijk was dit signaal ook al eerder afgegeven. In de actualisatie van de meerjarenbegroting onderwijshuisvesting is derhalve geen rekening (meer) gehouden met een bijdrage voor de nieuwbouw (in 2011 is overeengekomen een bijdrage van € 500.000,- uit de reserve onderwijshuisvesting beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de school).

Tenslotte zou dit plan leiden tot aanpassingen van de infrastructuur waarvoor de gemeente de kosten dient te dragen.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Aangepast voorstel

Op basis van bovenstaande argumenten is met Welbions een overleg opgestart om te onderzoeken of er andere ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de locatie Marskant. Deze ontwikkeling houdt in hoofdpijnen het volgende in:

- De gemeente koopt de locatie Marskant terug van Welbions ten behoeve van de realisatie van grondgebonden woningen/vrije kavels (20 a 25 stuks);
- De bestaande school blijft gehandhaafd;
- Welbions ontwikkelt de overige locaties;
- De hoofdinfrastructuur hoeft niet te worden aangepast;
- Het totaal aantal woningen op alle locaties tezamen blijft binnen de 110 woningen die in het woningbouwprogramma zijn toegekend aan alleen de locatie Marskant.

De uitkomst van het overleg is dat partijen het op hoofdlijnen eens zijn geworden over bovenstaand voorstel waarbij door Welbions een aantal randvoorwaarden is gesteld.

De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- Ontwikkeling van Walhoflocatie met max. 35 wooneenheden, Beekstraat met max. 12 wooneenheden en Thomassenlocatie met max. 30 wooneenheden. Op de locaties Walhof en Thomassen daarnaast tevens ruimte voor beperkte commerciële functies voor zover niet strijdig met gemeentelijke beleid en geen detailhandel;
- Welbions mag de woningen die in totaliteit minder worden gerealiseerd dan de in het woningbouwprogramma voorziene 110 wooneenheden elders in de stad realiseren waar nu nog onvoldoende of geen programma aan is toegekend om op die locaties sociale woningbouw mogelijk te maken.
- Welbions wordt niet gedwongen tot de realisatie van gebouwde parkeervoorzieningen;
- Minimaal 20% van het door Welbions te ontwikkelen programma op de direct betrokken locaties bestaat uit sociale woningbouw.

Op basis van deze afspraken op hoofdlijnen wordt een exploitatieovereenkomst gesloten en wordt de bestaande overeenkomst uit 2011 ontbonden.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met de voorgenomen aankoop van de locatie Marskant ten behoeve van de ontwikkeling van vrije kavels en daarmee tevens de ontwikkeling van de andere drie locaties Walhof, Beekstraat en Thomassen/B3 mogelijk maken binnen de ruimte van het woningbouwprogramma voor dit gebied;
2. Het college opdracht te geven hiertoe een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten en de bestaande exploitatieovereenkomst en overeenkomst met Primato te ontbinden;
3. Het college opdracht te geven een aangepaste grondexploitatie op te stellen en deze ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen.

FINANCIËLE ASPECTEN

Financiële consequenties

De ontwikkeling van de locatie Marskant met vrije kavels heeft aanzienlijk lagere opbrengstmogelijkheden dan de realisatie van uiteindelijk 110 appartementen. Daar staat tegenover dat de gemeente niet hoeft te investeren in nieuwbouw voor de Willemschool en in aanpassing van de hoofdinfrastructuur en enkele andere zaken.

Op basis van de minimale koopprijs die voor Welbions aanvaardbaar is, is een tentatieve grondexploitatie doorgerekend die is vergeleken met de bestaande grondexploitatie voor het gebied Marskant. Op dit moment is er een grondexploitatie met een ongeveer neutraal resultaat. Naar verwachting zal deze grondexploitatie met circa € 400.000 verslechteren en dus negatief worden. Daar staat tegenover dat de bijdrage van € 500.000 aan de nieuwbouw van de school kan vervallen. Hoewel deze niet meer in de begroting is opgenomen, bestaat de verplichting nog wel degelijk indien het oorspronkelijke plan wordt doorgezet. Per saldo betekent dit dat het plan naar verwachting € 100.000 voordeliger is voor de gemeente.

Daar komt het voordeel bij dat ontwikkeling van de andere locaties niet meer ten koste gaat van schaarse ruimte binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en geen tijdelijke locatie voor de Willemschool hoeft te worden gerealiseerd en we in staat zijn een woonmilieu aan de binnenstad toe te voegen op de locaties bij de Marskant die uniek zijn voor de stad.

BIJLAGE(N)

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

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.

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