

RAADSBSLUIT

D01



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3092499	heijenrath, ivo	FYS-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3092499 – Kredietvoorstel Bataafse Kamp			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het integrale ontwerp van het park Bataafse Kamp, Bataafse Kamp (straat) en Drienerstraat/Wetstraat (deels).
2. Te besluiten een krediet van €200.000 beschikbaar te stellen voor de gedeeltelijke dekking van de totale kosten van €1.330.000 waarvan €100.000 gefinancierd vanuit het budget binnenstad en €100.000 gefinancierd vanuit de verkoopopbrengsten Bataafse Kamp.
3. In te stemmen met het aanpassen van de begroting middels een begrotingswijziging

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Dit besluit heeft betrekking op de verkoop van het voormalige schoolgebouw "Bataafse Kamp" aan de ontwikkelcombinatie Bataafse+ (Kloos2 BV en Nijhuisbouw BV) conform de verkoopvoorwaarden. Het gebouw zal getransformeerd worden in een appartementengebouw met ca. 40 woningen. In de omliggende straten Bataafse Kamp, Drienerstraat en deels de Wetstraat wordt de riolering vervangen. Tevens wordt de openbare ruimte heringericht passend bij de nieuwe woonfunctie van het gebouw en rekening houdend met een veilige omgeving voor de Titus Brandsmaschool. Daarnaast wordt het park Bataafse Kamp volledig heringericht conform de huidige standaard, passend bij het gebouw en met een duidelijkere verbinding met het Prins Bernhardplantsoen.

Om dit allemaal te kunnen realiseren dient de Raad nog een krediet van € 200.000,- beschikbaar te stellen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

26 AUGUSTUS 2020

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3092499	heijenrath, ivo	FYS-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3092499 - Kredietvoorstel Bataafse Kamp			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 29 november 2018 heeft het college besloten om het voormalige schoolgebouw de Bataafse Kamp via een selectie procedure te verkopen waarbij de koper een visie geeft op de integrale ontwikkeling van het pand en het park. Hierbij dient te worden aangegeven hoe deze in gezamenlijkheid kan worden ontwikkeld en gerealiseerd, rekening houdend met de gemeentelijke randvoorwaarden. Op 17 oktober 2018 is de raad geïnformeerd middels een brief (zaak nr. 2276955) over de op handen zijnde selectiemethode en het hierbij behorende verkoopproces.

De selectie procedure is inmiddels afgerond. De Bataafse+ (Kloos2 BV en Nijhuis Bouw BV) is hierbij als beste partij geselecteerd. De Bataafse+ transformeert het voormalige schoolgebouw tot een woongebouw en draagt zorg voor herontwikkeling van het park.

Naast de herontwikkeling van het gebouw en het park wordt het riool vervangen onder de aanpalende straten, Bataafse Kamp (weg) en de Drienerstraat/Wetstraat. Daarnaast wordt de herinrichting van deze straten aangepast aan het gebruik van het gebouw en de kwaliteitseisen uit de binnenstad.

Door in te stemmen met de verkoop en herontwikkeling van het pand en het park gelijktijdig met de rioolvervanging in de omliggende straten op te pakken kan het hele gebied integraal worden aangepakt. Het beschikbaar stellen van de budgetten zorgt ervoor dat het plan kan worden gerealiseerd.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Dit voorstel bestaat feitelijk uit vier delen. Het eerste deel is de verkoop van het gebouw, het tweede deel is het ontwerp voor de herinrichting van het park Bataafse Kamp (dat onderdeel uitmaakt van de verkoop van het gebouw), het derde deel gaat over de rioolvervanging met de herinrichting van de openbare ruimte in de Bataafse Kamp (straat) en de rioolvervanging met de herinrichting van de openbare ruimte in de Drienerstraat/Wetstraat. Het vierde deel gaat over het beschikbaar stellen van uitvoeringsbudgetten dat in de financiële paragraaf aan de orde zal komen.

Verkoop schoolgebouw Bataafse Kamp

Vanuit de openbare procedure voor de verkoop van het voormalige schoolgebouw Bataafse kamp is het plan Bataafse+ geselecteerd als beste plan op basis van een combinatie van de kwaliteit van het plan en de te betalen prijs. Middels het plan van Bataafse+ wordt het statige schoolgebouw getransformeerd naar een eigentijds woongebouw met appartementen in het luxere segment. Bataafse+ betaalt voor het voormalige schoolgebouw € 1.200.000.

In de afgelopen periode is de planvorming voor de transformatie binnen de kaders van de procedure verder uitgewerkt. De demarcatie tussen openbaar gebied en bij het gebouw behorende buitenruimte is bepaald en de nieuwe indeling van het object is verder in detail uitgewerkt.

Om een goede demarcatie tussen openbaar gebied en bij het gebouw behorende buitenruimte mogelijk te maken is het noodzakelijk dat er groen uit de hoofdgroenstructuur overgedragen worden aan Bataafse+. Het gaat hierbij om groenstroken die grenzen aan het gebouw. Het gaat hierbij echter om een "lichte" ingreep in de hoofdgroenstructuur waarbij er voldoende compensatie in de nabije omgeving plaatsvindt door de herinrichting van het park en de omgeving rondom het gebouw.

Herinrichting park

De verkoop van het gebouw Bataafsekamp met de bijbehorende gemeentelijke randvoorwaarden tot herinrichting van het park is gegund aan de ontwikkelcombinatie Bataafse+. Door Bataafse+ is een park ontworpen dat past bij de transformatie van het schoolgebouw naar een woongebouw met luxe appartementen en daarnaast bijdraagt aan de verbetering van de stadsentree van Hengelo. Vanuit de verkoopprocedure wordt € 400.000 beschikbaar gesteld voor de inrichting van het park, deze wordt voor het overgrote deel gedekt door een subsidie van de provincie en het hiervoor vanuit de kadernota van 2018 ter beschikking gestelde bedrag.

De afgelopen maanden is samen met de Bataafse+ gewerkt aan de uitwerking van de plannen voor de herinrichting van het park. Hierbij zijn alle door de gemeente vooraf gestelde eisen verwerkt, is er afstemming geweest met de herinrichtingsontwerpen van de aanpalende straten, is er rekening gehouden met beheer en onderhoud en is het mogelijk om in de vijver een waterorgel te plaatsen. Dit waterorgel zal worden beheerd door een stichting die zorg draagt voor het onderhoud en gebruik.

Riool vervanging en herinrichting Bataafsekamp/Drienerstraat/Wetstraat (deels)

Het riool in deze straat is al langer aan vervanging toe. Door het zicht op de verkoop van het voormalige schoolgebouw en de herontwikkeling van het park is besloten om deze werkzaamheden te bundelen zodat de openbare ruimte rondom het park als een integraal ontwerp kan worden ingericht. Hierdoor konden de verschillende werkzaamheden op elkaar worden afgestemd en werd dubbel werk voorkomen. Daarnaast wordt een gescheiden afvalwatersysteem aangelegd.

Door de herontwikkeling van het schoolgebouw Bataafse Kamp naar appartementen moet er aan de kant van de Drienerstraat een parkeervoorziening op eigen terrein (met bijbehorende in-uitrit) voor deze appartementen worden gerealiseerd. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de verkeersveiligheid rondom de tegenoverliggende Titus Brandsma basisschool. Deze basisschool heeft de wens geuit om het fietsparkeren dat in de huidige situatie van hun uit gezien aan de overkant van de straat gesitueerd is (tegen het gebouw Bataafse Kamp aan) te verplaatsen naar de schoolkant van de straat om daarmee de huidige verkeersonveilige situatie op te lossen.

Door deze aanpassingen kan de openbare ruimte worden heringericht conform de standaard van de binnenstad. Naast de herinrichting van de openbare ruimte dient het riool vervangen te worden door een gescheiden afvalwatersysteem waarop het herontwikkelde gebouw kan worden aangesloten.

Samen met de Bataafse+ heeft de gemeente op 28 januari 2020 een informatie avond gehouden in de Titus Brandsmaschool waarbij de plannen van de gemeente en de Bataafse+ als een integraal plan zijn gepresenteerd. De plannen zijn op enkele uitzonderingen na zeer enthousiast ontvangen.

Er waren enige zorgen over de hoogte van de grond met beplanting aan de kant van de Enschedesestraat. Naar aanleiding van deze bedenkingen is het plan na deze informatieavond aangepast waarbij de grond en beplanting verlaagd is zodat vanuit deze kant het park goed zichtbaar blijft. Met de Titus Brandsma basisschool is een apart overleg geweest om hun wensen mee te nemen in de herontwikkeling van de openbare ruimte in hun omgeving.

Na de presentatie is er één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze had vooral betrekking op de parkeerplaatsen tegenover Bataafse Kamp nummer 3. Één van de gemeentelijke randvoorwaarden bij de verkoop van het pand en herontwikkeling van het park was dat er minimaal 40 parkeerplaatsen aan de zuidkant van het park gerealiseerd moeten worden. In het nieuwe plan is een deel van deze parkeerplaatsen aan de rand van het park in de Bataafse Kamp gesitueerd. De bewoner denkt dat het verkeer voor zijn deur zal toenemen en dat zijn uitzicht belemmerd wordt. Er is gezocht in het plan om deze parkeerplaatsen elders onder te brengen maar na uitgebreid onderzoek is gebleken dat de huidige plek in het plan de beste integrale oplossing is.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. Kennis te nemen van het integrale ontwerp van het park Bataafse Kamp, Bataafse Kamp (straat) en Drienerstraat/Wetstraat (deels).
2. Te besluiten een krediet van €200.000 beschikbaar te stellen voor de gedeeltelijke dekking van de totale kosten van €1.330.000 waarvan €100.000 gefinancierd vanuit het budget binnenstad en €100.000 gefinancierd vanuit de verkoopopbrengsten Bataafse Kamp.
3. In te stemmen met het aanpassen van de begroting middels een begrotingswijziging

FINANCIËLE ASPECTEN

Financieel:

Verkoop schoolgebouw Bataafse Kamp

De verkoopprijs van het schoolgebouw Bataafse Kamp is € 1.200.000. De verkoopprijs komt voort uit de bieding die door Bataafse+ gedaan is in de openbare verkoopprocedure en kan daarmee als marktconform worden beschouwd.

De boekwaarde op 1 januari 2020 bedraagt € 3.000, deze boekwaarde wordt verrekend met de verkoopprijs. Van de verkoopopbrengst wordt € 100.000 ingezet als dekking voor de kosten van het totale project die veroorzaakt worden door deze verkoop, het resterende bedrag € 1.097.000 wordt onder aftrek van de verkoopkosten toegevoegd aan de bestemmingsreserve vastgoed. De verkoopkosten, makelaars- en notariskosten bedragen zo'n € 40.000.

Voor het pand staan geen structurele posten meer in de begroting. De begrotingswijziging voor de verkoop is bijgevoegd.

De helft van de verkoopprijs (€ 600.000) wordt voldaan bij overdracht van het pand. Over de betaling van de tweede termijn (€ 600.000) liggen de afspraken vast in de koopovereenkomst. De uiterste datum van deze betaling is twee jaar na ondertekening van de overeenkomst.

Herinrichting park en Bataafse Kamp/Drienerstraat/Wetstraat en rioolvervangning

Kosten

Kosten park inclusief waterorgel	€ 450.000
Kosten Bataafse Kamp (straat)	€ 280.000
Kosten Drienerstraat/Wetstraat	€ 550.000
Interne kosten	€ 50.000
Totaal	€ 1.330.000

Dekking

GRP Bataafse Kamp (straat)	€ 280.000
GRP Drienerstraat/Wetstraat	€ 297.000
Verlichting	€ 163.000
Kadernota 2018	€ 150.000
Subsidie stadsentrees provincie	€ 240.000
Budget Binnenstad	€ 100.000
Verkoop gebouw Bataafse Kamp	€ 100.000
Totaal	€ 1.330.000

BIJLAGE(N)

1. Integraal ontwerp Bataafse Kamp
2. Begrotingswijziging

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

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	68207002	320000	I	N	1200000					Verkoop pand Bataafse Kamp
1	68207002	380809	U	N	43000					Verkoopkosten Bataafse Kamp
1	69809327	710100	U	N	1057000					Verkoopresultaat Bataafse Kamp
1	80000327	710101	I	N	1057000					Verkoopresultaat Bataafse Kamp
1	89999999	900000	U	N	1057000					Rubr. 8 sluitrekening Bataafse Kamp
1	76210009	320000	U	N	-163000					Verlichting Bataafse Kamp
1	76210009	750010	U	N	163000					Verlichting Bataafse Kamp
1	71005321	750010	I	N	163000					Verlichting Bataafse Kamp
1	71005321	320041	U	N	163000					Uitgave Verlichting Bataafse Kamp
1	76221003	320041	U	N	-150000					18-NB-6.6 Bataafse Kamp
1	71005321	320041	U	N	150000					Uitgave18-NB-6.6 Bataafse Kamp
1	71005321	434001	I	N	240000					Subsidie stadsentrees Bataafse Kamp
1	71005321	320041	U	N	240000					Uitgave Subsidie stadsentrees Bataafse Kamp
1	71005321	320041	U	N	50000					Uitgave IAP Binnenstad Bataafse Kamp
1	71005321	110350	U	N	32653					Uitgave IAP binnenstad Bataafse Kamp
1	71005321	750350	U	N	17347					Uitgave IAP binnenstad Bataafse Kamp
1	70000000	110350	U	N	-32653					Tegenboeking stelpost uren Bataafse Kamp
1	70000000	750350	U	N	-17347					Tegenboeking stelpost uren Bataafse Kamp
1	71005321	320041	U	N	100000					Uitgave bijdr verkoopopbrengst Bataafse Kamp
1	79999999	380999	U	N	-150000					Sluitrekening investeringen
1	65702002	740010	U	J	3500					Rente herinrichting Bataafse Kamp
1	65701020	740010	U	J	-3000					Rente vijvergedeelte Bataafse Kamp
1	65701020	730020	U	J	-5000					Afschrijving Vijvergedeelte Bataafse Kamp
1	60805001	380999	U	J	-1000					Tegenboeking stelpost binnenstad
1	60500000	510002	U	J	500					Tegenboeking taakveld treasury
1	60500000	740010	U	J	-500					Tegenboeking taakveld treasury
1	2121	730020	I	J	-5000					Balansboeking
1	7700	900000	I	J	5000					Balansboeking
1	69809320	710100	U	N	100000					Reserveboeking 100k verkoopopbr Bataafse
1	80000320	710101	I	N	100000					Reserveboeking 100k verkoopopbr Bataafse
1	89999999	900000	U	N	100000					Reserveboeking 100k verkoopopbr Bataafse
1	69809320	710100	I	J	1000					Kapitaallast Bataafse Kamp 100k verkoopopbr
1	80000320	710100	U	J	1000					Kapitaallast Bataafse Kamp 100k verkoopopbr
1	89999999	900000	I	J	1000					Kapitaallast Bataafse Kamp 100k verkoopopbr
1	69809320	710100	U	N	6500					Extra storting in reserve Bataafse Kamp
1	80000320	710101	I	N	6500					Extra storting in reserve Bataafse Kamp
1	89999999	900000	U	N	6500					Extra storting in reserve Bataafse Kamp

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	75722061	750010	U	N	577000					GRP Bataafse Kamp
1	75722061	750005	I	N	577000					GRP Bataafse Kamp
1	75722018	320041	U	N	-577000					GRP Bataafse Kamp
1	75722018	750005	I	N	-577000					GRP Bataafse Kamp
1	71005321	750010	I	N	577000					GRP Bataafse Kamp
1	71005321	320041	U	N	577000					Uitgave GRP Bataafse Kamp
1	65702002	740010	U	J	7000	6767	6533	6300	6067	Rente herinrichting Bataafse Kamp
1	65702002	730020	U	J	11667	11667	11667	11667	11667	Afschrijving herinrichting Bataafse Kamp
1	65701020	740010	U	J	-2900	-2800	-2700	-2600	-2500	Rente vijvergedeelte Bataafse Kamp
1	65701020	730020	U	J	-5000	-5000	-5000	-5000	-5000	Afschrijving Vijvergedeelte Bataafse Kamp
1	60805001	380999	U	J	-5333	-5266	-5200	-5133	-5066	Tegenboeking stelpost binnenstad
1	60500000	510002	U	J	4100	3967	3833	3700	3567	Tegenboeking taakveld treasury
1	60500000	740010	U	J	-4100	-3967	-3833	-3700	-3567	Tegenboeking taakveld treasury
1	2121	730020	I	J	6667	6667	6667	6667	6667	Balansboeking
1	7700	900000	I	J	-6667	-6667	-6667	-6667	-6667	Balansboeking
1	69809320	710100	I	J	5333	5266	5200	5133	5066	Kapitaallast Bataafse Kamp 100k verkoopopbr
1	80000320	710100	U	J	5333	5266	5200	5133	5066	Kapitaallast Bataafse Kamp 100k verkoopopbr
1	89999999	900000	I	J	5333	5266	5200	5133	5066	Kapitaallast Bataafse Kamp 100k verkoopopbr
1	69809320	710100	I	J	101	102	100	101	102	Ter dekking rentelasten Bataafse Kamp
1	80000320	710101	U	J	101	102	100	101	102	Ter dekking rentelasten Bataafse Kamp
1	89999999	900000	I	J	101	102	100	101	102	Ter dekking rentelasten Bataafse Kamp



LEGENDA

Verhardingen

- Hoofdas: grootformaattegels (breccia, kleuren: rood en grijs)
- voetpad: Halfverhardingen
- binnenhof: Gebakken stenen
- voetpad rondom waterrelement: Gebakken stenen
- openbaar parkeren: Gebakken stenen
- openbaar parkeren: Gebakken stenen
- particulier parkeren: Gebakken stenen
- rijweg: Gebakken stenen
- voetpad: Gebakken stenen

Speciale elementen

- betonnen element
- betonnen zitbank
- slagboom
- betonnen trap
- roostergoot
- molgoot
- KF kolk

- prullenbak
- hondenpoepbak
- ondergrondse container
- parkeerbetaalautomaat
- wadi
- boomspegel hekwerk

Beplanting

- bestaande bomen te behouden
- bestaande bomen te verwijderen
- bestaande bomen te verplanten
- nieuwe locatie te verplanten bomen
- nieuwe bomen
- Boom geplant door de schoolkinderen van de Titus (Breedteschors) tijdens nationale boomdag op 14-3-2018
- mogelijk te verplanten
- bomen buiten project grens
- beplanting zie beplantings concepten
- beplanting zie beplantings concepten
- tuin met waterplanten zie beplantings concepten
- hagen zie beplantings concepten
- gras

Verlichting

- lichtmasten
- LED-verlichtingsstrips
- LED-verlichtingsstrips
- projectgrens totaal
- nieuwe kadastrale grens

Opdrachtgever

NIJHUIS BOUW B.V
HK2

Project

Hengelo, Bataafse Kamp 6-7

Omschrijving

Hengelo

Status

TER INFORMATIE

Schaal

1:500 @ A2

Projectnummer

HEN19

Tekeningnummer

HBF_DRG_0002

Datum

29.06.2020

Ossenmarkt 36, 1381LX Weesp, Nederland - telefoon: 0294418610
info@niekroozen.com - www.niekroozen.com