GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen gewijzigde grondexploitatie Kennispark.		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	24 januari 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300004624

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Een deel van het perceel Lonneker S 4144, bestaande uit een te realiseren bouwkavel ter grootte van 2.435 m2 en de direct aangrenzende openbare ruimte, gezamenlijke grootte ca. 3.700 m2, toe te voegen aan de grondexploitatie Kennispark;

2. De grondexploitatie Kennispark gewijzigd vast te stellen;

3. Ten behoeve van de gewijzigde grondexploitatie Kennispark een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 51.478 en dit krediet te dekken uit de grondopbrengsten;

4. De hieruit voortvloeiende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen.

Inleiding en voorgeschiedenis

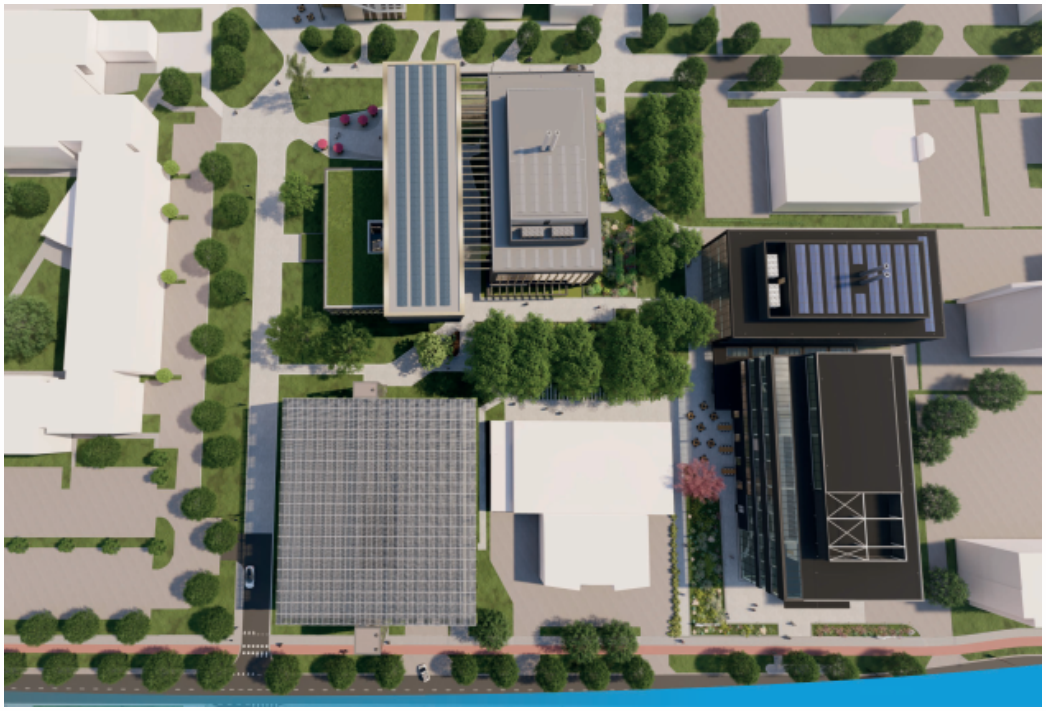
Het Kennispark Twente, dat bestaat uit het terrein van de Universiteit Twente en de werklocatie die voorheen bekend stond als ‘Business & Science Park’, wordt door de Gemeente en de provincie Overijssel beschouwd als een economische toplocatie. De versterking van het gebied in ruimtelijk-economisch opzicht is een speerpunt van gemeentelijk en provinciaal beleid. De gemeente Enschede heeft hierover al diverse besluiten genomen:
2018 Gebiedsstrategie Kennispark
2019 Structuurvisie Kennispark en Beeldkwaliteitskader B&S-park
2021 Stedenbouwkundig en Mobiliteitsplan Kennispark
2022 Investeringsplan en grondexploitatie Kennispark
2022 Bestemmingsplan Kennispark fase 1

De Herstructurerings Maatschappij Overijssel (HMO) is door de Provincie Overijssel opgericht vanuit het Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015. Binnen het gebied van het Kennispark heeft HMO als doel om in samenwerking met alle relevante partijen in het Kennispark een goede gebiedsontwikkeling tot stand te brengen, met relevante high tech bedrijvigheid in samenhang met de andere topwerklocaties in Twente. De Gemeente en HMO zijn op 19 juni 2018 een overeenkomst betreffende de gebiedsontwikkeling Kennispark Twente aangegaan. De HMO heeft een integraal plan opgesteld voor de (her)ontwikkeling van twee bestaande en verouderde panden aan de Institutenweg en de realisatie van de Techbank (voormalig gerechtsgebouw Amsterdam) en de Techhal op het nog onbebouwde perceel aan het Capitool. Geheel volgens de door de gemeente vastgestelde plannen en kaders zet de HMO in op het realiseren van een aantrekkelijke openbare ruimte tussen de gebouwen die het ontmoeten en verbinden stimuleert. Hiervoor wordt perceelgrens overschrijdend samengewerkt met de eigenaar van Capitool 25 (Future Factory met studententeams UT) zodat één samenhangend gebied ontstaat. Randvoorwaarde voor deze ontwikkeling is het oplossen van het parkeren van alle panden van de HMO in één parkeergarage. In goed overleg met de gemeente is de locatie op de hoek Capitool / Institutenweg als plek voor deze garage gekozen.

Het betreft een deel van het perceel kadastraal bekend als gemeente Lonneker sectie S nummer 4144, ter plaatse van de kruising Capitool en Institutenweg. Dit perceel is nog in eigendom van de gemeente Enschede en in gebruik als openbare ruimte. De garage is net zoals de TechBank een circulair gebouw dat op een andere locatie wordt gedemonteerd en op Kennispark weer wordt opgebouwd. De garage wordt voorzien van een nieuwe met groen begroeide gevel en opgehoogd met één extra laag om voldoende capaciteit te bieden.

De gemeenteraad heeft in maart 2022 krediet beschikbaar gesteld voor een parkeergebouw aan de Hengelosestraat. Het gemeentelijk parkeergebouw voorziet in het parkeren van de gebouwen die worden gerealiseerd op de gemeentelijke kavels aan de Hengelosestraat. De voorziening krijgt een capaciteit van 300 tot 450 plekken afhankelijk van de definitieve parkeerbehoefte van de ontwikkelingen. De afnemers van de gemeentelijke kavels worden verplicht om het parkeren, volgens de parkeernormen, af te nemen in het parkeergebouw. De parkeergarage die door de HMO wordt gerealiseerd gaat voorzien in het parkeren van de HMO-ontwikkelingen tussen Capitool en Institutenweg. Ook hier zullen de gebruikers van de gebouwen worden verplicht om hun parkeerbehoefte onder te brengen in de bijbehorende parkeergarage.
Beide parkeervoorzieningen bedienen daarmee doelgroepen die niet met elkaar overlappen en die vanuit de verplichtingen in de koop- en huurovereenkomsten geen keuzevrijheid hebben om het parkeren elders te organiseren. Concurrentie tussen beide parkeervoorzieningen is daarmee niet aan de orde. De beslissing van de HMO om het parkeren van haar ontwikkelingen onder te brengen in een gebouwde voorziening heeft dus geen effect op de gemeentelijke investering in een parkeergebouw aan de Hengelosestraat of de daaraan verbonden risico's. Beide voorzieningen zijn nodig om in het parkeren van de bijbehorende ontwikkelingen te voorzien op een korte loopafstand. Deze ontwikkeling is in lijn met het parkeermenu uit het mobiliteitsplan Kennispark dat partijen de ruimte biedt om op verschillende manieren invulling te geven aan het parkeren, waaronder het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen. De ontwikkelingen van de HMO liggen in het gebied waar conform het mobiliteitsplan parkeren bij de Grolsch Veste niet mogelijk is omdat het parkeren bij de Grolsch Veste verder weg ligt dan alternatieve parkeerruimte in Twekkelerveld. Een gedeelde gebouwde parkeervoorziening is in dit geval de oplossing die het beste past bij de ambities voor Kennispark, net zoals bij de gebiedsontwikkeling aan de Hengelosestraat. Vanzelfsprekend wordt conform het mobiliteitsplan Kennispark in beide voorzieningen gerekend met lagere parkeernormen omdat sprake is van een door meerdere partijen gedeelde voorziening en wordt samen met ondernemers ingezet op actief mobiliteitsbeleid om het autogebruik en daarmee de vraag naar parkeerruimte zo klein mogelijk te maken. Ondanks dat zal de vraag naar parkeerruimte op Kennispark blijven toenemen omdat de groei van het aantal medewerkers (gemiddelde groei ca. 300 per jaar) harder gaat dan het terugdringen van het autogebruik.

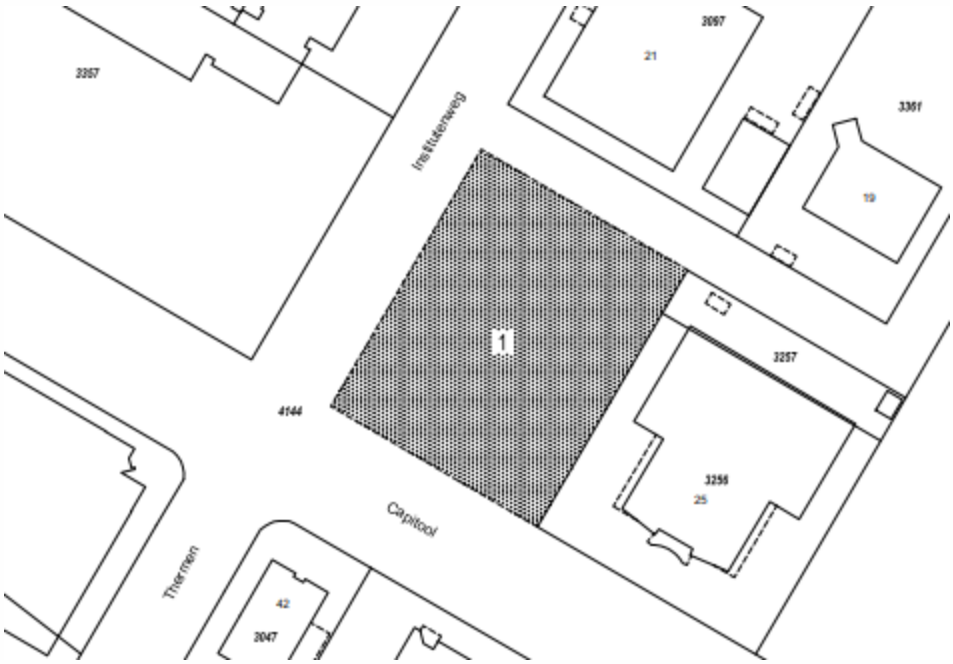
Het ontwikkelingsgebied van de HMO sluit direct aan op het gedeelte van de Institutenweg dat met middelen van de gemeente Enschede (besluit Investeringsplan voorjaar 2022) en middelen van de Regiodeal Twente zal worden heringericht. Doordat het parkeergebouw rechtstreeks wordt ontsloten op het Capitool wordt de Institutenweg minder belast met autoverkeer en kan deze meer ingericht worden als aantrekkelijke straat voor een combinatie van voetgangers, fietsers, auto's en vrachtverkeer.



Afbeelding: één samenhangend gebied met nieuwe, autovrije openbare ruimte tussen de gebouwen.



Afbeelding: impressie parkeergarage met groene gevel en dak met zonnepanelen.



Afbeelding: het gearceerde vlak betreft de aan HMO te leveren grond voor de parkeergarage.

Naast de bouw van de parkeergarage zorgt HMO voor de inrichting van de openbare ruimte en de overige buitenruimte in het plangebied. De voorwaarden waaronder de inrichting van de openbare ruimte en de overige buitenruimte in het Plangebied worden gerealiseerd zullen worden vastgelegd in de met de HMO te sluiten verkoop- en realisatieovereenkomst. Belangrijk punt in deze overeenkomst is dat als gevolg van de ontwikkelingen er per saldo meer en beter bruikbare openbare ruimte ontstaat. De openbare ruimte die verloren gaat door de realisatie van de parkeergarage wordt gecompenseerd doordat er minimaal evenveel nieuwe openbare ruimte ontstaat op nu nog ontoegankelijke delen van private percelen die in de huidige situatie veelal in gebruik zijn voor parkeren en/of opslag.

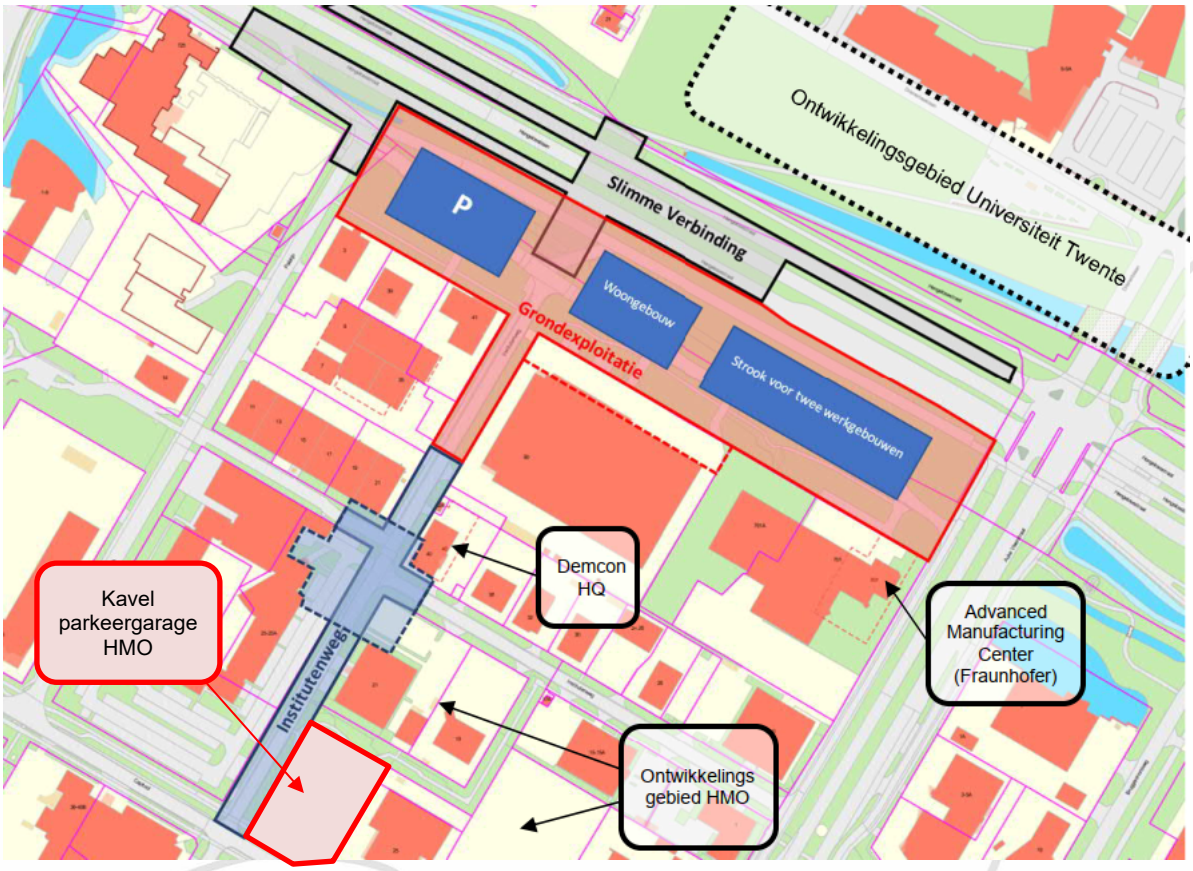
Publieksvriendelijke samenvatting
Om het Kennispark als toplocatie in Twente te versterken, investeert de gemeente met andere partijen, waaronder de HMO, in de gebiedsontwikkeling. Om nieuwe ontwikkelingen met aantrekkelijke openbare ruimte mogelijk te maken en daarbij te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen moet een extra bouwkavel worden gerealiseerd voor de door HMO te realiseren en exploiteren gebouwde parkeervoorziening. Omdat de daarvoor benodigde grond nog niet is opgenomen in de grondexploitatie Kennispark is een (planinhoudelijke) wijziging van de grondexploitatie Kennispark nodig.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Door de gewijzigde grondexploitatie Kennispark vast te stellen, kan de voor de parkeervoorziening benodigde bouwgrond bouwrijp worden gemaakt en aan HMO geleverd. Daarmee wordt de verdere ontwikkeling van het gebied tussen Institutenweg en Capitool mogelijk gemaakt. Het project Kennispark sluit aan bij het begrotingsprogramma Duurzaam wonen, leven, werken en de opgave Aantrekkelijk Enschede met als doelen het creëren van baankansen, het aantrekken, behouden en ontwikkelen van talent. Daarnaast geeft het project uitvoering aan het Coalitieprogramma “Samen trots op Enschede” en het thema de innovatieve ondernemende stad.

Argumenten

1.1 Dit besluit faciliteert uitvoering van gezamenlijke ambities voor Kennispark

Dit besluit is nodig om medewerking te kunnen geven aan de ontwikkelingsplannen van de HMO. Deze plannen passen goed binnen de door de gemeente vastgestelde kaders. De plannen leiden tot intensiever ruimtegebruik op Kennispark in combinatie met de realisatie van aantrekkelijke openbare ruimte die ontmoeting en verbinding stimuleert. De plannen van de HMO sluiten bovendien direct aan op gemeentelijke investeringen in de Institutenweg en de private investering in een nieuwe hoofdkantoor voor Demcon. Samen met de realisatie van de Slimme Verbinding over de Hengelosestraat en de beoogde ontwikkelingen op de gemeentelijke kavels aan de Hengelosestraat ontstaat één samenhangend gebied waarin de ambities uit het stedenbouwkundig plan gerealiseerd worden.



Afbeelding: ruimtelijke samenhang publieke en private investeringen op Kennispark

2.1 Voor een planinhoudelijke wijziging van de grondexploitatie is een raadsbesluit nodig

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) schrijft voor dat bij planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, de gewijzigde grondexploitatie opnieuw door de raad moet worden vastgesteld. Omdat de toevoeging van het HMO kavel een planinhoudelijke wijziging betreft, is een raadsbesluit nodig.

2.2 De grondexploitatie verbetert door dit besluit

Het financieel kader van het project bestaat uit de lopende grondexploitatie Kennispark. Deze is door de raad vastgesteld op 7 maart 2022 en kent een verwacht voordelig exploitatieresultaat van circa € 386.000 op eindwaarde 31-12-2035. Omdat de lopende grondexploitatie deel uitmaakt van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf, zijn de recentelijk (13 december 2022) door B&W vastgestelde parameters 2023 en grondprijzen 2023 meegenomen en verwerkt in de grondexploitatie bij dit voorstel. Ook is hierdoor de looptijd van het project met twee jaren ingekort. Door deze reguliere jaarlijkse herziening verslechtert het saldo van de grondexploitatie met ca. € 130.000 tot € 256.000 voordelig op de eindwaarde 31-12-2033. In het MPG 2023 (dat in april aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd) zullen deze verschillen opnieuw worden toegelicht. Met de voorgestelde wijziging in dit voorstel worden de kosten van het bouwrijp maken én de opbrengst van de verkoopwaarde van de grond voor de parkeervoorziening aan deze grondexploitatie toegevoegd.

Met uw besluit om de aan HMO uit te geven kavel aan de grondexploitatie Kennispark toe te voegen, betekent dit dat € 50.000 aan kosten (bouwrijp maken) en € 350.000 aan opbrengsten aan de grondexploitatie Kennispark 2023 worden toegevoegd. De grondexploitatie zal dan uitkomen op een voordelig saldo van ca. € 638.000 op eindwaarde 31-12-2033, dat is een verbetering van ca. € 382.000.
De bijgevoegde begrotingswijzing betreft alleen de toevoeging van de kavel en de toevoeging van hiervoor benodigde kosten. De reguliere jaarlijkse herzieningseffecten worden in het MPG 2023 begroot.

In onderstaande tabel is dit beknopt samengevat.

	Kennispark 2022	Wijzigingen a.g.v. parameters 2023, grondprijzen	Wijzigingen a.g.v. parameters 2023, grondprijzen + kavel HMO
totaal kosten grex	17.428.812	17.663.186	17.713.186
kostenstijging	390.002	561.543	563.021
rentekosten	1.143.827	847.124	763.512
totaal kosten:	*18.962.641*	*19.071.853*	*19.039.720*
totaal opbrengsten grex	18.916.472	18.982.658	19.332.659
opbrengstenstijging	432.329	345.135	345.135
totaal opbrengsten:	*19.348.802*	*19.327.793*	*19.677.793*
eindresultaat grex	**-386.161**	**-255.940**	**-638.074**

3.1 Door de voorgestelde wijziging is een hoger krediet nodig
Bij de vaststelling van de grondexploitatie Kennispark in maart 2022 heeft u een krediet verleend van € 18.962.641. Met deze wijziging van de grondexploitatie is een ophoging van het krediet nodig ter grootte van € 51.478. De kosten van dit krediet worden gedekt door de grondopbrengsten.

Risico's
Voor de financiële risico's van de grondexploitatie Kennispark is een risicoanalyse opgesteld. Het risicoprofiel van de vastgestelde grondexploitatie wijzigt door dit besluit niet. De belangrijkste risico's betreffen de afzet van de kavels voor kantoren en bedrijven en kostenstijgingen, deze worden door deze wijziging van de grondexploitatie niet beïnvloed.

Afweging en alternatieven
De HMO heeft is samenspraak met de gemeente een integraal plan opgesteld voor de (her)ontwikkeling van twee bestaande en verouderde panden aan de Institutenweg en de realisatie van de Techbank (voormalig gerechtsgebouw Amsterdam) en de Techhal op het nog onbebouwde perceel aan het Capitool. Hiervoor wordt perceelgrens overschrijdend samengewerkt met de eigenaar van Capitool 25 (Future Factory met studententeams UT) zodat één samenhangend gebied ontstaat. Randvoorwaarde voor deze ontwikkeling is het oplossen van het parkeren van alle panden van de HMO in één parkeergarage. Op deze manier kan een aantrekkelijke openbare ruimte tussen de gebouwen worden gecreëerd die het ontmoeten en verbinden stimuleert, zonder de parkeergarage is dit niet goed mogelijk omdat er dan verspreid in het gebied moet worden geparkeerd.

Participatie
Er wordt door de gemeente intensief samengewerkt met de ondernemers, de HMO en de UT om de kwaliteit van het Kennispark te vergroten. In dat hele traject konden ondernemers, vastgoedeigenaren en andere partijen op meerdere momenten en manieren participeren. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de reeds eerder door de Raad vastgestelde kader stellende documenten. Om de bouw van een parkeergarage mogelijk te maken zal het bestemmingsplan voor de kavel worden gewijzigd. Vanzelfsprekend krijgen alle

belanghebbenden de gelegenheid om hierover zienswijzen in te dienen. Specifiek over het nu voorliggende technische besluit over de grondexploitatie heeft geen aanvullende participatie plaatsgevonden.

Communicatie
Gemeente, HMO en gebiedsorganisatie Kennispark stemmen af over de communicatie over deze ontwikkelingen op Kennispark.

Vervolg
Na vaststelling van de gewijzigde grondexploitatie kan het kavel aan HMO worden geleverd.

Bijlagen

1.Raadsbesluit
2.Begrotingswijziging

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de loco-Burgemeester,**

E.A. Smit N. van den Berg