GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Herontwikkeling Stationsplein 1a-5		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	2 september 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200074507

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlagen 1, 4 en 5 bij dit voorstel te bekrachtigen, ingevolge artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.
2. Kennis te nemen van de exploitatie overeenkomst met de exploitant en bijlagen.
3. Het schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 2 en het concept beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 3 vast te stellen als richtinggevend kader voor de verdere planuitwerking.
4. Akkoord te gaan met de totale kosten van € 1.985.885,-- voortkomend uit de herontwikkeling van Stationsplein 1a-5, deze te dekken uit de externe exploitatiebijdrage en grondverkopen en hiervoor:
   a) Een aanvullend krediet vast te stellen ad € 796.760,-- en deze toe te voegen aan het bestaande krediet van € 30.000,-- voor de werkzaamheden ten behoeve van de herontwikkeling van het Stationsplein 1a-5 en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage.
   b) Een krediet vast te stellen voor de investeringen in de openbare ruimte ad € 659.125,-- en deze toe te voegen aan het bestaande krediet voor de openbare ruimte in Centrumkwadraat van € 6.330.000,-- en dit extra krediet te dekken uit de grondverkopen zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst.
   c) Een bedrag van € 500.000,-- te doteren aan reserve mobiliteit en te dekken vanuit de grondverkopen zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst.
5. De hieruit volgende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen.

Inleiding en voorgeschiedenis
De Gemeente heeft in januari 2020 het ambitiedocument Centrumkwadraat gepresenteerd, waarin de Gemeente onder andere marktpartijen uitnodigt om te komen met initiatieven om het gebied Centrumkwadraat te herontwikkelen. Ook is er door de Gemeente op 19 juni 2019 een mobiliteitsvisie vastgesteld: ‘Koers voor Mobiliteit Mobiliteitsvisie Enschede: Leefbaar, Aantrekkelijk en Bereikbaar’, waar het gebied Centrumkwadraat deel van uitmaakt.

Met de vaststelling van de bestemmingsplannen Performance Factory en Centrumkwadraat Molenstraat zuidzijde zijn de eerste concrete stappen gezet in de plannen voor het Centrumkwadraat dat door het college begin 2020 ter kennisgeving aan de raad is aangeboden. Met dit plan komt het aantal te realiseren woningen in het Centrumkwadraat uit op 677, waarvan 327 in het sociale segment. Het totaaloverzicht van de plannen is opgenomen in bijlage 6.

In 2019 heeft ontwikkelaar Ten Brinke de ontwikkellocatie Stationsplein 1a-5 gekocht van Suyderland Vastgoed BV. Het pand wat nu nog als kantoor functioneert, voldoet vanaf 2023 niet meer aan de nieuwe duurzaamheidseisen van de overheid. De ontwikkelaar staat hiermee voor de keuze om het pand te renoveren en te laten voldoen aan minimaal energielabel C of het huidige pand te slopen en te herontwikkelen. De afgelopen periode is in het kader van Centrumkwadraat samen met de gemeente het ontwikkelplan Stationsplein 1a-5 uitgewerkt. Dit voorziet in een Co-living concept voor afgestudeerde talenten HBO en WO-starters. Inmiddels heeft het college besloten een exploitatieovereenkomst met Ten Brinke aan te gaan. In de exploitatieovereenkomst is o.a. het programma, het schetsontwerp, het concept beeldkwaliteit plan en de financiële afspraken vastgelegd.

In de overeenkomst is tevens de verkoop van een aantal vierkante meters grond door de gemeente aan Ten Brinke meegenomen, die zich rondom de ontwikkeling bevinden. De exploitatieovereenkomst ligt voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Programma
Rondom het station wordt nu al gewerkt aan de realisatie van een uniek stuk hoog stedelijk gebied, onder de naam Centrumkwadraat. Hier kan straks gewoond, gewerkt en geleefd worden door een verscheidenheid aan milieus, waarbij extra aandacht is voor het vasthouden van jong talent.

Binnen het Centrumkwadraat zijn afgelopen maanden al meerdere bestemmingsplannen in procedure gebracht. Zo worden er nu op de Performance Factory en in het Pakhuiskwartier plannen uitgewerkt voor de eerste 327 sociale huurwoningen. Op de locatie van het Bölke komen woningen in het midden en hoge segment. Aan het Stationsplein wordt nu de volgende stap gezet om woningen aan te kunnen bieden aan jonge net afgestudeerden die we graag in Enschede behouden. Deze woningen komen in het middensegment en deel in de vrije sector huur. Op deze manier ontstaat er in het Centrumkwadraat een gezonde mix in verschillende milieus.

De Gemeente en ontwikkelaar “Ten Brinke vastgoedontwikkeling BV” hebben de gezamenlijke ambitie om het Stationsplein 1a-5 binnen het Centrumkwadraat te ontwikkelen tot een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Waar nu nog het verouderde en antraciet geschilderd kantoorgebouw uit de jaren 80 staat, zal straks een hoogwaardig architectonisch gebouw staan dat helemaal voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen en dat ruimte biedt voor ruim 159 woningen voor young professionals. De plint aan het Stationsplein wordt een levendige plint waar gewerkt wordt en waar men elkaar kan ontmoeten.

De inzet is om op de voormalige kantoorlocatie langs het Stationsplein een duurzame en onderscheidende woningbouwontwikkeling te realiseren, die bestaat uit twee bouwblokken omringt door intieme en groene openbare ruimte. Op de onderste twee verdiepingen aan het Stationsplein wordt gewerkt en gerecreëerd. Op het toekomstige Stationsplein voel je straks meteen dat je in de binnenstad bent. De prettige en bruisende sfeer van de Korte Hengelosestraat gaat door deze ontwikkeling ook de hoek om. Een uitnodigende dubbel hoge plint van 8m en een groot gebouw, dat uit kleinschalige volumes is samengesteld, voegt zich naar de historische context. De architectuur van de pleinwand maar ook de vorm van de toren heeft de hoogste prioriteit.

De achterkant van het gebouw heeft een leef -en ontmoetingsfunctie. Het programma van de woningbouwontwikkeling bestaat uit circa 40 grote en 119 kleine wooneenheden. De kleinere appartementen van zo’n 45 m² vallen in de middenhuur en zullen hoofdzakelijk 1 bewoner of stel huisvesten. Om de middenhuur duurzaam te borgen zal dit ook in het bestemmingsplan opgenomen worden conform de gemeentelijke verordening. De grotere, zogeheten “friends” woningen zullen rond de 70 m² zijn en worden in de vrije sector verhuurd. Deze woningen zijn bedoeld voor starters op de woningmark die samen als “friends” deze woning huren. De appartementen zijn specifiek bedoeld om young professionals voor langere tijd te binden aan de stad en zo in te spelen op de toename van deze doelgroep op de woningmarkt. Uniek aan dit concept is de aanwezige gezamenlijke ruimtes, die voor bewoners te gebruiken zijn. Denk bijvoorbeeld aan overlegruimtes, een lunchroom, een gym, maar ook een dakterras en een wasruimte.



Indicatief schetsontwerp herontwikkeling Stationsplein 1a-5 vanaf het Stationsplein

De gronden die onderdeel zijn van de ontwikkeling zijn in eigendom van de Gemeente, Ten Brinke en Enexis gezamenlijk. Ten Brinke koopt de nog voor de ontwikkeling benodigde gronden aan van de Gemeente en Enexis en realiseert daarop het gebouw met woon- en werkeenheden als ook het openbare gebied. Ten Brinke zal naar verwachting de eerste woon- en werkeenheden vanaf 2025 opleveren.

Duurzaamheid en kwalitatief groen spelen een grote rol bij het ontwerp van dit nieuwe gebouw. Het is een ontwikkeling die past bij de ambities van de gemeente. De Gemeente is daarom bereid mee te werken aan het bouwplan.

Om de realisatie mogelijk te maken zijn er afspraken nodig over het wijzigen van de bestemming, parkeren en eventuele aanpassingen in het openbaar gebied. Deze afspraken zijn vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. Onderdeel van deze overeenkomst is ook het gezamenlijk optrekken van Ten Brinke met de ontwikkeling van de exploitant van de naastgelegen Brammelerdwarsstraat, zodat op deze locaties een totaalconcept kan worden gerealiseerd. Voor het geval deze laatste ontwikkeling toch niet door zou gaan, zijn in deze overeenkomst procesafspraken voor die situatie opgenomen en kan de ontwikkeling van Ten Brinke zelfstandig plaatsvinden.

Op dit moment is het pand aan het Stationsplein nog in gebruik door Warp Technologies als creatieve broedplaatst. Het huurcontract loopt eind 2022 af. Momenteel wordt er samen met de gemeente gezocht naar een goede alternatieve locatie.



Indicatief schetsontwerp herontwikkeling Stationsplein 1a-5 vanaf het de zijde van de parkeergarage Stationsplein

Publieksvriendelijke samenvatting
De locatie Stationsplein 1a-5 is de volgende stedenbouwkundige ontwikkeling in het Centrumkwadraat. Binnen Centrumkwadraat is voor de Gemeente het aantrekken en vasthouden van talent één van de belangrijkste opgaven. De Gemeente en Ten Brinke hebben samen de ambitie om de locatie Stationsplein 1a-5 te ontwikkelen tot een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Hier kan straks gewoond, gewerkt en geleefd worden door een verscheidenheid aan milieus, waarbij extra aandacht is voor het vasthouden van jong talent.

Aan het Stationsplein 1a-5 komen 159 woningen, waarvan circa 119 voor de middenhuur. De overige 40 wooneenheden zijn bedoeld voor de vrije sector, zogenaamde “friends woningen”, waarbij 2 personen of stellen samen één woning kunnen huren met 2 slaapkamers. Naar verwachting wordt in 2023 gestart met de bouw en worden in 2025 de eerste woon-en werk eenheden opgeleverd.

Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig. Met de exploitatieovereenkomst kan de Gemeente de bestemmingsplanprocedure in gang zetten en het krediet aanpassen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Met dit voorstel wordt beoogd het bouwplan voor het Stationsplein 1a-5 vast te stellen met daarbij de financiële afspraken over de exploitatiebijdrage en de grondverkoop met de daarbij behorende kredieten. Deze plannen zijn de basis om vervolgens te vertalen naar een herziening van het bestemmingsplan. Deze wordt naar verwachting in de loop van volgend jaar ter vaststelling aan uw Raad voorgelegd.

Argumenten
1.1 Het is aan de gemeenteraad om de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen
Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die aan de raad of leden van de raad worden overlegd. Dat gebeurt op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). Van de geheimhouding is op de stukken melding gemaakt. Op 30 augustus 2022 heeft het college geheimhouding opgelegd op de bijlagen 1,4 en 5 bij dit voorstel. De verplichting tot geheimhouding van stukken vervalt, als de raad die niet bekrachtigt in zijn eerstvolgende vergadering, waarin (volgens de presentielijst) meer dan de helft van de raadsleden aanwezig zijn. Dat staat in artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

1.2 Er is een grond zoals genoemd in artikel 5.1 van de Woo van toepassing
Voor het college is openbaarheid uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Toch is voorgesteld om op de grondexploitatie Stationsplein 1a-5 en de bijhorende bijlagen

1,4 en 5 geheimhouding op te leggen. Hierbij, zijn de belangen uit artikel 5.1 Woo afgewogen. De geheimhouding kan worden gebaseerd op de volgende grondslag:

• Economische / financiële belangen van de gemeente (art. 5.1 lid 2 onder b Woo).
Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het verstrekken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is sprake als openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen aantast dan wel wordt verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente dan zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Te denken valt in dit kader aan het openbaar maken van grondprijzen. Het is nadelig wanneer bekend wordt met welke grondprijzen de gemeente intern rekent, welke rendementen aanvaardbaar worden geoordeeld enz. Als deze ramingen bekend worden, zouden ondernemers hun aanbod hierop kunnen afstemmen. Ook zou verdergaande openbaarheid kunnen leiden tot aansprakelijkheidsstelling en schadeclaims van partijen waarmee in het verleden al overeenkomsten zijn gesloten.

2.1 Het college heeft de bevoegdheid om exploitatieovereenkomsten te sluiten
In de exploitatieovereenkomst is het voor de gemeente verplichte wettelijke kostenverhaal voldoende verzekerd, zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft. Naast de betaling van de exploitatiebijdragen, vergoedt de exploitant aan de gemeente ook de uitkeringen van planschade die de gemeente aan anderen doet. Alle risico's verbonden aan de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan van Ten Brinke zijn hiermee goed afgedekt.

3.1 De raad de ruimtelijke kaders vaststelt voor stedelijke ontwikkeling
Op basis van de visie Centrumkwadraat en de mobiliteitsvisie heeft de gemeente samen met Ten Brinke een plan gemaakt voor de herontwikkeling van het Stationsplein 1a-5. Dit heeft geleid tot het schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 2 en het concept beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 3. Binnen deze kaders zal het bouwplan de komende maanden verder uitgewerkt worden. De definitieve ruimtelijke kaders zullen separaat bij uw raad ter besluitvorming voorgelegd worden bij het vaststellen van het bestemmingsplan en het definitieve beeldkwaliteitsplan.

4a.1 De raad dient de kredieten vast te stellen voor de particuliere grondexploitatie
De totale gemeentelijke kosten binnen de particuliere grondexploitatie zijn € 826.760,--. Deze kosten bestaan uit € 353.623,-- aan plankosten. Dit zijn de ambtelijke begeleidingskosten ten behoeve van de planontwikkeling van dit project en de kosten voor de aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn kosten gerekend voor de Ruimtelijke Ontwikkelingsbijdrage à € 173.137,-- op basis van de WRO art. 6.24. De gemeente Enschede heeft als beleidsuitgangspunt omschreven in de nota grondbeleid (bijlage 4) dat er een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling gevraagd wordt aan initiatiefnemers. Deze bijdrage wordt ondergebracht in de reserve gebiedsontwikkeling en is bestemd voor de (projecten) investeringsagenda.

De exploitant betaald een bijdrage ter hoogte van € 300.000,-- voor de herinrichting van het Stationsplein. Met exploitant is afgesproken dat hij recht heeft op terugbetaling (refund) van deze bijdrage als de realisatie van het bouwplan is uitgevoerd volgens het door de stadsbouwmeester geaccordeerde Definitieve Ontwerp waarin het gaat om architectuur, maar ook vergroening van de gevels/daken. Op deze wijze wil de gemeente grip houden op de uiteindelijke afgesproken kwalitatieve verplichtingen voor de realisatie van het gebouw. Deze bijdrage is daarmee een extra zekerheidsstelling voor de gemeente dat de gewenste kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Feitelijk is deze refund dus een vorm van een waarborgsom waar een prestatieverplichting tegenover staat.

Van deze € 826.760,-- is bij het MPG 1-1-2022 al een krediet verleend van € 30.000,--. Dit vanwege de te maken ambtelijke plankosten bij starten van initiatief, welke gedekt worden vanuit het te betalen voorschot door de initiatiefnemer.

4b.1 De raad dient het krediet voor de aanpassingen aan de openbare ruimte vast te stellen
De raad heeft op 5 juli 2021, bij de Zomernota 2021 onderdeel Tussenrapportage 2021, het krediet voor de investeringen in de openbare ruimte van Centrumkwadraat vastgesteld. Dit betrof een krediet ter hoogte van € 6.330.000,-- voor de investeringen in de eerste fase van Centrumkwadraat ten behoeve van het Stationsplein, de Deurningerstraat, Wenninkgaarde, de Brandweerlocatie en de huidige Stationspleingarage en omliggende openbare ruimte. Met dit voorstel vind ophoging plaats van het bestaande investeringskrediet, waarmee dit uitkomt op € 6.990.000,-- Het extra krediet wordt gedekt uit de grondopbrengsten, waardoor er geen extra eigen gemeentelijke middelen nodig zijn.

Achter de toekomstige ontwikkelingen aan het Stationsplein is de openbare ruimte schaars. Dit betekent dat voor de toekomstige bewoners gezocht is naar plekken waar nog extra buitenruimte en vergroening gecreëerd kan worden. De ontwikkelaar doet dit bijvoorbeeld door dakterrassen te realiseren en een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte tussen de bouwblokken in te richten. In de openbare ruimte bevindt zich ook het kantoor van de parkeergarage Stationsplein. Dit kantoor zit de ontwikkelingen in de weg, belemmert de toekomstige functie, de zichtlijnen en het bouwlogistiek proces. De gemeente wil dit kantoor vanuit stedenbouwkundig oogpunt en sociale veiligheid slopen. Dit in combinatie met het verleggen van de inrit van de parkeergarage naar de Piet Hein straat. Hierdoor ontstaat er straks een nieuw pleintje tussen de huidige garage Stationsplein en de nieuwbouw van Ten Brinke.



Met de aanpassingen aan de parkeergarage Stationsplein wil de gemeente ook haar eigen garage gaan vergroenen. In de exploitatieovereenkomst en het concept Beeldkwaliteitsplan wordt veel aandacht geschonken aan de vergroening van de gebouwen die de exploitanten moeten realiseren. Denk aan de groene gevels en dakterrassen. De gemeente wil voor toekomstige ontwikkelingen zelf ook ervaring opdoen met het vergroenen van de gebouwen. Als we groene gebouwen van derden vragen, zullen we ook zelf het goede voorbeeld moeten geven. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk dat een deel van de toekomstige ontwikkeling uitkijkt op een verharde gevel. Het vergroenen van de gevel past binnen de uitgangspunten van het door de raad vastgestelde Groenambitieplan Enschede 2050.

Dit extra krediet wordt daarmee enerzijds ingezet om extra te vergroenen. Afhankelijk van de wijze van vergroening worden de aanvullende kosten hiervoor geraamd op € 150.000,-- tot 350.000,--. Anderzijds wordt het krediet ingezet om extreme kostenstijgingen/inflatie mee op te vangen zoals op dit moment plaatsvindt.

4c.1 De raad dient een dotatie aan de reserve mobiliteit te autoriseren.
Op basis van de parkeernormennota 2017 moet een exploitant parkeren aantoonbaar hebben opgelost op eigen terrein, of in een aanwezige beschikbare parkeervoorziening. Met de exploitant is afgesproken dat zij geen eigen parkeervoorziening hoeft te realiseren, omdat de ontwikkeling naast de parkeergarage Stationsplein is gesitueerd. Exploitant heeft op basis van het huidige beleid wel de plicht om het tekort aan parkeerplaatsen, tegen regulier bewonerstarief, met een parkeerabonnement voor minstens 10 jaar op te lossen in de parkeergarage Stationsplein of Irene. Hiervoor zal tussen het gemeentelijke parkeerbedrijf en exploitant een aanvullende huurovereenkomst gesloten worden voorafgaand aan de bouwaanvraag.

Aanvullend is afgesproken dat exploitant voor het tekort aan parkeerplaatsen een bedrag van € 12.500,-- excl. btw per niet gerealiseerde parkeerplaats zijnde een totaalbedrag van € 500.000,-- betaald. Als tegenprestatie voor dit afkoopbedrag zorgt de gemeente dat in de komende jaren ten minste 40 plekken in de gemeentelijke parkeergarages beschikbaar blijven, tegen betaling van het reguliere parkeerabonnement. Uit de parkeerbalans blijkt dat er in de gemeentelijke parkeergarages vooralsnog nog voldoende capaciteit is.

Voorstel is om dit bedrag te doteren aan de reserve Mobiliteit, van waaruit een eventuele toekomstige nieuwe parkeergarage onder/bij het busplein ook gedekt kan worden. Het verder uitwerken van het parkeerbeleid is onderdeel van de parkeervisie. De afspraken in de exploitatieovereenkomst passen binnen het bestaande parkeerbeleid en houden eveneens rekening met toekomstige ontwikkelingen vanuit de parkeervisie.

Risico's
2.1 Vertraging door in werking treden van de Omgevingswet
Per 1 januari 2023 wordt zeer waarschijnlijk de omgevingswet van kracht. Dit betekent dat bestemmingsplannen niet meer onder de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) in procedure kunnen gaan, wat mogelijk tot vertraging zal leiden. Om deze reden wordt ernaar gestreefd om het bestemmingsplan nog voor het einde van dit jaar ter visie te leggen. Dit betekent dat de besluitvorming door de Raad (vaststellen krediet en bestemmingsplan) korte opvolging moet kunnen krijgen, anders komt het project in ernstige vertraging.

2.1 Het herziene bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk
In dat geval zal, ook nadat partijen zich maximaal hebben ingespannen om het bestemmingsplan alsnog ' onherroepelijk te krijgen, de exploitatieovereenkomst met Ten Brinke worden ontbonden en zal er voorlopig geen nieuwe ontwikkeling van het Stationsplein 1a-5 plaatsvinden. Als de overeenkomst wordt ontbonden,

blijft Ten Brinke gehouden de feitelijk door de gemeente gemaakte kosten te betalen. De overige afgesproken bijdrages niet.

3.1, 4.1 De extreme prijsstijgingen kunnen ertoe leiden dat het plan niet langer haalbaar is
De oorlog in Oekraïne heeft ertoe geleid dat er in Europa sprake is van extreme prijsstijgingen. Dit vooral als gevolg van de hoge energieprijzen. Deze ontwikkelingen brengt extra risico met zich mee. Enerzijds kunnen de bouwkosten zo hard stijgen dat de plannen niet langer haalbaar zijn, anderzijds kunnen eindbeleggers minder graag willen investeren door de oplopende rente waardoor de plannen eveneens niet langer haalbaar zijn.
In de overeenkomst is daarom afgesproken dat zowel Ten Brinke als de gemeente Enschede het recht hebben om deze overeenkomst te ontbinden tot uiterlijk 1-12-2022. Ten Brinke als zij geen eindbelegger weet te contracteren en de gemeente als zij van mening is dat het huidige bouwplan kwalitatief onvoldoende uitgewerkt wordt tot een Voorlopig Ontwerp. Tevens dienen de gronden van Enexis nog door Ten Brinke aangekocht te worden. Mocht de overeenkomst ontbonden worden dan vervallen de bijdrages en het krediet zoals opgenomen in beslispunt 4. Mocht de overeenkomst niet ontbonden worden dan zal de gemeente het bestemmingsplan na 1 december in procedure brengen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Het kostenverhaal vindt plaats via de anterieure exploitatieovereenkomst. De plankosten, kosten voor de planologische procedure en eventuele planschade, evenals een deel van de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte binnen het plangebied komen voor rekening van de exploitant. Ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein verkoopt de gemeente aan de exploitant een aantal vierkante meters grond rondom het perceel.

Om de gemeentelijke kosten te dekken is een krediet nodig. De totale kredietaanvraag is als volgt opgebouwd:

Kostenposten	*Bedrag*
Kosten particuliere grondexploitatie	€ 826.760,--
Kosten investeringen	€ 1.159.125,--
Totaal	***€ 1.985.885***

Dekkingsposten	*Bedrag*
Exploitatiebijdrages	€ 826.760,--
Grondverkoop	€ 1.159.125,--
Totaal	***€ 1.985.885***

Uitgesplitst ziet de kredietaanvraag voor de particuliere grondexploitatie er als volgt uit:

Kostenposten	*Bedrag*
Plankosten	€ 353.623,--
Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling	€ 173.137,--
Refund bijdrage aanpassingen Stationsplein	€ 300.000,--
Totaal	***€ 826.760,--***

Dekkingsposten	
Exploitatiebijdrage	€ 826.760,--
Totaal	***€ 826.760,--***

Aan de dekkingszijde is een exploitatiebijdrage opgenomen van afgerond € 826.760,--
Deze bijdrage betreft:
• een bijdrage in de plankosten van € 353.623,--
• een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling van € 173.137,--
• een Refund bijdrage aanpassingen Stationsplein van € 300.000,-

Hiermee is sprake van een sluitende particuliere grondexploitatie.

Daarnaast worden de gemeentelijke gronden 388 m² verkocht aan de ontwikkelaar voor € 1.159.125,--. De ontwikkelaar draagt op zijn beurt weer 22 m² aan gronden over aan de gemeente. De grondverkoop

betreffen de gronden, rondom de ontwikkeling die opzichzelfstaand geen ontwikkelpotentieel hebben. Deze gronden hebben nu de functie openbare ruimte, maar vertegenwoordigen op basis van verondersteld plan met hoge ontwikkelpotentie een grondwaarde en worden nu verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Stationsplein 1a-5.

Deze grondopbrengsten worden ingezet voor punt 4b en 4c van het dictum. De grondverkoop wordt vanuit het complex Overige Gronden VHG (project Stationsplein 1a-5) afgehandeld en van hieruit toegevoegd aan het bestaande krediet voor de openbare ruimte in Centrumkwadraat (4b) en gestort in de reserve Mobiliteit (4c).

Kostenposten	*Bedrag*
Bijdrage Investering openbare ruimte (zie 4b)	€ 659.125,--
Bijdrage reserve Mobiliteit (zie 4c)	€ 500.000,--
Totaal	***€ 1.159.125,--***

Dekkingsposten	
Grondverkoop	€ 1.159.125,--
Totaal	***€ 1.159.125,--***

Afweging en alternatieven
Er is geen alternatief voor deze herontwikkeling van locatie Stationsplein 1a-5, omdat Ten Brinke eigenaar is van deze locatie en dus alleen met Ten Brinke deze herontwikkeling mogelijk is. Enige optie is om het bestaande pand niet te her ontwikkelen.

Participatie
De Gemeente heeft een faciliterende rol in deze ontwikkeling. De communicatie met de omgeving loopt in eerste instantie via ontwikkelaar. Daar waar nodig denkt de gemeente mee en wordt ook zo nodig door de gemeente actief gecommuniceerd.

Communicatie
Communicatie met direct betrokkenen
Sinds de vaststelling van het Ambitiedocument Centrumkwadraat begin 2020 is deze gemeentelijke visie op verschillende momenten met belanghebbenden gedeeld. Hierbij valt te denken aan presentaties en inloopbijeenkomsten voor omgeving en wijkraden en cultuurhistorische verenigingen, maar ook aan raad en raadscommissies, provincie en hogescholen. Het bouwblok van het Stationsplein is ook verbeeld in het ambitiedocument Centrumkwadraat.
Specifiek voor het plan Stationsplein is in september 2022 een inloopbijeenkomst georganiseerd in het stadskantoor, waar de ontwikkelplannen zijn toegelicht door de ontwikkelaar en het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente.

PR over het besluit
Persbericht over het besluit van het raad opstellen.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
Aangezien de aangrenzende vierkante meters grond op zichzelf geen ontwikkelpotentieel hebben is goed te motiveren door de gemeente dat deze verkoop 1 op 1 plaatsvindt aan Ten Brinke. De verkoop zal ook gepubliceerd worden in het gemeenteblad. Naar aanleiding van het Didam arrest, waar de rechter overheden heeft verboden om bouwgrond exclusief aan 1 partij aan te bieden, is deze wijze als correct handelen aangemerkt.

Vervolg
De voorbereidingen voor het wijzigen van het bestemmingsplan zijn gestart. Het college zal het bestemmingplan, zodra de ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt, na verwachting in december 2022 ter visie leggen. In het voorjaar van 2023 zal het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan dan worden voorgelegd aan de raad. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient door ten Brinke het vergunningentraject te worden doorlopen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning alvorens de bouw kan starten.

Bijlagen

1. Exploitatieovereenkomst (vertrouwelijk in te zien bij de Griffie)
2. Schetsontwerp plan Stationsplein 1a-5
3. Concept Beeldkwaliteitsplan
4. Grondexploitatie (vertrouwelijk in te zien bij de Griffie)
5. Begrotingswijziging (vertrouwelijk in te zien bij Griffie)
6. Factsheet Centrumkwadraat 1ste fase
7. Raadsbesluit Herontwikkelen Stationsplein 1a-5

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker