

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen grondexploitatie centrumkwadraat Stationsplein 8		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	23 september 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600022143

Wij stellen u voor te besluiten om:

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De raad in kennis te stellen van het door het college vastgestelde ruimtelijk handelingskader voor Centrumkwadraat Stationsplein.
2. De grondexploitatie Ontwikkeling CK Stationsplein 8 vast te stellen, waarmee de ontwikkeling van ruim 60 woningen mogelijk wordt gemaakt.
3. Hiervoor een krediet van € 4.607.858,-- beschikbaar te stellen, waarvan de financiële dekking is opgenomen in de vertrouwelijke Toelichting op de Grondexploitatie (Bijlage 3).
4. De hieruit voortvloeiende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen, conform bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 4).
5. De door het College opgelegde geheimhouding ten aanzien van de Grondexploitatie (bijlage 2), Toelichting op de Grondexploitatie (bijlage 3) en Begrotingswijziging grondexploitatie (bijlage 4) niet op te heffen tot 1 januari 2036 op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b en f Wet open overheid (Woo) jo. Artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

Inleiding en voorgeschiedenis

Op 3 december 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders het ambitiedocument *Centrumkwadraat* vastgesteld (Corsanr: 1900110010). De gemeenteraad heeft dit document vervolgens voor kennisgeving aangenomen. Het ambitiedocument vormt sindsdien de basis voor de gebiedsontwikkeling rondom station Enschede en heeft een belangrijke basis gevormd voor de samenwerking met grondeigenaren, bewoners, marktpartijen en andere partners in de stad.

Het doel van Centrumkwadraat is de ontwikkeling van een hoogstedelijk en gemengd stadsmilieu op een locatie die voorheen werd gekenmerkt door een versnipperde inrichting met braakliggende terreinen, parkeerplaatsen, leegstaande kantoren en verouderde bebouwing. Door de toevoeging van woningen, werkfuncties, voorzieningen en kwalitatieve openbare ruimte ontstaat een aantrekkelijk stedelijk gebied dat bijdraagt aan de leefbaarheid, economische dynamiek en concurrentiekracht van Enschede.

De ontwikkeling van Centrumkwadraat is inmiddels in volle gang. In het Pakhuiskwartier is het eerste gebouw opgeleverd en de realisatie van Square053 wordt afgerond. Daarnaast zijn de projecten Bolke Next en &House in uitvoering. Mede dankzij de bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls is de woningbouwontwikkeling in het gebied versneld. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op betaalbare woningbouw voor starters en huishoudens met een laag of middeninkomen. Voor de eerste fase van Centrumkwadraat geldt als uitgangspunt dat circa 80% van de woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Ook is gewerkt aan de verbetering van de openbare ruimte. Zo is de Molenstraat heringericht als fietsstraat, en de Deurningerstraat als 30km zone, waarbij veel aandacht is geschonken aan verblijfskwaliteit, vergroening, duurzaamheid en een goede aansluiting op toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Met de voortgang van deze projecten breekt een volgende fase van de gebiedsontwikkeling aan. Daarbij zijn de herontwikkeling van de voormalige ABN AMRO-locatie, Stationsplein 8, en de herinrichting van het Stationsplein van strategisch belang. Stationsplein 8 vormt een beeldbepalende entree van de stad en neemt een prominente positie in direct naast het station. De locatie biedt de kans om de ambities van Centrumkwadraat verder vorm te geven door de toevoeging van stedelijke functies, hoogwaardige architectuur

en een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Daarmee kan deze ontwikkeling uitgroeien tot een nieuwe stedelijke blikvanger en een belangrijke impuls geven aan de verdere transformatie van Centrumkwadraat.

Figuur 1: Centrumkwadraat in perspectief



*blauw gereed of in uitvoering *oranje herinrichting straten gereed *rood herontwikkeling ABN *geel in voorbereiding

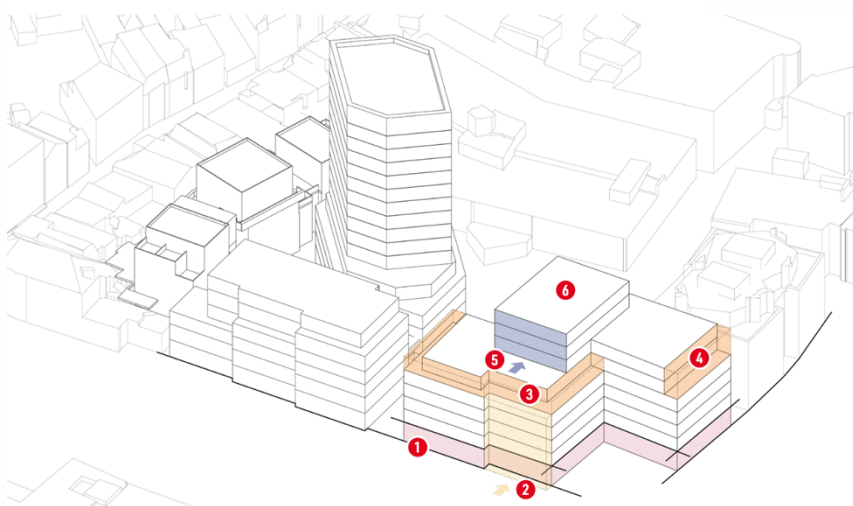
Om een start te maken met de werkzaamheden voor ontwikkeling van Stationsplein 8 locatie wordt nu voorgesteld om het ruimtelijk handelingskader Stationsplein 8 vast te stellen en de daarbij behorende grondexploitatie te openen.

Dit raadsvoorstel en de bijbehorende bijlagen gaan over het openen van de grondexploitatie Centrumkwadraat Stationsplein 8

Figuur 2: Herontwikkeling Stationsplein 8, rechts naast de nieuw in aanbouw zijnde toren van &House

BOUWENVELOP

- 1: Plintheogte is minimaal 4,5 meter
- 2: Verspringing van 1,2 meter
- 3: 6e laag aan de Stationspleinzijde krijgt een setback van 3 meter
- 4: 6e en 7e laag aan de Piet Heinstraat zijde krijgt een setback van 3,5 meter
- 5: Hoogteaccent is 6,5 meter terugliggend
- 6: Maximale bouwhoogte is 9 lagen.



Publieksvriendelijke samenvatting

Sinds 2020 werkt de gemeente aan de ontwikkeling van Centrumkwadraat, het gebied rond station Enschede. Het doel is om van dit deel van de stad een levendige plek te maken waar wonen, werken, ontmoeten en verblijven samenkomen. Op plekken waar vroeger leegstaande kantoren, parkeerterreinen en braakliggende gronden lagen, ontstaat stap voor stap een aantrekkelijk stedelijk gebied.

De ontwikkeling is inmiddels goed op gang. In het gebied zijn al nieuwe gebouwen opgeleverd of in aanbouw, waaronder het Pakhuiskwartier (hoek Molenstraat Wenninggaarde), Square053, Bolke Next en &House. Daarbij ligt de nadruk op betaalbare woningen voor starters en huishoudens met een laag of middeninkomen. Ook de openbare ruimte is vernieuwd. Zo zijn de Molenstraat en Deurningerstraat opnieuw ingericht met meer aandacht voor fietsers, groen, duurzaamheid en verblijfskwaliteit.

Nu breekt een volgende fase aan. Een belangrijke stap daarin is de herontwikkeling van de voormalige ABN AMRO-locatie (Stationsplein 8) naast station Enschede. Deze locatie vormt een belangrijke entree van de stad en biedt kansen voor nieuwe woningen, voorzieningen, hoogwaardige architectuur en een aantrekkelijke openbare ruimte. Daarmee kan het gebied uitgroeien tot een nieuwe blikvanger van Enschede. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt het ruimtelijk kader voor Stationsplein 8 ter kennisname voorgelegd en gevraagd de bijbehorende grondexploitatie te vast te stellen. Dit voorstel vormt de basis voor de verdere uitwerking en realisatie van de plannen.

Argumenten

1.1 Het ontwikkelplan sluit aan bij de principes van de Metromix.

Binnen 500 meter van OV-knooppunten worden locaties gezien als kansrijke gebieden voor verdichting en functiemenging. Daarnaast is het gebied in de SHE aangewezen als gemengd zakendistrict, waar een combinatie van werken, voorzieningen en wonen wordt nagestreefd. Om de beoogde centrumstedelijke dichtheden te realiseren, volstaat het niet om het bestaande pand één-op-één te behouden; herontwikkeling en verdichting zijn hiervoor noodzakelijk. De locatie is gelegen binnen 100 meter van het NS station en sluit daarbij aan op de principes van metromix.

1.2 Er wordt in het ontvangstgebied van de stad een zeer hoge beeldkwaliteit nagestreefd.

Door de prominente ligging aan het Stationsplein is een eigentijdse architectuur met een duidelijke geleding van plint, middendeel en top noodzakelijk om een hoogwaardige entree van de binnenstad te realiseren.

1.3 Het gebouw sluit op straatniveau aan op de menselijke maat.

Een transparante en actieve plint draagt bij aan een levendige openbare ruimte, versterkt de relatie tussen gebouw en straat en zorgt ervoor dat het gebouw, ondanks zijn omvang, goed aansluit op de beleving van de voetganger.

1.4 Het ontwikkelplan draagt bij aan vergroening en klimaatadaptatie.

Door groen te integreren in gevels en daken wordt de biodiversiteit versterkt, hittestress beperkt en de ruimtelijke kwaliteit van het stationsgebied vergroot. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijker, gezonder en toekomstbestendiger stedelijk milieu.

1.5 Het ontwikkelplan biedt een flexibel kader voor de verdere ontwikkeling

Door het ontwikkelplan als richtinggevend kader vast te stellen, blijft voldoende ruimte bestaan om het programma en de invulling van de locatie in de verdere planuitwerking en marktvraag te optimaliseren. Hierdoor kan worden ingespeeld op veranderende marktomstandigheden en kan de financiële en ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling worden geborgd.

2.1 Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die aan de raad of leden van de raad worden overlegd.

Dat gebeurt op grond van artikel 87 jo artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat is genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding is tijdelijk van aard; deze duurt voort totdat de gemeenteraad deze geheimhouding opheft. De evaluatiedatum is door het college bepaald op vijf jaar na realisatie van de woningen met als peildatum 1 januari 2036. Van de geheimhouding is op de stukken melding gemaakt.

2.2 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 ten aanzien van de *grondexploitatie CK Stationsplein 8* (bijlage 2), de *Toelichting op de grondexploitatie* (bijlage 3) en de *Begrotingswijziging grondexploitatie* (bijlage 4) geheimhouding op te leggen. Er is een beperkt aantal uitzonderingen op de hoofdregel van openbaarheid. Deze uitzonderingen staan genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo) en zijn van toepassing op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Wat betreft de geheimhouding van bijlage 2 (*Grondexploitatie CK Stationsplein 8*) en 3 (*Toelichting op de grondexploitatie*) en 4 (*Begrotingswijziging grondexploitatie*) bij dit voorstel gaat het om informatie die valt onder artikel 5.1, lid 2, onder b en f van de Woo. Artikel 5.1, lid 2, onder b en f van de Woo is van toepassing in situaties waarin het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen de volgende belangen:

a. Economische / financiële belangen van de gemeente (art. 5.1 lid 2 onder b Woo)

Deze uitzonderingsgrond kan worden toegepast ter bescherming van informatie die privaatrechtelijke (of publiekrechtelijke) rechtsverhoudingen negatief kan beïnvloeden. 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 in de toekomst tegenover wederpartijen aantast dan wel verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente in de toekomst 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 bijvoorbeeld het openbaar maken van grondprijzen, de voor de gemeente aanvaardbare rendementen en de strategie van de gemeente in het vervolg van de stedelijke ontwikkelingen bij onderhandelingen in de toekomst en bij eventuele gerechtelijke procedures. Als deze informatie bekend wordt, dan kunnen ondernemers hun aanbod hierop afstemmen ten nadele van de gemeente. Ook zou verdergaande openbaarheid kunnen leiden tot aansprakelijkheidsstelling en schadeclaims van partijen waarmee in het verleden al overeenkomsten zijn gesloten. Dit kan leiden tot een minder gunstige financiële uitkomst voor de gemeente en uiteindelijk een onnodige belasting van publieke middelen.

b. de bescherming van (andere) concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens (art. 5.1, lid 2, onder f, van de Woo)

Deze uitzonderingsgrond is aan de orde in het geval bij de gemeente informatie aanwezig is die bij openbaarmaking de (economische) belangen van bedrijven onevenredig kunnen schaden. In dit geval gaat het om informatie die bij openbaarmaking de belangen van de partij waarmee de onderhandelingen tot dusver zijn gevoerd, kunnen beschadigen, omdat deze informatie inzicht geeft in de inhoud van de gevoerde onderhandelingen en daarmee inzicht in de strategische en concurrentiegevoelige belangen van deze partij;

Risico's

1.1 Geen beschikbaarstelling van krediet door de raad

Een belangrijk risico is dat de gemeenteraad besluit om het gevraagde krediet niet beschikbaar te stellen. In dat geval kan de grondexploitatie CK Stationsplein 8 niet worden uitgevoerd zoals voorgesteld, wat betekent dat de ontwikkeling geen doorgang kan vinden, terwijl het pand al wel is aangekocht nadat er in 2024 WvG op is gevestigd (Corsanr: 2400013309). Er zal dan een andere invulling voor moeten worden gevonden. Dit zou tevens gevolgen hebben voor de woningbouwopgave.

1.2 Vertraging in de uitvoering van de plannen

Vertraging door Bezwaar/ beroep ruimtelijke procedure

Ook wanneer de gemeenteraad instemt met de grondexploitatie en het benodigde krediet beschikbaar stelt, blijft het risico bestaan dat tegen het omgevingsplan bezwaar en/of beroep wordt ingesteld. Dit kan leiden tot vertraging van de planologische procedure en daarmee van de woningbouwontwikkeling.

Door middel van een zorgvuldig participatietraject, actieve stakeholdercommunicatie en juridische kwaliteitsborging van het omgevingsplan wordt de kans op bezwaar- en beroepsprocedures en de daarmee samenhangende vertraging zoveel mogelijk beperkt.

Netcongestie

Daarnaast bestaat het risico dat de ontwikkeling vertraging oploopt als gevolg van netcongestie. In het uiterste geval kan dit gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het project binnen de beoogde planning en financiële kaders.

De realisatie van de woningbouwlocatie is mede afhankelijk van de tijdige beschikbaarheid van nutsvoorzieningen, waaronder elektriciteit, water en riolering. Indien nutsbedrijven niet binnen de benodigde

termijnen kunnen starten met de aanleg van infrastructuur of het realiseren van aansluitingen, kan dit leiden tot vertraging van de bouw en oplevering van de woningen.

Om dit risico te beperken, wordt parallel aan de planontwikkeling een pilotstudie uitgevoerd naar de toepassing van een energiemanagementsysteem. Het huidige kantoorpand beschikt over een grootverbruik aansluiting voor elektriciteit. Onderzocht wordt of deze aansluiting op een slimme wijze kan worden gesplitst en benut voor de toekomstige woningen, waardoor de afhankelijkheid van een nieuwe netaansluiting mogelijk wordt verminderd.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Krediet

Voor de ontwikkeling van CK Stationsplein 8 is een krediet benodigd van € 4.607.858,--.

De financiële dekking van dit krediet is uitgewerkt in de vertrouwelijke Toelichting op de Grondexploitatie (Bijlage 2). Openbaarmaking van de onderliggende financiële uitgangspunten en ramingen kan de financiële en economische belangen van de gemeente schaden als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid.

De grondexploitatie kent een negatief resultaat. Voorgesteld wordt dit tekort te dekken vanuit de Strategische Investeringsagenda.

Grondexploitatie

De grondexploitatie CK Stationsplein 8 (Bijlage 2) bevat de financiële uitwerking van de ontwikkeling. De onderbouwing van de kosten, opbrengsten, uitgangspunten en resultaatberekening is opgenomen in de vertrouwelijke toelichting op de grondexploitatie (Bijlage 3).

De grondexploitatie heeft een looptijd tot en met 31 december 2030. Na vaststelling door de raad wordt de grondexploitatie opgenomen in het MPG 2027.

De financiële dekking van het krediet is uitgewerkt in de vertrouwelijke grondexploitatie en de daarbij behorende toelichting. Openbaarmaking van deze informatie kan de financiële en economische belangen van de gemeente schaden als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b Woo.

Het financiële kader van de nieuwe grondexploitatie CK Stationsplein 8 is mede gebaseerd op de boekwaarde van de gronden uit de strategische grondvoorraad ten aanzien van de verwerving. Verder zijn kosten opgenomen voor milieuonderzoek, plankosten, beheerskosten en nadeelcompensatie. Aan de opbrengstenkant zijn de verwachte grondopbrengsten opgenomen.

Risicoanalyse

Financiële risico's

Grondexploitatie algemeen

Voor de financiële risico's van de Gemeente Enschede is een risicoanalyse opgesteld, zie bijlage 3. De risico's kunnen worden onderscheiden in marktrisico's, ramingsrisico's en onzekere gebeurtenissen. De marktrisico's (incl. worstcasescenario) worden op portefeuilleniveau berekend en meegenomen. De ramingsrisico's betreffen de gebruikelijke risico's op alle kostenposten met gebruikelijke bandbreedtes.

De hiermee gepaard gaande risico's maken onderdeel uit van de Grondbedrijf risicoanalyse en zijn daarmee onderdeel van de vereiste weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf. Dit project heeft een negatief risicoprofiel (kans op verslechtering is groter dan een kans op verbetering). Op basis van de risicoanalyse zal de vereiste weerstandscapaciteit in totaliteit toenemen met circa € 254.000,--. Hiervan is circa € 50.000,-- als gevolg van projectrisico's en € 204.000,-- betreft marktrisico en worstcasescenario. Eventuele financiële tegenvallers zullen in eerste instantie binnen het project opgelost moeten worden.

Gevolgen Vennootschapsbelasting (VPB)

Voor elke nieuw te openen grondexploitatie moet worden getoetst of deze gevolgen heeft voor de VPB. Voor het gehele MPG geldt dat het grondbedrijf per 31-12-2025 niet VPB-plichtig is. Door toevoeging van de nieuwe grondexploitatie CK Stationsplein 8 verandert deze situatie niet.

Afweging en alternatieven

Stationsplein 8 is een beeldbepalende plek binnen Centrumkwadraat, direct aan het Stationsplein. De locatie vormt een belangrijk onderdeel van de verdere stedelijke ontwikkeling van het stationsgebied. De aangrenzende ontwikkellocaties zijn inmiddels in ontwikkeling of in voorbereiding, waardoor de herontwikkeling van deze locatie een logische vervolgstap vormt.

Gezien de strategische ligging, de gemeentelijke eigendomspositie en de stedenbouwkundige ambities voor het gebied zijn geen reële alternatieve locaties in beeld voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling van de locatie zal plaatsvinden via een openbare tenderprocedure, waarbij marktpartijen worden uitgenodigd een plan in te dienen dat aansluit bij de gemeentelijke ambities voor deze plek.

Participatie

De locatie Stationsplein 8 maakt onderdeel uit van de Visie Stationskwartier, die in januari door het college is vastgesteld. Deze visie is in samenwerking met partners zoals NS en ProRail tot stand gekomen en is uitgebreid gedeeld met de omgeving. Daarnaast is reeds contact gelegd met direct omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden. Met een aantal van hen zijn individuele gesprekken gevoerd om wensen, aandachtspunten en belangen op te halen.

De participatie wordt voortgezet tijdens de verdere planuitwerking en in het kader van de procedure voor het omgevingsplan. Omwonenden, ondernemers en overige belanghebbenden worden hierover geïnformeerd en krijgen de mogelijkheid hun zienswijze kenbaar te maken. De opgehaalde reacties worden, waar mogelijk, betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Communicatie met direct betrokkenen:

De communicatie met direct betrokkenen vindt plaats via de gebruikelijke gemeentelijke communicatiekanalen en in het kader van de ruimtelijke procedures. Ook wordt er vanuit de projectgroep contact gezocht en individuele gesprekken gevoerd met belanghebbenden.

Interne communicatie

Afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling verzorgt de interne communicatie over dit bestuursvoorstel.

PR over besluit:

Nee

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

Na instemming door het college wordt de grondexploitatie inclusief het bijbehorende kredietvoorstel in oktober 2026 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

De planologische procedure wordt voortgezet via een verzamelwijziging van het omgevingsplan. Deze wijziging wordt naar verwachting in april/mei 2027 aan de gemeenteraad aangeboden. Vaststelling van het omgevingsplan wordt voorzien in oktober 2027.

Na vaststelling van het omgevingsplan wordt de tenderprocedure opgestart dan wel afgerond, waarna de geselecteerde ontwikkelaar de verdere planuitwerking en vergunningverlening kan voorbereiden.

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Ruimtelijk handelingskader ontwikkeling Stationsplein 8	Ja	Ja	Ja	Nee
Bijlage 2	Grondexploitatie Stationsplein 8	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 3	Toelichting grondexploitatie en risicoanalyse Stationsplein 8	Ja	Ja	Ja	Ja

Bijlage 4	Begrotingswijziging grondexploitatie Stationsplein 8	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 5	Raadsvoorstel aanvraag krediet Stationsplein 8	Ja	Ja	Ja	Nee
Bijlage 6	Raadsbesluit aanvraag krediet Grondexploitatie Stationsplein 8	Ja	Ja	Ja	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de Secretaris,

de Burgemeester,

M.W. de Graaf

R.W. Bleker