

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Krediet herontwikkeling Korteland aan de C.F. Klarstraat 2 t/m 6		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	15 september 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600023475

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. kennis te nemen van de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen met initiatiefnemer.
2. krediet vast te stellen van € 391.739, -- ten behoeve van het gemeentelijke kostenverhaal en deze te dekken via de gemaakte financiële afspraken (exploitatiebijdrage) in de anterieure overeenkomst.
3. de hieruit volgende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen.
4. de door het college opgelegde geheimhouding voor de duur van vijf jaar (evaluatiedatum 1 november 2031) ten aanzien van bijlagen 1 en 2 bij dit voorstel niet op te heffen op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b en f Wet open overheid (Woo) juncto artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

Inleiding en voorgeschiedenis

Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen aan de C.F. Klarstraat 2 t/m 6, waar momenteel zorglocatie Korteland is gevestigd. Op deze locatie is initiatiefnemer voornemens de bestaande bebouwing (156 appartementen) volledig te slopen en hiervoor drie nieuwe appartementengebouwen en een parkeerpaviljoen te realiseren. In totaal worden circa 278 nieuwe appartementen gebouwd. De sloop- en bouwwerkzaamheden vinden gefaseerd plaats in de periode van circa 2027 tot en met 2032. De oplevering van het eerste gebouw (gebouw A) is naar verwachting eind 2028.

In december 2025 is een nieuwe initiatievenbrief verstuurd, waarin is uitgesproken dat de gemeente een positieve grondhouding heeft ten aanzien van deze ontwikkeling. In deze brief zijn randvoorwaarden meegegeven als basis voor de verdere planvorming. Deze randvoorwaarden zijn tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Gebouw A omvat 86 wooneenheden, gebouw B 111 wooneenheden en gebouw C (voorlopig) 81 wooneenheden. Het binnengebied krijgt een kwalitatieve impuls en wordt autoluw, openbaar toegankelijk en groen ingericht, met veel aandacht voor verblijfskwaliteit. Voor het parkeren wordt een parkeerpaviljoen gerealiseerd.

Het woonprogramma van de gebouwen A en B bestaat uit zorggeschikte appartementen voornamelijk in het sociale segment. Deze zijn primair bedoeld voor de herhuisvesting van de huidige bewoners. In de plinten is er ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Voor gebouw C zijn zowel het programma als de bouwmassa nog niet definitief. De verdere uitwerking zal vanzelfsprekend moeten passen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid en de geldende Woonvisie.

Initiatiefnemer heeft de gemeenteraad tijdens de vergadering van de stadsdeelcommissie Centrum op 2 juni 2026 beeldvormend geïnformeerd over de plannen. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende Omgevingsplan, maar kan via een ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt. Hiervoor worden de plannen nu verder uitgewerkt.

Voor de gehele ontwikkeling heeft initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opgesteld. Voor gebouw A is inmiddels een voorlopig ontwerp goedgekeurd door de gemeente. Voor de realisatie van dit gebouw zal initiatiefnemer in het najaar van 2026 een aanvraag indienen voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Op deze aanvraag is het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing.

Voor de totale ontwikkeling zal, zodra de plannen verder zijn uitgewerkt en de benodigde onderzoeken zijn afgerond, een wijziging van het Omgevingsplan en een Beeldkwaliteitsplan in procedure worden gebracht.

Gemeentelijk kostenverhaal

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente wettelijk verplicht de aan dit plan verbonden kosten op Initiatiefnemer te verhalen. Dit betekent dat de ambtelijke begeleidingskosten en een financiële ruimtelijke bijdrage wordt verhaald op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is tevens verplicht om eventuele kosten die verschuldigd zijn in verband met de toekenning van nadeelcompensatie aan de gemeente te vergoeden. Initiatiefnemer en de gemeente hebben de afspraken over de ruimtelijke procedure, de realisatie van het plan door de initiatiefnemer, de grondoverdracht en het kostenverhaal in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

In ons beleid (nota grondbeleid 2025) is bepaald dat bij omvangrijke projecten, met een kostenverhaal van meer dan € 250.000,-, er separaat bij de raad krediet wordt opgehaald. Voor kleinere projecten vinden deze kredietaanvragen of wijzigingen plaats bij de jaarlijkse vaststelling van het MPG. In dit specifieke geval is er sprake van kostenverhaal boven het genoemde bedrag van € 250.000,--

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeenteraad wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen voor het gemeentelijk kostenverhaal voor de herontwikkeling van zorglocatie Korteland aan de C.F. Klarstraat. De bestaande gebouwen worden gefaseerd gesloopt en vervangen door drie nieuwe appartementengebouwen met circa 278 woningen, grotendeels zorggeschikte appartementen. Daarnaast is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en wordt het binnengebied groen, openbaar toegankelijk en autoluw ingericht. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, worden afspraken gemaakt over onder meer de wijziging van het Omgevingsplan, het ontwerp, parkeren, waterberging en de betrokkenheid van belanghebbenden. Ook worden de gemeentelijke kosten die met het plan samenhangen volledig verhaald op de initiatiefnemer. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Door het beschikbaar stellen van krediet is het gemeentelijk kostenverhaal geregeld en daarmee wordt een belangrijke stap gezet in het mogelijk maken van de bouw van circa 278 nieuwe appartementen op locatie Korteland. De gemeente heeft daarbij een faciliterende en toetsende rol. De ontwikkeling draagt bij aan onze strategische opgaven (zie onder argumenten 2.1).

Argumenten

2.1 *De beoogde ontwikkeling draagt bij aan onze strategische opgaven*

- Het initiatief draagt bij aan de opgave Inclusief Enschede waarin het doel is geformuleerd dat elke inwoner de mogelijkheid heeft tot financiële zekerheid en stabiliteit en iedere inwoner een (geschikt) dak boven z'n hoofd heeft. De realisatie van zorggeschikte appartementen, waarbij inwoners langer zelfstandig kunnen wonen, draagt hier aan bij.
- Het initiatief draagt bij aan de opgave Aantrekkelijk Enschede, waarin het doel is geformuleerd dat nieuwe woonmilieus attractief, betaalbaar en toekomstbestendig zijn. De nieuwbouwopgave van onze stad valt hier ook onder, waarbij we zoeken naar de balans tussen bestaande behoefte aan betaalbare en bereikbare woningen voor inwoners van Enschede en andere doelgroepen. We willen hiermee de opgaves omtrent doorstroom, het vasthouden van talent en de woon zorgvraag oplossen.
- Het initiatief draagt bij aan de opgave Groen en Duurzaam. Er wordt geïnvesteerd in een openbaar toegankelijk en groen ingericht binnengebied met veel aandacht voor verblijfskwaliteit. Daarnaast zullen de nieuwe woningen niet meer via aardgas worden verwarmd en wordt het aardgasverbruik dus verminderd.

2.2 *Wettelijk verplicht kostenverhaal is geregeld*

Omdat het geldende Omgevingsplan (onderdeel Bestemmingsplan "De Bothoven 2016") dit plan niet toelaat, worden er twee ruimtelijke procedures doorlopen in het kader van de Omgevingswet. De hieraan verbonden kosten worden door de gemeente op de initiatiefnemer verhaald door middel van een anterieure overeenkomst. Hiermee is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd, zoals de Omgevingswet voorschrijft.

2.3 *Nadeelcompensatie kan worden verhaald*

In een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer eventuele uitkeringen van nadeelcompensatie, die de gemeente aan anderen moet doen, vergoedt. Alle risico's verbonden aan de ruimtelijke procedures ten behoeve van het plan van initiatiefnemer zijn hiermee afgedekt.

2.4 *Een kredietbesluit van de raad is vereist op grond van ons grondbeleid*

In ons grondbeleid (Nota grondbeleid 2025) is bepaald dat bij particuliere grondexploitaties het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst. Bij private initiatieven waarbij het bedrag van de anterieure overeenkomst € 250.000,-- of hoger is, wordt de overeenkomst ter kennisgeving aan de raad toegestuurd en wordt de raad gevraagd om de benodigde krediet, dat voortvloeit uit deze overeenkomst, te verlenen. De totale gemeentelijke kosten binnen de particuliere grondexploitatie zijn € 391.739,--. Dit zijn de ambtelijke begeleidingskosten ten behoeve van de planontwikkeling van dit project en het doorlopen van de planologische procedures.

4.1 *Er is een aanleiding en juridische grondslag voor geheimhouding*

Nu het college de geheimhouding heeft opgelegd en de bekrachtigingseis door de raad is vervallen, is het aan de raad om de verplichting tot geheimhouding te respecteren dan wel een besluit te nemen om de geheimhouding op te heffen. Het college kan geheimhouding opleggen ten aanzien van stukken die aan de raad of aan leden van de raad worden overgelegd. Dit gebeurt op grond van artikel 87 juncto artikel 88, lid 2, van de Gemeentewet, in combinatie met artikel 5.1, lid 2, onder b en f, van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding is tijdelijk van aard. De evaluatiedatum is vastgesteld op vijf jaar na het moment van besluitvorming over deze anterieure overeenkomst, te weten 1 november 2031. Van de geheimhouding is op de betreffende stukken melding gemaakt. Voor de gemeente is openbaarheid het uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners kunnen volgen welke keuzes worden gemaakt. Desondanks is voorgesteld om ten aanzien van de bijlagen 1 *Anterieure overeenkomst (inclusief bijlagen)* en 2 *Begrotingswijziging* geheimhouding op te leggen en deze verplichting in het raadsvoorstel mede te delen. Op de hoofdregel van openbaarheid bestaat een beperkt aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo). Wat betreft de geheimhouding van bijlage 1 en 2 gaat het om informatie die valt onder artikel 5.1, lid 2, onder b en f van de Woo. Openbaarmaking weegt niet op 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 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

2.1 *De planologische procedures worden mogelijk niet onherroepelijk*

Als de te doorlopen ruimtelijke procedures niet onherroepelijk worden, kan de herontwikkeling niet plaatsvinden en wordt de overeenkomst ontbonden. De initiatiefnemer is in dat geval gehouden de bedragen voor kostenverhaal zoals overeengekomen in de overeenkomst te betalen. Eventueel te veel betaalde kosten met betrekking tot de daadwerkelijk gemaakte kosten worden aan de initiatiefnemer terugbetaald. De gemeente is niet gehouden tot vergoeding van kosten als gevolg van een dergelijke ontbinding.

2.2 *Het plan komt mogelijk niet tot stand*

Nadat de BOPA, het Omgevingsplan en omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn, bestaat er een (klein) risico dat het plan niet gerealiseerd zal worden. Vergunningen kunnen op basis van de Omgevingswet worden ingetrokken als de initiatiefnemer niet binnen een bepaalde termijn is gestart met de bouw of de bouw binnen een bepaalde termijn afrondt. Daarnaast is de gemeente bevoegd het Omgevingsplan (opnieuw) te wijzigen en aan het plangebied een andere functie toe te kennen als het plan niet binnen een bepaalde termijn wordt gerealiseerd. In de anterieure overeenkomst is initiatiefnemer hierop gewezen en daarin is tevens opgenomen dat de gemeente in die gevallen niet gehouden is tot vergoeding van kosten.

2.3 *Netcongestie*

Door netcongestie is een tijdige elektriciteitsaansluiting voor het project niet gegarandeerd. Hoewel de gemeente het project – indien aan de voorwaarden wordt voldaan – kan aanmelden voor de gemeentelijke prioriteringslijst, is de uiteindelijke beschikbaarheid van een aansluiting afhankelijk van de netbeheerder en de beschikbare netcapaciteit. Het risico van vertraging of het uitblijven van een aansluiting, en de gevolgen daarvan voor planning, uitvoering en financiële haalbaarheid van het project, komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Het wettelijk verplichte kostenverhaal in de zin van afdeling 13.6 van de Omgevingswet is in de anterieure overeenkomst verzekerd. De plankosten, kosten voor de planologische procedure, eventuele nadeelcompensatie en alle kosten voor eventuele herstelwerkzaamheden in de openbare ruimte komen, overeenkomstig de gesloten overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer.

Afweging en alternatieven

Het nieuwbouwplan van initiatiefnemer kan alleen plaatsvinden bij een besluit van de raad tot het verstrekken van een krediet. Een alternatief kan zijn om geen krediet te verstrekken. Dat zou betekenen dat de anterieure overeenkomst wordt ontbonden en de plannen van de initiatiefnemer niet kunnen worden gerealiseerd.

Participatie

In de overeenkomst is initiatiefnemer gewezen op verplichte participatie onder de Omgevingswet en daarbij is de handreiking “participatie voor initiatieven” bijgevoegd. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor eventuele participatie met huurders, omwonenden en andere belanghebbenden. Inmiddels heeft er een eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden. De gemeente was hierbij zelf ook vertegenwoordigd in verband met aanpassingen in de openbare ruimte die aansluitend in de C.F. Klaarstraat zullen gaan plaatsvinden. Initiatiefnemer organiseert binnenkort een tweede informatiebijeenkomst voor omwonenden waarbij de eerste ontwerpen worden gepresenteerd.

Communicatie

Communicatie met derden, zoals hulpdiensten, huurders, omwonenden en andere belanghebbenden, verloopt via initiatiefnemer. Indien nodig faciliteert en ondersteunt de gemeente hierbij.

Vervolg

Na de benodigde besluitvorming in de raad zal initiatiefnemer het ontwerp verder uitwerken en de nodige onderzoeken doen ter voorbereiding op de ruimtelijke procedures.

Bijlagen

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Anterieure overeenkomst (inclusief bijlagen)	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 2	Begrotingswijziging	Ja	Ja	Ja	Ja
Bijlage 3	Raadsvoorstel	Ja	Ja	Nee	Nee
Bijlage 4	Raadsbesluit	Ja	Ja	Nee	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de Secretaris,
M.W. de Graaf

de Burgemeester,
R.W. Bleker