

Agendaformulier B&W-vergadering d.d. 7 april 2026

Portefeuillehouder	Malkis Jajan Agendaletter C		
Onderwerp	Anterieure overeenkomst Haakbersbergerstraat 232-234 (realisatie 6 appartementen Domijn)		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, met uitzondering van bijlagen. De bijlagen bij het bestuursvoorstel worden niet actief openbaar gemaakt omdat de inhoud daarvan de financiële en economische positie van de gemeente betreft (5.1 lid 2 onder b Woo) en omdat er sprake is van bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de initiatiefnemer (5.1 lid 2 onder e Woo)</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer	2500029649
Schrijver	Mark Jansen	Casenummer	BV25000467
Urgentie	Normaal		
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		
Mee geadviseerd door	Afdeling Gebieds en Projectontwikkeling (GPO): Acelya Dogan (jurist), Dani Jansen (jurist) en Monique Jansen – Temmink (planeconoom)		
Advies gemeentesecretaris			

Conceptbesluit

Portefeuillehouder stelt voor te besluiten tot:

- het aangaan van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer voor de realisatie van 6 appartementen aan de Haaksbergerstraat 232-234.

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuw appartementencomplex met 6 appartementen aan de Haakbergerstraat 232-234 door initiatiefnemer. De bestaande twee-onder-één kapwoning en de overige aanwezige bebouwing zal worden gesloopt.

Om de realisatie hiervan mogelijk te maken zijn er afspraken nodig met betrekking tot onder andere de ruimtelijke procedure, het ontwerp, de landschappelijke inpassing, parkeren en waterberging. De kosten die de gemeente maakt voor dit plan worden verhaald op de initiatiefnemer. Deze afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

Initiatiefnemer is eigenaar van twee percelen gelegen aan de Haakbergerstraat 232-234. Op dit moment staat daar een twee-onder-één kapwoning en een schuur. Deze woning verkeert in een dusdanige bouwkundige staat dat sloop de beste optie is. Initiatiefnemer is daarom voornemens het pand te slopen en een nieuw appartementencomplex te realiseren met zes appartementen in het sociale segment.

In september 2023 is er een nieuwe initiatievenbrief verstuurd waarin wij hebben uitgesproken een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van deze ontwikkeling. In de brief zijn randvoorwaarden meegegeven als basis voor verdere planvorming. Deze randvoorwaarden zijn geactualiseerd en ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Er is inmiddels instemming bereikt over een voorlopig ontwerp. Het landschappelijke inpassingsplan dient nog ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

Huidige situatie



Voorlopig ontwerp nieuwe situatie



Het nieuwbouwplan van initiatiefnemer past niet binnen het huidige Omgevingsplan, maar kan door een ruimtelijke procedure (een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit op grond van de Omgevingswet) mogelijk worden gemaakt. Initiatiefnemer zal hiervoor een aanvraag indienen zodra de anterieure overeenkomst is gesloten en er inhoudelijke overeenstemming is bereikt over het landschappelijke inpassingsplan en het definitieve ontwerp.

Overeenstemming over de anterieure overeenkomst

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht kostenverhaal te regelen. Enschede investeert de komende jaren veel om een aantrekkelijke stad te blijven en de groeiopgave in de Omgevingsvisie te faciliteren. De gemeente Enschede draagt het grootste deel van deze investeringen. In 2021 heeft Enschede een Strategische Investeringsagenda vastgesteld. Hiermee investeert de gemeente in prioritaire projecten die bijdragen aan de strategische opgaven van onze stad. Daarnaast zijn er nog diverse andere investeringsprogramma's voor o.a. Groen/Blauw, mobiliteit, recreatie en voorzieningen. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om voor (ver)bouwplannen die profiteren van deze investeringen én de oorzaak zijn die deze investeringen gedaan worden (de kostenverhaalplichtige plannen), deze kosten volgens wettelijke criteria te verhalen op de initiatiefnemer. De wijze waarop we dit doen is uitgewerkt in het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen van de gemeente Enschede. In de anterieure overeenkomst is opgenomen welke kosten worden verhaald op de Initiatiefnemer voor dit project. In de anterieure overeenkomst zijn verder ook onze ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd.

Over de inhoud van de overeenkomst is inmiddels overeenstemming bereikt met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst ligt nu ter besluitvorming aan het college voor.

Niet actief openbaar maken van de bijlagen bij het bestuursvoorstel

Het bestuursvoorstel zelf is openbaar. De bijlagen bij het bestuursvoorstel worden niet actief openbaar gemaakt, omdat de inhoud ervan de financiële en economische positie van de gemeente betreft (artikel 5.1 lid 2 onder b Woo). Daarnaast beoogt de gemeente de persoonlijke levenssfeer van de particuliere contractant op grond van artikel 5.1 lid 2 onder Woo te beschermen. Daarom is de gemeente bevoegd niet actief tot openbaarmaking van de anterieure overeenkomst over te gaan. Het belang tot openbaarmaking van overheidsinformatie voor burgers weegt in dit geval naar het oordeel van de gemeente niet op tegen het gemeentelijk belang de overeenkomst niet actief openbaar te maken.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Door het aangaan van deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd en worden de kosten verhaald met betrekking tot het nieuwbouwplan van de initiatiefnemer. Daarmee wordt de ontwikkeling voor realisatie van zes nieuwe appartementen in het sociale segment mogelijk gemaakt. De gemeente heeft daarbij een faciliterende en toetsende rol. De ontwikkeling draagt bij aan onze strategische opgaven (zie onder argumenten).

Argumenten

- 1.1 *De ontwikkeling sluit aan bij de strategische opgave Aantrekkelijk Enschede*
Onder de strategische opgave "Aantrekkelijk Enschede" is het doel geformuleerd dat nieuwe woonmilieus attractief, betaalbaar en toekomstbestendig zijn. Hieronder valt ook de woningbouwopgave van onze stad. We zoeken naar de balans tussen de behoefte aan betaalbare en bereikbare woningen voor Enschedeërs en woningen voor de nieuwe inwoners die we welkom heten in onze stad. Dit initiatief draagt bij aan de woningopgave. Er worden zes appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad binnen het sociale segment.
- 1.2 *Wettelijk verplicht kostenverhaal is geregeld*
Omdat het geldende Omgevingsplan dit plan niet toestaat, wordt een ruimtelijke procedure gevoerd in het kader van de Omgevingswet. De hieraan verbonden kosten worden door de gemeente op de initiatiefnemer verhaald door middel van deze anterieure overeenkomst. Hiermee is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd, zoals de Omgevingswet voorschrijft.

- 1.3 *Nadeelcompensatie kan worden verhaald*

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer eventuele uitkeringen van nadeelcompensatie, die de gemeente aan derden moet doen, vergoedt. Alle risico's verbonden aan de afwijking van het Omgevingsplan (middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) ten behoeve van het plan van initiatiefnemer zijn hiermee afgedekt.

Risico's

1.1 *De vergunning wordt mogelijk niet onherroepelijk verkregen*

Als de te doorlopen ruimtelijke procedure niet leidt tot een onherroepelijke omgevingsvergunning kan de ontwikkeling niet plaatsvinden en wordt de overeenkomst ontbonden. De initiatiefnemer is in dat geval gehouden de bedragen 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.

1.2 *Het plan wordt eventueel niet gerealiseerd*

Nadat de vergunning onherroepelijk is bestaat er een (klein) risico dat het plan niet gerealiseerd zal worden. De vergunning kan 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. In de anterieure overeenkomst is initiatiefnemer hierop gewezen en daarin is tevens opgenomen dat de gemeente niet gehouden is tot vergoeding van kosten als de omgevingsvergunning ingetrokken zou worden.

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 aanpassingen 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 vastgestelde overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Een alternatief kan zijn om de overeenkomst niet te tekenen en geen medewerking te verlenen aan verdere planvorming. Dat zou betekenen dat de zes appartementen aan de Haaksbergerstraat 232-234 niet gerealiseerd kunnen worden.

Participatie

In de overeenkomst is initiatiefnemer gewezen op eventuele verplichte participatie onder de Omgevingswet en daarbij is de handreiking "participatie voor initiatieven" bijgevoegd. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor eventuele participatie. Direct omwonenden en wijkraad zijn inmiddels geïnformeerd.

Communicatie met direct betrokkenen:

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

Interne communicatie

Vanuit afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling wordt de interne communicatie verzorgd.

PR over besluit:

Nee

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

pag. 4

casenummer: BV25000467

Nadat het college heeft besloten deze anterieure overeenkomst aan te gaan, heeft de Opdrachtgever Stedelijke Ontwikkelingsprojecten van de gemeente mandaat om deze anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen. De getekende anterieure overeenkomst is één van de randvoorwaarden voor het starten van de ruimtelijke procedure en het afgeven van de omgevingsvergunning.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Anterieure overeenkomst met bijlagen	Ja	Nee	Ja	Nee