



Jaarstukken 2022



Gemeente
Hengelo

5.2.8 Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing



Aanspreekpunt bestuurlijk

Wethouders Steen en Gerrits

Aanspreekpunt ambtelijk

L. de Vries en K. Boerrigter

Welke belangrijke ontwikkelingen zagen we in 2022?

De woningbouwproductie moet op gang blijven om de groeiende vraag naar woningen op te vangen. Voor starters en middeninkomens is het lastig om in de huidige woningmarkt een passende woning te vinden. We hebben daarom ingezet op het realiseren van meer goedkope koop- en huurwoningen. We hebben specifiek aandacht besteed aan de realisatie van plannen in de binnenstad en Hart van Zuid.

Ondanks dat wij volop inzetten op de realisatie van woningen in de verschillende projecten – en daar ook grote inzet op plegen - moet worden opgemerkt dat er ook externe factoren zijn waar wij minder tot geen invloed op hebben. Zo zijn wij als gemeente niet van alle projecten de ontwikkelaar en/of grondeigenaar, zijn wij afhankelijk van de markt en is er krapte op de arbeidsmarkt. Factoren die grotendeels buiten onze invloedssfeer liggen, maar die wel gevolgen kunnen hebben voor onze woningbouwdoelstellingen. Ook de verhoging van de hypotheekrente, economische onzekerheid en het stikstofdossier zijn factoren die van invloed zijn.

Sinds 1 juli 2021 bevatte de Wet natuurbescherming de bouwvrijstelling. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van bepaalde bouwactiviteiten. Het werd hierdoor eenvoudiger om vergunningen te verlenen voor bouw- en infrastructurele projecten. De bouwvrijstelling stikstof voldoet niet aan het Europese natuurbeschermingsrecht volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hoewel de bouwvrijstelling daarmee van tafel is, betekent dat niet dat er nu een algehele bouwstop geldt. Net als in de situatie vóórdat de bouwvrijstelling werd ingevoerd, blijft het mogelijk om per project onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof.

Relevante beleidsnota's

- [Nationale omgevingsvisie](#) (2020)
- Gebiedsagenda Oost Nederland (2020)
- [Omgevingsvisie Overijssel](#) (2017)
- Omgevingsvisie Hengeloos buiten (2021)
- Omgevingsvisie Hart van Hengelo (2022)
- Woonagenda Twente 2021-2025 (2021)
- [Woonvisie Hengelo 2016 - 2026](#)
- Masterplan Hart van Zuid (2008)
- Programma Hart van Zuid 2022-2026
- Strategienota Twenteboard (2022)
- [Horecavisie](#) (2017)
- [Detailhandelsvisie](#) (2012)
- [Kantorenvisie](#) (2012)
- [Nota grondbeleid](#) (2017)
- Grondprijzennotitie (2022)
- Integraal actieplan binnenstad (2017)
- Handboek Aantrekkelijke Binnenstad (2020)
- Retailanalyse (2021)

Verbonden partijen

Welbions

Welbions draagt aan het programma bij met de sociale woningvoorraad die zij ontwikkelt en beheert, op basis van de woonvisie vastgelegd in de woningbouwafspraken met de gemeente Hengelo.

Wat hebben we bereikt

8.1 Hengelo kent meer woningen waarin inwoners prettiger wonen

8.1.1 In 2024 kent Hengelo een groter aanbod van koop- en huurwoningen

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2021	Begroting 2022	Werkelijk 2022
Aandeel huurwoningen als deel van de totale woningvoorraad (%)	42,90%	42%	42%
Aantal koopwoningen in Hengelo (aantal) ¹	22027	22.219	22.344
Aantal huurwoningen in Hengelo (aantal) ¹	16695	16.545	16.670
Aantal huurwoningen corporaties als deel van de totale huurvoorraad (%)	72,60%	30,8%	30,6%

1 (index=
100)

8.1.2 In 2024 kunnen inwoners langer zelfstandig blijven wonen in een geschikte woning

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2021	Begroting 2022	Werkelijk 2022
Aandeel huishoudens met zelfstandig wonende hoofdbewoner ≥ 75 jaar als deel van het totale aantal huishoudens bewoonde woningen (%) ¹	14,3%	14,3%	14,4%
Aantal positief afgehandelde Wmo-aanvragen voor aanpassingen aan de woning per jaar (aantal)	490	480	470

1 Aantal bewoonde woningen is 37.365; aantal hoofdbewoners 75+ is 5.400.

8.1.3 In 2024 vinden meer woningzoekenden een passende woning in Hengelo

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2021	Begroting 2022	Werkelijk 2022
Percentage woningzoekenden dat een huurwoning krijgt toegewezen als deel van totaal mensen dat actief een huurwoning zoekt (%)	20,0%	20,0%	20,0%
Krapte-indicator koopwoningen voor Hengelo/Borne (verhoudingsgetal) ¹	2,6	2,6	2,6

1 De formule voor de NVM krapte-indicator is: (Aantal aanbod halverwege kwartaal uit vijfvermodel/ Aantal transacties in kwartaal) * 3

Wanneer de NVM krapte-indicator onder de 5 komt, is sprake van een verkopersmarkt.

Wanneer de NVM krapte-indicator tussen de 5 en 10, is sprake van een evenwichtige markt.

Wanneer de NVM krapte-indicator boven de 10 komt, is sprake van een kopersmarkt.

8.2 Inwoners van Hengelo waarderen hun leefomgeving meer, dragen hier meer aan bij en treffen elkaar vaker

8.2.1 In 2024 zijn inwoners meer tevreden over de kwaliteit van hun fysieke leefomgeving zoals voor veiligheid, gezondheid en natuur

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2021	Begroting 2022	Werkelijk 2022
Percentage Hengeloërs dat vindt dat de leefbaarheid van de buurt de afgelopen jaren duidelijk of enigszins vooruit is gegaan (%)	15,0%	15,0%	15,0%

8.3 De binnenstad en Hart van Zuid zijn aantrekkelijker voor inwoners, bezoekers en bedrijven

8.3.1 In 2024 bezoeken meer mensen de binnenstad van Hengelo en verblijven er langer

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2021	Begroting 2022	Werkelijk 2022
Gemiddelde verblijfsduur in de binnenstad per bezoeker (minuten)	0%	5%	10%

8.3.2 In 2024 hebben we een aantrekkelijk compact stadshart waarin winkels en horeca in de binnenstad van Hengelo meer **bijeen zijn** gebracht in een kleiner gebied

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2021	Begroting 2022	Werkelijk 2022
Rapportcijfer dat Hengeloërs geven voor de binnenstad van Hengelo (rapportcijfer 1-10)	6,1	5,6	6,2
Percentage leegstaande panden in het compacte stadshart (%)	0%	-5%	-4%

8.3.3 In 2024 wonen meer mensen in de binnenstad

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2021	Begroting 2022	Werkelijk 2022
Aantal huishoudens in het binnenstadsgebied (aantal) ¹	1104	1.243	1.165

1 Binnenstadsgebied in de binnenstadsmonitor is op adresniveau vastgesteld. In het volgende document is aangegeven wat het gebied is (blauw omlijnd, figuur 2b)

https://www.binnenstadsmonitorhengelo.nl/images/Handleiding/Handleiding_Binnenstadsmonitor_Hengelo.pdf

8.3.4 In 2024 wonen, werken en leren meer mensen in Hart van Zuid

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2021	Begroting 2022	Werkelijk 2022
Aantal huishoudens in Hart van Zuid (aantal)	n.v.t.	110	0
Aantal bedrijfsvestigingen in Hart van Zuid (aantal)	n.v.t.		0

Wat hebben we daarvoor gedaan

8.1.1 Hengelo kent een groter aanbod aan koop- en huurwoningen, 8.1.2 Inwoners kunnen langer zelfstandig blijven wonen in een geschikte woning, 8.1.3 Meer woningzoekenden vinden een passende woning in Hengelo

We zijn blijven inzetten op de ontwikkeling van de stad en de prioritaire gebieden Hart van Zuid en binnenstad. De ontwikkeling van de stad betrekken we nadrukkelijk bij het actief volgen van het beleid van andere overheden en het leveren van inbreng bij de vormgeving van het ruimtelijk beleid van andere overheden, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van de Provinciale omgevingsvisie Overijssel. Hierbij positioneren we de verdere verstedelijking van Twente en de kansen hiervoor rond de gebiedsontwikkeling spoorzone Hengelo - Enschede.

In het hart van Twente ligt het stedelijk gebied van Hengelo en Enschede. Samen goed voor ca. 250.000 inwoners. De Spoorzone Hengelo Enschede (SHE) vormt de verbindende schakel tussen beide steden. In het gebied tussen station Hengelo, station Kennispark en station Enschede komen alle kansen en opgaven tezamen. Het vormt een afspiegeling van de rijke Twentse kwaliteiten met drie OV knooppunten, een innovatief kennispark, de vooruitstrevende Universiteit Twente, Saxion, ROC van Twente, toonaangevende sportvoorzieningen en landschappelijke parels. De historie is voelbaar, met name rond de stationsgebieden van Hengelo en Enschede. Vanuit haar kwaliteiten biedt SHE een unieke kans om de toegevoegde waarde van de corridor Zwolle-Münster te vergroten en te fungeren als katalysator voor de ontwikkeling van Hengelo en Enschede, de regio Twente en Nederland als geheel. Het afgelopen jaar is hard gewerkt om te komen tot een gezamenlijke visie van de beide steden op het gebied van de Spoorzone Hengelo en Enschede. Deze visie is een stip op de horizon waarbij de kansen en ambitie voor het gebied in beeld zijn gebracht. Komende periode wordt deze visie aan de raad aangeboden om als richtinggevend beleidskader vast te stellen en te gebruiken als input voor de omgevingsvisie. Verder gaan we samen met Enschede op zoek naar de goede samenwerking voor de grote opgaven in het gebied.

Om een woningtekort terug te dringen heeft Het Rijk via de nationale woon- en bouwagenda aangegeven in te zetten op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Deze ambitie is verder uitgewerkt in de Woondeals tussen gemeenten, woningcorporaties en provincie. De regio Twente heeft, samen met west-Overijssel, als eerste regio van Nederland een woondeal bereikt. Hierin is een ambitie afgesproken om minimaal 14.100 woningen te bouwen tot en met 2030. De ambitie voor Overijssel ligt daarnaast nog 20.000 hoger. Minimaal 2/3 van deze nieuwe woningen moeten betaalbaar zijn.

De druk op de (sociale) woningvoorraad neemt toe. Dit is een landelijk beeld dat ook in Hengelo zichtbaar is. Vanwege de krapte op de woningmarkt, stijgen de woningprijzen en de stijgen de rente en inflatie is een koopwoning

minder bereikbaar geworden. Dat zorgt voor een toename van mensen die zich inschrijven voor een (sociale) huurwoning. Daarnaast is er een toename van aandachtsgroepen waardoor wachttijden verder kunnen oplopen. Dan gaat het om doelgroepen als studenten, doorstromers vanuit beschermd wonen en mensen in scheiding, arbeidsmigranten, maar ook nieuwkomers als statushouders, asielzoekers en ontheemde Oekraïners. Om oplopende wachttijden voor sociale huurwoningen af te remmen zetten we in op de realisatie van tijdelijke woningen, waarvan de woningen aan de Sportlaan Driene het eerste voorbeeld zijn.

Met Welbions en Ookbions zetten we ons in voor de realisatie van de prestatieafspraken. In samenwerking met onze partners hebben we ingezet op voldoende, geschikte en betaalbare huisvesting voor kwetsbare inwoners. Middels jaarplannen geven we uitvoering aan de opgaven uit de notitie 'wonen en zorg in Hengelo 2019-2025'. Het Rijk komt in 2023 met een verordening voor de huisvesting van de aandachtsgroepen. Hierop vooruitlopend doet Hengelo mee in de koplopersregio om een (binnenkort verplichte) regionale woonzorgvisie te realiseren waarbij via een regionale benadering wordt gekeken naar de huisvesting van diverse aandachtsgroepen.

De motie opkoopbescherming is uitgewerkt in een verordening opkoopbescherming. Deze is per 1 januari 2023 van kracht geworden. Hiermee zijn betaalbare woningen in de wijken Woolde, Groot Driene en delen van de binnenstad beschermd tegen opkopen voor de verhuur.

We zijn het vastgestelde nieuwbouwprogramma blijven monitoren en hebben vol ingezet op de stimulering van woningbouw. In 2022 zijn 286 woningen toegevoegd door nieuwbouw of transformatie. Er zijn 27 woningen gesloopt of via transformatie onttrokken aan de woningvoorraad. Netto is de woningvoorraad daardoor gegroeid met 259 woningen. Daarnaast zijn er op de peildatum (1-1-2023) 539 nieuwbouwwoningen in aanbouw en zijn er voor 391 transformatiewoningen bouwvergunningen verleend. Het is een landelijke trend dat een stijgende rente, stijgende bouwkosten en aangekondigde regelgeving (wet op de middenhuur, box 3 belasting) ervoor zorgt dat investeerders terughoudend worden. Dit leidt dikwijls tot vertraging in de realisatie van projecten. Gezien het relatief grote aantal woningen in aanbouw en verleende vergunningen is er behoorlijke gelegenheid om op korte termijn woningen te realiseren.

In 2022 hebben de volgende projecten bijgedragen aan de realisatie van onze woningbouwdoelstellingen:

- De realisatie van 12 huurappartementen in de Ariënschool;
- De Kabouterwoningen in de Bloemenbuurt zijn gerealiseerd;
- In Dalmeden zijn (op 3 na) alle beschikbare kavels verkocht;
- In Broek Noord zijn de particuliere kavels in uitgifte gebracht (en reeds allemaal onder optie);
- De kavelverkoop Marskant is gestart;
- In de Hengelose Es is de woningbouw in fase 3 afgerond;
- In De Smelterij is gestart met de bouw van woningen en appartementen;
- Op het Seahorse terrein zijn de laatste woningen gebouwd;
- In Veldwijk Noord is gestart met de bouw van de woontoren en
- In het Watertorengebied worden de vrije kavels, alsmede parkwoningen gebouwd. Tevens wordt de watertoren gerenoveerd.
- Gestart met de bouw eerste fase Brouwerijterrein en verkoop 2^e fase

8.2.1 Inwoners zijn meer tevreden over de kwaliteit van hun fysieke leefomgeving zoals veiligheid, gezondheid en natuur

We zijn als gemeente beter voorbereid op de komst van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking gaat treden. We bereiden ons voor:

- op de juridische veranderingen van de wet.
- op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) dat de wet ondersteunt.
- op de nieuwe manier van werken en denken: integraal en bottom up in samenwerking met de samenleving.

In oktober 2022 werd bekend gemaakt dat de Omgevingswet met een half jaar werd uitgesteld naar 1 juli 2023 (inmiddels is de Omgevingswet opnieuw uitgesteld tot 1 januari 2024). Dit heeft ertoe geleid dat we de planning van het programma Omgevingswet hebben bijgesteld.

Er is de afgelopen jaren ingezet op het kunnen werken met de Omgevingswet. Niet alleen inhoudelijk, maar ook ten aanzien van de manier van werken. Sinds 2018 werken we van A naar B volgens de manier van B. Dat betekent dat we werken volgens de manier van de wet en met het instrumentarium van de wet. In 2022 hebben we een dialoog gevoerd met medewerkers over de veranderingen op inhoud, maar ook wat dit betekent voor onze manier van werken en onze dienstverlening. Daarnaast hebben we ervaring opgedaan met het opstellen van omgevingsvisies, omgevingsprogramma's en het omgevingsplan.

In juli 2022 heeft de raad het plan van aanpak vastgesteld voor de omgevingsvisie Stedelijk gebied (derde fase). Na de zomer is gestart met het Kaderdocument voor deze fase. In november 2022 is de omgevingsvisie Hart van Hengelo (tweede fase) unaniem door de raad vastgesteld. De omgevingsvisie bestaat uit een strategisch deel, een visie op gebieden, een visie op thema's en een uitvoeringsagenda.

Op basis van de uitvoeringagenda omgevingsvisie Hengeloos Buiten (eerste fase) is in februari 2022 is het omgevingsprogramma Nieuwe Energie 2021 - 2030 vastgesteld door de raad. In 2022 is gewerkt aan het omgevingsprogramma Beckum: leefbaar dorp verbonden met het land. Op basis van de uitvoeringsagenda omgevingsvisie Hart van Hengelo (tweede fase) is in 2022 gestart met het uitvoeringsprogramma voor de locatie van de Koninklijke Machinefabriek Stork.

8.3.1 Meer mensen bezoeken de binnenstad van Hengelo en verblijven er langer

8.3.2 We hebben een aantrekkelijk compact stadshart waarin winkels en horeca in de binnenstad van Hengelo meer bijeen zijn gebracht in een kleiner gebied

8.3.3 Meer mensen wonen in de binnenstad

Zie tekstueel 5.1 Hengelo in verbinding, paragraaf 3 Toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling.

8.3.4 Meer mensen wonen, werken en leren in Hart van Zuid

Zie tekstueel 5.1 Hengelo in verbinding, paragraaf 3 Toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling.

Wat zijn we blijven doen

Projecten

Om ook de komende jaren aan onze doelstellingen te kunnen blijven voldoen hebben we het afgelopen jaar veel plannen gemaakt. Ter voorbereiding op de realisatie van woningen hebben we in 2022:

- Een stedenbouwkundig plan voor Dalmeden Kamers gemaakt;
- Een schetsplan voor woningen op het sportveld naast het Badhuis opgesteld (hier is overigens nog geen overeenstemming over bereikt);
- Is bestemmingsplan voor de Bloemenbuurt onherroepelijk geworden en is het civiele definitieve ontwerp (DO) afgerond;
- Broek Noord bouwrijp gemaakt;
- Voor potentiële woningbouwlocatie aan de Aletta Jacobslaan is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over het ontwerp;
- Het stedenbouwkundig plan voor De Hofmakerij (definitief) gemaakt en is de grondexploitatie is vastgesteld;
- Voor De Koppeling de Nota van Uitgangspunten, alsmede de grondexploitatie vastgesteld;
- Is voor het Dijkers terrein gestart met het maken van een inrichtingsplan;
- Voor de Oude Ketelmakerij een gebiedsvisie opgesteld;
- Voor Hijschveste en de Oude Ketelmakerij is een stedenbouwkundig bureau geselecteerd voor het opstellen van een ontwerp;
- De plannen voor de horecawand in Lange Wemen verder uitgewerkt;
- Het Masterplan Lange Wemen verder uitgewerkt (is voor 95% gereed). Tevens is het onderhandelingsproces met de externe partners opgestart;

- Voor de herontwikkellocatie van de voormalige machinefabriek Vos het bestemmingsplan in procedure gebracht.
- Voor de Tiny Houses zijn de plannen verder voorbereid en dat heeft geleid tot een omgevingsvergunning;
- Voor de woningbouwlocatie in Beckum de grondexploitatie vastgesteld;
- Voor de (beoogde) woonwagenlocaties de meeste onderzoeken afgerond en zijn er informatiebijeenkomsten geweest;
- De gebiedsvisie voor Campus Driene vastgesteld.
- Wordt met Dura/Nijhuis en Welbions gewerkt aan een aangepast plan voor het V&D complex en het achterliggende gebied voor transformatie naar wonen

De meeste projecten laten een kleine financiële verslechtering zien. Deze worden vrijwel allemaal verklaard door externe factoren. Ten eerste betreffen dit de gestegen prijzen voor het bouw- en woonrijp maken. Daarnaast wordt er thans rekening gehouden met lagere verdere grondprijstijgingen, dan vorig jaar werd ingeschat.

Dit wordt echter gecompenseerd doordat in 2022 enkele projecten met een financieel voordeel zijn afgesloten. In de paragraaf grondbeleid wordt hier nader op ingegaan.

Op hoofdlijn is het risicoprofiel van de projecten gelijk gebleven. De gestegen kosten zijn verwerkt in de grondexploitaties en leiden niet tot een hoger risicoprofiel. Doordat ook de bouwkosten voor de ontwikkelaars zijn gestegen is het risico op uitstel van de realisatie van woningen wel toegenomen.

In Dalmeden wordt onderzocht of er meer bestaand waardevol groen kan worden ingepast. Voor de nog uit te werken deelgebieden is de grondexploitatie nog gebaseerd op het oorspronkelijke model waarbij dit groen grotendeels wordt uitgegeven als bouwkaavel. Bij de uitwerking van de deelgebieden wordt een verlies aan uitgeefbare grond zo veel mogelijk gecompenseerd. Het is een risico dat dat niet, of slechts gedeeltelijk, lukt.

Grondexploitatie (ex. bedrijfsterreinen)

Het grondbedrijf adviseert op financieel strategisch niveau bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waar nodig werkt het grondbedrijf actief mee om gemeentelijke doelstellingen te realiseren. De grondposities van de gemeente en marktpartijen zijn sterk bepalend voor de strategie die kan worden gevolgd. De gemeente heeft een sterkere ontwikkelingspositie wanneer gronden in eigendom zijn dan in de gevallen waar ze geen grondpositie heeft. Met het innemen van strategische posities verkrijgt de gemeente een meer sturende rol in het proces en de planning van gronduitgifte. Het grondbedrijf zet zich actief in om het mogelijk te maken te voldoen aan de vraag naar kavels voor de particuliere bouw en stuurt het op de kaders vastgelegd in grondexploitaties en contracten.

In 2022 hebben we voor € 20,8 miljoen aan gronden verkocht voor bedrijventerreinen en woningbouw. Ook is in 2022 voor € 41,9 miljoen aan subsidies voor projecten (actief € 17,2 miljoen en passief € 24,7) toegekend. Het betreft een definitief vastgelegde subsidie voor de realisatie van de Laan Hart van Zuid. We hebben in het verleden al een voorschot ontvangen van € 15,6 miljoen. Met de vaststelling hebben we de resterende € 1,6 miljoen ontvangen. Daarnaast zijn voor de transformatie van winkelgebieden en voor de versnelling van woningbouw subsidies toegekend.

In 2022 zijn in Hart van Zuid de deelexploitaties Hoofdinfrastructuur 1e fase, Centraal Station Twente, Vereenigingsgebouw en Laan Hart van Zuid Noord voltooid en financieel afgesloten. Binnen deze deelexploitaties met een oppervlakte van circa 7,1 hectare zijn 9.700 m² kantoren, de nieuwbouw van Metropool, de ver- en uitbouw van de Vereeniging in een parkachtige omgeving en het deel van de Laan Hart van Zuid dat ligt tussen de Breemarsweg en het Industrieplein gerealiseerd.

De grondexploitaties van de projecten Landmanserve, Broek Oost, Veldwijk Noord, de Kanaalzone, Oosterveld en de externe projecten de Veldkamp, BXL zijn bijna gerealiseerd en naar verwachting in 2025 afgesloten. In deze projecten hebben we ruimte voor woningen (417), winkels (3.000 m²) en bedrijvenkavels (176 hectare) gerealiseerd.

In 2022 zijn we gestart met nieuwe grondexploitaties in Beckum (19 kavels) om te voldoen aan de vraag naar woningbouwkavels. In Hart van Zuid zijn nieuwe grondexploitaties vastgesteld voor de Koppeling en de Hofmakerij op grond van gewijzigde uitgangspunten, waardoor er onder andere op korte termijn 20 sociale woningen gerealiseerd worden.

In de afgelopen jaren is er van geval tot geval gezien welke vorm van grondbeleid (actief of passief) het meest passend was. We hebben veel projecten gestart waar de gemeente een passief grondbeleid voert. Een belangrijke ontwikkeling daarvan is dat er in de binnenstad de gewenste gebiedsontwikkeling bij Thiemsbrug tot stand kan komen.

Hart van Zuid: In 2022 is de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Koppeling (voorheen Businessdistrict) en een bijbehorende grondexploitatie vastgesteld. Met deze vaststelling is de weg gebaad voor de gewenste ontwikkeling van de Koppeling met hotelkamers, kantoren en woningen. Voor de Hofmakerij, voorheen gedeeltelijk verantwoord in Verspreide gronden Hart van Zuid, is ook een nieuwe grondexploitatie vastgesteld. In 2022 is de provinciale subsidie uit de Innovatiedriehoek voor de Laan Hart van Zuid vastgesteld op afgerond € 17.176.000. De deelexploitaties Hoofdinfrastructuur 1e fase, Centraal Station Twente, Verenigingsgebouw en Laan Hart van Zuid Noord zijn voltooid en afgesloten per 31.12.2022.

Ontwikkelingen Beckum: Begin 2022 heeft de gemeenteraad voor deze locatie een grondexploitatie vastgesteld. In 2022 zijn intensieve gesprekken gevoerd met grondeigenaren die hebben geleid tot een tweetal overeenkomsten: met TVO Beckum is de koop gesloten voor de overname van het veld waarop 19 woningen moeten worden gerealiseerd. Daarnaast is ook overeenstemming bereikt met de HG Parochie voor het stuk grond dat we van hen gaan verwerven. Met stichting Twickel lopen nog gesprekken om tot overeenstemming te komen. Ook is in 2022 gewerkt aan het Omgevingsprogramma Beckum en zijn in dat kader verkenningen gedaan om meer locaties te vinden waar we woningen kunnen realiseren. Daarnaast is de gemeente een intentieovereenkomst aangegaan met de Provincie Overijssel en de Dorpsraad "bruisend Beckum". Hierin is de intentie vastgelegd om intensief en gebiedsgericht samen te werken aan een toekomstbestendig leefbaar en vitaal dorp Beckum.

Broek (Oost en Noordrand): In Broek Oost zijn alle kavels verkocht en werden in 2022 werkzaamheden uitgevoerd inzake het woonrijp maken en het realiseren van het groenplan. De uitvoering en laatste werkzaamheden worden nog verwacht in het voorjaar van 2023. In Broek-Noordrand worden 13 particuliere kavels uitgegeven. Er is ruim voldoende animo voor deze kavels: op alle dertien zit een reservering. Daarnaast komen er 71 projectmatige woningen: een mix van rijwoningen, half vrijstaande woningen en enkele vrijstaande woningen. Het inrichtingsplan en bestekvoorbereiding zijn gereed. Echter, door de vertraging in de aanleg van NUTS-voorzieningen bij de partij die dit uitvoert, volgt de afname van de grond door de ontwikkelaar pas in 2023.

Marskant: In 2022 is de verkoopprocedure afgerond voor het pand Markant. De overdracht vindt pas plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, hetgeen in 2023 wordt verwacht. Daarnaast zijn we medio 2022 begonnen met de uitgifte van particuliere kavels op de Marskant. Er zijn nog 19 kavels beschikbaar, 3 kavels zijn in optie genomen, een vijftal reserveringen is verstrekt en er is 1 kavel verkocht.

Landmanserve: Project Landmanserve bestaat uit een divers woningbouwprogramma met rijenwoningen, 2 onder 1 kapwoningen, vrijstaande woningen en goedkope koopwoningen die mensen in een huursituatie de kans biedt door te stromen. In 2022 zijn de laatste vrije kavels uitgegeven. Ook heeft de gunning voor het woonrijp maken plaatsgevonden. De aannemer voert de werkzaamheden daartoe komend jaar uit en is naar verwachting in de loop van 2023 klaar. Als in het najaar dan ook het groen wordt aangeplant is de verwachting dat de grondexploitatie per ultimo 2023 kan worden afgesloten.

Dalmeden: Dalmeden is een gebied van 70 hectare bestemd voor circa 520 woningen ten behoeve van met name particuliere opdrachtgevers. Het woongebied wordt ingepast in het bestaande landschap en vormt zo een prachtig overgangsgebied tussen de stad en het platteland. Dalmeden bestaat uit verschillende deelgebieden die gefaseerd worden opgeleverd. In 2022 zijn de bestemmingsplannen van drie kavels in Stromen en de Hoekkavels in Kern-Noord vastgesteld. Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan Meander Noord medio april vastgesteld. Voor Kamers wordt een nieuw stedenbouwkundig ontwerp gerealiseerd. In 2022 zijn er 19 percelen verkocht.

Machinefabriek Vos en Tuindorpschool: De in Tuindorp 't Lansink gevestigde Machinefabriek Vos is door de gemeente aangekocht om te herontwikkelen. Het pand zal verkocht worden voor wonen/werken aan huis. Daarnaast biedt de locatie ruimte voor een door de gemeente uit te geven woningbouwkavel. De naastgelegen voormalige Tuindorpschool wordt eveneens herontwikkeld tot maximaal 8 wooneenheden. De opbrengst van dit pand is een belangrijke financiële drager voor de herontwikkeling van de percelen van de voormalige Machinefabriek. In 2021 is de Tuindorpschool verkocht, de eigenaar neemt de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken voor haar rekening.

Veldwijk Noord: Het oorspronkelijke plan is in 2005 opgestart. Het doel was om een aantrekkelijke woonwijk met een evenwichtige verhouding tussen koop en (sociale) huur te realiseren. De nieuwe openbare ruimte is klaar met uitzondering van de herinrichting van het plein tussen de geplande nieuwe Apollo woontoren en de MFA. De bouw van deze woontoren is in 2022 gestart. De oplevering en de aanleg van de openbare ruimte wordt voorzien in 2023.

Bestemmingsplannen

Hoewel de plicht om bestemmingsplannen te actualiseren is vervallen blijft het van belang om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Het actueel maken en houden van de bestemmingsplannen wordt ook door de VNG aanbevolen in verband met de komende omzetting van bestemmingsplannen in het Omgevingsplan. We zijn blijven werken aan de verbetering van onze dienstverlening in bestemmingsplannen- en vergunningprocessen. We hebben toezicht gehouden op de naleving van omgevingsvergunningen en handhaven indien wordt afgeweken. Er vindt geen gebiedsgericht toezicht plaats, we handhaven op basis van het zogenoemde piepsysteem, dus op basis van klachten.

Bestemmingsplannen in procedure:

- Hart van Zuid: De Hofmakerij, de Ketelmakerij en het parapluplan Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid.
- Dalmeden: Meander Noord
- Buitengebied: initiatieven Rood voor Rood aan de Eetgerinksweg nabij 25 en Morshoekweg 25, aan de Enschedesestraat 406, aan de Pruisische Veldweg 220 en nabij Dalmedenweg 2 . Bestemmingsplan (gezamenlijk met de gemeente Enschede) voor het landgoed Hof te Tweekelo en aan een bestemmingsplanherziening voor 18 percelen.
- Voor de bestemmingsplannen voor de Schoolbeekweg en voor het Spoorfietsen (mogelijk maken verlenging huidige spoorfietstraject) wachten we op uitspraak van de Raad van State in de beroepszaken.
- Binnenstedelijk: Enschedesestraat naast 236a, Beckumerstraat 3/Willem de Clerqstraat 55 (ex machinefabriek Vos /Tuindorpschool) en omgeving Heematterrein-Bornsestraat (mogelijk maken 94 woningen –wachten op zitting beroep)
- Hengelo Noord: Broek Noord, Noordrand. We wachten op behandeling van het ingediende beroep tegen dit bestemmingsplan. Het verzoek om voorlopige voorziening is inmiddels afgewezen. Gestart is met het bouwrijpmaken van het terrein.
- Er is gewerkt aan twee parapluplannen om de aanleg van twee ondergrondse 110Kv kabelverbindingen van Tennet mogelijk te maken. Deze liggen in het kader van een beroepsprocedure bij de Raad van State

Onherroepelijke bestemmingsplannen:

- Vooroorlogse wijken omgeving Bloemenbuurt, Marskant Walhoflocatie, het gebied De Appendage (mogelijk maken 68 woningen), Eetgerinksweg nabij 25 en Morshoekweg 25, Pruisische Veldweg 220 en Hof te Tweekelo.
- Het bestemmingsplan Stationsvervanging Hengelo Weideweg is onherroepelijk geworden.

Vorbereidingsbesluit

- Door de raad is een voorbereidingsbesluit genomen inzake flitsbezorgdiensten en dark stores, om ongewenste situaties te voorkomen. Vervolgens is gewerkt aan een bestemmingsplan die deze bescherming moet overnemen.

Wat heeft het gekost

8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	Begroting 2022 primitief	Begroting 2022 gewijzigd	Rekening 2022	Vershil
Baten	85	120	233	113
Lasten	1.207	1.432	1.447	-15
8.1 Ruimte en leefomgeving	-1.122	-1.312	-1.214	98
Baten	18.817	29.455	21.736	-7.719
Lasten	19.472	30.499	20.529	9.970
8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	-655	-1.044	1.207	2.251
Baten	2.014	3.027	2.977	-50
Lasten	3.243	4.464	4.429	35
8.3 Wonen en bouwen	-1.229	-1.437	-1.452	-15
Saldo 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	-3.006	-3.793	-1.459	2.334

Financiële toelichting

8.1 Ruimte en leefomgeving (voordeel € 98.000)

Wij hebben op dit taakveld meer inkomsten gerealiseerd dan begroot. Dit voordeel is ontstaan doordat er inkomsten zijn ontvangen van exploitatieovereenkomsten die over meerdere jaren lopen. Echter worden de geraamde inkomsten niet over meerdere jaren begroot, maar binnen het jaar waarop een exploitatie overeenkomst wordt afgesloten. Voor 2022 leidt dit tot een voordeel van € 113.000. Aan de uitgavenkant kent dit taakveld geen noemenswaardige afwijkingen.

8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen) (voordeel € 2.251.000)

Het resultaat wordt positief beïnvloed door de afgesloten projecten. Dit komt met name door een subsidiebijdrage die in december is beschikt voor Hart van Zuid. Dit betreft de vaststelling van de subsidie project "Laan Hart van Zuid 2^e fase", programma Innovatiedriehoek Twente. Daartegenover is er sprake van een verslechtering van de tussentijdse winstneming. Voor verdere toelichting zie paragraaf grondbeleid en herziening grondexploitaties 2023.

8.3 Wonen en bouwen (nadeel € 15.000, daar bovenop wordt nog € 175.000 doorgeschoven naar 2023 middels budgetoverheveling)

Aan de inkomstenzijde hebben wij een nadeel behaald van € 62.000 doordat de inkomsten voor leges omgevingsvergunningen lager is gebleken dan begroot. De verwachte hogere opbrengst van € 1 miljoen benoemd in de 2e Beleidsrapportage is niet gerealiseerd.

Het budget van de binnenstad is overschreden met € 227.000, dit komt voornamelijk door extra personele inzet voor onder andere binnengehaalde subsidies (meer dan € 10 miljoen), het betalen van de inzet stadsdeelregisseur binnenstad ter overbrugging voor een andere manier van wijkgericht werken en extra uren door een verkeerskundige en procesmanager binnenstad. Daarnaast wordt er € 100.000 doorgeschoven naar 2023 voor planontwikkeling Lange Wemen middels budgetoverheveling.

Daar tegenover staat een financieel voordeel aan de uitgavenkant als gevolg van de niet bestede middelen die overgeheveld zijn voor de leefbaarheid van Beckum (€ 175.000) Deze middelen zijn via de budgetoverheveling doorgeschoven naar 2023. Het overige deel betreft diverse overschrijdingen van personeelskosten op handhaving en vergunningverlening van bouwvergunningen. Voor een nadere analyse van de loonkosten wordt verwezen naar Programma 9.

5.2.9 Bestuur en ondersteuning



Aanspreekpunt bestuurlijk

Burgemeester Schelberg, Wethouders Freriksen en Steen

Aanspreekpunt Ambtelijk

J. Eshuis & G. Tiebot