

1893-104

Vliegwiél Twente Maatschappij



Financiële prestaties gebiedsontwikkeling Vliegveld Twente

Ten behoeve keuze van 2 ruimtelijke modellen

4 juni 2008

Aan deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend

1843-104

Vliegveld Twente (Maastricht)



Financiële prestaties gebiedsontwikkeling Vliegveld Twente

Ten behoeve keuze van 5 ruimtelijke modellen

4 juni 2008

1. Inleiding: Het vliegveld Twente is een belangrijk onderdeel van de regio Twente.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING EN OVERZICHT BUSINESSCASE	4
2	GRONDEXPLOITATIES VLEGVELD	7
2.1	LOCATIEBESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	RUIMTELIJK EN PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	13
2.3	FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN	21
2.4	RESULTATEN GRONDEXPLOITATIES	23
2.5	RISICO ANALYSE VLEGVELD	25
3	OVERIGE GRONDEXPLOITATIES	30
3.1	ZUIDKAMP	30
3.2	PRINS BERNHARDKAMP	33
3.3	KAMP OVERMAAT	35
4	FINANCIËEL OVERZICHT EN UITWERKING BUSINESSCASE	37
4.1	RESULTATEN PORTEFEUILLE GRONDEXPLOITATIES PER MODEL	37
4.2	RISICO PROFIEL GRONDEXPLOITATIES	38
4.3	AANVULLENDE SANERINGSKOSTEN	38
4.4	OVERIGE ONDERDELEN BUSINESSCASE	39

1 Inleiding en overzicht businesscase

In het kader van de trechtering naar de keuze van de twee meest kansrijke ruimtelijke modellen voor de ontwikkeling van vliegveld Twente zijn voor de verschillende onderdelen tentatieve grondexploitaties opgesteld ten behoeve van de afweging in de Multi criteria analyse. Deze grondexploitaties vormen vervolgens de basis voor de verdere uitwerking van de businesscase van de VTM i.o.

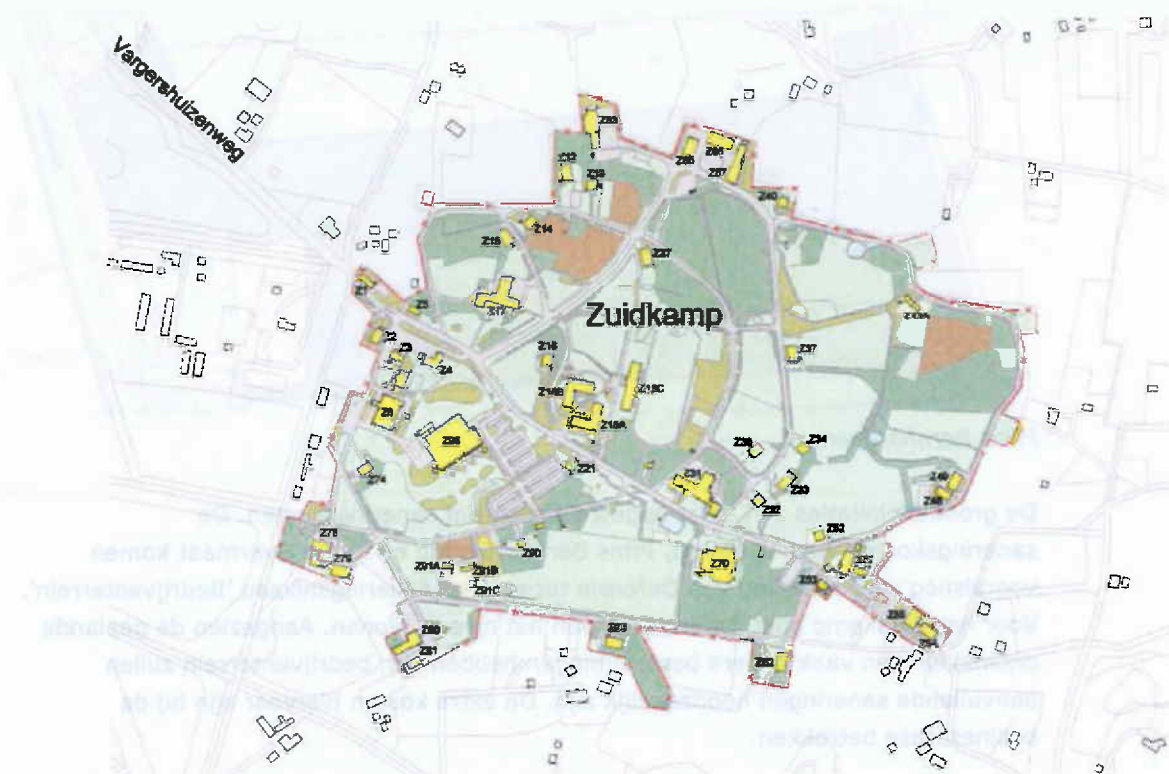
Als basis voor de businesscase dient de ontwikkeling van de ca 469 ha, rijksgronden bestaande uit:

- Vliegveld Twente: ca. 414 ha
- Zuidkamp: ca. 43 ha
- Prins Bernhardkamp: ca. 10 ha
- Kamp Overmaat: ca. 1,6 ha

Bovengenoemde oppervlaktes geven de gronden weer die op dit moment in de ontwikkeling worden betrokken. Dit is exclusief de delen die Defensie in gebruik houdt op het Vliegveld en in het Zuidkamp.



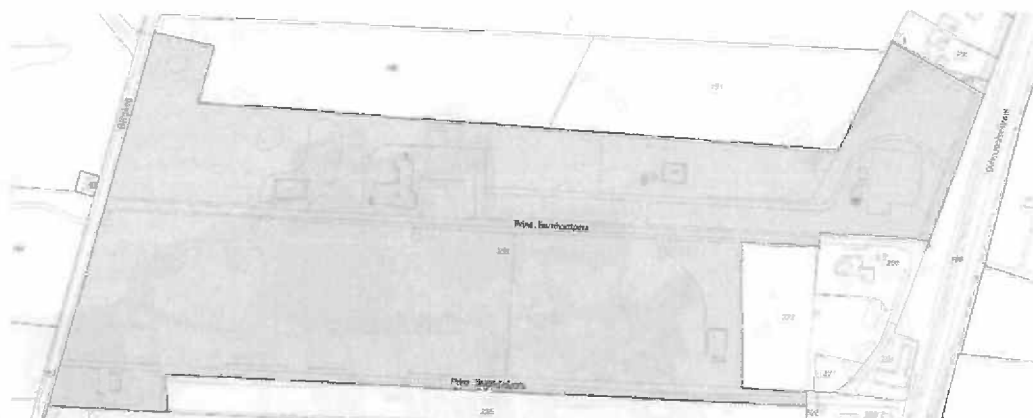
Overzicht vliegveld



Zuidkamp



Kamp Overmaat



Prins Bernhardkamp

De grondexploitaties zijn eerst opgesteld exclusief saneringskosten. De saneringskosten voor Vliegveld, Prins Bernhardkamp en Kamp Overmaat komen vooralsnog voor rekening van Defensie tot aan het saneringsniveau 'Bedrijventerrein'. Voor het Zuidkamp gaat Defensie uit van het niveau Wonen. Aangezien de geplande ontwikkelingen vaak andere bestemmingen hebben dan bedrijventerrein zullen aanvullende saneringen noodzakelijk zijn. De extra kosten hiervoor zijn bij de businesscase betrokken.

Naast de grondexploitaties en aanvullende saneringskosten zijn bij de businesscase betrokken de plankosten voor de gebiedsontwikkeling en kosten voor de tijdelijke exploitatie van het gebied.

2 Grondexploitaties Vliegveld

2.1 Locatiebeschrijving huidige situatie

2.1.1 Overzicht

Als uitgangspunt van de beschrijving van de huidige situatie dient het totale oppervlakte van het vliegveld: iets minder dan 433 ha. Defensie houdt drie clusters in het gebied in gebruik:

- de entreezone aan de zuidkant
- de MASS radar installatie aan de oostkant
- NATO navigatie inrichtingen aan de noordkant
- De gebouwen van de KMAR aan de zuidoostkant

Het gebied wat overblijft en actief bij de gebiedsontwikkeling is betrokken is daardoor ca. 414 ha groot.

Op hoofdlijnen kan het gebied worden ingedeeld in de volgende geografische deelgebieden:

- Het centrumgebied, bestaande uit het banenstelsel en droog grasland
- Zuidelijke entreezone (blijft in gebruik Defensie)
- Oostkamp: het gebied aan de oostkant, tegen de Lonnekerberg aangelegen
- Het gebied met de brandweer kazernes en de verkeerstoren (oostkant, ten noorden van het Oostkamp)
- Het gebied ten noorden van de grote baan, runway 06-24: gebied met hangars, werkplaatsen en shelters.

2.1.2 Bebouwing, verharding, groen

Aile bebouwingsobjecten samen nemen een totaal bebouwd oppervlakte (voetprint) in van ca 9 ha. Het gaat hierbij om ca 96.000 m² BVO aan vastgoedobjecten. Hierbij is inbegrepen alle bebouwingsobjecten, zoals ook personele shelters, fietsstallingen, etc. Totaal gaat het om ca 480 objecten.

In de periode 2007/ 2008 heeft een eerste inventarisatie plaatsgevonden van gebouwen die qua staat hergebruikmogelijkheden kunnen hebben. Hieruit is naar voren gekomen dat ca. 9.000 m² BVO overbodig wordt, omdat deze objecten voor een niet militair terrein geen functie meer hebben. Ca. 13.000 m² BVO blijft in gebruik bij defensie. Van de resterende 74.000 m² BVO hebben ca 75 objecten in de toekomst een alternatieve gebruikswaarde, afhankelijk van de planvorming, maximaal ca. 50.000 m² BVO.

Geen van de objecten heeft een monumentale status. Bij de gemeente Enschede is een voorbescherming bekend voor enkele gebouwen.

Een groot deel van de af te stoten terreindelen is verhard met klinkers en/of asfalt (start en roibanen, wegen, parkeerplaatsen). Het verharde oppervlak van de Vliegbasis Twente bedraagt ca. 65 ha. Dit betekent dat ca. 15 % van de huidige oppervlakte van het vliegveld is verhard.

Ca. 85 ha in het gebied bestaat uit gronden met bomen/ bossen, daarnaast bestaat ca. 265 ha uit grasland/ dun begroeid groen en water. Totaal groen/ water in het gebied: ca 360 ha.

2.1.3 Ondergrondse infrastructuur

In het gebied is totaal ca. 24 kilometer afrastering aanwezig, 127 kilometer drainagesetel, 122 kilometer riolering en 30 kilometer waterleiding. Er is ca 28 kilometer gas en brandstofleidingen aanwezig. Er is ca. 195 kilometer elektriciteitsleidingen aanwezig en ca 165 kilometer databekabeling.

Het rioolstelsel is in het verleden grotendeels omgevormd tot een gescheiden stelsel. De hemelwaterafvoer, tevens afkomstig van het drainagesysteem, vindt grotendeels plaats via het rioolstelsel. Al het water wordt aan de noord en noordwestzijde van het vliegveld op het oppervlaktewater geloost. Er zijn op dit moment geen infiltratievoorzieningen aanwezig voor hemelwaterafvoer.

2.1.4 Ontsluiting en infrastructuur op het terrein

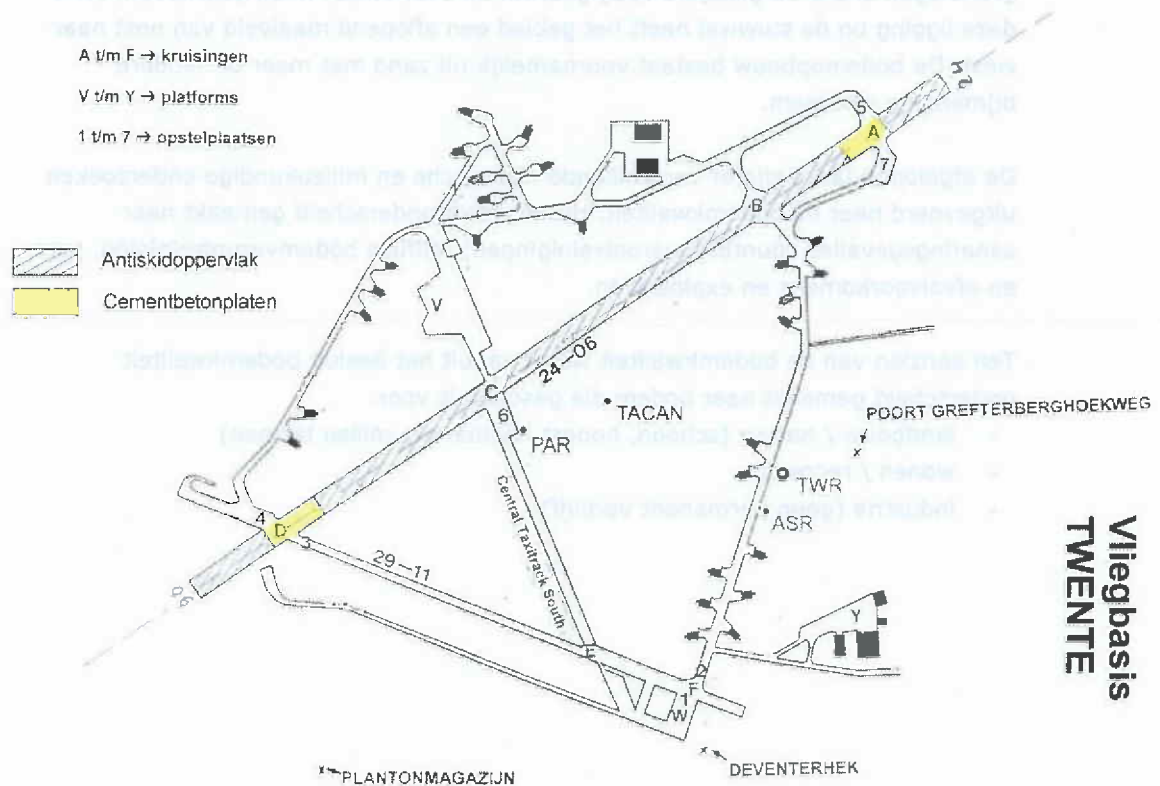
De vliegbasis Twente heeft de hoofdentree aan de Zuidzijde (het gebied wat Defensie in gebruik houdt). Daarnaast is er aan de Oostkant een entree vanaf de Oude Deventerweg, in de buurt van de terminals van de Enschede Airport Twente. In het verleden was er ook een ontsluiting aan de westzijde vanaf de Weerseloseweg. Delen van deze wegen zijn nog te vinden in het landschap, maar zijn niet actief meer in gebruik.

In het gebied zijn twee soorten wegenssystemen aanwezig: een wegensysteem voor luchtvaart (airinfra; vliegtuigen e.d.) en een wegensysteem voor auto's en vrachtvoertuigen.

Wegensysteem voor de luchtvaart

Dit bestaat uit een systeem van landingsbanen, taxibanen/ rolbanen en platformen.

Dit systeem heeft als doel het bereiken van hangars, shelters en werkplaatsen.



**Vliegbasis
TWENTE**

Inspectie van deze airinfra heeft uitgewezen dat de banen 24-06 en 29-11 in goede operationele staat verkeren (met als uitgangspunt 29-11 gebruikt als taxibaan). De onderhoudsstaat varieert van uitstekend tot matig.

Verkeerssysteem auto's en vrachtoertuigen

Dit systeem bestaat uit een ringweg van bijna 10 km rondom het gebied. Daarnaast zijn er vele secundaire wegen, om bepaalde objecten te kunnen bereiken.

2.1.5 Bodemgesteldheid en bodemkwaliteit

De voormalige vliegbasis Twente ligt op de westflank van de stuwwal Oldenzaal-Enschede. Deze stuwwal is gevormd gedurende het Saalien, de voorlaatste ijstijd (circa 150.000 jaar geleden). Door de druk van het gletsjerijs werden toen de grondlagen onder de gletsjers opzij gedrukt en over elkaar heen geschoven. Door deze ligging op de stuwwal heeft het gebied een aflopend maaiveld van oost naar west. De bodemopbouw bestaat voornamelijk uit zand met meer of mindere bijmenging van leem.

De afgelopen jaren zijn er verschillende historische en milieukundige onderzoeken uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Hierin wordt onderscheid gemaakt naar saneringsgevallen (puntbronverontreinigingen), diffuse bodemverontreiniging, puin- en afvalvoorkomens en explosieven.

Ten aanzien van de bodemkwaliteit wordt vanuit het Besluit bodemkwaliteit onderscheid gemaakt naar bodem die geschikt is voor:

- landbouw / natuur (schoon, hoogst haalbare in milieu termen)
- wonen / recreatie
- industrie (geen permanent verblijf)

Saneringsgevallen

Er is sprake van een reeks (ca. 15) bekende saneringsgevallen. Een aantal delen van het terrein zijn nog niet onderzocht, het gaat hierbij vooral om het zuidwest gebied, waar geen risicovolle activiteiten hebben plaatsgevonden.

Diffuse bodemverontreiniging

Door het militaire gebruik in het verleden is er in het gebied sprake van aanzienlijke diffuse bodemverontreiniging. Er is vooral sprake van sterk verhoogde gehalten aan PAK in de toplaag (0-0,5m onder maaiveld) op een aantal terreindelen. Dit komt ondermeer door het gebruik van teerhoudende stoffen in het verleden bij de landingsbanen. Grote gebieden ten noorden van de grote baan, de Oostkamp en gebieden aan de zuidkant zullen waarschijnlijk een bewerking moeten ondergaan om deze geschikt te maken voor het minimale saneringsniveau industrie. Er zijn echter ook gebieden die in de huidige situatie geschikt zijn voor industrie en in mindere mate ook voor wonen (schatting ca 5% van het gebied). Van maximaal 20% van het gebied zijn nog geen milieugegevens bekend.

Asbest, puin en afval

In verschillende gebouwen op het terrein is asbest aanwezig. De laatste jaren is bij de uitgevoerde bodemonderzoeken op de vliegbasis gekeken naar het voorkomen van asbest in de bodem. Op basis van de bevindingen hierbij is door Defensie aangegeven dat geen sprake is van een grootschalige aanwezigheid van asbest in de bodem. Nader steekproefsgewijs onderzoek heeft geen wijziging van deze analyse opgeleverd. Hoewel er dus geen sprake is van grootschalige asbestverontreiniging, kan enige aanwezigheid van asbest in de bodem nog niet geheel worden uitgesloten. In de Tweede Wereldoorlog is het gebied meermalen gebombardeerd door de geallieerden. Er was sprake van ruim 500 bomkraters. Uit historisch onderzoek is gebleken dat deze kraters voornamelijk zijn gevuld met puin en afval, wat op dit moment een milieukundig risico inhoudt.

Explosieven

Een aanzienlijk deel van het vliegveld is door de EOD gecontroleerd op afwerpmunitie door middel van oppervlakedetectie. De meeste grotere vliegtuigbommen zijn inmiddels geruimd. Er zijn echter nog maar enkele delen van het gebied geheel vrijgegeven. Vooral wanneer gestart wordt met het feitelijk ontwikkelen van het gebied, is dit een risico waar rekening mee gehouden dient te worden.

2.1.6 Planologische situatie

Bestemmingsplan

Voor het vliegveld zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Het Vigerende Bestemmingsplan voor het Buitengebied van de gemeente Weerselo, 1990, voor het grondgebied van de voormalige gemeente Weerselo.
- Het Vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Enschede 1996 van kracht, dat is vastgesteld door de Gemeenteraad van Enschede op 8 september 1997.

De hoofdbestemming is bestemming vliegveld. Het gebied ten Noorden van de runway 06-24 (grote baan) heeft de bestemming militair terrein. De gebieden rondom de voormalige vliegbasis hebben bestemming 'agrarijs gebied/ gebied met landschappelijke waarde' of 'agrarijs gebied met landschappelijke en ecologische waarde, natuurgebied/ bos'. Bijna alle percelen liggen binnen de gemeentegrens van Enschede.

Geluidscontour

Vliegveld Twente heeft een vergunde militaire geluidscontour van 35 Ke, ruim 38 km².

2.1.7 Gebruik en medegebruikers

In het gebied vinden of vonden in het verleden diverse vormen van (mede) gebruik plaats:

- medegebruik als luchthaven door Enschede Airport Twente b.v.: terrein ca 6 ha.
- recreatief medegebruik door ondermeer Twentse zweefvliegclub (H16, G12), Twentse radlo modelvliegclub (C84), zwembad (door bewoners Lonneker, C 37 eb G8), Motorvliegclub Twente (hangar terrein EAT)
- meteo tuin: in het gebied bevindt zich één van de 7 hoofdmeetstations van Nederland van het KNMI.
- NDB-radiobaken in gebruik door Luchtverkeersbeveiliging te Schiphol Airport
- De politie en de landmacht maakten in het verleden gebruik van de schietbaan in de gebouwen C27 en G3, aan het einde van de inschietbaan voor vliegtuigen.
- enkele agrariërs die agrarische gronden pachten voor korte termijn, daarnaast gelden op enkele plaatsten rechten van overpad voor de agrarische percelen tussen de Grefterberghoekweg en de Lonnekerberg.
- Gemeente Enschede en particulieren die op enkele plaatsten recht van overpad genieten of een aansluiting hebben op de riolering.

2.2 Ruimtelijk en programmatische uitgangspunten

2.2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten beschreven, die ten grondslag liggen aan de grondexploitaties. De basis hiervoor wordt gevormd door de ruimtelijke modellen van de Zwarte hond.

De modellen zijn onderverdeeld in de volgende exploitatieonderdelen:

- deelexploitatiegebieden per programma onderdeel, bestaand uit een onderdeel uitgeefbaar, een onderdeel verharding en een onderdeel groen/ water
- gehandhaafde groen, verharding en bebouwing
- te ontwikkelen natuurgebieden

De percentages uitgeefbaar gebied lijken, ten opzichte van reguliere grondexploitaties, laag. Dit komt doordat natuurgebieden, bestaande infrastructuur en gehandhaafde bebouwing, een behoorlijk onderdeel uitmaken van het gebied.

2.2.2 Model 1: Ecopark (model 1 en model 1b)

Ruimtelijk en programmatische uitgangspunten

januari-08

Model 1

414 ha

Programma	ha	st	m2 bvo	ha uitg
Uitvaartcentrum	30,9		7.000	24,7
Natuur/ onderzoekscentrum	9,7		9.835	6,3
Landschapshotel	24,8		14.300	17,3
Veeboerderij	54,2			54,2
Camping	5,8			5,5
Evenemententerrein	36,9		20.485	32,5
Vakantiewoningen	61,1	1.005		36,7
Bestaande verharding	36			
Bestaand groen	106			
Te ontwikkelen natuur	48,73			
Totaal	414	1.005	51.620	177

april-08
Model 1b

414 ha

Programma	ha	st	m2 bvo	ha uitg
Uitvaartcentrum	17,2		5.000	16,2
Research & Development	22,4		24.835	18,4
Landschapshotel	23,9		14.000	21,3
Veeboerderij	72,8			54,6
Evenementen, sport, brandweer	40,8		20.485	26,5
Paardenwoning	37,3	186		20,5
Vakantiewoningen bij de boer	12,7	127		7,0
Exclusieve vakantiewoningen	9,7	49		5,4
Zweefvliegbaan*				
Bestaande verharding	36			
Bestaand groen	44			
Te ontwikkelen natuur	98			
Totaal	414	362	64.320	169,8

* onderdeel Veeboerderij (deels dubbel grondgebruik)

Uit bovenstaande overzichten kan worden afgeleid dat in model 1b meer natuurontwikkeling is opgenomen dan in model 1. Tevens wordt meer verharding gehandhaafd.

Het hiervoor beschreven ruimtelijk/ programmatisch overzicht leidt tot het volgende grondgebruik. Hierbij zijn onder verharding meegenomen de bestaande en nieuw te ontwikkelen verharding in de programma onderdelen. Onder groen en water wordt verstaan het bestaande groen, het te ontwikkelen groen in de programma onderdelen en de ontwikkelde natuur.

Model 1	ha	%
Uitgeefbaar	177	43%
Verharding	46	11%
Groen en water	190	46%
Totaal	414	100%

Voor model 1b is dit

Model 1b	ha	%
Uitgeefbaar	170	41%
Verharding	69	17%
Groen en water	175	42%
Totaal	414	100%

2.2.3 Model 2: Resortpark (model 2 en model 2b)

Ruimtelijk en programmatische uitgangspunten

januari-08

Model 2

414 ha				
Programma	ha	st	m2 bvo	ha uitg
Vakantiewoningen	81,6	1.005	11.335	45,6
Care en cure	22		35.000	14,0
Paarden woonwijk	45	180		24,7
Paarden Hotel	5,5		10.000	4,4
Sportcentrum	12,1		20.485	9,7
Bestaande verharding	50			
Bestaand groen	113			
Te ontwikkelen natuur	85			
Totaal	414	1.185	76.820	98

Model 2b

414 ha				
Programma	ha	st	m2 bvo	ha uitg
Vakantiepark	48,3	450	11.335	27,5
Care 'n cure	31,8		35.000	24,8
Paarden woonwijk	44,7	179		24,5
Paardenhotel	7,6		10.000	7,1
Evenementen, sport, brandweer	31,4		20.485	24,4
Exclusieve vakantiewoningen	9,6	24		4,8
Zweefvliegbaan	41,9			41,9
Bestaande verharding	56,2			
Bestaand groen	6			
Te ontwikkelen natuur	136,5			
Totaal	414	653	76.820	155

Uit bovenstaande overzicht kan worden afgeleid dat er meer natuurontwikkeling is opgenomen en dat het aandeel uitgeefbaar gebied is toegenomen, hoewel meer gronden worden uitgegeven in de huidige staat.

Het hiervoor beschreven ruimtelijk/ programmatisch overzicht leidt tot het volgende grondgebruik.

Model 2	ha	%
Uitgeefbaar	98	24%
Verharding	67	16%
Groen en water	249	60%
Totaal	414	100%

Voor model 2b is dit:

Model 2b	ha	%
Uitgeefbaar	155	37%
Verharding	72	17%
Groen en water	187	45%
Totaal	414	100%

2.2.4 Model 3: Airpark (model 3 en model 3b)

Ruimtelijk en programmatische uitgangspunten

januari-08

Model 3

414 ha

Programma	ha	st	m2 bvo	ha uitg
Paardenwoningen	35,5	180	20.240	26
Fly inn community	35,7	74		23,2
Fly inn Hotel	3,7		10.000	2,6
Multifunctionele Oostkamp	11		22.998	11,0
Golf en boswoningen	39	117		16,4
Golf faciliteiten	32,5			32,5
Commerciele dienstverlenin	10			6,7
Vakantiewoningen	4,4	73		2,9
Sport resort	30	90		11,7
Woningbouw overig	22,4	67		15,0
Bestaande verharding	51,6			
Bestaand groen	104			
Te ontwikkelen natuur	33,8			
Totaal	414	601	53.238	148

Model 3b		414 ha		
Programma	ha	st	m2 bvo	ha uitg
Paarden woonwijk	27,1	124	9.240	16,2
Fly in community (individueel)	30,4	46		16,7
Fly in community (collectief)	8,3	58		4,6
Evenementen, sport, brandweer	25,3		22.998	19,0
Platformgebonden bedrijvigheid	18			9,9
R&D	26,3			14,4
Eco-community	7,1	42		3,9
Woningen op bunkers	4	20		2,2
GA Vliegen incl Zweefvliegveld	124			124,0
Bestaande verharding	62			
Bestaand groen	35			
Te ontwikkelen natuur	46			
	414	290	32.238	211

Het hiervoor beschreven ruimtelijk/ programmatisch overzicht leidt tot het volgende grondgebruik.

Model 3	ha	%
Uitgeefbaar	148	36%
Verharding	72	17%
Groen en water	194	47%
Totaal	414	100%

Voor model 3b is dit:

Model 3b	ha	%
Uitgeefbaar	211	51%
Verharding	77	19%
Groen en water	126	30%
Totaal	414	100%

De toename m2 uitgeefbaar kan verklaard worden doordat in model 3b 124 ha expliciet gereserveerd is voor general aviation dat gehandhaafd wordt.

2.2.5 Model 4: Airport Twente (model 4 en model 4b)

Ruimtelijk en programmatische uitgangspunten

Model 4	414 ha		
Programma	ha	m2 bvo	ha uitg
Vliegveld Airside*	135		135
Terminal	2,3		2
Parkeren	34,3		34,3
Cargo en dienstverlening	19,9	9.240	14,8
Bedrijvigheid	4,4		3,8
Kantoren	2,4	16.800	1,7
Oostkamp	12	22.998	11,4
Bestaande verharding	50,7		
Bestaand groen	29,6		
Te ontwikkelen natuur	123		
Totaal	414	49.038	203

* excl terminalzone

Model 4b	414 ha		
Programma	ha	m2 bvo	ha uitg
Vliegveld airside*	155		155,0
Parkeren kort (bij terminal)	6,1		6,1
Parkeren lang	17,5		17,5
Vrachtloodsen (bestaand)	4	9.240	4,0
Cargo en bedrijvigheidszone	17,3		11,5
Commerciele dienstverlening	9,3		6,2
Kantoren	2,4	24.000	1,6
Commerciele leisure	7,5	30.000	5,0
Brandweer/ evenemententerrein	34,6	22.998	26,5
Bestaande verharding	54,2		
Bestaand groen	6,1		
Te ontwikkelen natuur	100		
Totaal	414	86.238	233

* incl terminalzone en zweefvliegen

Het hiervoor beschreven ruimtelijk/ programmatisch overzicht leidt tot het volgende grondgebruik in de grondexploitatie.

Model 4	ha	%
Uitgeefbaar	203	49%
Verharding	53	13%
Groen en water	159	38%
Totaal	414	100%

Het areaal parkeren buiten 414 ha rijksgronden is vooralsnog niet in de grondexploitatie opgenomen, vanwege het feit dat de concessiewaarde op € 0 (P.M.) is gesteld en daarmee alle verband houdende kosten en opbrengsten.

Voor model 4b is dit:

Model 4b	ha	%
Uitgeefbaar	233	56%
Verharding	55	13%
Groen en water	126	30%
Totaal	414	100%

2.2.6 Model 5: TX change

Tot slot het uitgewerkte model vanuit het maatschappelijk proces (TX change) uitgewerkt in een grondexploitatie.

Ruimtelijk en programmatische uitgangspunten

april-08
Model Txchange

414 ha

Programma	ha	st	m2 bvo	ha uitg
Melkveehouderij	63,8			63,8
Maisvelddoolhof	1			1,0
Kamperen bij de boer	1,8			1,4
Kijkstallen	1			1,0
Zorgboerderij	13			13,0
Paardencomplex	12,4			6,2
Sportcomplex	7			4,2
Onderzoekscentrum naar zorg	1,9		5.000	1,2
Landschapshotel	2,4		7.000	1,7
Horeca	3		8.000	1,3
Leisureplein	6,6		8.000	5,6
Kleine innovatieve bedrijven	8,3			5,0
Zotel	1,1		8.000	0,7
Kuuroord met sauna	1,1		5.000	0,8
Zorgcentra	8,1		10.000	6,5
(anti-aging) klinieken	12		8.000	11,0
Leerpark/ centrum	2,7			1,6
Landgoederen	32,4	49		13,6
Woonwerkenheid	7,7	54		4,2
Knoopperv	5,5	11		3,0
Bungaiowpark	10,8	108		5,9
Uitkijktoren, Wellness, Zweefvliegen	50,3		4.000	4,5
Bestaand vastgoed Noord	1,5		9.240	1,5
Multifunctioneel centrum Oostkamp	11,5		22.998	11,5
Ateliers in shelters	7,3			7,3
Bestaande verharding	54,3			
Bestaand groen*	0,5			
Te ontwikkelen natuur	85			
Totaal	414	222	95.238	177

* bestaand groen grotendeels ingepast in deelexploitatiegebieden

Bovengenoemde ruimtelijk/ programmatische uitgangspunten leiden tot het volgende grondgebruik.

Model TX change	ha	%
Uitgeefbaar	177	43%
Verharding	64	15%
Groen en water	172	42%
Totaal	414	100%

2.3 Financiële uitgangspunten

Alle modellen zijn op een vergelijkbare manier doorgerekend. De uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen worden hierna beschreven.

KOSTEN

Sloopkosten

Voor de sloopkosten is gebruikgemaakt van inventarisaties van dienst vastgoed Defensie en sloopselecties zoals aangegeven door de zwarte hond. Het uitgangspunt bij de totale gebiedsontwikkeling is het hergebruik optimaliseren en sloop alleen indien noodzakelijk is. Onder sloopkosten worden naast het slopen van gebouwen verstaan het slopen van verhardingen en ondergrondse kabels en leidingen. Ook voor dit onderdeel geldt dat alleen noodzakelijke onderdelen worden verwijderd of zomogelijk alleen onklaar worden gemaakt in de natuurontwikkeling.

Milieu en ecologie

De ramingen voor sanering (analyse, opstellen plannen, uitvoering) zijn in een apart onderdeel opgenomen. Bij deze ramingen gaat het overigens om extra saneringskosten bovenop het niveau 'bedrijventerrein'.

Hoofdinfrastructuur

Onder hoofdinfrastructuur wordt verstaan het opwaarderen van de bestaande wegen (ringweg) in het gebied en het aanleggen van verbindingen met omliggende (regionale) wegen. Het gaat in alle gevallen om enkelvoudige rijbanen (1x1). Het investeringsniveau kan laag worden gehouden, doordat in verschillende gevallen sprake is van al bestaande (kleinere) wegen of van niet meer in gebruik zijnde wegen, waarvan de fundatie nog deels in tact is.

Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan algemeen grondwerk, het deels ophogen van kavels waar nodig, aanleg riolering (hoofdzakelijk droog water riolering), gemalen en persleidingen riolering. Het gaat hier om het bouw (en woonrijp) maken van de deelgebieden die actief in exploitatie worden genomen. De overige gebieden kunnen als bestaand worden ingepast of worden ontwikkeld tot natuurgebied. Per model wordt op basis van het normatieve grondgebruik een raming bouwrijp maken opgesteld.

Woonrijp maken

Onder woonrijp maken wordt verstaan het verharden van wegen, aanleg groen en water in deelexploitatie gebieden, verlichting, kabels en leidingen, bebording/ straatmeubilair. Per model wordt op basis van het normatieve grondgebruik een raming woonrijp maken opgesteld.

Natuurontwikkeling

In alle modellen is standaard opgenomen in het kader van natuurontwikkeling: onverharde wandelpaden, onverharde fietspaden en voetgangers/ fiets bruggen. Daarnaast is afhankelijk per model een hoeveelheid natuurontwikkeling, aanleg beken en water opgenomen.

Overige kosten

Onder overige kosten wordt verstaan de plankosten, bijdragen aan het fonds bovenwijks van de gemeente en tijdelijk beheer van het gebied.

OPBRENGSTEN

Inkomsten kaveluitgifte

Voor de inkomsten door kaveluitgifte is zoveel mogelijk aangesloten bij het grondprijnsbeleid van de gemeente Enschede. Er heeft verkennend marktonderzoek plaatsgevonden om de opbrengsten nader in beeld te brengen.

Waardering bestaand vastgoed

Voor het vastgoed met gebruikswaarde heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Hieruit is voortgekomen welke panden ingepast kunnen worden en wat de huurwaarde is in de huidige staat. Het gaat om ca 30.000 m2 BVO vastgoed, ca 30 objecten (van de bijna 80 objecten met potentiële gebruikswaarde). Het grootste deel hiervan bevindt zich op het Oostkamp.

Subsidies

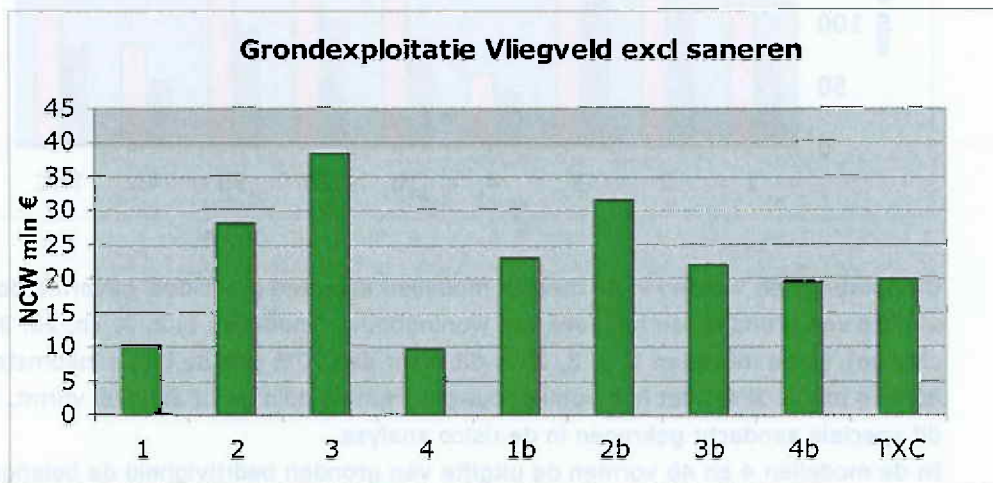
Voor wat betreft subsidies is aangenomen dat deze verkregen kunnen worden als bijdrage van de Provincie Overijssel. Daarnaast wordt uitgegaan dat er nog aanvullende subsidiemogelijkheden zijn.

Op basis van bovengenoemde financiële uitgangspunten zijn de 9 modellen doorgerekend. Dit resulteert in de volgende grondwaarden.

2.4 Resultaten grondexploitaties

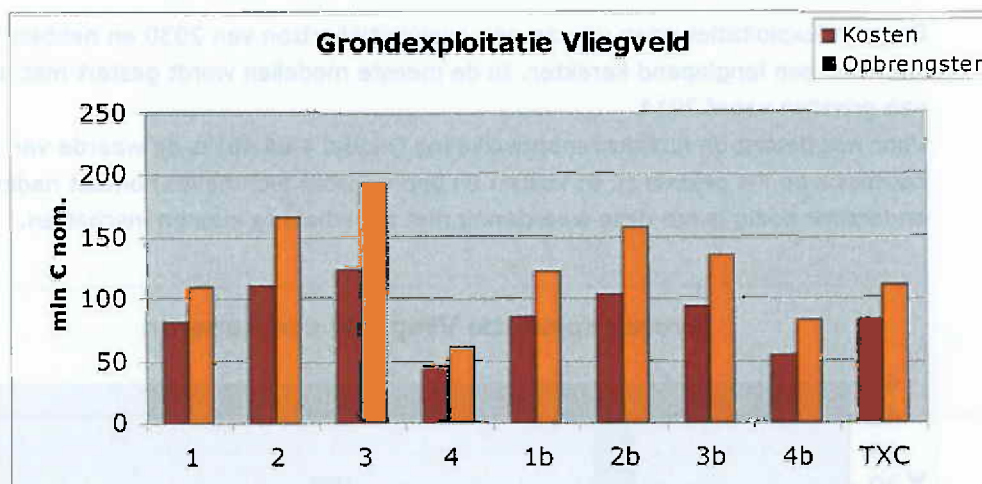
De grondexploitaties gaan uit van een exploitatiehorizon van 2030 en hebben daarmee een langlopend karakter. In de meeste modellen wordt gestart met uitgifte van gronden vanaf 2014.

Voor wat betreft de luchthavenontwikkeling (model 4 en 4b) is de waarde van de concessie op PM gesteld (€ 0: kosten en opbrengsten luchthaven) omdat nader onderzoek nodig is om deze waardering met zekerheid te kunnen inschatten.



De modellen 3 en 2b genereren de hoogste Residuele grondwaarde. Deze waarde wordt vooral gegenereerd door de woningbouwfuncties in het gebied. Dit levert meer dan 70% van de opbrengsten op. Modellen 1 en 4 scoren het laagst. De verbetering van model 4b ten opzichte van model 4 is te verklaren door toevoeging van brandweerfaciliteiten/ sport- en evenementenfaciliteiten en toevoeging van commerciële Leisure aan het programma. De modellen 3b, 4b en TX change genereren vergelijkbare grondwaarden. Ook in het TX change model is de woningbouw een belangrijke opbrengstgenerator.

In onderstaande figuur zijn de kosten en opbrengsten per model weergegeven.



De opbrengsten worden in de meeste modellen voor een groot deel gevormd door uitgifte van gronden ten behoeve van woningbouw. (modellen 1, 2, 3, 1b, 2b, 3b, TX change). In de modellen 1, 2, 3, 2b is dit meer dan 70% van de totale inkomsten tot 80% in model 3. Omdat het woningbouwprogramma zo'n groot aandeel vormt, heeft dit speciale aandacht gekregen in de risico analyse.

In de modellen 4 en 4b vormen de uitgifte van gronden bedrijvigheid de belangrijkste inkomst.

In het TX change model vormen de voorzieningen en zorg een belangrijke inkomstenpost, ongeveer een kwart. In alle modellen is uitgegaan van hetzelfde basis bedrag aan subsidies.

Uit de figuur kan ondermeer worden opgemaakt dat de modellen met hogere opbrengsten (meer programma) ook hogere investeringen vergen. Dit komt doordat hogere opbrengsten worden veroorzaakt door meer programma, waarvoor extra investeringen in vooral bouw- en woonrijp maken nodig zullen zijn.

Als modellen vergelijkbare Residuele grondwaarden hebben in de exploitatie, scoort degene met de laagst benodigde investeringen (kosten) het beste. De modellen 4 en 4b hebben het laagste kostenniveau, wat ook komt doordat de concessiewaarde op PM (€ 0) is gesteld. De modellen 3 en 2b vergen de meeste investeringen. Dit wordt vooral veroorzaakt door de extra investeringen in bouw- en woonrijp maken door het feit dat deze modellen ten opzichte van de andere modellen meer programma hebben.

Op de volgende pagina's worden de ruimtelijk/ programmatische uitgangspunten weergegeven, die ten grondslag liggen aan de modellen.

2.5 Risico analyse vliegveld

Voor de modellen van de Zwarte Hond is het risico profiel bepaald aan de hand van de volgende elementen.

- resultaat spreidingsrisico's en bijzondere gebeurtenissen;
- maximale financieringsbehoefte;
- uitwisselbaarheid van het programma.

Spreidingsrisico's zijn de bandbreedtes waarbinnen zich de kosten en opbrengsten in de exploitatie zich bewegen en maken onderdeel uit van de raming. Bijzondere gebeurtenissen zijn gebeurtenissen die kunnen optreden, niet onderdeel uitmakend van de ramingen. Deze zijn geïnventariseerd door een panel van deskundigen. De maximale financieringsbehoefte van de totale businesscase is gebruikt als indicator, aangezien alleen de modellen voor het vliegveld per variant verschillen. Tot slot is naar de uitwisselbaarheid van het programma gekeken om de robuustheid van programma aanpassingen en wijzigingen mee te nemen in het risico profiel.

Spreidingsrisico's en bijzondere gebeurtenissen

Ten aanzien van de spreidingsrisico's is door een panel van specialisten de bandbreedte geschat waarbinnen de kosten en opbrengsten zich bewegen. De bandbreedtes variëren per onderdeel (kosten/ opbrengsten).

Kosten

- sloopkosten	(-10% - + 15%)
- bouw en woonrijp maken	(-10% - + 15%)
- infrastructuur	(-10% - + 25%)
- natuurontwikkeling	(-10% - + 15%)
- tijdelijk beheer	(-10% - + 20%)
- plankosten	(-10% - + 20%)
- saneringskosten	(-10% - + 15%)

Er is in de ramingen rekening gehouden met zoveel mogelijk hergebruik in het gebied en alleen sloop van noodzakelijke delen. Hiermee dient in de verdere planuitwerking rekening te worden gehouden. De gebieden waar sprake is van nieuw programma/ actieve ontwikkeling worden bouw- en woonrijp gemaakt. Hierbij wordt ingezet in aanzienlijke delen natuurontwikkeling, waarvoor kosten zijn geraamd. De overige delen kunnen zoveel mogelijk worden hergebruikt. De onzekerheid voor wat betreft de infrastructuur zit vooral in het feit dat het wegprofiel nog niet bekend is. Extra eisen aan de infrastructuur kunnen tot extra kosten leiden. Aan de andere kant kan het optimaliseren van hergebruik in het gebied tot besparingen leiden. Voor het tijdelijk beheer wordt uitgegaan van minimaal instandhoudingbeheer. In de jaren tot gronduitgifte (meeste na 2015) kunnen gebreken aan gebouwen en wegen optreden, welke verholpen dienen te worden in het kader van veiligheid en beheersbaarheid van het gebied. De plankosten zijn scheef naar boven ingeschat, gezien de omvang van

het gebied en de complexiteit van alle verschillende planonderdelen.

De saneringskosten zijn afhankelijk van de situatie in de grond en het geldende beleid. Grote delen in het plan zijn onderzocht, enkele delen nog niet. Besparingen kunnen optreden doordat grond op het terrein kan worden verwerkt of dat voor bijvoorbeeld bepaalde deelgebieden monitoring plaatsvindt, binnen de kaders van veiligheid en regelgeving.

Opbrengsten

- woningen	(- 10% - + 10%)
- bedrijventerrein en kantoren	(- 10% - + 5 %)
- zorgfuncties	(- 15% - + 5 %)
- bestaand vastgoed	(- 15% - + 5 %)
- voorzieningen	(- 15% - + 10%)

Voor woningbouw is een eerste fase marktonderzoek uitgevoerd naar huidig en toekomstig aanbod in de regio Twente en is gekeken naar de toevoeging van specifieke concepten hieraan. Er heeft een expert sessie met makelaars plaatsgevonden en een onderzoek naar mentality groepen door Motivaction. Daarnaast zijn analyses uitgevoerd van woningbouwprogramma's in Twente. Hieruit is ondermeer naar voren gekomen dat, gezien de (beperkte) omvang van de meeste programma's in de Modellen de Zwarte hond en de planningshorizon (2030), er goede kansen zijn om de programma's binnen de periode af te zetten.

Voor bedrijventerreinen/ kantoren is er in Twente al jaren sprake van een groter aanbod dan vraag. VTM zet in op onderscheidende bedrijventerreinen (met name model 4 en model 3), die zich richten op een ander segment dan de omliggende. Gezien de historische uitgifte in Twente wordt rekening gehouden met een scheefheid naar beneden van de opbrengsten.

De zorgsector in Twente is sterk vertegenwoordigd. Er worden onderzoeken gedaan naar nieuwe concepten. Deze moeten hun bestaansrecht nog verwerven en deels ook nog nieuwe markten creëren. Mede daarom wordt rekening gehouden dat de opbrengsten in de grondexploitatie lager uitvallen. Een andere oorzaak hiervoor is het aangenomen programma (35.000 m² bvo), waarvoor of een grote speler of vele kleine zorgvoorzieningen naar het gebied moeten komen. De decentrale ligging van het gebied draagt mede bij aan de bandbreedte naar beneden.

Voor bestaand vastgoed geldt dat de staat en toekomstig gebruik in belangrijke mate de waarde bepalen. Militair gebruik stelt nu eenmaal andere eisen dan civiel gebruik. Om deze reden wordt rekening gehouden met de kans dat een wat lagere waarde kan worden gerealiseerd bij concrete ontwikkeling van het gebied.

Voor voorzieningen geldt dat het risico kleiner is als deze complementair zijn aan ander programma (bijvoorbeeld horeca, winkels bij bungalowpark) dan dat deze voornamelijk zelfdragend zijn (evenementenhal). Dit komt vooral doordat de omvang van de complementaire functies vaak wat geringer is (en dus het risico). Aangezien er een aantal grotere voorzieningencusters in de plannen zitten (brandweer faciliteiten, evenemententerrein, hotelfunctie/ kuuroord), is er sprake van een risico dat de

Inkomsten licht kunnen afnemen. Voor deze voorzieningen is verder draagvlak nodig, wat vaak pas in volgende fasen kan ontstaan.

Bijzondere gebeurtenissen

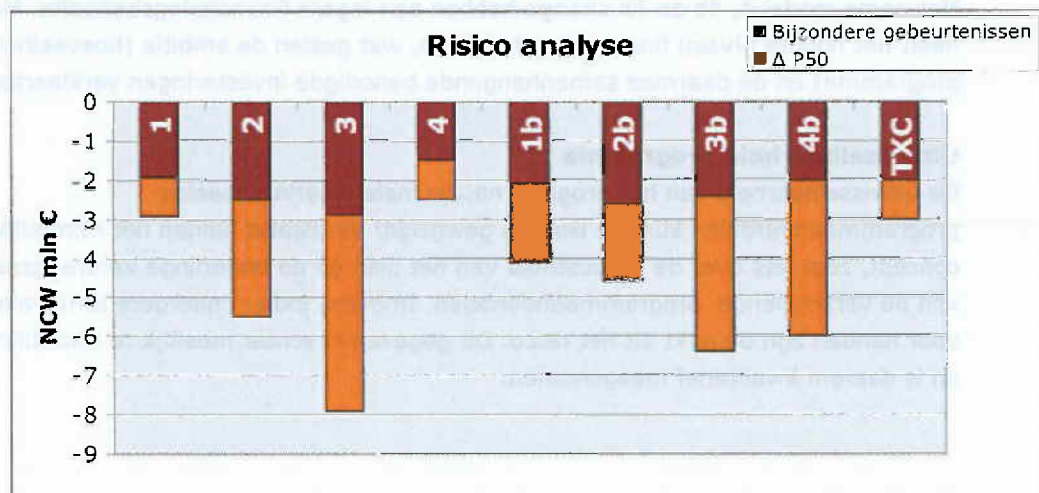
De bijzondere gebeurtenissen zijn op hoofdlijnen geïnventariseerd. Het gaat hierbij vooral om de volgende gebeurtenissen:

- vertraging in de planvorming leidt tot extra rentelasten
- extra saneringsmaatregelen nodig
- programmawijzigingen door wijzigende marktomstandigheden:
 - o positief, bijvoorbeeld versterken paardenconcept of nieuwe zorgconcepten
 - o negatief, tegenvallende inpasbaarheid (woningtypes) of kwetsbaarheid vanwege specifiek gebruik (bijv. minder vakantiewoningen, fly-in woningen) of concurrerende omliggende programma's
- extra kosten door aanpassingen of door maatregelen ten gevolge van eisen externe veiligheid
- extra kosten voor infrastructuur indien uit onderzoek blijkt dat de verkeersprognoses aanvullende infrastructuur en maatregelen vergen

Het risico profiel van de luchthavenontwikkeling is niet meegenomen in de simulaties, omdat dit op dit moment moeilijk in te schatten is. De concessiewaarde is hiervoor op PM gesteld (€ 0).

Resultaten

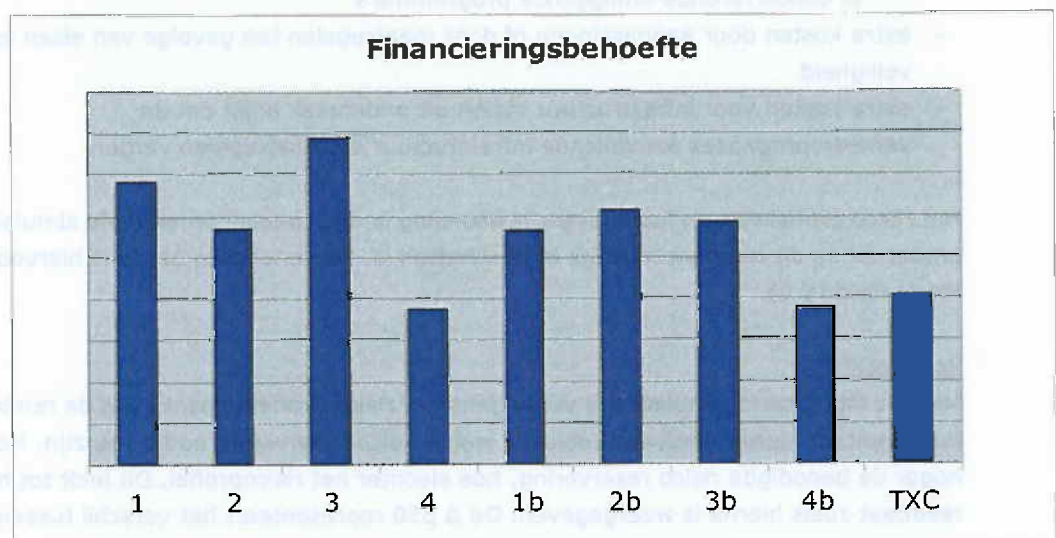
Middels Montecarlo simulaties is vervolgens het risico profiel bepaald van de ramingen. Het resultaat hieruit geeft een indicatie welke risico reservering nodig zou zijn. Hoe hoger de benodigde risico reservering, hoe slechter het risicoprofiel. Dit leidt tot het resultaat zoals hierna is weergegeven. De $\Delta p50$ representeert het verschil tussen de uitkomst van de grondexploitatie en de uitkomst van de risico simulatie van de spreidingen.



Uit de analyse kan worden afgeleid dat de risico analyse voor model 3 het minst gunstige resultaat geeft en voor de modellen TX change, 1 en 4 het beste resultaat. Hierbij wordt opgemerkt dat voor model 4 de concessiewaarde nog PM is meegenomen.

Maximale financieringsbehoefte

De maximale financieringsbehoefte is gebruikt als een indicator van het risico profiel van de ontwikkelingsmodellen vliegveld. Deze financieringsbehoefte is afhankelijk van het benodigde niveau van (voor) investeringen en de fasering van kosten/ opbrengsten. De maximale financieringsbehoefte is sterk afhankelijk van keuzes en het tempo benodigde (voor) investeringen, zoals kosten VTM en saneringskosten, en de ontwikkelstrategie. In onderstaande figuur is de financieringsbehoefte daarom relatief weergegeven van de totale businesscase, inclusief aanvullende saneringskosten.



Met name model 4, 4b en TX change hebben een lagere financieringsbehoefte. Model 3 heeft het hoogste niveau financieringsbehoefte, wat gezien de ambitie (hoeveelheid programma) en de daarmee samenhangende benodigde investeringen verklaarbaar is.

Uitwisselbaarheid programma

De uitwisselbaarheid van het programma, de mate waarin bepaalde programmaonderdelen kunnen worden gewijzigd/ verplaatst binnen het ruimtelijk concept, zegt iets over de robuustheid van het plan en de onderlinge verdraagzaamheid van de verschillende programmaonderdelen. Immers, indien meerdere terugvalopties voor handen zijn beperkt dit het risico. Dit gegeven is echter moeilijk te kwantificeren en is daarom kwalitatief meegenomen.

Grondexploitatie Vliegveld 414 ha	Max uitwissel baarheid programma
Model 1	0
Model 2	+
Model 3	-
Model 4	-/-
Model 1b	0
Model 2b	+
Model 3b	-
Model 4b	-
Model TX change	++

De modellen 1 en 1b zijn als referentie op 0 gesteld. De uitwisselbaarheid van programmaonderdelen in deze modellen worden als neutraal gekenmerkt. Om te bezien of de overige modellen qua uitwisselbaarheid beter (+) of slechter (-) scoren is gekeken naar de onderlinge verdraagzaamheid, de opbrengstpotentie en het aantal en het ruimtebeslag van de verschillende programmaonderdelen.

De modellen 2, 2b en TX-change scoren beter dan de modellen 1 en 1b.

Dit heeft te maken met de verwachting dat het relatief forse aantal woningen in verschillende types aan de vraag kunnen worden aangepast. Ook vergroting / verkleining van het vakantiepark kan later verschuiven naar minder / meer woningbouw. Het Care&Cure-concept scoort qua verdraagzaamheid laag. Het TX-change model combineert vele programmaonderdelen met relatief weinig ruimtebeslag per programmaonderdeel en een grote mate van verdraagzaamheid. Hierdoor ontstaat een maximale uitwisselbaarheid.

De modellen 3, 4, 3b, 4b scoren slechter dan de modellen 1 en 1b.

Zowel de general aviation als de commerciële luchtvaart maken de diverse programmaonderdelen relatief specifiek, zowel qua woningbouw in 3, 3b als qua bedrijvigheid in 4, 4b. Model 4b is ten opzichte van model 4 relatief iets verbeterd. Dit heeft te maken met uitbreiding met enkele programmaonderdelen (commerciële dienstverlening en commerciële leisure).

3 Overige grondexploitaties

3.1 Zuidkamp

3.1.1 Locatiebeschrijving huidige situatie

Overzicht

Het Zuidkamp is centraal gelegen in het ontwikkelingsgebied 't Vaneker, waarvoor de gemeente met de planvorming in een vergevorderd stadium is. Het Zuidkamp is groot ruim 47 ha. Een cluster van defensie van ca 4,5 ha blijft in gebruik bij Defensie, waardoor het plangebied wat op dit moment in de gebiedsontwikkeling is opgenomen ca. 42,8 ha groot is.

Het Zuidkamp valt op dit nog onder het bestemmingsplan Buitengebied Enschede. De huidige bestemming van het gebied is 'militair terrein'.

De gemeente heeft in 2006 het ontwikkelingsplan 't Vaneker uitgewerkt, waarin Zuidkamp centraal ligt. In de Vaneker Schil (ontwikkeling gemeente) zijn 120-130 woningen gepland. Voor het hele plan 't Vaneker, inclusief Zuidkamp, is de RO procedure gestart om tot een nieuw bestemmingsplan te komen.

Bebouwing, verharding, groen

Totaal is in het gebied ca. 6,5 ha aan verharding aanwezig, met totaal bijna 5 km aan wegen. Er is sprake van een uitgebreid wegstelsel. Er zijn zo'n 100 vastgoedobjecten aanwezig op de Zuidkamp, gezamenlijk ca. 36.500 m² BVO en ca 2,3 ha bebouwd oppervlak. Hiermee is ca 9 ha van het gebied bebouwd/ verhard (ca 19%). Ruim 38 ha bestaat uit groen, graslanden en bossages. Er is ca. 4 km aan afrastering rond het gebied aanwezig.

De bestaande bebouwing bestaat uit legeringsgebouwen, restaurant, sporthal, voorzieningengebouwen/ zalencomplex, magazijnen, kantoorgebouwen, werkplaatsen. Geen van de objecten heeft een monumentale status.

In het gebied wat defensie in gebruik houdt staan 4 gebouwencomplexen, samen ca. 8.300 m² BVO groot (Z 18 a, b, c en Z 95; het bedrijfsrestaurant).

Ook voor de Zuidkamp heeft in 2007/ 2008 een eerste inventarisatie plaatsgevonden van het bestaande vastgoed. Hieruit is gebleken dat ca 18.500 m² BVO nog potentieel gebruikswaarde heeft. Dit is mede afhankelijk van het toekomstige gebruik. Ca 10.000 m² BVO bestaat uit objecten die waarschijnlijk hun functie verliezen nu het terrein niet meer militair is.

Ondergrondse infrastructuur

Het Zuidkamp heeft een gemengd rioolstelsel. Het stelsel is aangelegd als een vermaast net (net als op de vliegbasis zelf), dat wil zeggen dat er sprake is van dwarsverbindingen tussen hoofdafvoeren.

Er is drainage aanwezig in de sportvelden, welke direct afwatert op het oppervlaktewater. Voor het overige terrein zijn verspreid sloten aanwezig voor hemelwaterafvoer. Het waterleidingnetwerk is geheel in kunststof uitgevoerd en verkeerd in goede staat. Het middenspanningsnet dateert deels uit begin jaren '70 en deels uit 1987. De gasleidingen zijn in beheer bij het lokale energiebedrijf.

Bodemkwaliteit en bodemgesteldheid

De bodem van het Zuidkamp bestaat grotendeels uit enkeerdgronden, zwakemig fijn zand en voor een klein deel uit sterk lemig zand. Enkeerdgronden zijn gronden met een niet-vergraven, humushoudende bovengrond die dikker is dan 50 cm. Deze zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting met zandhoudende potstalmest.

In verschillende gebouwen op het terrein is asbest aanwezig. Voor het Zuidkamp zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In deze onderzoeken zijn, behalve licht verhoogde gehalten aan enkele metalen en PAK in de bovengrond en het grondwater op enkele plaatsen, geen verontreinigingen van betekenis aangetroffen. Bij de onderzoeken zijn alleen puin en/of sintels in kleine hoeveelheden als bijmenging aangetroffen. Aanwezigheid van afval en diffuse verontreinigingen worden als gering geacht. Het inzicht in de bodem verontreinigingen is voldoende tot goed. Onderzoek naar asbest in de bodem heeft (nog) niet plaatsgevonden en brengt een potentieel risico met zich mee.

Gebruik en medegebruikers

Op Zuidkamp bevinden zich een aantal woningen, welke aan particulieren verhuurd zijn. Het betreft Zuidkamp 43A, 52 en 90. Daarnaast is er voor een aantal particuliere woningen een huurovereenkomst voor de grond met een opstalrecht gevestigd (91A, 91B, 91C, 29D). Het gaat hierbij om het gebruik van gronden als tuin of als weiland. Daarnaast hebben de Gemeente Enschede en enkele particulieren op enkele plaatsen recht van overpad, of hebben zij een aansluiting op de riolering.

3.1.2 Uitgangspunten grondexploitatie

Er wordt uitgegaan van ontwikkeling van bijna 43 ha. van de totaal ruim 47 ha. Zuidkamp. Dit komt doordat ruim 4 ha. in gebruik blijft bij Defensie. Er worden een aantal bestaande objecten herontwikkeld tot ca. 10 woningen. Daarnaast worden ca 126 nieuwe kavels ontwikkeld. Totaal aantal woningen Zuidkamp: ca. 136.

De bestaande wegenstructuur wordt optimaal hergebruikt en herontwikkeld, wat efficiency voordelen oplevert. Bovenvermeld programma leidt tot het volgende grondgebruik.

Zuidkamp	ha	%
Uitgeefbaar	22,7	53%
Verharding	4,7	11%
Groen en water	15,4	36%
Totaal	42,8	100%

Voor het Zuidkamp is een tentatieve grondexploitatie opgezet op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten. Daarnaast zijn de spreidingsrisico's in beeld gebracht en is op basis van risico simulaties het risico profiel bepaald.

3.2 Prins Bernhardkamp

3.2.1 Beschrijving huidige situatie

Het Prins Bernhardkamp is gelegen tussen de Lonnekerberg en de Oldenzaalse straat. Aan de overkant van de Oldenzaalse straat ligt de golfbaan 't Sybrook. Het gebied is ruim 10 ha. groot en bestaat uit een viertal verhuurde woningen, een gekraakte officiersmess, openbaar groen en infrastructuur en een tweetal hardcourt tennisbanen. De infrastructuur en het openbaar groen verkeren in matige tot slechte staat. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Oude Deventerweg en is openbaar toegankelijk. Het Prins Bernhardkamp valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Enschede. De huidige bestemming van het gebied is 'militair terrein'.

Bebouwing, verharding, groen

Er zijn totaal 9 vastgoedobjecten in het gebied aanwezig, gezamenlijk ca. 9.000 m² BVO, bebouw grondoppervlak: ca. 1,6 ha. De vier verhuurde woningen hebben waarschijnlijk in de toekomst gebruikswaarde. De gebruiksmogelijkheden en de toekomstige functie van het gekraakte officiersmess en tennisbanen zijn nog onduidelijk.

In het gebied zijn verouderde, met klinkerverharding bestrate, wegen aanwezig, samen ca 0,9 ha. Ca. 6 ha in het gebied bestaat uit openbaar groen, wat grotendeels uit bosgebied bestaat.

Bodemkwaliteit en bodemgesteldheid

De bodem van het Prins Bernhardkamp bestaat grotendeels uit sterk lemig fijn zand en in mindere mate zavelgrond.

In het verleden zijn verdachte locaties geïdentificeerd voor wat betreft saneringsgevallen. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat hier geen verontreinigingen aanwezig waren. Er zijn geen gegevens bekend met betrekking tot diffuse verontreinigingen en puinvoorkomens. Een asbestonderzoek heeft nog niet plaatsgevonden.

Locatie	Soort	Oppervlakte (m ²)
1	Woning	150
2	Woning	150
3	Woning	150
4	Woning	150
5	Officiersmess	1000
6	Tennisbanen	2000
7	Openbaar groen	5000
8	Infrastructuur	1000
9	Totaal	9000

Gebruik en medegebruikers

De objecten op het Prins Bernhardkamp zijn bijna allen verhuur. Het gaat hierbij om een viertal verhuurde woningen. Daarnaast zijn de tennisbanen in gebruik bij de Tennisvereniging Vliegbasis Twenthe. Het officiersmess is gekraakt door een kunstenaarscollectief.

3.2.2 Uitgangspunten grondexploitatie

Voor Prins Bernhardkamp is sprake van twee varianten:

1. Ontwikkeling van 8 nieuwe kavels
2. Ontwikkelen van een paardenwoonwijk van ca. 16 kavels als resultante van het maatschappelijk proces.

In beide varianten wordt uitgegaan van inpassing van de bestaande 6 objecten, waarvan 4 woningen.

Variant 1: 8 grote kavels

In de waardering wordt uitgegaan van beperkte ontwikkelmogelijkheden in het gebied van 8 kavels. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het is nog onduidelijk of de gemeente hieraan wil meewerken.

Op basis van 12 woningen in het gebied, incl benodigde infrastructuur, blijft meer dan 50% groen in het plan aanwezig.

PBK variant 1	ha	%
Uitgeefbaar	4,3	41%
Verharding	0,6	6%
Groen en water	5,5	53%
Totaal	10,4	100%

Variant 2: Paardenwoonwijk 16 kavels

Op basis van inmeting van het gebied is bepaald dat er zeker 16 kavels in het gebied passen, naast inpassing van de bestaande objecten. Ook in deze variant wordt ervan uitgegaan dat de groene uitstraling wordt behouden en is bijna 50% groen in het gebied aanwezig.

PBK variant 2	ha	%
Uitgeefbaar	4,6	44%
Verharding	0,7	7%
Groen en water	5,1	49%
Totaal	10,4	100%

Voor de ontwikkeling van het prins Bernhardkamp zijn tenatieve grondexploitaties opgezet. Vervolgens zijn de spreidingen ingevoerd in de risico simulatie.

3.3 Kamp Overmaat

3.3.1 Beschrijving huidige situatie

Kamp Overmaat is gelegen tussen de Zuidkamp en de Zuidelijke entreezone van de vliegbasis. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Vargershuizenweg. Kamp Overmaat is 1,65 ha. groot en bestaat uit een leegstaand legeringsgebouw (1940), openbare ruimte en een kantoorgebouw wat thans in gebruik is bij Domeinen.

Het Kamp Overmaat valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Enschede. De huidige bestemming van het gebied is 'militair terrein'.

Bebouwing, verharding, groen

Er zijn in het gebied totaal 6 vastgoedobjecten aanwezig. Naast de twee genoemde gebouwen gaat het om rijwielstallingen, een trafogebouw en een rioolgemaal. De twee te gebruiken gebouwen samen zijn ruim 1.100 m² BVO.

De klinkerbestrating van de toegangsweg en de asfaltverharding bij het kantoorgebouw hebben gezamenlijk een oppervlakte van ca. 1.300 m². Daarnaast is er 400 m¹ hekwerk aanwezig.

Het niet bebouwde/ verharde gebied (ca. 1,2 ha) bestaat uit bos, een waterpartij/ vijver en algemeen openbaar groen.

Bodemkwaliteit en bodemgesteldheid

Kamp Overmaat heeft een zandhoudende bodem. Er zijn thans geen verdachte locaties bekend voor wat betreft bodemverontreiniging. Er is geen asbestonderzoek verricht. Naar verwachting is de aanwezigheid van diffuse bodemverontreiniging en puinvoorkomens gering.

Gebruik en medegebruikers

Het pand OV 6 (legeringsgebouw) wordt bewoond door een anti kraakwacht. Het kantoorgebouw OV 11 is thans in gebruik bij de Vastgoeddienst Domeinen, voor het voeren van het beheer van het gebied vliegveld Twente e.o.

3.3.2 Uitgangspunten grondexploitatie

Bij de waardebepaling is uitgegaan van beperkte ontwikkelmogelijkheden, door uitgifte van kavels ten behoeve van woningbouw. Hiervoor zal een bestemmingsplanwijziging nodig zijn. De gemeente heeft in haar 'eindbalans' van grondwaardebepaling in 2006 reeds aangegeven dat deze beperkte ontwikkelingen mogelijk zijn.

Er is aangenomen dat zowel de bestaande objecten kunnen worden gebruikt in de bestemming kantoren/ bedrijvigheid en dat daarnaast woningbouw in het plan kan worden ingepast. De woningbouw kan dan gesitueerd worden langs de Vargershuizenweg, met aparte inrit voor kantoorpand OV 6 van Overmaat.

Ruimtegebruik

Kamp Overmaat	ha	%
Uitgeefbaar	0,8	53%
Verharding	0,1	8%
Groen en water	0,6	38%
Totaal	1,5	100%

Uitgangspunten opbrengsten

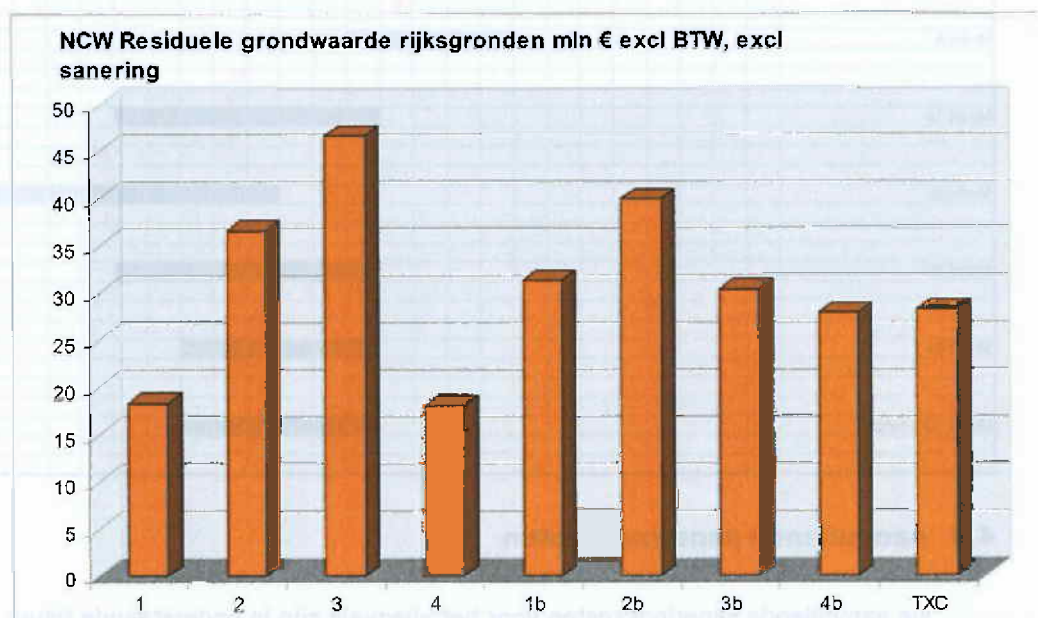
- Er wordt uitgegaan van uitgifte van 4 kavels
- De bestaande objecten zijn gewaardeerd op basis van huurwaarde kapitalisatie:

Voor de ontwikkeling van het Kamp Overmaat is een tentatieve grondexploitatie opgezet. De spreidingen zijn meegenomen in de risico simulatie.

4 Financieel overzicht en uitwerking businesscase

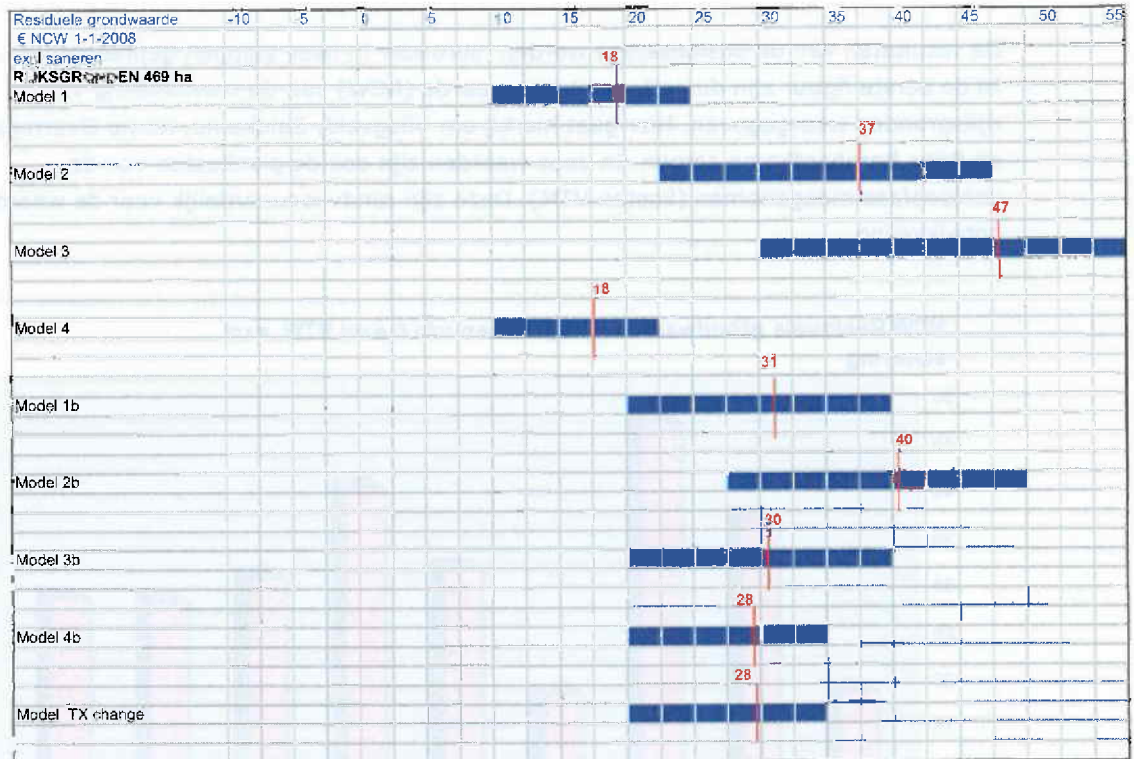
4.1 Resultaten portefeuille grondexploitaties per model

De resultaten van de businesscase worden hieronder in twee stappen gepresenteerd. In de eerste figuur zijn de netto contante waarde (NCW) van de ontwikkeling van de rijksgronden weergegeven. Hier gaat hierbij om Vliegveld, Zuidkamp, Kamp Overmaat en Prins Bernhardkamp samen. In deze waarden zijn ook de plankosten van de aanloopfase meegenomen (kosten VTM). Deze zijn randvoorwaardelijk voor de waarde ontwikkeling.



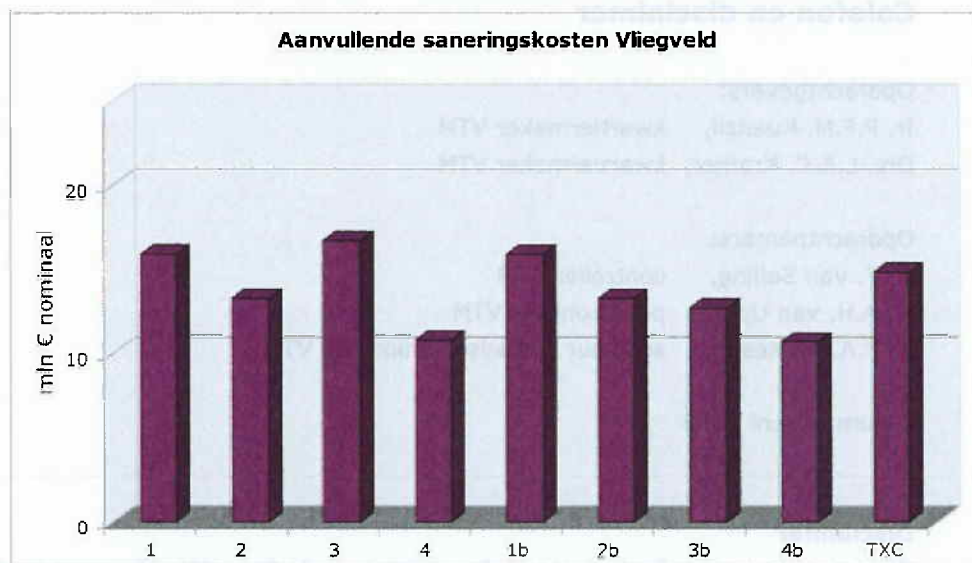
4.2 Risico profiel grondexploitatie

Het risicoprofiel van de 469 ha rijksgronden is in onderstaande figuur weergegeven.



4.3 Aanvullende saneringskosten

De aanvullende saneringskosten voor het vliegveld zijn in onderstaande figuur weergegeven. Deze zijn afhankelijk van de functie en de locatie van deze functie. Voor het benodigde saneringsniveau geldt het Besluit Bodemkwaliteit als wettelijk kader. Deze bepaalt per functie (landbouw/ natuur, wonen/ recreatie, industrie) tot welk niveau moet worden gesaneerd. Daarnaast is de feitelijke situatie in de grond op dit moment van belang, welke per locatie verschilt.



Vooral in model 4 en 4b wordt uitgegaan van relatief gezien lagere saneringskosten vanwege het feit dat hier meer functies in de bestemming industrie kunnen krijgen. De kosten nemen dus toe naar mate er meer woningbouw of landbouw/ natuur in het gebied is gepland.

Naast aanvullende saneringskosten voor het vliegveld wordt tevens rekening gehouden met beperkte aanvullende saneringskosten voor Prins Bernhardkamp en Kamp Overmaat.

4.4 Overige onderdelen businesscase

Vervolgens is de totale businesscase uitgewerkt door hiervoor de volgende onderdelen tevens mee te nemen:

- plankosten aanloopfase: kosten van de VTM organisatie, welke randvoorwaardelijk zijn voor het kunnen realiseren van de gebiedsontwikkeling inclusief waardecreatie
- kosten interim exploitatie luchthaven

Het totale resultaat van de businesscase is nog afhankelijk van de afspraken die de publieke partijen onderling met elkaar maken en valt buiten de scope van deze rapportage. Bovendien zijn de overige onderdelen voor alle modellen Vliegveld gelijk, waardoor dit geen invloed heeft op de afweging en keuze van twee meeste kansrijke ruimtelijke modellen.

Colofon en disclaimer

Opdrachtgevers:

Ir. P.F.M. Kuenzli, kwartiermaker VTM

Drs. L.A.C. Kramer, kwartiermaker VTM

Opdrachtnemers:

Ir. P. van Selling, controller VTM

Ir. A.H. van Uden, planeconoom VTM

Ir. P.A. Neeteson, adviseur gebiedsontwikkeling VTM

Datum: 4 juni 2008

Disclaimer

Deze rapportage heeft als doel te informeren over de financiële afweging bij de keuze van twee meest kansrijke ruimtelijke modellen.

Aan deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.