GZ 105 Tochtpad Noordeinde

Portefeuillehouder: Robbert-Jan van Duijn
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk
Opening grondexploitatie: 1 juli 2022

Procesmanager: Sheila Bonte
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachtte sluiting: 2025

TOCHTPAD NOORDEINDE Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**Tochtpad Noordeinde**
Gemeentekern	Noordeinde
Deelproject	0
Datum	1-jul-2022
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2022
Looptijd	(4 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 961.058
Resultaat netto contant	**-€ 960.761**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**10.777**	**100%**
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**10.777**	**100%**
Uitgeefbaar	2.329	22%
Bebouwd	-	-
Verharding	3.935	37%
Groen	4.173	39%
Overig/bijzonder	340	3%
Controle Netto	**10.777**	**100%**



HET PROJECT

Doelstelling

Het slopen van het oude schoolgebouw Christelijke Daltonschool (CDBS) De Diamant (verder de Diamant) en het toevoegen van nieuwe woningen voor starters, jongeren en ouderen aan de woningvoorraad in de kern Noordeinde. De strook langs de Dobbe zal gelijktijdig worden ontwikkeld.

Toelichting

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 15 oktober 2015 het besluit genomen over het budget voor de nieuwbouw van vier scholen waaronder voor het IKC Zevenhoven/Nooreinde. Inmiddels is het IKC gebouwd en in gebruik genomen, waardoor op de locatie de Diamant (voormalig schoolgebouw de Diamant) herontwikkeling kan plaatsvinden. De strook langs de Dobbe ligt binnen de BSD-contour en zal gelijktijdig ontwikkeld worden.

De beoogde bebouwing zal bestaan uit rug-aan-rug-woningen en appartementen voor starters en levensloopbestendige woningen voor ouderen. In totaal zullen er maximaal 42 woningen worden gebouwd.

In het plan blijft ruimte voor een trapveld op nagenoeg de huidige locatie. De afmetingen van het huidige trapveld (33 x 40 meter) zullen wijzigen naar 22,5 x 27,5 meter. Daarnaast is er aandacht voor het behouden van de groene randen van het dorp door het behouden van de bestaande bomen bij locatie de Diamant en het toepassen van een sloot met een landelijke inpassing bij de Dobbe.

Stand van zaken

In mei 2020 is de startnotitie voor het Tochtpad Noordeinde in de raad vastgesteld, waarin is bepaald dat de planontwikkeling opgestart dient te worden. In de startnotitie en het woningbouwprogramma is uitgegaan van circa 42 woningen.

Om te komen tot het stedenbouwkundig plan Noordeinde (Tochtpad/de Dobbe) is een participatietraject met twee participatierondes georganiseerd. In de eerste participatieronde zijn er vier varianten voorgelegd aan de omgeving. Op basis van de feedback is een voorkeursvariant opgesteld. Deze variant is in de tweede participatieronde wederom voorgelegd aan de omgeving. Naar aanleiding van het participatietraject zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd, waaronder het omzetten van vier sociale huurwoningen naar

koopwoningen, de maten van het trapveld, toevoegen van een sloot en het parkeren.

Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor het opgestelde bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde. Het ontwerp bestemmingsplan met het stedenbouwkundig plan heeft zes weken ter inzage gelegen (vanaf 11 februari 2022). Na deze terinzagelegging wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad op 23 juni 2022.

In juli 2021 is de aanbesteding voor het slopen van het schoolgebouw de Diamant in gang gezet en het gebouw is in oktober 2021 gesloopt.

Risico's
In de huidige projectfase is de onderkenning van risico's van groot belang.

Het risico bestaat dat het betaalbare woningbouwprogramma niet in stand gehouden kan worden door de sterke prijsstijgingen van woningen de afgelopen jaren waardoor het realiseren van betaalbare woningen steeds lastiger wordt.

Daarnaast worden de te ontwikkelen locaties gezien als entree van het westelijk deel van Noordeinde waardoor er verschillende belangen kunnen ontstaan. In het participatietraject van het stedenbouwkundig plan zijn de omgeving en de omwonenden intensief betrokken. Echter bestaat de kans op vertraging bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Bij de koop van de strook grond langs de Dobbe zijn afspraken gemaakt over het aanleggen van een sloot op de erfgrens van de agrarisch grond en het plangebied.

Ruimtegebruik

Van het totale netto plangebied is circa 22% uitgeefbaar gebied, 37% verharding, 39% groen en 3% water.

De beoogde ontwikkeling richt zich op een mooie overgang van landschap naar bebouwing en een goede entree voor Noordeinde.

De bebouwing aan de Dobbe zal bestaan uit twee blokken rug-aan-rug-woningen. Op de locatie de Diamant zullen twee rijen van vier levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Daarnaast komt op locatie de Diamant een appartementencomplex bestaande uit twee delen, waarvan het deel nabij de bestaande woningen twee lagen hoog wordt en het andere deel drie lagen hoog.

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**10.777**	**100%**
Variabel		-
Reservering water		-
Buiten beschouwing		-
Netto plangebied	**10.777**	**100%**
Uitgeefbaar	2.329	22%
Bebouwd		-
Verharding	3.935	37%
Groen	4.173	39%
Overig/bijzonder	340	3%
Controle Netto	**10.777**	**100%**

Programma

Het woningbouwprogramma richt zich op ouderen en jongeren en bestaat uit 16 sociale huurwoningen voor starters (rug-aan-rug-woningen), 4 sociale huur rijwoningen voor ouderen (levensloopbestendig), 18 goedkope koop appartementen en 4 betaalbare koop rijwoningen (levensloopbestendig). In afwijking van het integraal woningbouwprogramma en naar aanleiding van het participatietraject zijn er 4 sociale huur rijwoningen (levensloopbestendig) omgezet naar 4 betaalbare koop rijwoningen (levensloopbestendig).

Woningbouw	Aantal
Goedkope koop appartement	18
Betaalbare koop rijwoning	4
Levensloopbestendig (sociaal)	4
Rug-aan-rug-woningen (sociaal)	16
Totaal	**42**

Kosten en opbrengsten

Kosten

- De verwervingskosten bestaan uit de boekwaarde van de gronden (€ 51.290).
- De kosten bouw- en woonrijp maken zijn geraamd door een externe organisatie op basis van het stedenbouwkundig plan.
- Onder de overige kosten zijn kosten opgenomen voor het uitkeren van eventuele planschade en gemeentelijke heffingen.
- De planvorming is geraamd op basis van de plankostenscan van het Ministerie van I&M, waarbij rekening is gehouden dat alle procedures doorlopen worden.
- De post financieringslasten bestaan uit de rentelasten op de boekwaarde.

Opbrengsten

- De opbrengsten voor woningbouw zijn ingeschat op basis van het programma en de uitgangspunten per woningtype.

Fasering

Momenteel bevindt het plan zich in de voorbereidingsfase. Het bestemmingsplan (met daarin het stedenbouwkundig plan) zal naar verwachting op 23 juni 2022 worden vastgesteld door de gemeenteraad (gelijktijdig met het openen van de grondexploitatie) en wordt 6 weken na vaststelling en publicatie onherroepelijk als er geen beroep wordt ingediend.

De aanvang van het bouwrijp maken van het plangebied staat gepland voor 2023. De bouw van de woningen is vooralsnog gefaseerd in 2023 tot en met 2024. Vervolgens zal het woonrijp maken naar verwachting plaats vinden in 2024 en 2025. De plankosten zijn gefaseerd over de jaren 2022 tot en met 2025.

Resultaat

Met de fasering zoals in de vorige paragraaf toegelicht en de parameters voor kosten, opbrengsten en rente worden kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet.

Het te verwachten resultaat netto contante waarde is per 1 juli 2022 circa € 1,0 miljoen negatief. De eindwaarde is per 31 december 2025 circa € 1,0 miljoen negatief.