

GZ 104 Lindelaan

Portefeuillehouder: Guus Elkhuisen
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk
Opening grondexploitatie: 1 maart 2022

Procesmanager: Sheila Bonte
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachte sluiting: 2025

LINDELAAN

Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	Lindelaan
Gemeentekern	Nieuwkoop
Deelproject	0
Datum	1-mrt-2022
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2022
Looptijd	(4 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 430.650
Resultaat netto contant	-€ 435.489

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	7.826	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	252	3%
Netto plangebied	7.574	97%
Uitgeefbaar	1.608	21%
Bebouwd	-	-
Verharding	3.426	45%
Groen	2.540	34%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	7.574	100%

HET PROJECT

Doelstelling

Het slopen van het oude Ashram College en het toevoegen van nieuwe woningen voor jongeren en ouderen aan de woningvoorraad in de kern Nieuwkoop.

Toelichting

Aanleiding

De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de Visie 'Achterweg Nieuwkoop' (d.d. 6 maart 2003) besloten om rondom de Achterweg zorg en wonen centraal te stellen, en daarbij scholen op kortere of langere termijn te verhuizen naar andere locaties. Inmiddels heeft het Ashram College een nieuw onderkomen gevonden op nabije afstand van de nieuwe locatie, waardoor aan de Lindelaan in Nieuwkoop (voormalig schoolgebouw van het Ashram College met bijbehorende gymzaal) herontwikkeling kan plaatsvinden. Deze herontwikkeling is gestoeld op de eerder vastgestelde Visie Achterweg Nieuwkoop.

De beoogde bebouwing zal gestapeld zijn met appartementen voor zowel ouderen als jongeren. In totaal zullen er maximaal 65 woningen worden gebouwd bestaande uit sociale huurwoningen, middenhuur woningen, goedkope koopwoningen en betaalbare

koopwoningen. In het plan is veel aandacht voor het behouden van de bestaande bomen, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

Stand van zaken

In februari 2020 is de startnotitie voor de Lindelaan in de raad vastgesteld, waarin is bepaald dat de planontwikkeling opgestart dient te worden. In de startnotitie en het woningbouwprogramma is uitgegaan van minimaal 45 woningen en maximaal 60 woningen.

In de 'Scenariostudie en Ruimtelijke Randvoorwaarden' van december 2020 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie geschetst. Na een verdere uitwerking heeft dit geleid in een voorkeursvariant met een inpassing voor maximaal 65 woningen, waardoor de vrijgekomen locatie maximaal benut kan worden.

Er is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze heeft samen met de scenariostudie van de stedenbouwkundige visie en regels vijf weken ter inzage gelegen (vanaf 20 mei 2021). De ontvangen reacties zijn beoordeeld en voorzien van een reactie met acties (opgenomen in de nota van

beantwoording). Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan met daarin de stedenbouwkundige visie & regels zes weken ter inzage gelegen (vanaf 4 november 2021). Na deze terinzagelegging wordt het bestemmingsplan vastgesteld in de gemeenteraad van 3 februari 2022.

Eind 2020 is de aanbesteding voor het slopen van het oude Ashram College in gang gezet. De aannemer is geselecteerd (met enige vertraging door de aanwezigheid van de ruige dwergvleermuis en het aspect stikstof) en het gebouw is eind 2021/ begin 2022 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 door de sterke prijsstijgingen van woningen de afgelopen jaren waardoor het realiseren van betaalbare woningen steeds lastiger wordt.

Daarnaast betreft de Lindelaan een herontwikkeling in het centrum van Nieuwkoop. Het plangebied is omringt met woningbouw en de locatie is gelegen langs een doorgaande weg. De communicatie richting en met de omgeving zal een belangrijke factor zijn in het succesvol afronden van de ontwikkeling. Er zijn reeds kosten opgenomen voor verkeersmaatregelen rondom het plangebied.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

Van het totale netto plangebied is circa 21% uitgeefbaar gebied, 45% verharding, 34% groen en 3% water.

De beoogde ontwikkeling is ingericht op de inpassingen binnen de bestaande bebouwing. De sociale huurwoningen zullen geclusterd langs de Lindelaan worden gerealiseerd. Daarnaast zal in twee gebouwen met vijf woonlagen, waarvan één terug liggend, het resterend programma worden gesitueerd.

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	7.826	100%
Variabel		-
Reservering water		-
Buiten beschouwing	252	3%
Netto plangebied	7.574	97%
Uitgeefbaar	1.608	21%
Bebouwd		-
Verharding	3.426	45%
Groen	2.540	34%
Overig/bijzonder		-
Controle Netto	7.574	100%

Programma

Het uitgeefbaar gebied meet 1.608 m². Op basis van het vastgestelde doelgroepenbeleid bevat het plan een sociaal, goedkoop en betaalbaar programma. Daarnaast bevat het plan middenhuur woningen. Door het efficiënt gebruik van het plangebied en het bouwen in de hoogte is er ruimte voor maximaal 65 woningen.

Woningbouw	Aantal
Goedkope koop	15
Betaalbare koop	15
Sociale huur starters	10
Sociale huur ouderen	5
Middenhuur	20
Totaal	65

Kosten en opbrengsten

Kosten

- De verwervingskosten bestaan uit de boekwaarde van de gronden. De gronden zijn in het verleden afgeboekt, waardoor geen verwervingskosten zijn opgenomen.
- De milieukosten zijn geraamd op basis van kengetallen van onderzoeken die nog uitgevoerd dienen te worden.
- De kosten bouw- en woonrijp maken zijn geraamd door een externe organisatie op basis van de stedenbouwkundige visie.

- Onder de overige kosten zijn kosten opgenomen voor het uitkeren van eventuele planschade.
- 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 de stedenbouwkundige visie & regels) is 3 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad 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 2022 en 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 1-3-2022 op circa € 0,4 miljoen negatief. De eindwaarde is per 31-12-2025 circa € 0,5 miljoen negatief.