gemeente lingewaard

Investeringsbudget Grondexploitatie Bestemmingsplan Aloysiuslocatie

Raadsinformatieronde

9 september 2021

AGENDA

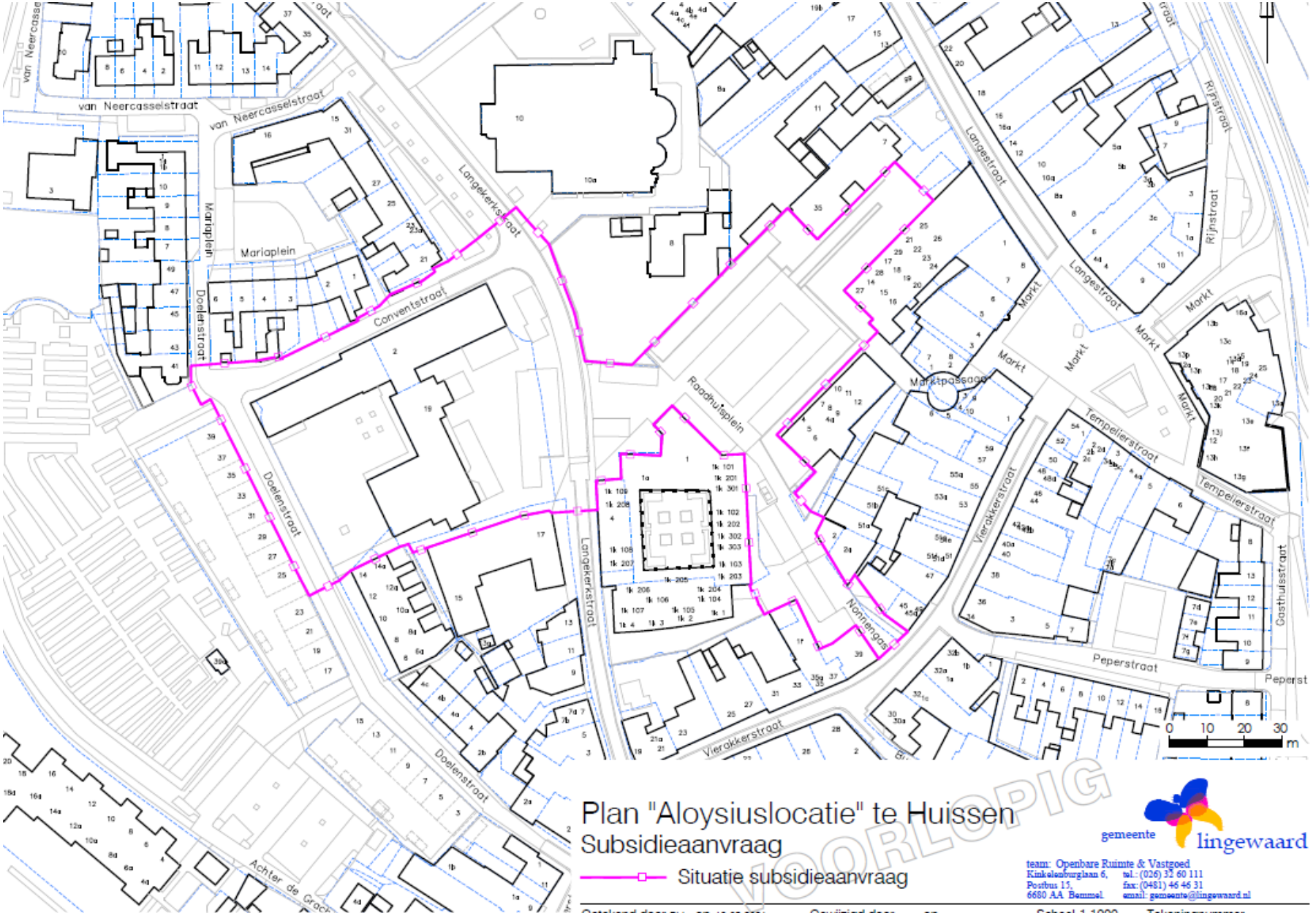
PROGRAMMA:

- Inleiding — Wethouder Sluiter
- Stand van zaken en planning — Dion Steenbergen (projectleider)
- Exploitatiegebied
- Ontwerp Aloysiuslocatie
- V.O. Raadhuisplein
- Investeringsbudget & Grondexploitatie
- Bestemmingsplan — Annelies van Kampen (planjurist)
- Vragen

Planning

• EU-aanbestedingsprocedure afgerond	zomer 2021
• Contractvorming Janssen de Jong Projectontwikkeling	Q3 2021
• Informatieavond omwonenden & inloopavond	28 september 2021
• *Besluitvorming Grondexploitatie & Bestemmingsplan*	*30 september 2021*
• Sloopmelding	Q3 2021
• Start sloop, archeologisch onderzoek/NGE	December 2021
• Aanvraag omgevingsvergunning Janssen de Jong	Eind 2021
• Start bouw (o.v.b. besluitvorming, archeologie, e.d.)	Vanaf Q3 2022

Exploitatiegebied



Winnend Ontwerp Aloysiuslocatie

gemeente lingewaard



Toetsingskader is Beeldregieplan (Model 1)

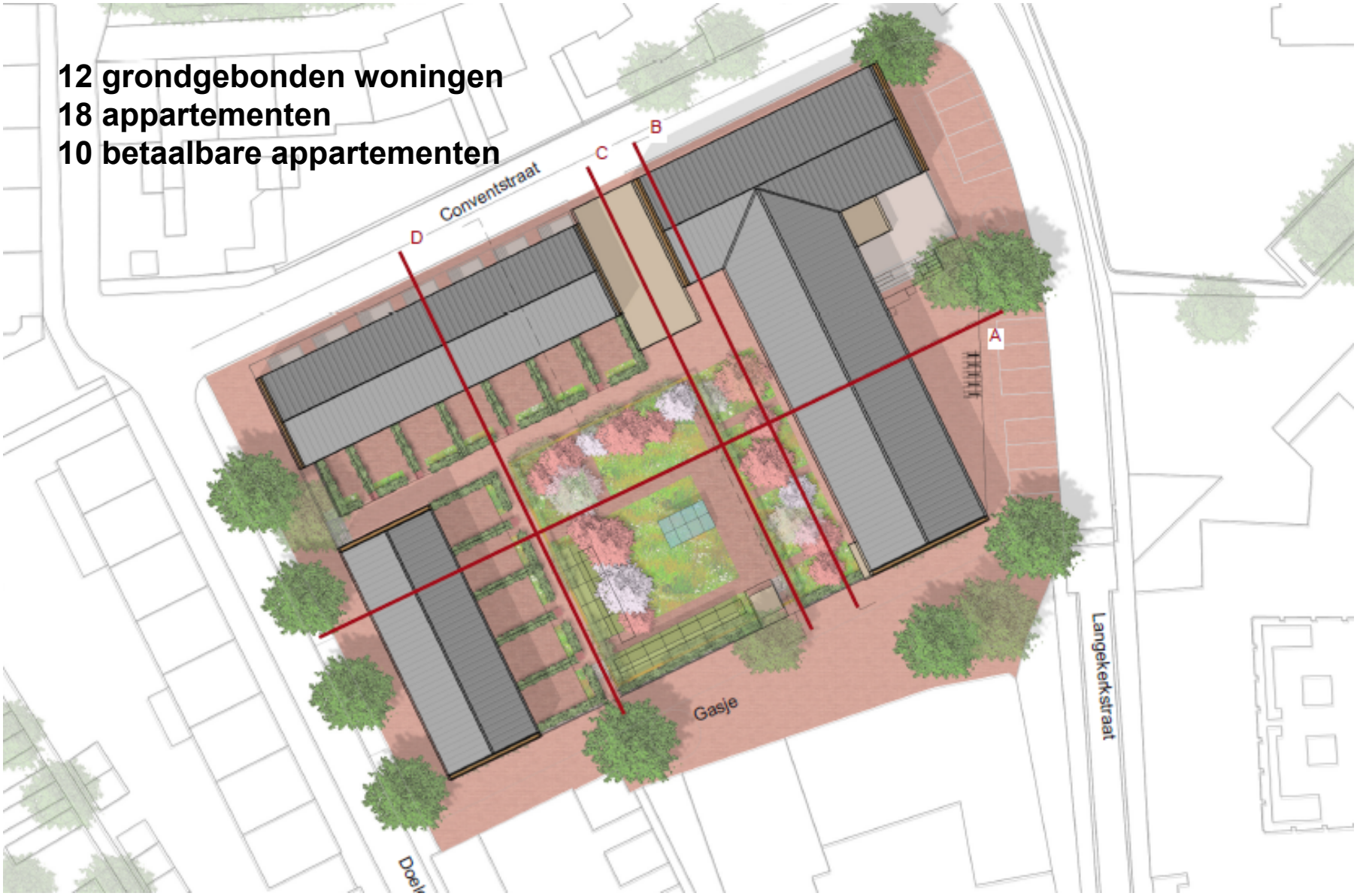
gemeente lingewaard



Bovenaanzicht Aloysiuslocatie

gemeente lingewaard

12 grondgebonden woningen
18 appartementen
10 betaalbare appartementen



Ontwerp Aloysiuslocatie

gemeente lingewaard



Ontwerp Aloysiuslocatie

gemeente lingewaard



Ontwerp Aloysiuslocatie

gemeente lingewaard

Gevelontwerp bij aanbesteding



Gevelontwerp aangepast: meer horizontaal, meer Delftse school



Ontwerp Aloysiuslocatie

gemeente lingewaard



Ontwerp Aloysiuslocatie

gemeente lingewaard





Half verdiepte parkeergarage



Architectuur geënt op Delftse School

gemeente lingewaard



interne doorzichten

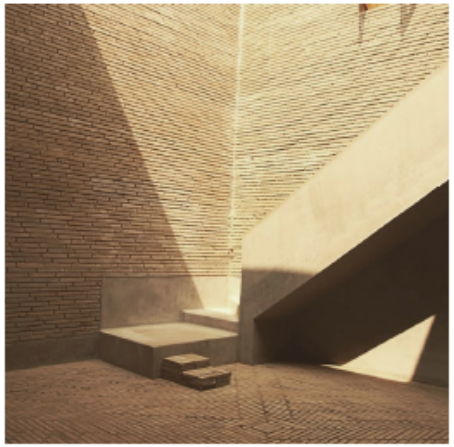




betonnen kader bij de entree



markante topgevels





Het Gasje / Hof



Conventstraat

Kunstwerken entrees/toegangen





entree hof Doelenstraat



entree garage Het gasje



hoofdentree Hof



hoofdentree garage Conventstraat

alle kunstwerken Hofje: trappartijen, luifels en entrees in architectonische beton /natuursteen, kleur zand geel
alle stalen hekjes en roosters : ambachtelijke staal, ontwerp Ruud-Jan Kokke, kleur ntb.

Duurzaamheid



duurzame installaties



groene daken



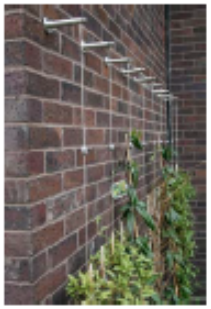


water bufferen











biodiversiteit en klimaatadaptatie





circulariteit



ruimte voor dieren integreren in ontwerp

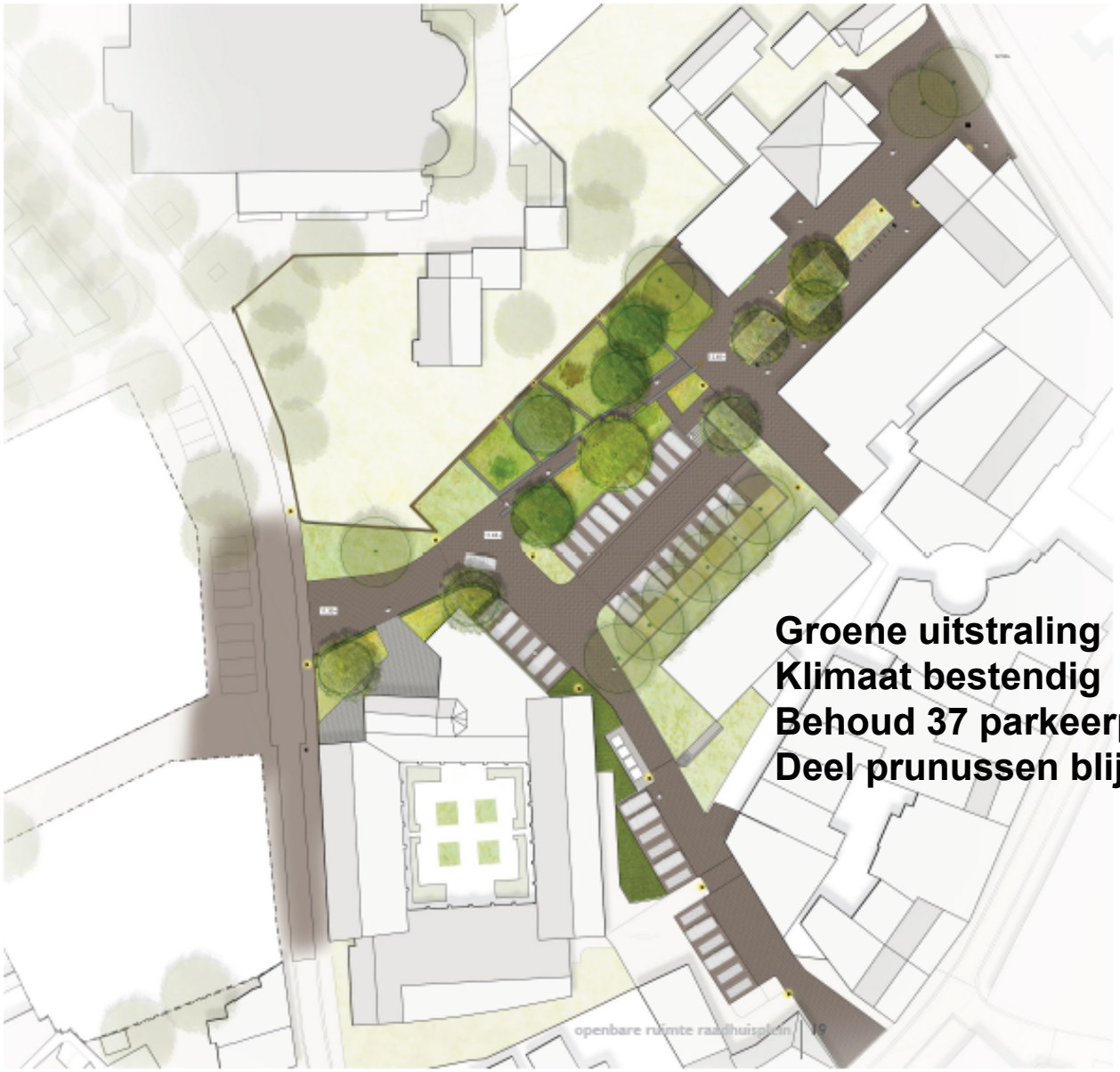
Schetsontwerp Raadhuisplein

gemeente lingewaard

Vorig ontwerp (2020)



Voorontwerp Raadhuisplein



Groene uitstraling
Klimaat bestendig
Behoud 37 parkeerplaatsen
Deel prunussen blijven behouden

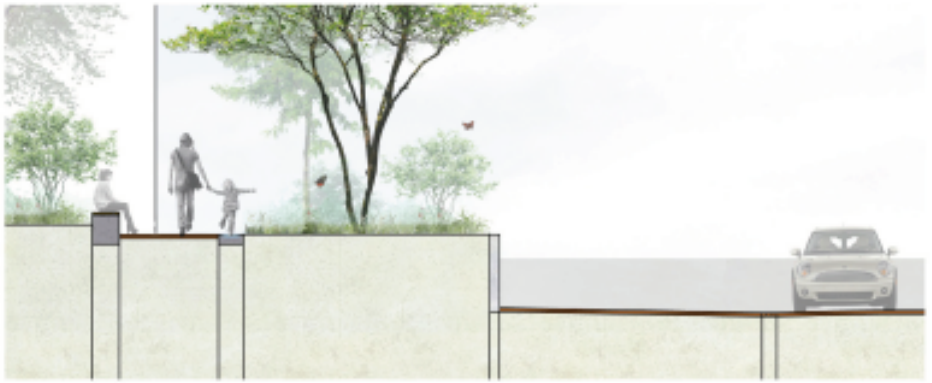
Voorontwerp Raadhuisplein

gemeente lingewaard

Dwarsprofiel







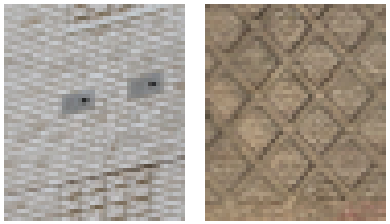
Voorontwerp Raadhuisplein

gemeente lingewaard



Lengteprofiel

natuurbeton zitrand met houten zitting



nieuwe pastoriemuur - verbijzondering metselwerk

Details

Grondexploitatie

- **Opbouw van kosten en opbrengsten:**

Kostenkant

- Boekwaarde
- Slopen, archeologie, explosieven, sanering
- Investering in aangrenzende openbare ruimte:
  - Raadhuisplein en omgeving/Nonnengas
  - Wegen en voetpaden:
    - Doelenstraat
    - Conventstraat
    - Langekerkstraat
    - Gasje naast gemeentelijke vergaderzalen
- Plankosten (voorbereiding, uitvoering, toezicht)

Grondexploitatie

- **Opbouw van kosten en opbrengsten:**

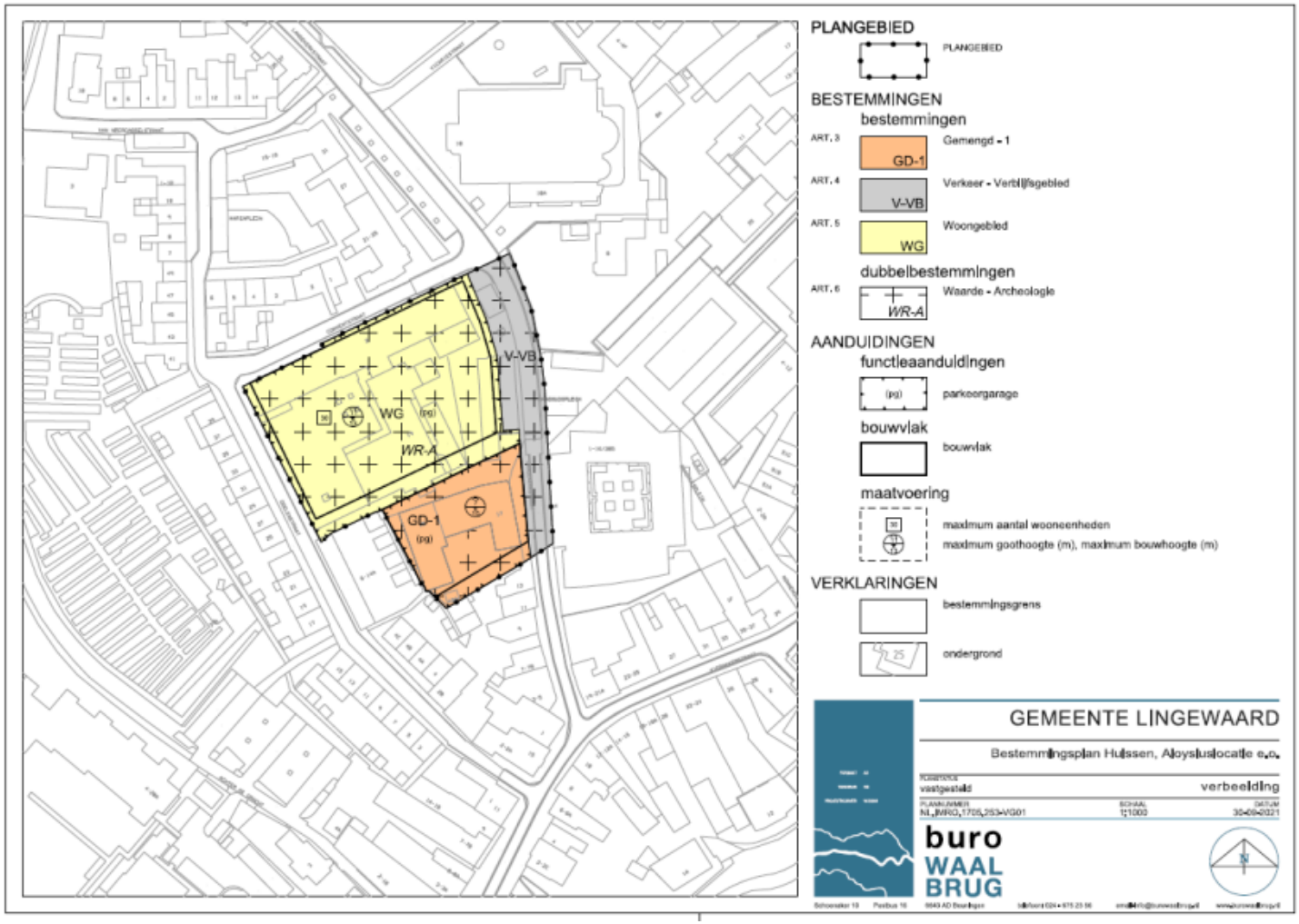
Opbrengstenkant

  - Grondopbrengsten Janssen de Jong
  - Subsidies:
    - Steengoed Benutten (na raadsbesluit, maximaal € 500.000)
    - Groene Icoonprojecten Provincie (€ 100.000): nog buiten de Grex
    - Knelpunten bij procedure woningbouw (€ 25.000): gerealiseerd.

- Negatief Saldo ca. € 1.400.000,=
- Dekken vanuit Algemene Reserve Grondexploitatie

Bestemmingsplan

Verbeelding



Bestemmingsplan

- Op basis van het vastgestelde beeldregieplan opgesteld
- Herinrichting raadhuisplein kan op basis van het geldend bestemmingsplan
- 30 à 40 woningen waarvan 1/3 betaalbaar segment en 2/3 vrije sector
- Op de vergaderlocatie :
  - een MFA van maximaal 1.000 m^2 of
  - 8 appartementen of
  - 16 zorgwoningen
- Er is een m.e.r.-beoordelingsbesluit (raadsinfonota 27 oktober 2020)
- Er is een besluit hogere grenswaarden (13 juli 2021)
- Ontwerpbestemmingsplan m.i.v. 3 december 2020 ter inzage
- Digitale informatieavond op 8 december 2020
- Geen zienswijzen.