

GZ 107 Vrouwenakker-West

Portefeuillehouder: Ines de Ridder
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk
Opening grondexploitatie: 1 mei 2023

Projectleider: Renate Schultz
Projectfase: Ontwerpfase
Verwachte sluiting: 2027

<

HET PROJECT

Doelstelling

De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 is gericht op een gezonde, groene, inclusieve en daarmee toekomstbestendige woonwijk voor iedereen: van starter tot senior, waarmee voorzien kan worden in de behoefte van inwoners van Vrouwenakker en Nieuwkoop.

Toelichting Aanleiding

Het plangebied Vrouwenakker-West ligt ten westen van de huidige kern Vrouwenakker en is circa 35.068 vierkante meter groot. De locatie ligt ingesloten tussen lintbebouwing aan het Nieuwveens Jaagpad ten noorden en lintbebouwing en de provinciale weg ten oosten. Ten zuiden liggen weilanden en ten westen van het gebied enkele kassen.

Bij het project Vrouwenakker-West is ervoor gekozen om de woningbouwopgave vroegtijdig naar de markt te brengen om marktpartijen middels een aanbesteding in te laten schrijven. Daarmee zal de gekozen marktpartij verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp, het Omgevingsplan, de Omgevingsvergunning, het participatietraject, de realisatie van de woningbouw en de inrichting van de openbare

ruimte. In deze opzet heeft de gemeente een regisserende en sturende taak, vormgegeven in de uitgeschreven aanbesteding en een faciliterende (doorlopen ruimtelijke procedure) en controlerende taak (bewaken bepalingen overeenkomst) vanaf het moment dat het project via de aanbesteding is gegund aan de marktpartij en de overeenkomst is getekend.

Stand van zaken

In het Luchtvaart Indelingsbesluit (Lib) is opgenomen dat in gebieden als Vrouwenakker-West, vanwege de ligging binnen de voormalige rode contour van het vroegere streekplan van de provincie Zuid-Holland, woningbouw gerealiseerd mag worden, mits dit gerealiseerd wordt binnen een redelijke termijn na de inwerkingtreding. Dit is in 2022 eveneens ambtelijk afgestemd met zowel Provincie Zuid-Holland als de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

De voormalige gemeente Liemeer heeft voor de gemeentelijke herindeling de gronden in Vrouwenakker aangekocht. De twee aangekochte percelen grensden niet aan elkaar en waren niet ontsloten vanaf de openbare weg. In september 2020 heeft de raad ingestemd met een grondruil, waardoor het gemeentelijke grondeigendom een

aangesloten gebied vormt.

Om het gebied te ontsluiten is in februari 2022 een krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van een perceel grond gelegen aan het Nieuwveens Jaagpad 127.

In februari 2022 is de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 door de raad vastgesteld. Dit betreft een ontwikkelvisie op hoofdlijnen met de vier thema's: groen, gezamenlijkheid, geluid en gezondheid.

In november 2022 is de aanbestedingsleidraad aan het college aangeboden. De daadwerkelijke aanbestedingsprocedure is eind november 2022 gepubliceerd en gestart en zal ongeveer 6 á 7 maanden duren.

Risico's

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

De gemeente neemt een faciliterend rol in bij de voorbereiding en uitvoering van het project nadat de aanbesteding is afgerond en de gegunde (winnende) marktpartij is gecontracteerd. Dit betekent dat een groot deel van de risico's bij de marktpartij komen te liggen. Echter is in deze fase van het project nog onzekerheid over de grondprijs. Er is een minimaal grondbod vastgesteld en geborgd in de aanbestedingsprocedure. Ook de samenwerking met de (gegunde) marktpartij en de te doorlopen procedures kunnen voor risico's zorgen.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

Van het totale plangebied ligt ongeveer 2,33 hectare grond binnen de bebouwingscontour die geschikt is voor de realisatie van woningbouw. In overleg met de Provincie en de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) mogen delen van het plangebied buiten de bebouwingscontour bebouwd worden zodat een meer organische overgang ontstaat tussen bebouwd gebied en de groene dorpsrand. Ook is het resterende gebied geschikt voor o.a. parkeren, groen en openbaar gebied.

Het gebied is grillig qua vorm en aan de westelijke zijde van het plangebied deels begrensd door glastuinbouw. Ook is er geen aansluitende woonomgeving met bestaande structuren, voornamelijk in de vorm van lintbebouwing. De te ontwikkelen woonwijk zal daarom moet passen bij de maat en schaal van Vrouwenakker.

De bereikbaarheid van de locatie voor woningbouw is aan de noordzijde via Nieuwweens Jaagpad. De ontsluiting aan deze zijde biedt een visueel aantrekkelijke en vooral veilig ontsluiting van het woningbouwgebied. Aan de oostelijke zijde komt er een ontsluiting enkel voor calamiteiten verkeer en langzaam verkeer, richting de provinciale weg.

Het uiteindelijk ruimtegebruik, verdeeld in uitgeefbaar, verharding, groen en overig is afhankelijk van het stedenbouwkundig ontwerp van de gegunde marktpartij.

Programma

In de ontwikkelvisie is uitgegaan van minimaal 70 tot maximaal 90 woningen, en een gevarieerd woningbouwprogramma, met minimaal 35% sociaal (sociale huur en goedkope koop), minimaal 20% betaalbaar (middeldure huur en betaalbare koop) en maximaal 45% middeldure tot dure koop. De opbouw van het voorgenomen woningbouwprogramma is gebaseerd op het door de raad vastgestelde gemeentelijke woonbeleid, zoals geborgd in de kaderstellende Visie op Wonen in Vrouwenakker-West met daarin aandacht voor jongeren, ouderen en jonge gezinnen. Ook is de woningbehoefte in Vrouwenakker in het bijzonder, meegenomen in de overwegingen.

Naast de kaders voor het woningbouwprogramma, is Wonen met zorg een onderdeel van de aanbesteding. Het doel is om een Wonen met zorg complex voor intramurale zorg (24 uurszorg) te realiseren in

Vrouwenakker-West, bestaande uit minimaal 18 en maximaal 26 woon-zorg units.

Het uiteindelijke woningbouwprogramma zal afhankelijk zijn van het ingediende plan van de gegunde marktpartij, maar zal voldoen aan de voorgestelde percentages vanuit het woonbeleid van de gemeente.

Kosten en opbrengsten

Hieronder volgt een opsomming van de kosten en opbrengsten van de 'gemeentelijke, faciliterende grondexploitatie'. Bij het ontwikkeltraject van Vrouwenakker-West bestaat er een splitsing in kosten voor de gemeente en kosten voor de marktpartij.

Kosten

- De marktpartij krijgt te maken met milieukosten, bouwrijp maken, woonrijp maken, kosten voor de ontwikkeling, bouw en verkoop van de woningen, leges en procedure voor het doorlopen van het Omgevingsplan en voor de omgevingsvergunningen, overige kosten zoals planschadekosten en uiteraard de door de marktpartij te maken plankosten om bovenstaande activiteiten te kunnen ontplooiën.
- De gemeente heeft te maken met verwervingskosten, welke bestaan uit de boekwaarde van de gronden. Daarnaast zijn de kosten van de grondruil en de aankoop van de gronden ten behoeve van de ontsluiting meegenomen.
- De gemeente draagt ook plankosten die bestaan uit de reeds gemaakte kosten (voorbereidingskrediet) en de nog te maken kosten op basis van de plankostenscan van het Ministerie van I&M, waarbij rekening is gehouden met de procedures die de gemeente (gedeeltelijk) moet doorlopen.
- De post financieringslasten bestaan uit de rentelasten op de boekwaarde.

Opbrengsten

- De opbrengsten bij de gronduitgifte op basis van het woningbouwprogramma zijn opbrengsten voor de marktpartij.
- De vooraf geschatte opbrengsten vanuit de gronduitgifte minus de vooraf geschatte kosten resulteren in het grondbod, dat de marktpartij betaalt aan de gemeente voor het afnemen van de (ruwe) bouwgrond. De in de grondexploitatie opgenomen opbrengsten kunnen, afhankelijk van het grondbod van de gegunde marktpartij

hoger uitvallen.

Fasering

Momenteel bevindt het plan zich in de ontwerpfase. Immers in de aanbestedingsprocedure zullen vier marktpartijen een ontwerp maken. Deze ontwerpen worden beoordeeld aan de hand van criteria en leiden tot selectie van een marktpartij op basis van het best passende ontwerp.

In februari 2022 is de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 door de raad vastgesteld. Hierna is gestart met het opstellen van de aanbestedingsleidraad om een marktpartij te selecteren voor de ontwikkeling van de woningbouw. Deze leidraad is in november 2022 door het college vastgesteld en op 28 november 2022 is de aanbesteding gepubliceerd. De afronding van de aanbestedingsprocedure en contractering van de marktpartij vinden in juli 2023 plaats. De gegunde marktpartij zal de nog te doorlopen procedures op zich nemen met de faciliterend en controlerende taak vanuit de gemeente.

De uiteindelijke planning zal afhankelijk zijn van de planning van de gekozen marktpartij. In verband met het Luchtvaart Indelingsbesluit moet uiterlijk in september 2026 een onherroepelijk Omgevingsplan van kracht zijn, een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend zijn en gestart zijn met de bouw. In de aanbestedingsprocedure is een concept-planning opgenomen en wordt geborgd dat de deadline van september 2026 gehaald kan worden.

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.

De te verwachten resultaat netto contante waarde is per 1 mei 2023 circa € 170.000 negatief. De eindwaarde is per 31 december 2027 circa € 188.000 negatief.