

GZ 106 Teylerspark fase 2

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

Projectleider: Rebecca van Nie
Projectfase: Voorbereidingsfase
Verwachte sluiting: 2025

TEYLERSPARK FASE 2		Plex Nieuwkoop 2.4	
Algemene gegevens			
Projectnummer + projectnaam	Teylerspark fase 2		
Gemeentekern	Nieuwveen		
Deelproject	0		
Datum	1-jul-2022		
Versie	Definitief		
Opsteller	Pamela Groenewege		
Startjaar	2022		
Looptijd	(4 jaar)		
Resultaat prijspeil	€ 1.010.759		
Resultaat netto contant	€ 1.053.960		
Ruimtegebruik		Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied		16.753	100%
Variabel		-	-
Reservering water		-	-
Buiten beschouwing		-	-
Netto plangebied		16.753	100%
Uitgeefbaar		5.015	30%
Bebouwd		-	-
Verharding		6.773	40%
Groen		4.965	30%
Overig/bijzonder		-	-
Controle Netto		16.753	100%



HET PROJECT

Doelstelling

Het toevoegen van nieuwe (starters)woningen aan de woningvoorraad in de kern Nieuwveen. Het plan is mede tot stand gekomen naar aanleiding van behoeften, reacties en aandachtspunten vanuit inwoners.

Toelichting

Aanleiding

In 2020 is het project Teylerspark I, waarin 20 sociale huurwoningen zijn gerealiseerd volledig afgerond. Het plangebied van Teylerspark fase 2 (hierna Teylerspark II) ligt ten westen van Teylerspark I, en ten Noorden van de Schilkerweg (N462). Met de ontwikkeling van Teylerspark II zal de zuidrand van Nieuwveen stedenbouwkundig worden afgerond.

De beoogde bebouwing zal bestaan uit een mix van Tiny Houses, rug-aan-rug-woningen, tweelaagse rijwoningen, appartementen en kwadrantwoningen. In totaal zullen er 61 woningen worden gebouwd.

Daarnaast wordt tussen het plangebied en de Schilkerweg een park aangelegd. Dit zal een overgang vormen tussen de kern Nieuwveen naar de Schilkerweg. Teylerspark I en II krijgen daarmee een groene en duurzame

leefomgeving. Tevens is het een extra kwaliteit voor de wijken achter deze ontwikkelingen.

Stand van zaken

In mei 2017 is de projectenportefeuille uitgebreid naar aanleiding van de sterke behoefte aan woningen binnen de gemeente. Daarbij is de locatie Teylerspark II aangemerkt als een te ontwikkelen plangebied.

In juli 2020 is de startnotitie Teylerspark fase 2 in de raad vastgesteld, waarin is bepaald dat de planontwikkeling opgestart dient te worden. In de startnotitie is uitgegaan van circa 45 woningen. Na de inventarisatie van de risico's en kansen voor de beoogde ontwikkeling is gebleken dat de geurcontour van de AWZI (afvalwaterzuiveringsinstallatie) uitbreiding van het plangebied toeliet. Door de uitbreiding van het plangebied is het mogelijk om 61 woningen te realiseren.

In juli 2021 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Daarvoor is samen met inwoners (waaronder omwonende en woningzoekenden) een participatietraject doorlopen. Op basis van drie varianten is uiteindelijk het ontwerp gebaseerd op een combinatie tussen de varianten. Ook de provincie heeft ingestemd met de ontwikkeling van Teylerspark II.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (vanaf 3 maart 2022). Na deze terinzagelegging wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad op 23 juni 2022.

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.

De woningen van Teylerspark II kunnen mogelijk aangesloten worden op het warmtenet Schoterhoek II. Deze mogelijkheid wordt onderzocht en is onder voorbehoud van voldoende restcapaciteit en technische en financiële haalbaarheid, en uitsluitend met goedkeuring van de coöperatie Schoterhoek II. Voorlopig is de aansluiting op het warmtenet niet meegenomen in de grondexploitatie.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik

Van het totale netto plangebied is circa 30% uitgeefbaar gebied, 40% verharding en 30% groen.

Het plan sluit aan op het reeds afgeronde plan Teylerspark I. Aan de andere kant van het plangebied is het project de Verwondering gelegen. Dit plan is in de realisatiefase. Daarbij wordt het Teylerspark park aangelegd. Het park zal positief bijdragen aan de woonomgeving van de omringende woonwijken van Nieuwveen. Het park is niet meegenomen in het ruimtegebruik van Teylerspark II.

Vanuit het participatietraject is naar voren gekomen dat het wenselijk is om de bebouwing aan de zijdes met de huidige bebouwing (Weegbree en Teylerspark I) zo laag mogelijk te houden. Dit betekent dat de appartementen alleen aan de zijde van het park zijn voorzien.

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	16.753	100%
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	16.753	100%
Uitgeefbaar	5.015	30%
Bebouwd	-	-
Verharding	6.773	40%
Groen	4.965	30%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	16.753	100%

Programma

Het woningbouwprogramma richt zich op jongeren en bestaat uit 43 goedkope koopwoningen (3 Tiny Houses, 8 rug-aan-rugwoningen en 32 appartementen), en 18 betaalbare koopwoningen (10 tweelaagse rijwoningen en 8 kwadrantwoningen).

Woningbouw	Aantal
Tiny House	3
Rug-aan-rugwoning	8
Tweelaagse rijwoning	10
Appartement	32
Kwadrantwoning	8
Totaal	61

Kosten en opbrengsten

Kosten

- De verwervingskosten bestaan uit de boekwaarde van de gronden. De gronden

zijn bij het openen van de grondexploitatie ingebracht vanuit de materiële vaste activa (Hazeweg restpercelen Nieuwveen en Gronden gemeentehuis Nieuwveen) naar de grondexploitatie voor de boekwaarde van € 84.528.

- De kosten bouw- en woonrijp maken zijn berekend op basis van het stedenbouwkundig plan; de raming is opgesteld door de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR).
- 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.
- Onder de post bovenwijken is 25% van de kosten opgenomen voor het aanleggen van het Teylerspark Park. De inrichting van het park en het aanvullend krediet voor de resterende kosten (75%) wordt op een later moment ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
- 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 stedenbouwkundig plan is op 8 juli 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan 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 2025, evenals het aanleggen van het park. 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 saldo is per 1 juli 2022 circa € 1,1 miljoen positief. De eindwaarde is per 31 december 2025 circa € 1,1 miljoen positief.