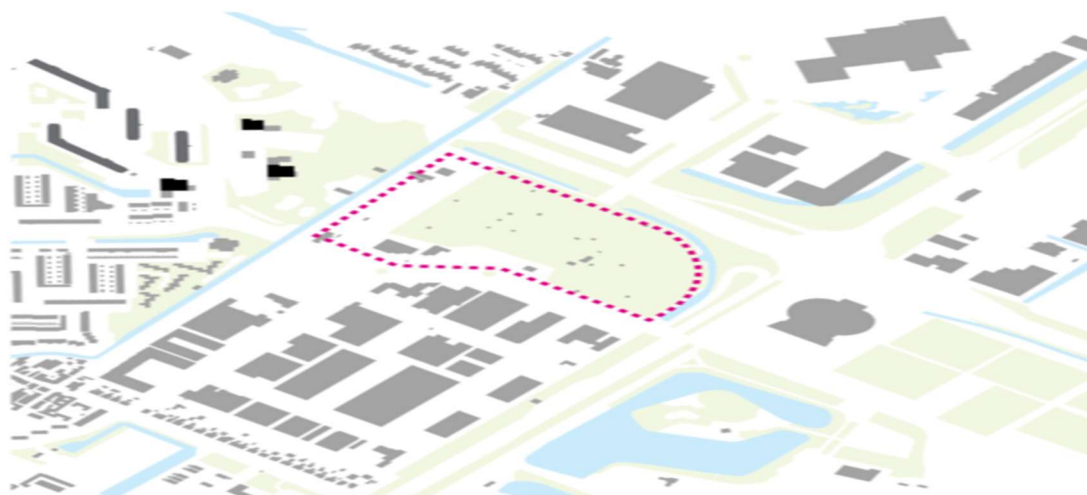


Grondexploitatie Kwadrant B&F

Planbeschrijving

De locatie Kwadrant B&F was voorheen een gebied met siertuinen van de tuinvereniging Seghwaert. De gemeente heeft de grond in dit gebied in 2014 vrijgemaakt door de tuinen te verplaatsen naar het Buytenpark. Hiernaast zijn de woningen aan de Zegwaartseweg 17-25 in het verleden aangekocht en gesloopt.

Het gebied is begrensd door de Australiëweg, de Oostweg, Van der Hagenstraat en de Zegwaartseweg.

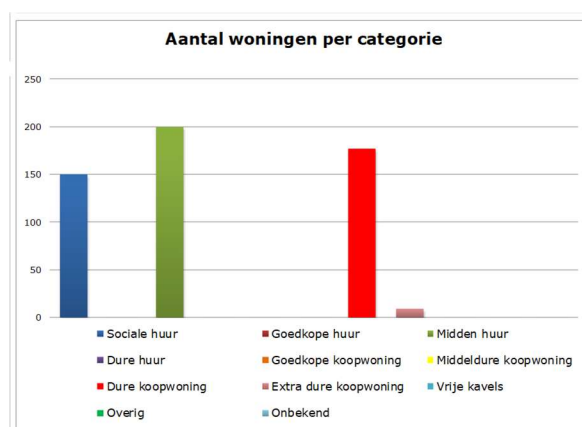


Afbeelding 1: plangebied met plangrens

Het gebied wordt ontwikkeld van een recreatieve bestemming in een nieuw en onderscheidend groen-stedelijk woonmilieu. Hierbij wordt een deel van het gebied in mandeligheid uitgegeven.

Om dit doel te bereiken moeten diverse fysieke ingrepen in het betreffende gebied gedaan worden. Voor de ontwikkeling wordt ook de Edisonstraat verlegd. De financiële vertaling is verwerkt in deze grondexploitatie. De einddatum van alle werkzaamheden is 31 december 2027. Na afronding van het plan zullen 536 woningen zijn gerealiseerd. In de onderstaande tabel is het programma gespecificeerd.

Onder de sociale huur zijn 56 zorgeenheden opgenomen (16 Villa Eigenwijze en 40 intramurale zorgwoningen).



Tabel 1. Programma Kwadrant B&F

Woningbouw	
Sociale huur	150
Goedkope huur	0
Midden huur	200
Dure huur	0
Goedkope koopwoning	0
Middeldure koopwoning	0
Dure koopwoning	177
Extra dure koopwoning	9

In de onderstaande kaart is zichtbaar waar het programma gerealiseerd wordt en hoe het gebied wordt ingericht.



Kaart 1 programma en inrichting Kwadrant B&F

Het bruto-plangebied van Kwadrant B&F is ca.10,3 ha. Een deel van ca. 0,9 ha. zal gehandhaafd blijven, te weten 2 woningen aan de Zegwaartseweg 25A en 27A, Activisie aan de Zegwaartseweg 27C en de panden aan de Darwinstraat 2 en 4-20 en het transformatorhuisje. Voor de woningbouw is ca. 3 ha. beschikbaar. Dit deel zal in privé eigendom van toekomstige bewoners komen. Circa 1,6 ha. zal groen worden ingericht en in mandeligheid worden uitgegeven. Hiernaast is er nog ca. 1,7 ha. openbaar groen zoals groenstroken en een parkomgeving. Binnen het plan wordt voor 0,4 ha. aan water gerealiseerd. De verharding met een oppervlak van 2,7 ha. blijft in eigendom van de gemeente. Deze zal in de vorm van wegen, wijkontsluiting, parkeerplaatsen en verbindingen voor langzaam verkeer worden aangelegd. In de onderstaande tabel is in samengevatte vorm het ruimtegebruik voor Kwadrant B&F weergegeven.

Nabij de rotonde Van der Hagenstraat / Edisonsstraat dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van het gasverdeelstation.

Plangebied		m2
Te handhaven		102.896
Exploitatiegebied		93.888
Hoofdstructuur		
	Verharding	26.948
	Groen	32.849
	Water	4.208
Subtotaal Hoofdstructuur		64.005
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	29.228
Subtotaal Woningbouw		29.228
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	655
Subtotaal niet-woningbouw		655
Vershil Exploitatiegebied Functies		

Tabel 2. Ruimtegebruik Kwadrant B&F

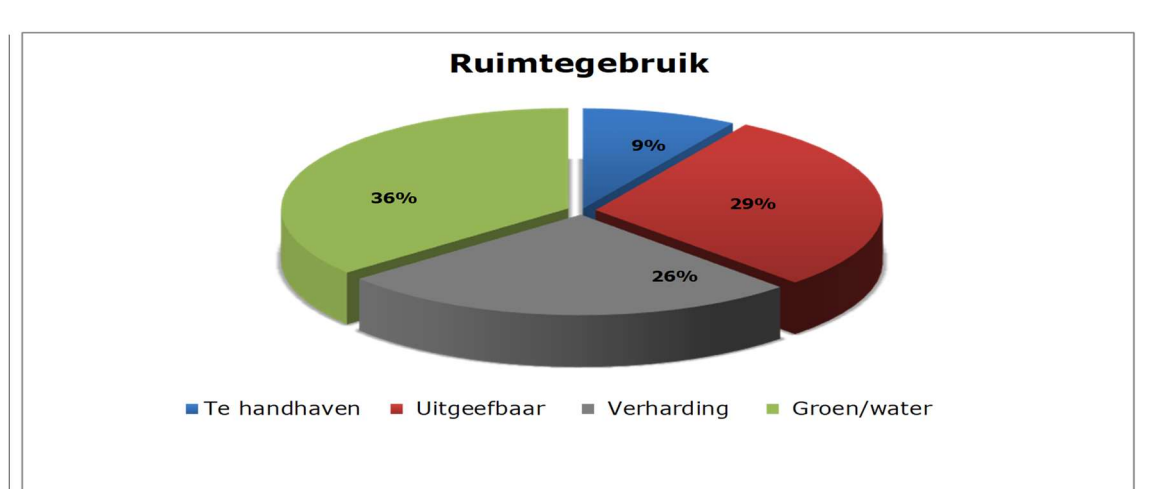


Diagram 1. Ruimtegebruik

Algemene beschrijving

Het gebied Kwadrant B&F gaat ingrijpend veranderen. Het gebied transformeert van een gebied met voorheen siertuinen naar een nieuw en onderscheidend groen-stedelijk woonmilieu. De mandelige ruimte is openbaar toegankelijk en groen van aard. De openbare ruimte wordt van een hoog kwaliteitsniveau.

Met de ontwikkelaar zal een realisatieovereenkomst worden getekend om de ontwikkeling te realiseren. Hieronder volgt een korte omschrijving van het geplande programma en de geplande werkzaamheden.

Er zullen 536 woningen in het gebied gerealiseerd worden. Het betreft 150 grondgebonden koopwoningen en 386 appartementen, waaronder 40 intramurale zorgappartementen en 16 zorgappartementen voor jongeren.



Financiële categorie	Type	Aantal
Extra dure koopwoning	Zegwaartsewg villa's - koop	3
Extra dure koopwoning	Edisonpark Zonder 1 kap - koop	6
Dure koopwoning	Van der Hagenstr - stadswoning - koop	103
Dure koopwoning	Edisonpark - parkvilla's - koop	38
Dure koopwoning	Toren - appartement - koop	36
Sociale huur	Edisonsingel - appartement - soc.huur	52
Sociale huur	Edisonsingel - appartement - soc.huur	42
Sociale huur	Villa Eigenwijze zorgeenheden	16
Sociale huur	Intramurale zorgwoningen	40
Midden huur	Edisonsingel - app - middeldure huur	176
Midden huur	Toren - appartement - middeldure huur	24
Totaal		536

Tabel 3. Programma specificatie Kwadrant B&F

De ontwikkeling vindt in 4 fasen plaats. De fasen moeten nog contractueel worden vastgelegd.

Het civieltechnisch werk zal door de gemeente worden gerealiseerd. Deze kosten en de kosten van de ambtelijke inzet zullen (naast de historische kosten van verwerving en sloop) bij de ontwikkelaar van de woningen worden verhaald via de gronduitgifteprijs en exploitatiebijdragen.

Planologisch kader

het ontwikkelplan is vertaald in een nieuw bestemmingsplan. Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan wordt in 2021 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Begroting en Planning Kwadrant B&F

Het vaststellen van de grondexploitatie betekent dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten, de inhoudelijke keuzes en de kosten- en opbrengstbegroting. De raad stelt de hierop gebaseerde begrotingswijziging op programmaniveau vast na kennis te hebben genomen van de bestaande risico's en kansen. De kosten- en opbrengstbegroting van deze grondexploitatie is gebaseerd op het meest actuele inzicht in de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

De grondwaarde van de bouwrijpe grond moet getaxeerd worden door een onafhankelijk taxateur om een marktconforme grondprijs te bedingen en geen ongeoorloofde staatssteun te verlenen.

[REDACTED]

Met de ontwikkelende partij worden nog contractuele afspraken gemaakt over de kosten voor het mandelige gebied.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]