

GEHEIM

Notitie herziene grondexploitatie Edisonpark

1. Inleiding

In deze notitie worden de uitgangspunten en kaders besproken van de herziening van de grondexploitatie Edisonpark.

Op 6 april 2021 heeft de raad de grondexploitatie Kwadrant B&F vastgesteld voor de bouwplanontwikkeling van circa 536 woningen. Het plan wordt onder de naam Edisonpark ontwikkeld.

Afgelopen jaren heeft de planuitwerking vertraging opgelopen, met als belangrijkste oorzaak de snel veranderende markt: een bouwkostenstijging van ruim boven normaal én een snel gestegen rente onder andere door de oorlog in Oekraïne sinds begin 2022. Daarnaast bleek de woningnood hoger dan verwacht, is een strategische visie ZM 2040 is opgesteld en zijn nieuwe kaders opgesteld, zoals de afspraken rond de Woondeal en de woonzorgvisie.

Afgelopen half jaar heeft de gemeente daarom het beoogde programma met de ontwikkelcombinatie Edisonpark geoptimaliseerd en is nader onderzoek verricht naar de verkeersmaatregelen die volgen uit het afsluiten van de Edisonstraat, de waterhuishouding en de toekomstige hoogtes.

1.1. Huidige inrichting en gebiedskenmerken

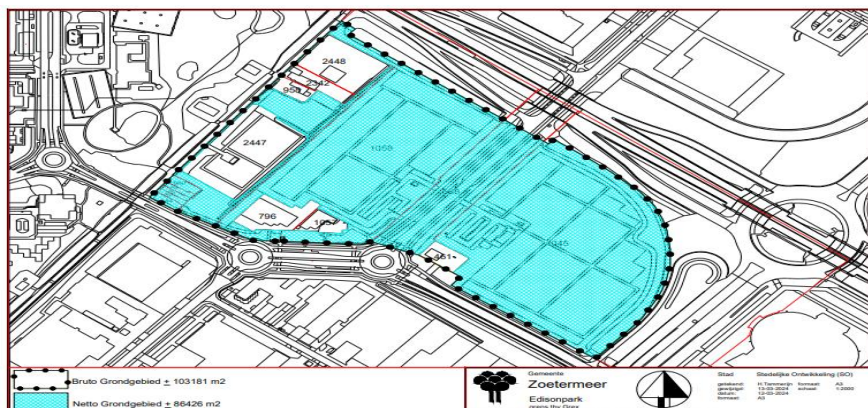
Het gebied wordt begrensd door de Australiëweg, de Oostweg, Van der Hagenstraat en de Zegwaartseweg.

De locatie 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.

De locatie valt onder het activiteitenplan Tijdelijke Natuur. Voor het opruimen van Tijdelijke Natuur moet er toestemming zijn vanuit de wettelijke verplichting van de Flora- en faunawet en eventueel Natuurbeschermingswet.

Aan de westzijde van het gebied aan de Zegwaartseweg is Activisie voor dagbesteding en behandeling van mensen met niet aangeboren hersenafwijking gesitueerd en de wijktuin. Aan de zuidzijde bij de Van der Hagenstraat en Edisonstraat zijn bedrijven gesitueerd en het gasontvangstation.

De Edisonstraat deelt het gebied in twee delen op en er ligt een gastransportleiding.



Afbeelding 1: plangebied met plangrens

1.2. Toekomstige bestemming

Het plan bestaat in totaal uit circa 540 woningen, waarvan 396 appartementen en 144 grondgebonden woningen. Een deel van de appartementen (265 stuks) wordt in de huursfeer (sociale huur, middenhuur en vrije sector huur) aangeboden. Hieronder vallen ook de 16 appartementen voor jongeren met een handicap. De rest (131 stuks) wordt als koopappartementen aangeboden. De grondgebonden woningen zijn koopwoningen.

Om het plan mogelijk te maken zal de procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden doorlopen.

2. Kaders ontwikkelplan

Het plan waarvoor de herziening van de grondexploitatie wordt voorgesteld is gebaseerd op het concept stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling en realisatie van 16 woningen voor Villa Eigenwijze, zelfstandig wonen voor jongeren met een handicap, en:

Woningprogramma Edisonpark Grex			Gebied 1	Gebied 2	Gebied 2b	Gebied 3	Gebied 4	
		m ² GBO	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	subtotaal
MGW Sociale huur app 2k	2 kamers	50 m ²	18	21	-	-	-	39
MGW Sociale huur app 3k	3 kamers	60 m ²	12	14	-	28	-	54
					-			
MGW Middeldure huur app	3 kamers	64 m ²	28	31	-	12	-	71
MGW Betaalbare koop	3 kamers	64 m ²	28	31	-	12	-	71
Vrije sector huur (MGW)	3/4 kamers	85 m ²	-	24	13	-	-	37
Vrije sector koop (MGW)	4 kamers	90 m ²	22	-	38	-	-	60
middenhuur	2 kamers	60 m ²	-	-	-	31	-	31
vrije sector	3 kamers	70 m ²	-	-	-	17	-	17
Stadsvilla	3 lagen	135 m ²	-	-	-	12	18	30
	4L - tussen	163 m ²	-	-	-	2	-	2
	4L - kop	163 m ²	-	-	-	3	2	5
	Speciaal	206 m ²	-	-	-	1	-	1
Hofwoningen	tussen	131 m ²	2	-	-	5	9	16
	kop	128 m ²	4	2	-	6	8	20
Parkvilla	tussen	139 m ²	15	15		11	13	54
	kop	151 m ²	4	4		4	4	16
Totaal wonen			133	142	51	144	54	524
Parkeren gebouwd	Koop	1 m ²	42	31	-	20	-	93
Fase 1, 2 en 3	Huur	1 m ²	33	54	-	19	-	106
Parkeren gebouwd	Koop	1 m ²	-	-	29	-	-	29
Fase 2b	Huur	1 m ²	-	-	10	-	-	10
Totaal parkeren			75	85	39	39	-	238



Concept stedenbouwkundig programma

2.1. Uitgangspunten van de herziening van de grondexploitatie

De kaders van de ontwikkeling worden op onderdelen gewijzigd zodanig dat de raad een gewijzigde grondexploitatie dient vast te stellen.

Ten behoeve van de grondexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gewijzigd:

- De wijktuin wordt niet meer verplaatst maar blijft gehandhaafd omdat de huidige wijktuin een enorme meerwaarde heeft voor het beoogde groene karakter en het parklandschap van deze nieuwe wijk.
- De afstand van de woningbouw ten opzichte van het te handhaven gasontvangststation is vergroot.
- Naar aanleiding van verkeersonderzoeken blijkt het omleggen van de Edisonstraat niet de oplossing te zijn voor de verkeersgroei. De Edisonstraat wordt niet meer verlegd maar verwijderd uit het gebied. Om de verkeersgroei op te vangen worden er bovenplanse maatregelen getroffen, zoals aanpassen van de rotonde van Aalstlaan, verlenging van de afrit Franklinstraat en wordt de Oostweg aangepast ten behoeve van het verlengen van de linksaf strook.
- De geraamde plankosten zijn [REDACTED] hoger in verband met verwachte extra werkzaamheden en in te huren deskundigheid als gevolg van procesafspraken opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst.
- Er zijn nieuwe civieltechnische ramingen voor bouw- en woonrijp maken opgesteld op basis van het concept stedenbouwkundig plan. Hierbij is er nu rekening gehouden met het verwijderen van duizendknoop, integrale ophoging van het gebied, meer verwijderen groen en meer aanleg groen en aanpassing van de hoofdwaterring in verband met watercompensatie.

[REDACTED]

[REDACTED] Het geoptimaliseerde woningprogramma is in het plan verwerkt. De taxatiewaarde behorend bij dit programma met de gewenste kwaliteit is in de grondexploitatie opgenomen. [REDACTED]

[REDACTED]

- De fasering en bouwvolgorde is aangepast.

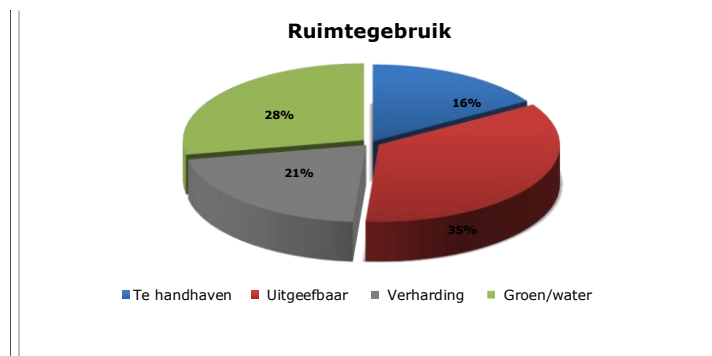
2.2. Ruimtegebruik

[REDACTED]

De te verkopen percelen bestaan uit de uitgeefbare kavels voor woningbouw met mandelige binnentuinen en de te realiseren parkgarages op eigen terrein. De grond binnen het exploitatiegebied welke niet verkocht wordt aan de ontwikkelaar zal de gemeente inrichten als openbare ruimte inclusief de aanleg van openbare parkeerplaatsen.

Onderstaand is het ruimtegebruik weergegeven.

		m2
Plangebied		103.181
	Te handhaven	16.755
Exploitatiegebied		86.426
Hoofdstructuur		
	Verharding	21.482
	Groen	23.798
	Water	5.105
Subtotaal Hoofdstructuur		50.385
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	36.041
Subtotaal Woningbouw		36.041
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	-
Subtotaal niet-woningbouw		-



3. Grondexploitatieberekening

In onderstaande paragraaf is de samenvatting van de grondexploitatieberekening opgenomen.

3.1. Kosten

[Redacted text]

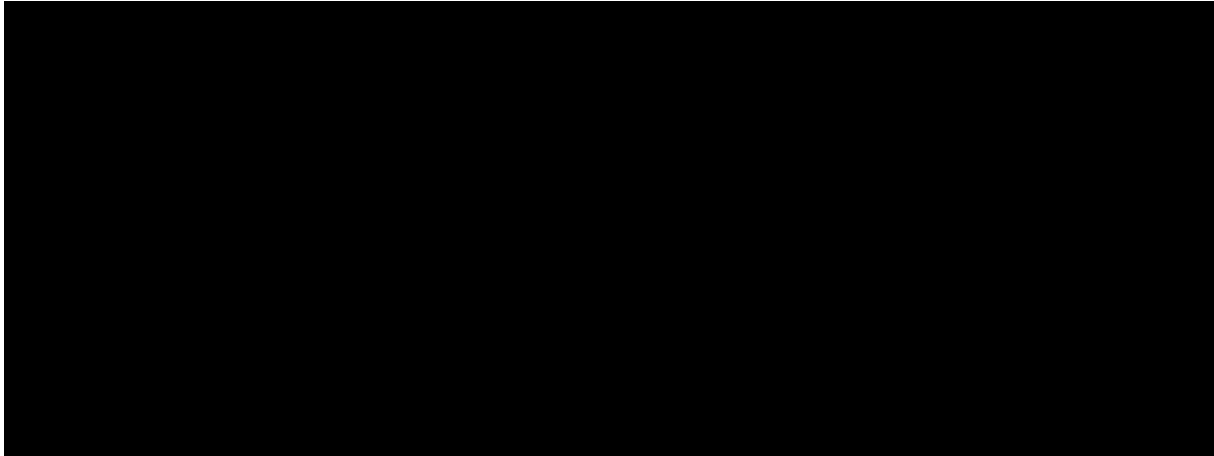
[Redacted text]

De kosten voor het openbaar gebied zijn geraamd op het kwaliteitsniveau voor Edisonpark zoals dat is vastgelegd in het concept stedenbouwkundig plan.

Omdat het plan nog niet zodanig uitgewerkt is dat er een Koop-Realisatieovereenkomst kan worden gesloten is er voor gekozen om voor het einde van de reserveringsovereenkomst (31 maart 2024) een Samenwerkingsovereenkomst te sluiten waarin procesafspraken staan hoe de planvorming, ontwikkeling en realisatie van Edisonpark uit te voeren, de daarvoor benodigde grondtransacties effectueren en het proces beschrijven hoe per fase de prijs tot stand komt. Er zijn plankosten bijgeraamd als gevolg van de extra werkzaamheden en inhuur van deskundigheid hiervoor.

[Redacted text]

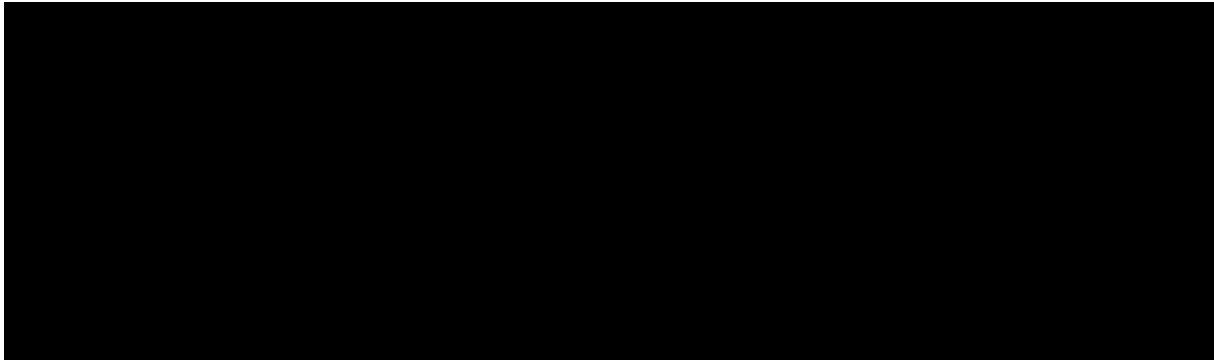
[Redacted text]



3.2. Opbrengsten



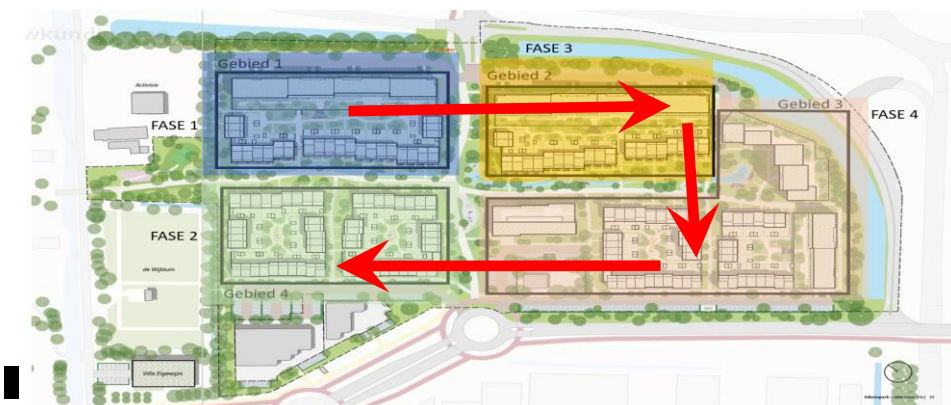
De grondwaarde van het woningbouwprogramma en de te realiseren parkeergarages is op basis van een taxatie in de grondexploitatie verwerkt. De grondwaarde voor Villa Eigenwijze is gebaseerd op de nota grondprijzen.



3.3. Fasering

De voorgestane bouwvolgorde is verwerkt in de grondexploitatie:

- Gebied 1: 2026-2027
- Gebied 2: 2028-2029
- Gebied 3: 2029-2030
- Gebied 4: 2030-2031
- Villa Eigenwijze: 2025



3.4. Resultaat

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2024 bedraagt € 3,6 miljoen positief. Hierin zijn de effecten van de nieuwe ramingen, rentekosten en prijsstijging verwerkt.

Saldo op Netto Contante Waarde	€ 3.591.311	1-1-2024
Saldo op Eindwaarde	€ 4.377.788	31-12-2033
Saldo op Nominale Waarde	€ 3.563.687	

Resultaat van Edisonpark

3.5. Wijziging ten opzichte van MPG 2024

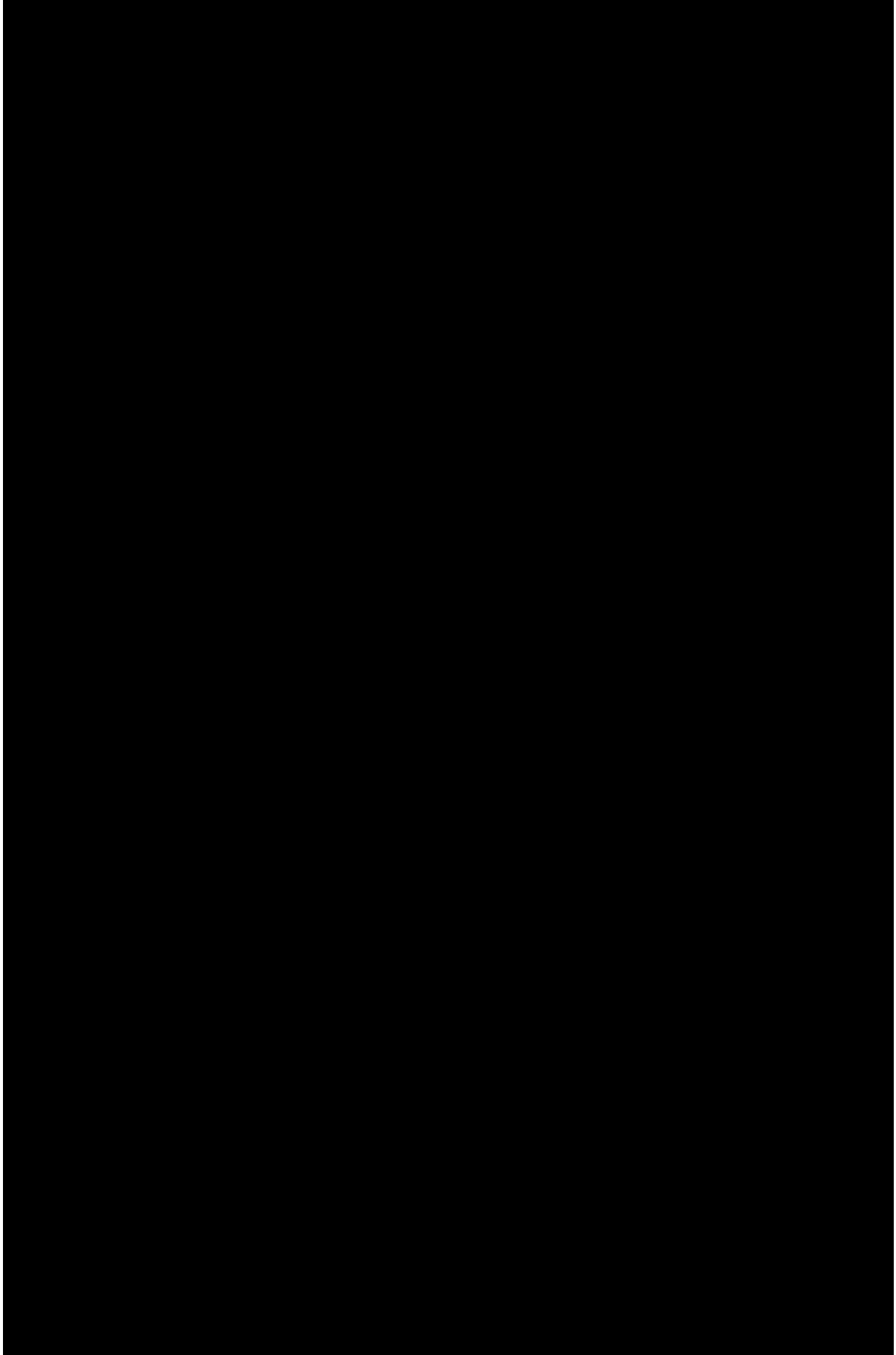
De grondexploitatie Edisonpark is in de MPG 2024 verantwoord met een positief saldo van € 4,4 miljoen op netto contante waarde per 1.1.2024.

Saldo op Netto Contante Waarde	€ 4.388.857	1-1-2024
Saldo op Eindwaarde	€ 5.349.992	31-12-2033
Saldo op Nominale Waarde	€ 4.908.566	

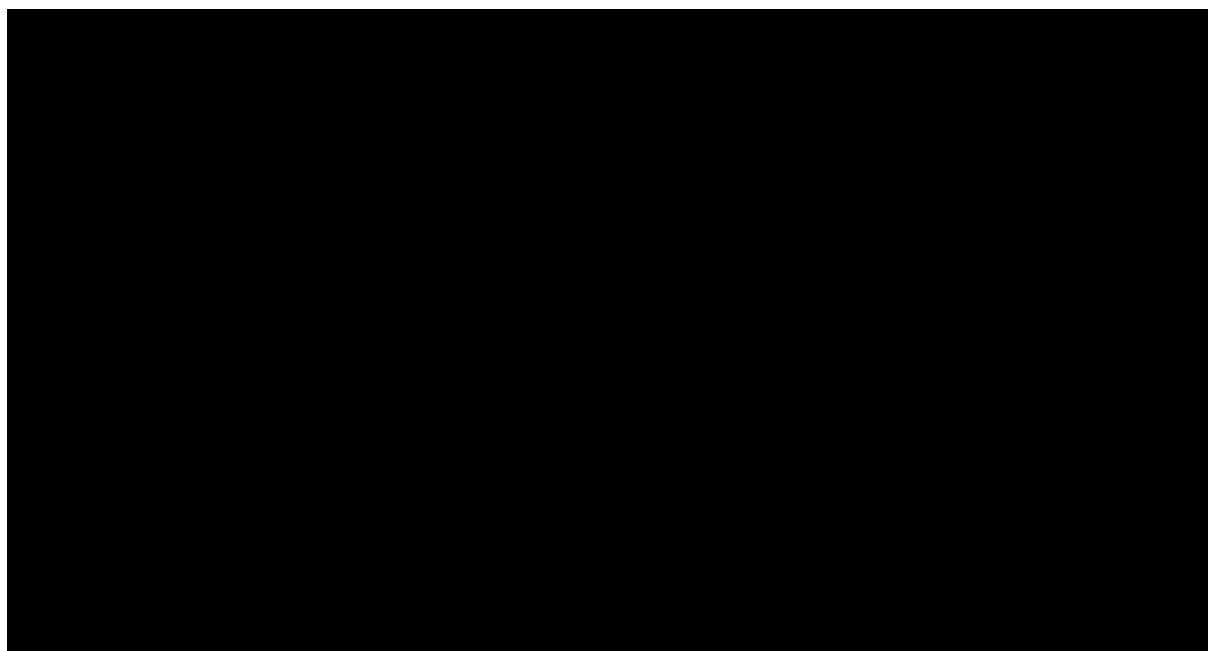
Resultaat van Edisonpark MPG 2024

Met de herziening van de grondexploitatie verslechtert het resultaat met circa € 0,8 miljoen op netto contante waarde van € 4,4 miljoen positief naar € 3,6 miljoen positief.

Verschilverklaring



3.6. Projectrapportage



4. Risico's

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]