

Ontwikkeling Spoorzone

Wonen, ontmoeten en genieten

Definitieve aanbieding “verkort”
V2.0 19-01-2021

Na overleg met Leon de Wit & [REDACTED]
d.d.19-01-2022

UITGANGSPUNTEN SPOORZONE

- Optimalisatie op basis van verder uitwerken SO A3 Architecten d.d. 10-10-2021 versie 2;
 - Positief besluit Stedenbouw 15-09-2021
 - Positief besluit Welstand 11-10-2021
- Duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief
 - Inclusief waterberging, bergingen voorzien van groene daken
 - Mus- en vleermuiskasten + vleermuizenhotel
 - Wadi's
- Incl. sloop, bouw- en woonrijp maken conform demarcatietekening
- Hoge kwaliteit van inrichting toekomstig openbaar gebied!

VOLLEDIGE ONTWIKKELING, VERKOOP EN REALISATIE DOOR **VAN WIJNEN**

WONINGTYPES & PARKEREN

OVERZICHT WONINGTYPES_ PRIJSRANGES

datum 03-11-2021

FASE 1		VAN WIJNEN DEEL		BUITENRUIMTE	PARKEREN	PARKEERNORM*	PARKEERBEHOEFTE	GEBRUIKSOPPERVLAKTE (circa)		HUUR/KOOP	DOELGROEP	PRIJSRANGE (circa)		
	AANTAL	TYPE												
BLOK WA	3	Stadswoning	dek & dakterras	2 prive	1,5	4,5	-	circa	155m2	koop	duur	€		tot circa €
BLOK WA	2	Studio portiek	begane grond	openbaar / 1 prive	1,0	2,0	-	circa	58m2	koop	goedkoop	€		tot circa €
BLOK WA	1	Appartement portiek	balkon	openbaar / 1 prive	1,4	1,4		circa	80m2	koop	middelduur			tot circa €
BLOK WA	3	Appartement portiek	balkon	openbaar / 1 prive	1,6	4,8		circa	120m2	koop	duur			tot circa €
BLOK WA	4	Studio galerij	collectief	openbaar	1,0	4,0	-	circa	50m2	koop	goedkoop			tot circa €
BLOK WA	16	Appartement galerij	balkon& dek	openbaar / 1 prive	1,6	25,6	-	circa	90m2	koop	duur	€		tot circa €
BLOK WB	2	Appartement galerij	balkon	openbaar / 1 prive	1,4	2,8		circa	70m2	koop	middelduur	€		tot circa €
BLOK WB	9	Appartement galerij	balkon	openbaar / 1 prive	1,6	14,4		circa	95m3	koop	duur	€		tot circa €
BLOK WB	20	Studio's & galerij appartementen	collectief & dek/leefgalerij	openbaar	1,0	20,0	50m2	tot circa	65m2	koop	goedk./middeld.	€		tot circa €
	TOTAAL	60				79,5								
BLOK WA/WB	47	Parkeren	-	-			-	tot	-				-	tot
FASE 2		GEMEENTE DEEL		BUITENRUIMTE	PARKEREN	PARKEERNORM*	PARKEERBEHOEFTE	GEBRUIKSOPPERVLAKTE (circa)		HUUR/KOOP	DOELGROEP	PRIJSRANGE (circa)		
	AANTAL	TYPE												
BLOK 4	4	Stadswoning	tuin	openbaar	1,5	6,0	-	circa	154m2	koop	duur	€		tot circa €
BLOK 3	4	Bungalow	tuin	openbaar	1,5	6,0	-	circa	127m2	koop	duur	€		tot circa €
BLOK 2	9	Stadswoning	tuin	openbaar	1,5	13,5	134m2	tot circa	154m2	koop	duur	€		tot circa €
BLOK 1	7	Herenhuis	tuin	openbaar	1,5	10,5	-	circa	178m2	koop	duur	€		tot circa €
BLOK 5	6	eengezinswoning	tuin	openbaar	1,5	9,0	-	circa	119m2	koop	duur	€		tot circa €
	TOTAAL	30				45,0								
FASE 3		KPN/SHERE		BUITENRUIMTE	PARKEREN	PARKEERNORM*	PARKEERBEHOEFTE	GEBRUIKSOPPERVLAKTE (circa)		HUUR/KOOP	DOELGROEP	PRIJSRANGE (circa)		
	BNR	TYPE												
BLOK KPN	NTB		NTB	NTB		NTB		NTB	tot	NTB			NTB	tot circa

PARKEREN*	
Plandeel Van Wijnen	79,5
Plandeel Gemeente	45,0
TOTAAL BENODIGD	124,5
In totale plangebied**	134
	9,5

**exclusief KPN/SHERE resteert.

OVERZICHT SEGMENTEN	
Goedkoop	<
Middelduur	>
Duur	>

*Conform Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard zijn de parkeernormen gebaseerd op publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012; uitgaande van matig stedelijk, centrum

HET PLAN



7 Herenhuizen

INPUT LANDSCHAPARCHITECT LAGENDIJK



GRONDBOD 10-11-2021

 euro excl. BTW*

INCLUSIEF

- Sloop
- Bouw- en woonrijp maken op basis van demarcatietekening dd. 03-11-2021
- Uitgaande van 2 fasen exclusief KPN & Sheremasten
- Onderzoeken ten behoeve van realisatie
- Onderzoeken ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning
- Planschade uitkeringen voor rekening van Van Wijnen
- Vervangende bomen in relatie tot kappen ES
- Archeologisch proefsleuvenonderzoek en opgraving
- Tekeningen, berekeningen ten behoeve van bouw en aanvraag omgevingsvergunning
- Leges

VOLLEDIGE ONTWIKKELING, VERKOOP EN REALISATIE DOOR **VAN WIJNEN**

EXCLUSIEF

- Verplaatsen trafo en mast ter plaatse van KPN- en SHEREmasten locatie
- Sanering bodemverontreiniging (gemeentelijk deel)

- Grondbod op percelen van gemeente conform bijlage 2 uit intentieovereenkomst
- Verwerving in huidige staat, onverhuurd;
- Uitgangspunt is levering o.b.v. fiscaal meest gunstige regime voor beide partijen;
- Plankostenvergoeding gemeente in bieding;
- Goedkeuring vereist investeringscommissie Van Wijnen.

GRONDBOD vs GRONDPRIJS UIT MEERJAREN BEGROTING 2022 - 2025

OVERZICHT GRONDPRIJS GEMEENTE vs BIEDING VAN WIJEN

versie 10-11-2021

Aanduiding / omschrijving / benaming	10	12	13	14	17	20
1. WONINGBOUW	Gemeentelijk deel					
Financieringscategorie						
Woningtype / -omschrijving	Stadswoning BL4	Bungalow BL3	Stadswoning BL2	Stadswoning BL1	Eengezinsw. BL5	KPN
Aantal woningen / kavels / overige	4	4	9	7	6	0
Woningmodel (verplicht)	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	Overige
Woning concept (Rijp, Wj of Vrij Wonen; verplicht)	Wj Wonen	Wj Wonen	Wj Wonen	Wj Wonen	Wj Wonen	Vrij Wonen
Woning concept: nadere classificatie (optioneel)						
OPBRENGST WONINGEN EXCL. BTW - TOTAAL	€	€	€	€	€	€
OPBRENGST COMMERCIEEL EXCL. BTW - TOTAAL	€	€	€	€	€	€
TOTAAL OPBRENGSTEN	€	€	€	€	€	€
GRONDKOSTEN (1)						
Grondquote, percentage van v.o.n. excl. BTW						
GROND: AANROEP - TOTAAL	€	€	€	€	€	€
GROND: OVERIGE KOSTEN	€	€	€	€	€	€
GRONDKOSTEN (1) - TOTAAL	€	€	€	€	€	€
	3 lagen platdak	1 laag met kap	3 lagen platdak & 2 lagen met langskap	3 lagen met langskap en dwarskap	2 lagen met langskap	
	rijwoning koop	rijwoning koop	rijwoning koop	2-1 kapw. koop	rijwoning koop	
verschil tov 'minimum						

Woningtype	Grondprijs per kavel excl. BTW
Rijwoning koop	
Rijwoning sociale huur	
2-1 kap woning koop	
Vrijstaande woning koop	
Appartement sociale huur	
Appartement goedkoop	
Appartement middelduur	
Appartement duur koop	
Detailhandel	
Bouwkavels	

Prijzen tabel uit de meerjarenbegroting 2022-2025.
Door de gemeenteraad op 9 november 2021 vastgesteld



WENSEN (EISEN) GEMEENTE NAV OVERLEG 28-12-2021

- Is er sprake van optimale opbrengst?
 - o Bezien vanuit masterplan en niet vanuit eigendom irt zoet voor gemeente en zuur voor VW
 - o Kunnen er afspraken worden gemaakt over functie stationsgebouw?
 - Nu plannen nog te onduidelijk
 - Bij ontmoeten en maatschappelijk vertegenwoordigd dit een waarde voor gemeente.
 - Indien dit niet zou lukken en bijv. 4 appartementen gerealiseerd gaan worden "naheffing" gemeente?
 - o Intentie moet zijn daghoreca en ontmoeten
- Hoe kunnen we transparant mogelijk afspraken maken over maximale VON-prijsstijging
 - o Alleen op basis van kosten die VW krijgt?
 - o Op basis van NVM met verrekening voor gemeente?
 - o VW denkt hierover na en zal voorstel doen ook icm voorgaande
- Zendmast moet weg circa [REDACTED] aan kosten (2/3 VW en 1/3 gem?)
 - o Hoe te verwerken in grondbod?
 - o Meenemen in voorstel naar gemeente
- Inrichting plein
 - o Meenemen in voorstel naar gemeente
- Totaal voorstel bezien irt wensen van gemeente
 - o Stationsplein ingericht
 - o Maatschappelijke functie stationsgebouw → kwalificeren van waarde (minder opbrengst maar wel waarde voor gemeente)
 - o Verwijderen zendmast + nieuwe locatie
 - o Maximaliseren van prijsstijgingen voor bewoners van Schoonhoven/Krimpenerwaard

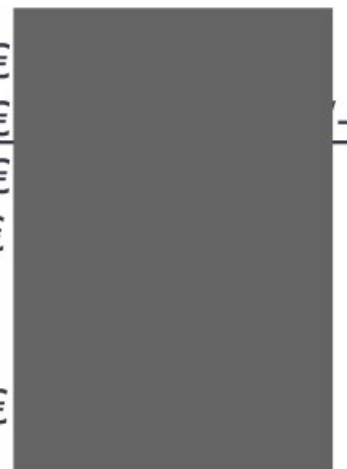
FINANCIELE GEVOLGEN WENSEN (EISEN) GEMEENTE*

- Inrichting openbaar gebied hoge kwaliteit
- Inrichting Stationsplein
- Verplaatsen zendmast
- Maximale VON-stijging (obv NVM)
- Winstdeling met gemeente na aftrek van kosten
- Opbrengsten Stationsgebouw niet meegenomen in voorstel**
- Sociale functie Stationsgebouw (irt opbrengspotentieel)

TOTAAL

-/- €	
-/- €	(budget)
-/- €	
-/- €	
-/- €	
+/+ €	
-/- €	
-/- €	
<hr/>	
	+

Bieding	10-11-2021	€
Wens gemeente	28-12-2021	€
		-/- €
Aanvullende wensen (eisen) gemeente		-/- €
TOTAAL VERSCHIL		+/+ €



* Obv inschattingen
 ** Niet getransformeerd/gerenoveerd

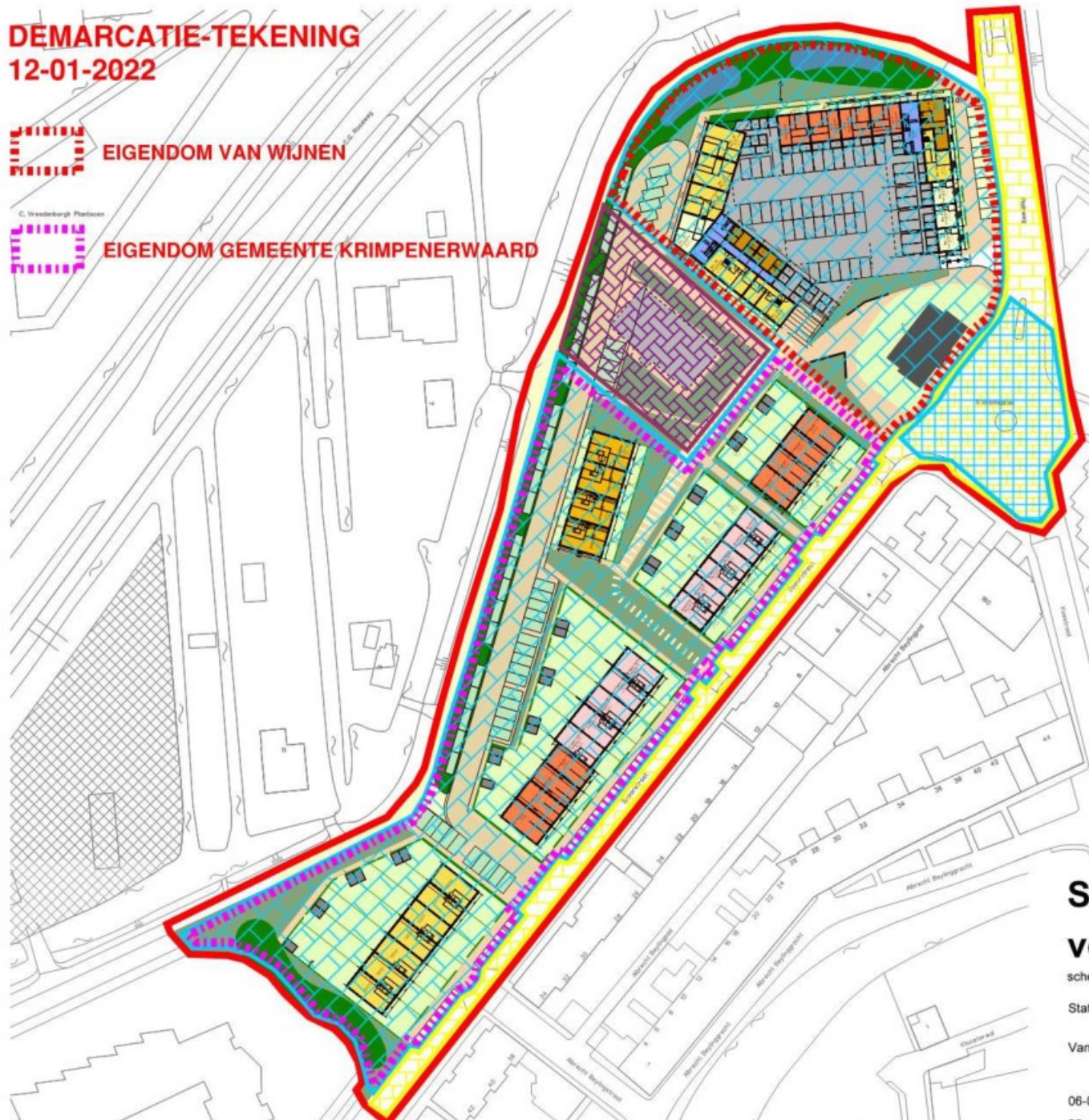
VOORWAARDEN






- Geen verwervingskosten / aanpassingen irt KPN terrein
- Geen verrekening van extra opbrengsten (ivm verwachte forse kostenstijgingen in de bouw)
- Koopwoningen in het goedkope segment gemaximaliseerd conform overzicht, prijspeil november 2021 + CPI index
- Koopwoningen in het middeldure- en dure segment, marktconforme VON-sommen conform overzicht, prijspeil november 2021 + index NVM regio Krimpenerwaard/Schoonhoven
- Stationsplein bovengronds (WRM) aangepast (), geen aanpassingen/voorzieningen (vervuiling, omleggen nuts oid) ondergronds.
 - In de anterieure overeenkomst zal worden opgenomen dat Van Wijnen een bijdrage van maximaal () excl. BTW doet ten gunste van de herinrichting van het Stationsplein waarbij Van Wijnen nadrukkelijke inspraak heeft in de mate en kwaliteit van herinrichting.
- Verplaatsen zendmast naar dak appartementen gebouw totale gemaximaliseerde kosten van () excl. BTW. nader te onderbouwen door offerte.
 - De kosten die de genoemde () excl. BTW overschrijden zullen worden voldaan door de gemeente Krimpenerwaard.
- Marktconforme opbrengst Stationsgebouw uitgaande van daghoreca, ontmoeten en kort verblijven. Terugvalscenario wonen bij onvoldoende animo.
 - Doormiddel van participatief traject wensinvulling van Stationsgebouw door omgeving en inwoners van Schoonhoven achterhalen.
 - Na participatietraject samen met gemeente randvoorwaarden vaststellen (w.o. mate van kwaliteit en minimale opbrengst) en Stationsgebouw aanbieden aan de markt doormiddel van een tender/pitchtraject. Hierbij krijgt gemeente 50/50 medezeggenschap in beslissing.
 - Van Wijnen zal het participatie- en tender/pitchtraject in gezamenlijkheid met de gemeente vormgeven.
- Aangepaste demarcatie tekening, geen werkzaamheden aan Spoorsingel en Spoorstraat. Ontwerp in gezamenlijkheid vaststellen.
- Plan conform huidige uitgangspunten + optimalisaties in architectuur
- Bouw in 2 fasen (fase 1 appartementen, fase 2 grondgebonden woningen), waarbij fase 2 zodanig tijdig zal aanvangen dat het volledige plangebied in 1 keer en in 1 aaneengesloten fase woonrijp gemaakt kan worden. Uitgangspunt dient dus te zijn dat de bibliotheek en overige verhuurde panden tijdig leeg en niet verhuurd zijn.
- De kwaliteit van het plan en openbaar gebied zal worden vastgelegd in een nader en in gezamenlijkheid vast te stellen beeldkwaliteitsplan. E.e.a. zal zoveel als mogelijk worden gerealiseerd op basis van de huidige uitgangspunten.

DEMARCATIE-TEKENING 12-01-2022

 EIGENDOM VAN WIJNEN

 EIGENDOM GEMEENTE KRIMPENERWAARD



-  TOTAAL PLANGEBIED
-  INRICHTING BOVENGRONDS DOOR EN VOOR REKENING VAN VAN WIJNEN*
-  PLANDEEL DOOR EN VOOR REKENING VAN VAN WIJNEN*
-  PLANDEEL DOOR EN VOOR REKENING VAN GEMEENTE KRIMPENERWAARD**
-  PLANDEEL EIGENDOM KPN EN SHERE MASTEN INVULLING NTB

* Inclusief aansluiting op bestaand openbaar gebied
** Ontwerp door Lagendijk Landschapsarchitecten

UIT INTENTIEOVEREENKOMST 22-04-2021



LENGKEEK
architectuur en ontwerp bv
2022-01-12

ROOD	PLANGEBIED	GEEL	RECHTEL ONTOEGANGSDEEL - TRANSFORMATIE NUTTOEGANGSDEEL
PURPER	KPN	BLAUW	BOVENGRONDS WERKZAK - SPORTTEREIN, COÖP
CYAN	VAN WIJNEN	ORANJE	VERBODEN
ROZEF	GEMEENTE	GEEL	SHERE MASTEN ONTOEGANG

DEMARCATIE-TEKENING 12-01-2022

Situatietekening voorkeursmodel

schematische plattegronden
Stationslocatie te Schoonbeem
Van Wijnen

06-05-2021
22-10-2021



gemeente Krimpenerwaard TEC VAN WIJNEN

INZICHT PLAN ONRENDABELE DELEN VOOR VAN WIJNEN

- Parkeerdek, het oplossen van parkeren in gebouwde vorm
- Mogelijk maken goedkope koop- en bereikbare koop binnen plan voor starters, jonge gezinnen en eenpersoonshuishoudens
- Mogelijk maken van ontmoeten in gebouwde omgeving en daktuin
- Verwijderen van mast naar plandeel Van Wijnen op dak appartementen, 100% van kosten voor rekening van Van Wijnen

GEEN AANBOD SOCIAAL HUURPROGRAMMA

- Binnen Schoonhoven is reeds een groot aanbod van sociale huurwoningen (29%). De Spoorzone is als zodanig geen aanwijsgebied.
- De planambities zijn hoog (hoge kwaliteit architectuur w.o. gebouwde parkeeroplossing) en als zodanig niet passend voor sociale woningbouw.
- De aangeboden woonproducten zijn in deze mate minder passend voor een woningcorporatie (eenzijdige hoeveelheid en afmeting).
- Er is in dit plan gekozen voor bereikbare koop waardoor doorstroming gerealiseerd kan worden.

*

