

P000001 Vlaamse Gas – Tweede Walstraat

1. Kerninformatie

De omgeving van Vlaamse Gas en de Tweede Walstraat is (dringend) toe aan een vorm van herstructurering. Er is voor deel sprake van verloedering en een ongewenste neerwaartse trend. Voor dit gebied is de gebiedsvisie Vlaams Kwartier door de raad vastgesteld. De gemeente onderzoekt met aanwezige eigenaren in het gebied (Vlaamsegas en Tweede Walstraat) op welke wijze tot een succesvolle herontwikkeling kan worden gekomen.

Grondexploitatie : vastgesteld 13 mei 2025, collegebesluit nr.4.1, omzet: € 0,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2027.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	30 middel dure huurwoningen
Parkeren	50 fietsparkeren
Bedrijvigheid	Circa 470 m2 VVO
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	I. Van der Coelen
Ontwikkelaar extern	Dornick B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Voor de driehoek Vlaamsegas en Tweede Walstraat worden mogelijkheden tot herontwikkeling onderzocht. Hierover is intensief overleg met de eigenaren. Verder zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezige problematiek. Om ongewenste ontwikkelingen (uitbreiding coffeeshop(s) te voorkomen heeft de gemeente ook een pand (Tweede Walstraat 104-106) aangekocht, dit wordt tijdelijk verhuurd aan onder andere een galerie. De afgelopen jaren zijn er verschillende (place-making) activiteiten ter verbetering van de (leef-)omgeving geweest. In de openbare ruimte zijn aanpassingen doorgevoerd, de Eilbrachtstraat is afgesloten voor motorvoertuigen en wordt op lange termijn heringericht tot mini-parkje. Eind 2022 vond naar aanleiding van een motie door de gemeenteraad, een pilot plaats van afsluiting van de Tweede Walstraat, Van Welderenstraat en Eerste Walstraat. Vanaf februari 2024 is deze definitief afgesloten voor motorvoertuigen in avond- en nachtelijke uren.

Verder heeft de gemeente de financiële haalbaarheid van Vlaamse Gas en Tweede Walstraat laten toetsen op marktconformiteit. Zowel de bouwkosten, overige kosten en opbrengsten zijn door externen beoordeeld. De gemeente brengt in deze ontwikkeling twee panden in en Dornick B.V. drie panden. Op basis hiervan zijn diverse gesprekken gevoerd met Dornick B.V. over de financiële haalbaarheid. In overeenstemming met Dornick B.V. is een bijdrage van € 1,5 miljoen overeengekomen ter dekking van de onrendabele top. Daarna zijn de gesprekken weer opgestart. Met Dornick B.V. wordt in 2025 een verkoopovereenkomst gesloten.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
		Per 01-01-2025			Per 01-01-2025
Verwervingen		552.000	Verkopen		550.000
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU		83.000	Huuropbrengsten		
Bijdrage aan ontwikkelaar		1.500.000	Kredieten (Actieplan binnenstad, ISV en reservering woonfonds)		1.585.000
Rente en kostenstijging					
Totale kosten		2.135.000	Totale opbrengsten		2.135.000
Gerealiseerd tot datum		554.000	Gerealiseerd tot datum		0
Gerealiseerd in periode			Gerealiseerd in periode		
Nog te realiseren		1.581.000	Nog te realiseren		2.135.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- nadelig

5. Risico(beheersing)

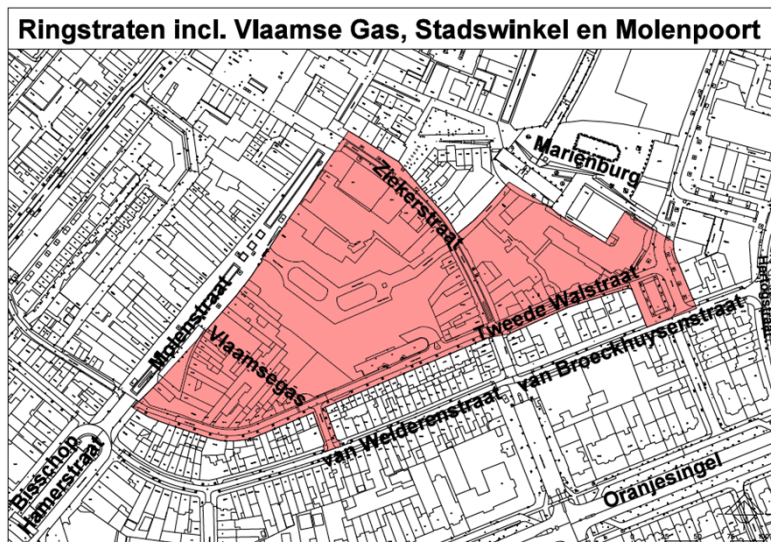
- De gemeente heeft in deze verkoopovereenkomst een faciliterende rol. De totale kosten worden gedekt uit het actieplan binnenstad, ISV en een reservering in het woonfonds.

7. Beslispunten

Niet van toepassing.

8. Plangebied

Hieronder kun je een plangebied en andere belangrijke projectplaatjes plaatsen.



AANVULLENDE UITLEG BLOKKEN 1, 2, 3, 4, 5

BLOK 1 Kerninformatie

(Doel) van het project & achtergrondinformatie

Kort kernachtig informatie waarin het ‘waarom’, het ‘hoe’, ‘wie’ en het ‘wanneer’ wordt beschreven. Hierin ook de grootste potentiële knelpunten beschrijven.

Deze info zal meestal niet jaarlijks veranderen. Als er gaandeweg iets wijzigt dan neem je dit op in jouw 3e BLOK, op **Ontwikkelingen laatste jaar**.

BLOK 2 Projectgegevens

Deze info gaat over aantal woningen, m2 parkeren, of openbare ruimte, of info over bedrijvigheid.

Als er geen gegevens zijn, dan haal je de kopjes *woningen of parkeren of bedrijvigheid* gewoon weg.

BLOK 3 Ontwikkelingen laatste jaar

Hieronder zorg je voor een chronologische aansluiting met de MPG van vorig jaar. De lezers kijken vaak ook naar de MPG's van voorgaande jaren. Als je vorig daarin belangrijke zaken genoemd hebt en kom je dit jaar niet op terug, dan komt dit raar over en roept vragen op.

Vergeet hier niet om ook de successen te melden.

In dit stuk neem je ook de stand van zaken, wijzigingen, genomen besluiten, gevolgen van wijzigingen en besluiten en verwachtingen voor de komende periode mee.

Dit is ook de plek om de relatie met andere belangrijke ontwikkelingen te noemen.

De cijfermatige gevolgen hiervan verklaar je op een plek: zoals § 4 Financiën of § Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar.

BLOK 4 Financiën

De plek van de cijfers van jouw planexploitatie met daaronder puntsgewijs de toelichting over de resultaten/verschillen.

Vervolgens leg je de link tussen de resultaten en de projectbegroting (eerste tabel).

De cijfers uit de uitgiften komen in een 2^e tabel te staan met daaronder de toelichting c.q. gevolgen voor de kosten/batten en projectbegroting.

In § Financiën geef je ook aan of er voor dit project een bedrag als voorziening is opgenomen.

BLOK 5 Risico(beheersing)

Let op: In blok 5 noem je **ALLEEN** de potentiële risico's, WELKE (STRATEGISCH GEZIEN) **OPENBAAR MOGEN** ZIJN.

BLOK 6 Beslispunten

Dit stuk sluit aan op de beslispunten die je via de MPG aan de raad voorlegt.

Als het goed is, heb je in voorgaande paragrafen alle relevante zaken al genoemd.

Benoem hier de besluitpunten kort en bondig.

Notie vooraf: doordat de A4tjes straks in een digitale omgeving van Lias staan, kun je in dit A4-tje alleen verwijzingen opnemen naar een van onderstaande paragrafen.

Als je verwijzingen naar paragrafen elders in de MPG wil opnemen dan doe je dit d.m.v. een link in Lias.

Als je dit niet wil, dan zou je dat uitleg van “elders in de MPG” ook hier moeten opnemen.