

Voortgangsrapportage

Aan: College van B&W Renswoude en de gemeenteraad
Van: Stuurgroep Beekweide II
Betreft: Beekweide II Renswoude
CC: Medewerkers gemeentelijke organisatie
Datum: 20 september 2021

1 Inleiding

De laatste voortgangsrapportage is in februari dit jaar opgesteld. In deze rapportage zal er per onderdeel een uitleg over de stand van zaken worden gegeven.

2 Communicatie

Op 3 maart 2021 is het definitieve stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan aan de klankbordgroep gepresenteerd. Het eindresultaat is naar tevredenheid van de klankbordgroep opgesteld.

Met de stakeholders (grondeigenaren) vinden doorlopend gesprekken plaats over de participatie in het te ontwikkelen plangebied. Zie tevens hoofdstuk 3. Met de overige gebruikers (huurders standplaatsen, huurders volkstuinten en gebruiker van het akkerland) vinden separate gesprekken plaats.

Met de huurders van de standplaatsen is diverse malen gesproken over de verplaatsing van beide standplaatsen. Vanwege diverse vraagstukken over de locatie en de bewoners is een extern bedrijf in de arm genomen die ons ondersteunt in deze gesprekken. Zij hebben veel ervaring met het verplaatsen van standplaatsen en woonwagens. Daarnaast ondersteunen zij ons ook in het opstellen van relevant beleid over dit onderwerp. De komende periode zullen met de huurders gesprekken worden gehouden over de verplaatsing van de standplaatsen in oostelijke richting van het plangebied.

3 Stakeholders/grondeigenaren

Binnen het plangebied zijn naast de gemeente Renswoude nog 5 grondeigenaren aanwezig die in de planontwikkeling willen bijdragen. Eén grondeigenaar blijft voorsnog buiten de planontwikkeling, maar dat perceel is wel als uitwerkingsgebied in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen zodat deze mogelijk later alsnog kan aanhaken. Met de stakeholders voeren we doorlopend gesprekken over mogelijke verwerving, en als dat niet haalbaar blijkt, over het anterior contracteren binnen het huidige exploitatiemodel. De gemeente bepaalt de kaders t.a.v. het stedenbouwkundige plan met daarbij het volkshuisvestelijke programma, duurzaamheid, beeldkwaliteit en openbaar gebied, maar de grondeigenaren hebben actief mogen meedenken in planoptimalisatie. Eén stakeholder heeft vlak voor de vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan een andere ontwikkelaar aangetrokken om tot een overeenstemming met de gemeente te komen. Om dit plandeel nog verder te optimaliseren is van zowel de grondeigenaar als de ontwikkelaar een inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan ontvangen.

Namens een andere stakeholder is ook een inspraakreactie ontvangen om tot een verdere optimalisatie van zijn plangebied te komen.

Wij hopen en verwachten in de eerstvolgende voortgangsrapportage te kunnen melden met welke partijen anterieure overeenkomsten zijn gesloten.

4 Stedenbouwkundig plan en volkshuisvestelijk kader

Het eindresultaat van het stedenbouwkundige plan en Beeldkwaliteitsplan is in het college van 2 maart 2021 en de raadscommissie van 9 maart 2021 gepresenteerd. Vervolgens heeft het college het stedenbouwkundige plan op 30 maart 2021 vastgesteld. Eventuele ondergeschikte wijzigingen kunnen onder het mandaat van de portefeuillehouder worden goedgekeurd. Mede door enkele inspraakreacties is het stedenbouwkundige plan op detailniveau aangepast. De eindversie wordt samen met het ontwerp-bestemmingsplan in het college vastgesteld en daarna aan de raadscommissie gedeeld.

Herinrichting Meidoornlaan

Langs de noordzijde van de Meidoornlaan worden enkele woningen ontworpen die op de Meidoornlaan ontsluiten. Dit heeft een direct effect op de bestaande parkeerplaatsen waardoor de inrichting van de straat moet worden herzien. Daarnaast werd uit de klankbordgroep opgehaald dat de snelheid in de straat aan de hoge kant is en het parkeren vaak knelt. Er is daarom gekozen om de inrichting van de Meidoornlaan te wijzigen, het parkeren te vergroten en drempels te plaatsen. Deze wijziging op het concept van het stedenbouwkundige plan is 7 juni jl. met de omgeving besproken. Tijdens deze bijeenkomst hebben de omwonenden ingestemd met de gewijzigde inrichting. Het gewijzigde inrichtingsontwerp van de Meidoornlaan zal naar verwachting leiden tot een lage snelheid en meer parkeerplaatsen. Aan de noordzijde zal het parkeren op groene grasbetonstroken plaatsvinden zodat de groene uitstraling zo veel mogelijk behouden blijft.

5 Onderzoeken

Op dit moment zijn 2 onderzoeken nog in procedure. Voor de planontwikkeling op het perceel Barneveldsestraat 18-20 vindt nog een bodemonderzoek plaats. Daarnaast wordt gewerkt aan een Volkshuisvestelijk onderzoek i.c.m. woningmarktverkenning. De resultaten van dit laatste onderzoek worden in het 4^e kwartaal van 2021 verwacht.

6. Financiën / Grondexploitatie

Sinds juli 2020 is er voor Beekweide II een grondexploitatie opgesteld. Binnen dit kader wordt op dit moment gehandeld. De grondexploitatie voor 2021 is op 17 mei jl. in een vertrouwelijke sessie aan de raadsleden gepresenteerd. De grondexploitatie voor 2021 is vervolgens 13 juli 2020 in de raad vastgesteld. In de grex is duidelijk gemaakt welke kosten tot op heden gemaakt zijn en welke nog verwacht worden. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt welke inkomsten geprognoseerd zijn.

Het huidige stedenbouwkundige plan i.c.m. de te verwachten kosten zijn door BBN adviseurs gebruikt om een kostenverhaalberekening op te stellen. Deze berekening wordt met de grondeigenaren besproken met als doel een anterieure overeenkomst te sluiten over de ontwikkeling op zijn of haar grondgebied. Als uiteindelijk blijkt dat geen overeenstemming kan worden bereikt tot het sluiten van de anterieure overeenkomst, dan zal het kostenverhaal verwerkt worden in een exploitatieplan dat bij de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan afgerond dient te zijn. Vanwege de vertrouwelijkheid van deze financiële gegevens kan verder niet inhoudelijk op dit onderdeel in de rapportage worden ingegaan.



7. Opstellen bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan Beekweide II is in de raadscommissie van 20 april 2021 besproken. Omdat alle partijen hiermee konden instemmen is het voorontwerp vervolgens vanaf 5 mei 2021 voor 4 weken ter visie gelegd. Er zijn 5 inspraakreacties ontvangen. De beantwoording op deze inspraakreacties wordt verwerkt in een inspraaknota die bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt toegevoegd.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt naar verwachting 12 oktober 2021 aan het college ter vaststelling voorgelegd. Vervolgens zal dit plan voor 6 weken ter inzage worden gelegd zodat in januari 2022 het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden. De kanttekening die hierbij geplaatst moet worden is dat het contracteren met de grondeigenaren deze planning nog sterk kan beïnvloeden. Pakt dat proces echter gunstig uit en worden tevens geen zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend, dan kan het bestemmingsplan in maart van 2022 onherroepelijk zijn. Bij eventuele zienswijzen en bezwaren kan die planning ook nog wijzigen.

8. Planning

In de commissie van 6 september 2021 is een planning gedeeld over de te verwachten doorlooptijden. Hieronder staat deze planning in grote lijnen uitgeschreven.

- Afronding Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan september 2021.
- Afronden ontwerp-bestemmingsplan 6 oktober 2021.
- Vaststelling ontwerp-bestemmingsplan in college B&W 12 oktober 2021.
- Publicatie in Heraut 20 oktober 2021 – 1 december 2021 (6 weken ter inzage).
- Indien geen zienswijzen worden ingediend vaststelling in raad 18 januari 2022.
- Indien geen beroep wordt ingesteld bestemmingsplan onherroepelijk 8 maart 2022. (afhankelijk van publicatiedatum heraut die nu nog niet bekend is).
- Indien wel beroep wordt ingediend geen onherroepelijk bestemmingsplan totdat op beroep is beslist. (6 tot 9 mnd. vertraging).

- Indien wel zienswijzen worden ingediend: besluit college vaststellen zienswijzennota 4 januari 2022.
- Vaststelling bestemmingsplan in raad 15 februari 2022.
- Indien geen beroep wordt ingesteld bestemmingsplan onherroepelijk 12 april 2022. (afhankelijk van publicatiedatum heraut die nu nog niet bekend is).
- Indien wel beroep wordt ingediend geen onherroepelijk bestemmingsplan totdat op beroep is beslist. (6 tot 9 mnd. vertraging).

Civiele werkzaamheden:

- Bestekstukken voor de civiele aanbesteding worden pas verstuurd indien geen zienswijzen worden ingediend medio januari/ februari 2022 zodat maart 2022 opdracht verstrekt kan worden. Let wel: als beroep wordt ingesteld ontstaat er geen onherroepelijk bestemmingsplan en wordt dit proces stilgelegd.
- Indien wel zienswijzen worden ingediend wordt geadviseerd pas over te gaan tot het versturen van de bestekstukken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt (12 april 2022).



Bouwrijp maken plangebied fase 1

- Indien geen zienswijzen worden ingediend: start juni 2022 (mits geen beroep wordt ingesteld).
- Indien wel zienswijzen worden ingediend start juli 2022 (mits geen beroep wordt ingesteld).

Start verkoopfase : 2 maanden nadat bestemmingsplan onherroepelijk is.

- Indien geen zienswijze worden ingediend: start mei 2022.
- Indien wel zienswijze worden ingediend: start juni 2022.

Start bouw 1^e fase : 4 maanden na verkoop : september/oktober 2022

11. Afsluiting

Ondanks enkele inspraakreacties heeft de projectgroep vertrouwen in de voortgang en het verwachte eindresultaat. Wel zijn er enkele risico's die het proces en het (financiële) resultaat kunnen beïnvloeden. Deze risico's zitten op dit moment met name in de procesdelen rondom het contracteren, de vaststelling van het bestemmingsplan en de ambtelijke capaciteit. Deze risico's zijn van te voren al ingeschat en blijven onze aandacht houden.

Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze voortgangsrapportage, dan wordt u van harte uitgenodigd contact op te nemen met de heer Van Essen, projectleider Beekweide II.