

Voortgangsrapportage

Aan: College van B&W Renswoude en de gemeenteraad
Van: Stuurgroep Beekweide II
Betreft: Beekweide II Renswoude
CC: Medewerkers gemeentelijke organisatie
Datum: 29 september 2022

1 Inleiding

De laatste voortgangsrapportage is december 2021 verstuurd. In deze rapportage wordt u de huidige stand van zaken per onderdeel uitgelegd. Met name over het bestemmingsplanproces en de planning kunnen we nieuwe informatie delen.

2 Communicatie

Afgelopen zomer is de projectwebsite <https://www.woneninrenswoude.nl/beekweide-ii> online gegaan. Op deze site wordt de laatste stand van zaken gemeld met betrekking tot het project Beekweide II en kan informatie over het project, de woningen en fasering worden opgehaald. Tevens kunnen belangstellenden naar de website van de ontwikkelaars doorverwezen worden.

3. Bestemmingsplan

Op 15 februari 2022 heeft de raad het bestemmingsplan Beekweide II vastgesteld. Zoals eerder is gemeld was tegen het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze ingediend. Deze belanghebbende heeft tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep aangetekend. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de eerder gedeelde planning. Zie tevens hoofdstuk 7. Het bestemmingsplan Beekweide II konden we echter onder de Crisis en Herstelwet vaststellen, waardoor de procesgang voor de behandeling van het beroep bij de Raad van State korter is. Dat is bij deze procedure maximaal zes maanden terwijl dat bij een gewone procedure, zoals bij het bestemmingsplan Groot Overeem II, tegenwoordig 1 tot 1,5 jaar is. Op 26 september jl. heeft de behandeling van het beroep plaatsgevonden. De proceduredtijd voor de afwikkeling van de uitspraak bij de Raad van State is helaas ook lang. Wij hopen dat er voor het einde van 2022 een uitspraak wordt gedaan. Als de uitspraak bij Raad van State positief is, wordt het bestemmingsplan direct onherroepelijk.

4 civiele planvorming/bouwrijp maken

Pas na een onherroepelijk bestemmingsplan kunnen we verder met de civiele planvorming. Dit houdt in dat de aanbesteding van het bouwrijp van het plangebied wordt gestart. Een eerdere start, dus voordat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, brengt risico's met zich mee die kunnen leiden tot hogere uitvoeringskosten en dat willen we voorkomen. Als de aanbesteding in het eerste kwartaal van 2023 wordt afgerond, zal vrij snel daarna, in het 2^e kwartaal van 2023, gestart worden met de uitvoering. De verwachting is dat de verkoop van de eerste woningen uit de eerste fase in diezelfde periode gestart zal worden. Dit initiatief ligt echter bij de ontwikkelende partijen die voor de te bouwen woningen uiteraard ook een omgevingsvergunning moeten aanvragen.

5 Stakeholders/grondeigenaren/huurders

Zoals eerder gemeld zijn binnen het plangebied met vier grondeigenaren anterieure overeenkomsten gesloten. Eén grondeigenaar blijft vooralsnog buiten de planontwikkeling, maar dat perceel is wel als



uitwerkingsgebied in het bestemmingsplan opgenomen zodat deze mogelijk later alsnog kan aanhaken. Met deze eigenaar blijven we in gesprek om deelname aan de ontwikkeling toch van de grond te laten komen.

Met de huurders van de standplaatsen is de afgelopen maand een vaststellingsovereenkomst en huurovereenkomst gesloten waardoor de verplaatsing van de standplaatsen in oostelijke richting van het plangebied uitgevoerd kan worden. De twee bestaande woonwagens worden door de gemeente verplaatst en op de 3^e standplaats zal de huurder zelf een nieuwe woonwagen plaatsen. De verplaatsing kunnen we naar verwachting vooruitlopend op, of parallel aan het bouwrijp maken van het plangebied, begin 2023 laten plaatsvinden. Dit is mede afhankelijk van de nutspartijen en civiele aannemer.

6. Financiën / Grondexploitatie

Sinds juli 2020 is er voor Beekweide II een grondexploitatie opgesteld. Op 19 juni 2022 is de grondexploitatie gewijzigd vastgesteld. Binnen dit kader wordt op dit moment gehandeld. 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. Vanwege de vertrouwelijkheid van deze financiële gegevens kan verder niet inhoudelijk op dit onderdeel in de rapportage worden ingegaan.

7. Planning

Nu er een beroep tegen het bestemmingsplan is ingediend dient de planning aangepast te worden. Deze staat hieronder uitgeschreven.

- Beroep is ingediend. Uitspraak wordt verwacht eind 2022.

Civiele werkzaamheden:

- Nu een beroep is ingediend wordt pas over gegaan tot het versturen van de bestekstukken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt (eind 2022, mits uitspraak positief is).

Bouwrijp maken plangebied

- Nu beroep is ingediend start 2^e kwartaal 2023.

Start verkoop 1^e fase : 2 maanden nadat bestemmingsplan onherroepelijk is.

- Nu beroep is ingediend niet eerder dan maart 2023.

Start bouw 1^e fase :

- Nu beroep is ingediend niet eerder dan derde kwartaal 2023. Start bouw is afhankelijk van bouwrijp maken plangebied, het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan en het onherroepelijk zijn van een nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

8. Afsluiting

Hoewel het spijtig is dat het beroep tegen het bestemmingsplan de planning vertraagd, heeft de projectgroep vertrouwen in de voortgang en het verwachte eindresultaat. De ontwikkelaars van de eerste en tweede fase hebben de afgelopen maanden hard gewerkt aan de ontwerpen van de woningen zodat deze, zodra het mogelijk is, in de verkoop kunnen. We zijn erg enthousiast over de ontworpen woningen.

Wel zijn er enkele risico's die het proces en het (financiële) resultaat kunnen beïnvloeden. Deze risico's zitten op dit moment in de stijging van de kosten met betrekking tot de civiele planvorming en bouw van de woningen. Ook lijdt de procesgang tot de Raad van State tot hogere plankosten. Daarnaast blijft de ambtelijke capaciteit een risico omdat het lastig is de bezetting op dit project te continueren. Deze risico's zijn van te voren al ingeschat en blijven desalniettemin 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.