

Voortgangsrapportage

Aan: College van B&W Renswoude en de gemeenteraad
Van: Stuurgroep Beekweide II
Betreft: Beekweide II Renswoude
CC: Medewerkers gemeentelijke organisatie
Datum: 21 december 2021

1 Inleiding

De laatste voortgangsrapportage is in september dit jaar opgesteld. In deze rapportage wordt u de huidige stand van zaken per onderdeel uitgelegd. Met name over de contractvorming, het bestemmingsplanproces en de planning kunnen we nieuwe informatie delen.

2 Communicatie

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 volkstuinen en gebruiker van het akkerland) vinden separate gesprekken plaats.

Met de huurders van de standplaatsen is de afgelopen maanden diverse malen gesproken over de verplaatsing van beide standplaatsen in oostelijke richting van het plangebied. Op dit moment wordt gewerkt aan een vaststellingsovereenkomst waarin de verplaatsing en concrete verhuisafspraken worden vastgelegd. Als de vaststellingsovereenkomst definitief wordt dan wordt u hierover geïnformeerd.

3 Stakeholders/grondeigenaren

Binnen het plangebied zijn naast de gemeente Renswoude nog vijf grondeigenaren aanwezig die in de planontwikkeling willen bijdragen. Eén grondeigenaar blijft voornamelijk buiten de planontwikkeling, maar dat perceel is wel als uitwerkingsgebied in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen zodat deze mogelijk later alsnog kan aanhaken. We kunnen u hierbij melden dat met vier stakeholders anterieure overeenkomsten, ruil- en koopovereenkomsten zijn gesloten over de ontwikkeling van 90 woningen in het plangebied Beekweide II. Er zijn 85 woningen gelegen op gemeentelijk grondgebied. Twee woningen zijn gelegen op een deel van het plangebied waar geen anterieure overeenkomst vereist is. 14 woningen zijn gelegen op het plandeel van een stakeholder die voornamelijk niet wenst mee te ontwikkelen. Namens deze stakeholder is ook een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan (zie tevens punt 7). Deze stakeholder wil zijn agrarische activiteiten verplaatsen, maar er is geen geschikte locatie beschikbaar.

4 Stedenbouwkundig plan en volkshuisvestelijk kader

Het eindresultaat van het stedenbouwkundige plan en Beeldkwaliteitsplan op 12 oktober 2021 in het college vastgesteld. In diezelfde vergadering is besloten de nota van beantwoording inspraakreacties vast te stellen en het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Later die dag is tijdens de raadscommissie deze informatie u in een mededeling kenbaar gemaakt.



5 Onderzoeken

Op dit moment is de woningmarktverkenning en woonvisie 2022-2026 genaamd 'Samen "op Renswou" kasteeldorp tussen de beken' afgerond. Deze wordt in de raadscommissie van 25 januari 2022 besproken zodat vaststelling in de raad van 15 februari 2022 kan plaatsvinden.

6. Financiën / Grondexploitatie

Sinds juli 2020 is er voor Beekweide II een grondexploitatie opgesteld. 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. Nu de anterieure contracten gesloten zijn is, naast de grondexploitatie, het kostenverhaal van de planontwikkeling Beekweide II gedekt. Dit is een verplichte voorwaarde om het bestemmingsplan definitief vast te kunnen stellen.

Vanwege de vertrouwelijkheid van deze financiële gegevens kan verder niet inhoudelijk op dit onderdeel in de rapportage worden ingegaan.

7. Opstellen bestemmingsplan

Zoals eerder in de rapportage is gemeld heeft het college van B&W op 12 oktober 2021 besloten het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Vervolgens heeft dit plan voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ontvangen. Het college heeft in tegenstelling tot de eerdere genoemde planning al twee weken eerder, op 21 december jl. kennis genomen van conceptbeantwoording op deze zienswijze, het concept raadsvoorstel vastgesteld en besloten de raadscommissie van 25 januari 2022 te benutten om de indiener van de zienswijze te horen. Vervolgens wordt, als de raadscommissie geen opmerkingen heeft over de voorliggende stukken, de raad op 15 februari 2022 voorgesteld het bestemmingsplan Beekweide II vast te stellen. Daarna zal dit besluit voor zes weken ter inzage worden gelegd zodat belanghebbenden binnen zes weken nog beroep kunnen indienen. Zonder een beroep kan het bestemmingsplan 7 april 2022 onherroepelijk zijn. Bij een eventueel beroep zal die planning wijzigen.

8. Planning

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

- Behandeling zienswijze (concept-beantwoording) in raadscommissie 25 januari 2022.
- Vaststelling bestemmingsplan in raad 15 februari 2022.
- Publicatie bestemmingsplan vanaf 23 februari 2022.
- Indien geen beroep wordt ingesteld bestemmingsplan onherroepelijk 7 april 2022.
- Indien wel beroep wordt ingediend geen onherroepelijk bestemmingsplan totdat op beroep is beslist. (6 mnd. vertraging).

Civiele werkzaamheden:

- Nu een zienswijze is ingediend wordt pas over gegaan tot het versturen van de bestekstukken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt (7 april 2022).

Bouwrijp maken plangebied

- Nu een zienswijze is ingediend start juli 2022 (mits geen beroep wordt ingesteld).

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

- Nu zienswijze is ingediend niet eerder dan juni 2022.

Start bouw 1^e fase :

- Nu zienswijze is ingediend niet eerder dan eerste 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 aanvraag omgevingsvergunning.

11. Afsluiting

Ondanks dat één zienswijze is ingediend 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 de vaststelling van het bestemmingsplan, bouwrijp maken van het plangebied 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.