

Westwaard

dorps landelijk wonen

VOORTGANGSRAPPORTAGE PROJECT Westwaard

Van : Margo Strik, projectleider
Aan : Peter de Greef, ambtelijk opdrachtgever
Namens B&W : Louis Laros, bestuurlijk opdrachtgever
Projectfase : Alle fasen
Datum rapportage : 02-06-2024

PROJECTGEGEVENS

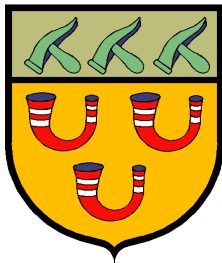
1. Opdracht

Ontwikkeling wijk Westwaard Fase 1 en 2.
Uitwerken vervolg Westwaard Fase 3 en 4

2. Resultaat

1. Uitvoering ontwikkeling Fase 1 (zuid en noord)
2. Voorbereiding ontwikkeling Fase 2
3. Voorbereiding ontwikkeling Westwaard Fase 3 en 4





Westwaard

dorps landelijk wonen

VOORTGANG

Belangrijkste gebeurtenissen in de voorbije rapportageperiode (9 maanden)

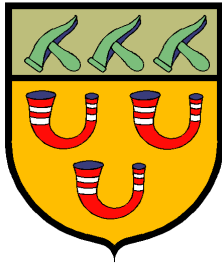
Fase.

Fase 1 Zuid

- In december 2023 is het woonrijp maken voor fase 1 Zuid naar tevredenheid overgedragen aan beheer Infra.
- Aan de Populier zijn nog vrije kavels, de vergunningaanvragen voor de bouw lopen.
- De woonvelden 5 & 6 langs de Sweensstraat door Van Wanrooij zijn in aanbouw. De eerste woningen in woonveld 5 zijn opgeleverd. In juni en juli wordt nog een aantal woningen opgeleverd in woonveld 6.
- WRM van de Brem en Wielewaal: De Brem moet nog woonrijp gemaakt worden samen met de toegangsweg naar Westwaard. De civiele aannemer maakt momenteel een uitvoeringsplanning voor de Wielewaal, aan de hand van de opleveringsdata vanuit van Wanrooij.
- Het woonrijp maken van de Sweensstraat kan voorlopig niet plaatsvinden. Dit heeft te maken met de volgende factoren:
 - Eerst moeten we het woonrijp maken van Westwaard fase 1 afronden, omdat er nog bouwverkeer via de bouwwegen naar de plaats van bestemming moet komen.
 - Aan de overzijde ligt het project 'Bloemwaard', waarmee een goede afstemming in inrichting nodig is. Dit vergt aanpassingen, zowel ondergronds als aan de verhardingen. De afstemming moet nog plaatsvinden..

Noord

- De bouw van de woningen in de velden 8 en 10 door Van Wanrooij is gestart. Prognose van de oplevering van deze woningen is september 2024 - oktober 2024.
- Een groot deel van de 21 door Hoefnagel te realiseren woningen in woonveld 11 is opgeleverd. De laatste 6 woningen worden in september 2024 opgeleverd.
- De opdracht voor het woonrijp maken is inmiddels verstrekt aan de civiele aannemer. Momenteel lopen de voorbereidingen, zoals het opstellen van een uitvoeringsplanning met betrekking tot fasering, inkoop e.d..
- Het streven is om na de bouwvakvakantie te starten met de uitvoering.
- In oktober 2022 is de gemeente gestart met de verkoop van 5 particuliere bouw kavels in woonveld 9. De 6^e kavel wordt pas verkocht na realisatie van het project rioolgemaal. De kavels zijn doormiddel van. loting verkocht. Deze kavels hadden uiterlijk 31 mei notarieel geleverd moeten worden na verlening van de omgevingsvergunning. Op dit moment moeten nog 4 kavels notarieel geleverd worden. De gemeente en makelaar zijn in contact met de kopers van deze kavels om het proces te bespoedigen en ervoor te zorgen dat deze alsnog z.s.m. geleverd kunnen worden.
- Na realisatie van het project rioolgemaal kunnen de woningen in het noordelijk deel van woonveld 10 door Van Wanrooij ontwikkeld worden, gelijktijdig met de 6^e kavel in woonveld 9.



Westwaard

dorps landelijk wonen

Verplaatsing rioolgemaal Westwaard

- Het project verplaatsing rioolgemaal Westwaard is in voorbereiding. De afgelopen periode is aandacht besteed aan het kloppend krijgen van de Aeriusberekening en het verkrijgen van het zakelijk recht. In Q2 zijn de voorbereidingen voor de aanbestedingsfase opgestart. We willen dit jaar nog komen tot een aanbesteding.

Fase 2 en de noordelijke ontsluiting

- De ontwikkeling van fase 2 kan pas plaatsvinden nadat het project verplaatsing rioolgemaal is afgerond. Dit heeft te maken met de volgende factoren:
 - Het dempen van de A-watgang (De Rechtvaart) in fase 2 kan pas na de verplaatsing van het rioolgemaal plaatsvinden. Tijdens de verplaatsing van het gemaal worden er nieuwe rioolbuizen aangelegd voor de waterhuishouding. Pas daarna kan de A-watgang in fase 2 worden gedempt.
 - De bouwroute voor de aan- en afvoer van materieel en materialen voor het project verplaatsing rioolgemaal loopt door het plangebied fase 2.
 - In de huidige situatie hebben we te maken met een stankcirkel rondom de overstort van het rioolgemaal. Ten behoeve van de te realiseren woningbouw moet de overstort eerst verplaatst worden naar de nieuwe locatie.
- Er vindt structurele afstemming tussen de projecten verplaatsing rioolgemaal en Westwaard fase 2 plaats.

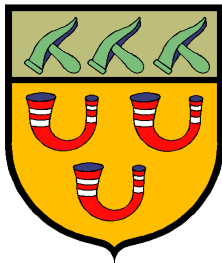
Fase 3 en 4

- In december 2023 is een intentieovereenkomst getekend met een ontwikkelaar, ten behoeve van de verdere ontwikkeling van fase 3 en 4.
- In deze overeenkomst zijn de te realiseren woningcategorieën conform de afspraken in de regionale Woondeal (30% sociale huurwoningen, 10% goedkope koop, 30% betaalbare koop en 30% dure koop) en het maximaal te realiseren aantal woningen vastgelegd.
- Omdat fase 3 en 4 hogere dichtheden kent dan fase 1 en 2 wordt de ruimtelijke opgave anders. De provincie stelt daarom (rand)voorwaarden aan deze ontwikkeling. We kozen er in Q1 2024 voor om -in afstemming met de provincie- ruimtelijke kaders voor deze gebiedsontwikkeling te ontwikkelen en deze in Q1 2025 door de raad vaststellen.
- Bovenstaande is in Q2 2024 in een bestuurlijk overleg met de ontwikkelaar besproken.

4. Vooruitblik komende rapportageperiode (6-8 maanden)

Fase 1 Zuid

- De eerste woningen in woonveld 5 zijn opgeleverd, in juni en juli wordt nog een aantal woningen opgeleverd in woonveld 6.
- Het openbaar gebied is overgedragen aan beheer, met uitzondering van de Brem & Wielewaal.



Westwaard

dorps landelijk wonen

Noord

- De bouw van 21 woningen in woonveld 11 vordert, de laatste 6 woningen worden in september 2024 opgeleverd.
- De bouw van de woningen in de woonvelden 8 & 10 vordert, prognose oplevering tussen september-oktober 2024.
- De verwachting is dat de percelen in woonveld 9 in Q3 2024 worden geleverd als de omgevingsvergunning is verleend. De 6^e kavel wordt pas verkocht na realisatie van het project rioolgemaal.
- Woonrijp maken van fase 1 noord met Brem en Wielewaal start na de bouwvakvakantie 2024.

Verplaatsing rioolgemaal Westwaard

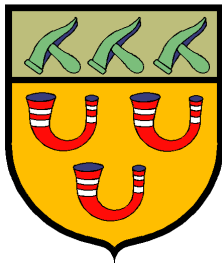
- Het contract, UAV-gc engineering & construct, wordt in samenwerking met het waterschap in Q2 en Q3 2024 opgesteld.
- De aanbesteding zal eind 2024 plaatsvinden.
- De toekomstige aannemer dient het voorontwerp verder uit te werken naar een uitvoeringsontwerp waarna de werkelijke uitvoering eind 2025 opgestart kan worden.

Fase 2.

- Na aanbesteding van het project verplaatsing rioolgemaal Westwaard wordt gestart met de verdere planontwikkeling van fase 2.
- Het wijzigingsplan voor fase 2 wordt begin juli ter vaststelling aan het college van B&W voorgelegd.

Fase 3 en 4

- De verwachting is in 2024 de ruimtelijke kaders te ontwikkelen en in Q1 2025 de kaders door de raad te laten vaststellen.
- Medio september 2024 vindt het volgende bestuurlijk overleg met de ontwikkelaar plaats.



Westwaard

dorps landelijk wonen

PROJECTBEHEERSING

5. Tijd / Planning

<i>Fasen gebiedsontwikkeling</i>						
<i>Fasen (deelgebieden) Westwaard</i>	Initiatief	Definitie	Ontwerp	Voorbereiding	Uitvoering	Beheer
Fase 1 Zuid						
Fase 1 Noord						
Fase 2						
Fase 3 - 4						
Verplaatsing Rioolgemaal Sweensstraat						

Legenda

	Afgerond
	Lopend
	Op te starten
	Nog niet aan de orde

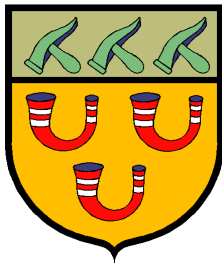
6. Communicatie en participatie

De speciale website www.woneninwestwaard.nl is in gebruik. Alle informatie over Westwaard is via deze website te vinden. Deze website wordt in de 2^e helft van 2024 geactualiseerd.

Voor directe communicatie met onder andere geïnteresseerden, kopers, projectontwikkelaars en omwonenden gebruiken we een aparte (digitale) nieuwsbrief en organiseren we bijeenkomsten. Nieuws delen we ook via de gemeentenieuwspagina in de Duinkoerier en via eigen accounts op facebook en twitter.

De nieuwe bewoners worden en zijn betrokken bij de inrichting van de nieuwe openbare ruimte in Westwaard. Ook is in samenspraak de inrichting van de speeltuinen opgepakt.

Voor de planontwikkeling voor fase 2 en voor fase 3 en 4 wordt gezien hoe inwoners, omwonenden en toekomstige bewoners betrokken kunnen worden. Bij beide fasen willen we de raad meer structureel betrekken.



Westwaard

dorps landelijk wonen

7. Aandachtspunten en risico's

Binnen de jaarrekening wordt rekening gehouden met een mogelijk risico van 667.000. Dit kan niet geheel worden opgevangen uit het exploitatieresultaat zelf. Met een restrisico ter grootte van 429.000 wordt rekening gehouden in de bepaling van het weerstandvermogen van de gemeente.

De risico's hangen samen met mogelijk lagere grondopbrengsten en hogere kosten in fase 2.

Uitwerking plannen: De plannen voor fase 2 worden verder uitgewerkt. Hierbij dienen nog een aantal complexe uitdagingen het hoofd geboden te worden. Dit betreft onder andere een definitieve invulling van de waterberging, de tijdige realisatie van de verplaatsing het rioolgemaal/overstort. In 2024 wordt voor deze locatie een globaal bestemmingsplan vastgesteld.

Voor fase 3&4 geldt dat de gemeente een Wvg heeft gevestigd op de gronden. Deze eindigt in december 2024 waardoor er een risico ontstaat dat derden hier positie gaan verwerven, wat een integrale ontwikkeling mogelijk lastiger maakt.

8. Status capaciteit & budget

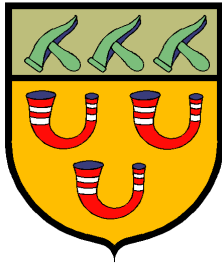
In de tabel hieronder zijn de verwachte opbrengsten en kosten weergegeven zoals opgenomen in het MPG 2023 voor fase 1 en 2.

Resultaat grondexploitatie Westwaard	Stand 01-01-2024	Stand 01-01-2023	Vershil
Opbrengsten (a)	19.726.468	19.789.931	-63.463
Kosten (b)	19.489.159	19.565.362	-76.203
Resultaat o.b.v. eindwaarde	237.309	224.569	12.740
Resultaat o.b.v. contante waarde	210.723	195.500	15.223

Ten opzichte van een jaar eerder is het resultaat ongeveer gelijk.

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien op basis van de laatste uitgangspunten. Recent is de exploitatie in haar geheel opnieuw doorberekend.

Voor fase 3 & 4 geldt dat hiervoor een anterieure overeenkomst met de private ontwikkelaars wordt aangegaan op basis waarvan de door de gemeente te maken (plan)kosten worden verhaald.



Westwaard

dorps landelijk wonen

BESLISDOCUMENTEN

9. Relevante gemeentelijke documenten

- Nota grondbeleid (2017);
- Structuurvisie Sweensstraat-West (vastgesteld raad december 2012);
- Omgevingsvisie Loon op Zand 2040 (vastgesteld raad 20 juni 2024)
- Notitie grondprijzen (2022);
- Masterplan Sweensstraat-West (vastgesteld raad september 2013);
- Plankaders Sweensstraat-West (vastgesteld raad september 2013);
- Handboek bestemmingsplannen (werkdokument);
- Handboek inrichting van en werken in de openbare ruimte 2010 (HIWOR versie 3 d.d. 1 april 2010. Een nieuwe versie van het HIWOR is in voorbereiding;
- Bestemmingsplan Sweensstraat-West fase 1 en 2 (vastgesteld raad 24 september 2015; onherroepelijk 19 november 2015));
- Exploitatieplan Sweensstraat-West fase 1 (vastgesteld raad 24 september 2015; onherroepelijk 19 november 2015);
- Beeldregieplan Westwaard (vastgesteld raad 14 december 2016);
- Woonvisie Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand 2016-2025 (vastgesteld raad 14 december 2016);
- Verschillende documenten met spelregels verkoop gronden voor PO en CPO.
- Raadsbesluit d.d. 12 december 2019 m.b.t. Westwaard Fase 1 en 2