

Westwaard

dorps landelijk wonen

VOORTGANGSRAPPORTAGE PROJECT Westwaard

Van : Lonneke Lossie, projectleider
Aan : Joop Brands, ambtelijk opdrachtgever
Namens B&W : Louis Laros, bestuurlijk opdrachtgever
Projectfase : Realisatiefase
Rapportageperiode : 01-09-2022 tot en met 01-09-2023
Datum rapportage : 01-09-2023

PROJECTGEGEVENS

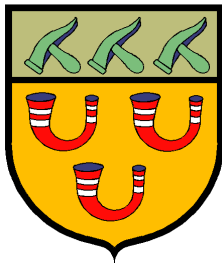
1. Opdracht

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

2. Resultaat

1. Voorbereiding en 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

4. Belangrijkste gebeurtenissen in de voorbije rapportageperiode (6-8 maanden)

Fase 1 Zuid

- De gronden voor woonveld 5 en 6 zijn verkocht en geleverd aan de ontwikkelaar. Er is 70% verkocht en de omgevingsvergunning voor de bouw van 42 woningen is verleend. De bouw is gestart.
- December 2022 is het woonrijp maken voor Fase 1 Zuid naar tevredenheid op geleverd.
- De aanleg van de speeltuin is gestart. Er heeft een participatietraject plaatsgevonden voor de keuze van het ontwerp voor de speeltuin.
- Het openbaar gebied is in volledigheid woonrijp gemaakt.
- De speeltuin is opgeleverd.

Fase 1 Noord

- In december 2022 is gestart met het bouwrijp maken van de woonvelden 8, 9 en 10 en is de tijdelijke waterberging opgeheven. De nieuwe waterberging is ook gerealiseerd.
- De bouw van de woningen van het project Van Wanrooij is gestart.
- Verkoop van de kavels in woonveld 9 is in oktober 2022 gestart, voor alle 5 de particuliere kavels zijn koopovereenkomsten getekend. De 6^e kavel wordt pas verkocht na realisatie van het project rioolgemaal.

Fase 2 en de noordelijke ontsluiting

- Het wijzigingsplan voor Fase 2 heeft ter inzage gelegen van 6 juli 2023 t/m 31 augustus 2023. Vanwege nieuwe uitspraken op het gebied van stikstofdepositie is er nader onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de procedure.
- Er zijn afspraken gemaakt met het waterschap over zowel verplaatsing van het rioolgemaal als verplaatsing van de riooloverstort. Dit zal zoveel mogelijk binnen 1 afzonderlijk project plaatsvinden. Er dient rekening te worden gehouden met mogelijke verwerving, danwel gebruik van particuliere gronden t.b.v. het project. Ook dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, waarbij de aspecten rondom stikstofdepositie nog nader moeten worden uitgewerkt. Projectleider Westwaard is onderdeel van de projectstructuur om de integraliteit met Westwaard te borgen.
- Vervanging van de asbestcementleiding en verplaatsing van de riooloverstort is essentieel voordat de ontwikkeling van Fase 2 kan worden opgestart.

Fase 3 en 4

- De grondexploitatie voor Westwaard fase 3 is niet sluitend. Dit komt onder andere door: het gewenste programma, de grote waterbergingsopgave, civieltechnische kosten voor o.a. ophogingen) en recente prijsontwikkelingen, verwervings(on)mogelijkheden.

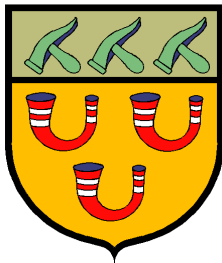
5. Vooruitblik komende rapportageperiode (6-8 maanden)

Fase 1 Zuid

- Het openbaar gebied wordt overgedragen aan beheer.

Fase 1 Noord

- De bouw van 21 woningen in woonveld 11 vordert richting oplevering. De laatste 6 rijwoningen zijn in de verkoop.
- De percelen van woonveld 9 zijn geleverd aan particuliere kopers.
- De plannen voor het verplaatsen van de riooloverstort zijn gereed.



Westwaard

dorps landelijk wonen

Fase 2

- Procedure wijzigingsplan is doorlopen en het wijzigingsplan kan worden vastgesteld door het college van B&W.

Fase 3 en 4

- De gesprekken met eigenaren t.b.v. verwerving van percelen blijven doorlopen en
- De alternatieve mogelijkheden tot ontwikkeling van het gebied worden onderzocht, hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijke rol en positie van de gemeente in deze ontwikkeling.

PROJECTBEHEERSING

6. Tijd / Planning

Fasen gebiedsontwikkeling							Legenda
	Initiatief	Definitie	Ontwerp	Voorbereiding	Uitvoering	Beheer	
Fasen (deelgebieden) Westwaard							
Fase 1 Zuid							Afgerond
Fase 1 Noord							Lopend
Fase 2							Op te starten
Fase 3 - 4							Nog niet aan de orde

7. Communicatie en participatie

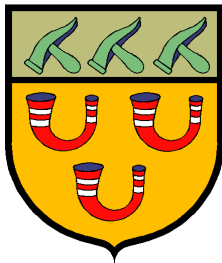
De speciale website www.woneninwestwaard.nl is in gebruik. Alle informatie over Westwaard is via deze website te vinden.

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.

8. Aandachtspunten en risico's

Met een risicobedrag ter hoogte van 657.000 wordt rekening gehouden in de beoordeling van het weerstandvermogen van de gemeente. Na de herziening van MPG 2022 zal het risicoprofiel weer worden aangepast. De verwachting is dat het risicoprofiel omlaag kan in verband met reeds gesloten overeenkomsten,



Westwaard

dorps landelijk wonen

mate van realisatie en grondverkoop. Hieronder worden de twee belangrijkste risico's beschreven met betrekking tot deze grondexploitatie:

Woningmarkt: De kans bestaat dat gedurende de exploitatieperiode de woningmarkt verslechtert. Dit zet druk op de uitgifteprijs en de fasering. Er moet nog ca. 20% van de grond worden verkocht, het risico is beperkt tot dit deel. De beheersbaarheid van dit risico is beperkt. Ten opzichte van de marktonderzoeken zijn de grondprijzen in de grondexploitatie behoudend opgenomen. De markt wordt gemonitord (Quickscan woningbouw) en het bestemmingsplan biedt flexibiliteit om in te spelen op de actuele marktvraag.

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 en de laatste verwervingen.

9. Status capaciteit & budget

In de tabel hieronder is de grondexploitatie weergegeven zoals opgenomen in de jaarrekening 2022

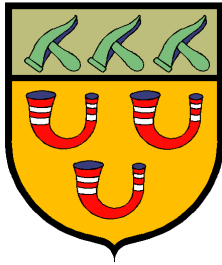
	Boekwaarde 31-12-2022	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd resultaat (netto contante waarde)
2 ^e fase "De Els	421	208	99	-533
Kets West II 1e fase	1.743	195	1.399	-616
De Hooivork II	80	11		-92
Westwaard	-1.051	9.673	8.722	224
Totaal onderhanden werk, bouwgronden in exploitatie	1.194	10.087	10.220	-1.117

Vanwege de veranderende marktomstandigheden en ontwikkelingen in de woningmarkt is een tussentijdse herziening van de grondexploitatie gewenst. Deze wordt momenteel uitgevoerd.

BESLISDOCUMENTEN

10. Relevante gemeentelijke documenten

- Nota grondbeleid (2017);
- Structuurvisie Sweensstraat-West (vastgesteld raad december 2012);
- Notitie grondprijzen (2020);
- Masterplan Sweensstraat-West (vastgesteld raad september 2013);
- Plankaders Sweensstraat-West (vastgesteld raad september 2013);
- Handboek bestemmingsplannen (werkdokument);



Westwaard

dorps landelijk wonen

- 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