

MEMO



Aan : Gemeenteraad
Van : College van B&W
Onderwerp : Voortgang ontwikkeling Tuindersweijde-Zuid deel 1
Datum : 20 januari 2023
Documentnr : D22.010562
Zaaknummer : ZK22002210

Geachte raad,

Met deze memo willen wij uw raad informeren over de voortgang van woningbouwontwikkeling Tuindersweijde-Zuid deel 1.

Deel 1 van Tuindersweijde-Zuid bestaat uit ca. 90 projectmatige woningen, 10 vrije kavels en 12 sociale huurwoningen. Daarnaast worden in CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) verband nog circa 28 levensloopbestendige woningen van de stichting Knarrenhof/Obdammerhof ontwikkeld.

De ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Tuindersweijde kent een grillig verloop. De bijgevoegde tijdslijn schets een globaal beeld.

Na vaststelling van het bestemmingplan voor deel 1 afgelopen zomer, hebben we gelukkig geen vertraging opgelopen door een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure en was de verwachting dat start verkoop zou zijn in december 2022 en daaropvolgend de start van de bouw rond de zomer van 2023. Helaas moeten we constateren dat het traject er anders uit ziet.

Ontwikkeling in de bouw

Personele capaciteit en beschikbaar materiaal is al langer een probleem en dat is voor de ontwikkeling van Tuindersweijde-Zuid geen uitzondering. Nadat de voorbereiding voor het bouwrijp maken in juli is ondergebracht bij een extern bureau, wordt dit in het tweede kwartaal van 2023 aanbesteed.

Vervolgens gaat de civiele aannemer zijn materiaal inkopen en start daarna het bouwrijp maken.

Gelijktijdig met het bouwrijp maken moeten de nutsvoorzieningen aangelegd worden, waarbij er nu al – voor de zomer van volgend jaar - een waarschuwing is afgegeven door Liander als het gaat om de beschikbaarheid van transformatorgebouwtjes voor de elektriciteitsvoorziening.

Ook de beoogde aannemer voor het plan van de ontwikkelaar VBM Ontwikkeling kampt met langere doorlooptijden voor zijn offertes van onderaannemers i.v.m. de onzekerheid van materiaal leveringen. Waar eerder een rekentijd van ca. 6 weken normaal was staat hier nu minimaal 8-10 weken voor.

De planontwikkeling staat ondertussen niet stil: de ontwikkelaar is bezig met het ontwerp van de woningen. De welstandscommissie is inmiddels akkoord dus op basis hiervan wordt het plan verder uitgewerkt.

In de huidige, veranderende markt is een zogenaamde behoeftepeiling een gebruikelijk middel. Deze peiling zal begin 2023 worden uitgevoerd. De behoeftepeiling moet antwoord geven op de vraag of deel 1 in één keer in verkoop kan worden gebracht of dat hier een knip moet worden gemaakt.

Stikstof

Inmiddels is het (weer) verplicht om een volledige stikstofberekening voor bouwprojecten uit te voeren. Omdat het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk is, is hiervoor gelukkig geen aanvullende (AERIUS) berekening nodig.

Samenvattend hanteren we – met de kennis van nu - de volgende globale planning voor Tuindersweijde Zuid deel 1:

- Q1 2023 behoeftepeiling projectmatige woningen VBM Ontwikkeling.
- Q2 2023 start verkoop, omvang afhankelijk van de behoefte en prijsvorming aannemer.
- Q3 2023 start bouwrijp maken.
- Q4 2023 start bouw deel 1.

Verdere ontwikkeling van Tuindersweijde Zuid

Uitgangspunt is dat we na de realisatie van deel 1 aansluitend doorgaan met de realisatie van deel 2 t/m 4. Om de omwonenden te informeren over het stedenbouwkundige plan voor deze deelgebieden is een informatieavond georganiseerd en daarnaast is het plan ter behandeling aan de adviescommissie van de provincie (ARO) voorgelegd. Op dit moment worden de resultaten hiervan verwerkt en in voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan worden diverse onderzoeken uitgevoerd

Dit alles moet ertoe leiden dat naar verwachting in de eerste helft van 2023 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.

Omdat de grond voor het gewenste 1^e deel van de rondweg (langs Tuindersweijde Zuid) nog niet is verworven is deze niet in het huidige stedenbouwkundige plan opgenomen. Enerzijds zou dat de prijs kunnen opdrijven en omdat hij niet exact is uitgewerkt zou het bestemmingsplan stil liggen totdat de grond definitief is verworven. De verkennende gesprekken tot aankoop zullen in de aankomende periode gelijktijdig met de benodigde stroken grond t.b.v. de rotonde worden gevoerd.

Bijlage:

Tijdslijn Tuindersweijde