Reactie op de technische vragen van de VVD bouwwerkzaamheden in Buytewech-Noord

Klopt het dat er werkzaamheden zijn gestart in het gebied Buytewech-Noord?

- Dat is juist. Er is met het oog op voortgang in onze woningbouwproductie begonnen met grondverzet (tevens vormen van de eilanden 1-8 op de gemeentegronden), het aanleggen van de nutstracés en de bouwweg als toekomstige hoofdontsluiting door het gehele plangebied. Inmiddels zijn er al eerder diverse technische voorbereidingen getroffen voor een vlotte start in afwachting van de uitspraak van Raad van State. Zo is de aanpassing van de rotonde N231 uitgevoerd en het voorste deel van de bouwweg gerealiseerd. Hoewel dat een ander bestemmingsplan betrof (Nieuwveenseweg 29a) is ook daar doorgepakt om voortgang in het proces te houden, en is er niet gewacht op het verloop van het bestemmingsplan Buytewech-Noord.

Zo ja hoe verhoudt dit zich met de geloofwaardigheid van de overheid nu er nog geen uitspraak is van de RvS.

- De geloofwaardigheid is niet in het geding. De behoefte om na een jarenlange voorbereiding een start te maken met de gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord is groot; de substantiële vraag naar woningen door o.a., de vele Nieuwkoopse starters is dan ook duidelijk voelbaar. Regelmatig ontvangen wij de vraag wanneer de woningen in de verkoop komen wat hiermee gelijk het algemene belang aantoont voor de gemeente Nieuwkoop.

  Een aantal omwonenden heeft beroep aangetekend tegen het door de raad (november 2021) vastgestelde bestemmingsplan Buytewech-Noord. Nu ruim twee jaar na de vaststelling is pas een zittingsdatum op 21 december a.s. bekend bij de Raad van State. Naar verwachting volgt de uitspraak minimaal 2 à 3 maanden na de zitting. Op basis van een risico inschatting is zorgvuldig afgewogen of met het oog op de voortgang (en ‘versnelling’) het college bereid is om een aantal civieltechnische werkzaamheden naar voren te halen. Er is gekozen om niet de uitspraak van Raad van State af te wachten, maar om omkeerbare civieltechnische (grond) werkzaamheden alvast voor te bereiden en in het veld zichtbaar uit te voeren.
  Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Buytewech-Noord is immers ‘in werking’ en hierdoor is het mogelijk om werkzaamheden binnen de vastgestelde bestemmingen ook uit te voeren, zij het met enig risico. Er is geen voorlopige voorziening aangevraagd waardoor de werkzaamheden door kunnen gaan.

  Inmiddels loopt er voor Buytewech-Noord een tender voor de ontwikkeling van de eilanden 3-8. De gemeente heeft substantieel belang bij een goed verloop van deze tender, en het daarbij zoeken van een geschikte ontwikkelaar. Ook naar deze kandidaten wordt nu het signaal afgegeven dat de gemeente doorpakt. Dat kan de tender en het vertrouwen in het plan alleen maar ten goede komen.

  Hoewel er altijd een risico bestaat dat het bestemmingsplan van tafel gaat of een reparatie (herstelbesluit) vraagt, is het houden van voortgang doorslaggevend geweest. Het college is daarom op basis van een beargumenteerde risico inschatting geadviseerd het bouwrijpmaken minus de aanleg van de riolering van het plangebied Buytewech-Noord alvast te starten (waaronder de nodige vergunningverlening).

  De start van de werkzaamheden, en updates daarvan, zijn en worden gecommuniceerd via de gemeentelijke ‘BouwApp’ zodat omwonenden weten wat er speelt. De BouwApp is voor iedereen gemakkelijk toegankelijk en eenvoudig en gratis te downloaden.

En is de raad hiervan in kennis gesteld? Zo neen, waarom niet?

- Het college heeft besloten over het starten van de werkzaamheden (via een collegevoorstel en -besluit). Dit is ook doormiddel van de (openbare) besluitenlijst kenbaar gemaakt (ook aan de raad).
  Afgewogen is dat het bouwrijpmaken al is opgenomen in de grondexploitatie Buytewech-Noord en is er zodoende binnen de Financiële verordening geen grondslag om de raad te informeren. De raad heeft hier immers al over beslist. Bovendien is het risico om te starten met bouwrijpmaken gering. Daarnaast is zoals aangegeven het bestemmingsplan Buytewech-Noord op 18 november 2021 (vaststelling door de gemeenteraad) in werking getreden; feitelijk is het hier een uitvoeringsaangelegenheid.

  Vastgesteld is dat de kans dat het bestemmingsplan de eindstreep niet haalt gering is. Het risico dat de aanlegwerkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden is om deze reden dan ook klein. Mocht in een worst-case scenario worden bepaald dat de gronden in originele staat moeten worden teruggebracht, dan kan de bouwweg weer weggehaald worden en materialen als zand en granulaat (grotendeels) elders hergebruikt of verkocht kunnen worden. De op dat moment uitgegraven waterpartijen blijven liggen als waterberging.

Tenslotte. Mocht de Raad van State de indieners van het beroep in het ongelijk stellen, hebben we door te starten al veel tijdwinst teruggewonnen wat we bij de gang naar de Raad van State hebben verloren.