Gemeente Woudenberg

Voortgangsrapportage		Nummer:12 Datum: 27 maart 2020
Naam project	1e en 2e fase woningbouw Hoevelaar (Woudenberg Oost)	
Opdrachtgever	D.P. de Kruif (bestuurlijk) S.M.T. van der Marck (ambtelijk)	
Projectleider	Myrthe Valé	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Maart 2010	2026	16 jaar

1. Voortgang activiteiten

1e fase
De 1e fase van het woningbouwproject Hoevelaar betreft grotendeels de gronden die in een 50-50% verhouding eigendom zijn van de gemeente samen met projectontwikkelaar Zegheweg BV.

De Raad van State heeft in december 2019 een uitspraak gedaan over het tegen het bestemmingsplan Hoevelaar fase 1 ingediende beroep. Met deze uitspraak is het op 26 september 2019 hernieuwd vastgestelde bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Wij hebben voor de gebruiks- en aanlegfase van fase 1 stikstofberekeningen laten uitvoeren. De depositie van beide blijft onder de drempelwaarden, voor fase 1 betekent dit dat ontwikkeling niet belemmerd wordt door de ontwikkelingen ten aanzien van stikstof.

Het plangebied was voor het grootste deel, op de particuliere ontwikkelingen na, in gezamenlijk eigendom bij Zegheweg BV en de gemeente. In 2019 is de definitieve realisatieovereenkomst tussen Zegheweg BV en de gemeente getekend gericht op ontwikkeling van Hoevelaar fase 1. Overeengekomen is dat Zegheweg BV haar gedeelte in eigendom levert aan de gemeente tegen een overeengekomen prijs gebaseerd op de oorspronkelijke koopsom. Die levering heeft inmiddels plaatsgevonden. De gemeente maakt vervolgens bouw- en woonrijp waarna de bouwrijpe kavels waarop de woningen worden gerealiseerd, worden geleverd aan Zegheweg BV tegen een overeengekomen prijs. Risico’s en kansen met betrekking tot de grondexploitatie worden 50/50 gedeeld alsook het resterende saldo. Er is een definitief te realiseren programma overeengekomen waarbij de bij de vorige herziening ingediende motie tot realisatie van extra sociale koopwoningen is verwerkt. In de 4e herziening van de grondexploitatie is de verwerking van de motie uitgebreid toegelicht.

De eerste 25 woningen zijn begin 2019 in de verkoop gebracht en allen zijn direct verkocht. 80% is aan inwoners van Woudenberg verkocht. Binnenkort worden nog 12 sociale koop woningen enkele betaalbare koopwoningen in de verkoop gebracht. Over de overname van de 25 sociale huurwoningen in dit cluster lopen gespreken met Omnia Wonen en Zegheweg BV. Binnenkort ontvangt u hierover nadere informatie in een collegeadvies (en waarschijnlijk raadsvoorstel).

Begin 2019 is gestart met de aanleg van de nieuwe ontsluiting op de Stationsweg Oost. Naar verwachting is deze ontsluiting in mei gereed. Het (bouw)verkeer voor Hoevelaar kan vanaf dat moment gebruik maken van de Stationsweg Oost waardoor de tijdelijke bouwroute vanaf de Zegheweg komt te vervallen

Duurzaamheid
Met Zegheweg B.V. is overeengekomen dat alle woningen met de optie Nul op de meter te koop worden aangeboden. Het is nog niet bekend hoeveel kopers van deze optie gebruik maken.

2e fase
In januari van dit jaar is de koopovereenkomst voor de gefaseerde aankoop van ongeveer 8 hectare grond in fase 2 Hoevelaar gesloten. Net als bij fase 1 hebben wij besloten om de grond in gedeeld eigendom met Zegheweg B.V. te verwerven. Binnenkort wordt gestart met de eerste fase van het planvormingsproces: het stedenbouwkundig ontwerp en het opstellen van het bestemmingsplan. De planning is er op gericht om na afronding van fase 1 te starten met de bouw van fase 2.

2. Geld

De financiële kaders voor de ontwikkeling van fase 1 Hoevelaar wordt gevormd door de Grondexploitatie Hoevelaar fase 1. De in- en externe kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project worden gedekt uit de grondexploitatie. De vierde herziening van de grondexploitatie wordt in de raad van mei behandeld, het resultaat is positief.

Voor fase 2 Hoevelaar wordt komend jaar een grondexploitatie opgesteld.

3. Risico's

De financiële risicoanalyse is in de grondexploitatie uitgewerkt. De risico's zitten in:
- Hoogte opgenomen kosten bouw- en woonrijp maken;
- Hoogte planontwikkelingskosten.

Nu de onderhandeling met Zegheweg BV zijn afgerond en vastgelegd in een overeenkomst zijn veel risico's vervallen.

Aandachtspunt:
- De tijdige realisatie van de ontsluiting Hoevelaar (project N224) is van belang voor de ontsluiting van de eerste woningen in Hoevelaar.
- De prioriteit en capaciteit van de projectdeelnemers in relatie tot hun lijnwerkwerkzaamheden is een risico.

Maatregelen:
- In verband met de latere aanleg van de ontsluiting Hoevelaar wordt het bouwverkeer tijdelijk via de Zegheweg ontsloten. Zodra de ontsluiting gereed is wordt het bouwverkeer gewoon vanaf de Stationsweg Oost afgewikkeld.
- Er wordt extra ingehuurd ten behoeve van het project (planeconoom en projectondersteuning).

4. Organisatie

De projectgroep Hoevelaar komt maandelijks bij elkaar. De Stuurgroep Woudenberg Oost komt een maal per twee maanden bijeen. De externe Stuurgroep Hoevelaar (met Zegheweg B.V.) voor fase 1 vindt elke drie maanden plaats. De Strategische Stuurgroep Hoevelaar, waarin alle grondeigenaren van de drie fases in Hoevelaar deelnemen, komt (indien nodig) twee keer per jaar bijeen.

5. Tijd

Uitgangspunt is dat de eerste woningen in 2020 worden gerealiseerd en de laatste woningen in fase 1 in 2022. Voor fase 2 wordt gericht op start bouw in 2023.

6. Informatie / communicatie

Informatie intern
Tussen de verschillende deelprojecten binnen Woudenberg Oost is met regelmaat afstemmingsoverleg. Hierin wordt de voortgang van de verschillende deelprojecten

uitgewisseld en gezorgd voor afstemming.

Communicatie/burgerparticipatie
De communicatie heeft zich afgelopen periode gericht op de bestemmingsplanprocedure. Nu de realisatiefase bijna wordt gestart zal de communicatie daarop worden aangepast.

7. Kwaliteit

Om ervoor te zorgen dat de activiteiten en het eindresultaat van voldoende kwaliteit zijn, worden alle activiteiten afgestemd met de andere deelprojecten en de lijnorganisatie. Verder wordt een akkoord van de stuurgroep gevraagd voor de verschillende resultaten. De voortgang van het proces wordt maandelijks besproken en zo nodig bijgesteld in het overleg van zowel de projectgroep als de stuurgroep. Waar nodig (naar mening van de projectgroep en/of stuurgroep) wordt externe deskundigheid ingehuurd.

Door middel van het Masterplan worden de eerste uitgangspunten voor de kwaliteit van Woudenberg Oost vastgelegd. De kwaliteit betreft de Ruimtelijke Kwaliteit maar ook met name duurzaamheid. Ten behoeve van het uitwerken van de duurzaamheidsambities is gebruik gemaakt van een door de provincie gefinancierde adviseur. De ruimte kwaliteit wordt verder geborgd middels het Beeldkwaliteitsplan.

8. Gevraagd besluit(en)

In de periode tot het najaar van 2020 wordt het college gevraagd in te stemmen met en/of te besluiten over:

- Overname van sociale huurwoningen door Omnia Wonen.

9. Bijlagen

N.v.t.

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Simone van der Marck	Myrthe Valé
Woudenberg	Woudenberg