Vastgesteld Stuurgroep Woudenberg Oost d.d. 31-03-2020

Gemeente Woudenberg

Voortgangsrapportage	Nummer : 2020 - 01 Datum : 25-03-2020

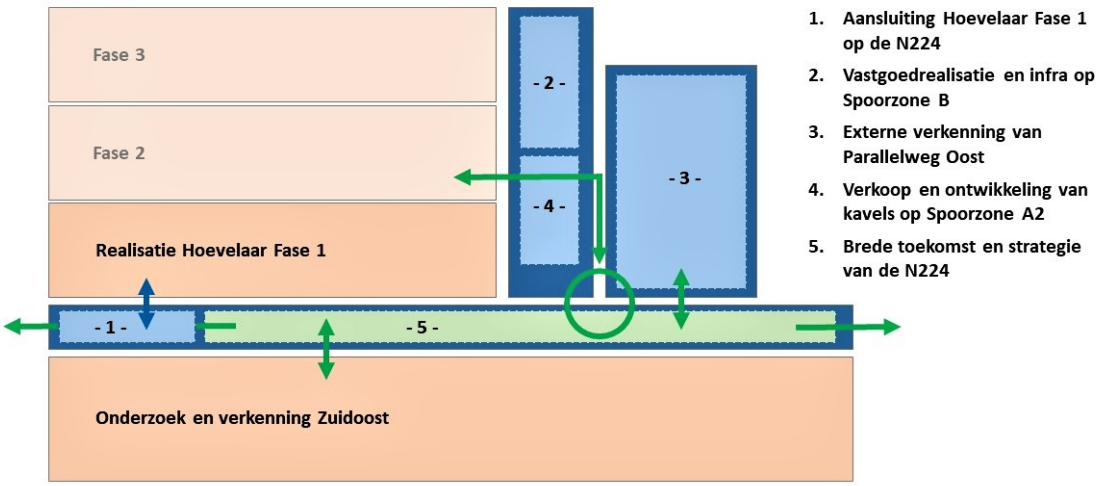
Naam project	Woudenberg Oost Project Bedrijventerrein Parallelweg | N224	
Opdrachtgever	D.P. de Kruif (bestuurlijk) S.M.T. van der Marck (ambtelijk)	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Voorjaar 2014	2021	7 jaar

1. Voortgang activiteiten

In de verslagperiode oktober 2019 / maart 2020 is besloten de projecten bedrijventerrein en provinciale weg N224 samen te voegen. De redenen hiervoor zijn

- de vaststelling dat project N224 meer is dan alleen de aansluiting op de eerste fase van plan Hoevelaar
- de verwevenheid die de ontwikkelingen op het bedrijventerrein hebben met de toekomst / strategievorming van de N224 in brede zin

Vanaf nu wordt er voor deze nieuwe opzet één voortgangsrapportage opgemaakt. Onderstaand schema duidt de vijf projectdelen die vanaf nu worden onderscheiden.



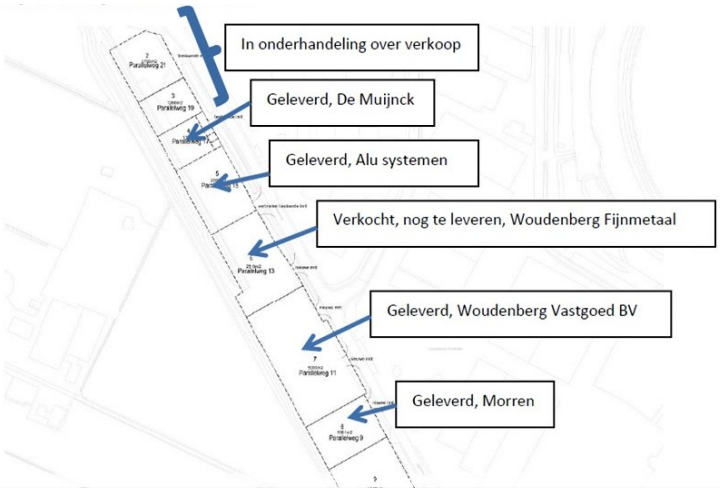
Hierna volgt per projectdeel een toelichting op de actuele stand van zaken en de voortgang van de activiteiten daarbinnen.

1 Aansluiting Hoevelaar Fase 1 op de N224

Dit projectdeel betreft de reconstructie van de provinciale weg N224 ter hoogte van de Rumelaarseweg ten behoeve van de entree naar de eerste fase van woningbouwplan Hoevelaar. De werkzaamheden zijn in de tweede helft van 2019 aanbesteed en inmiddels in volle gang. Conform de met de provincie Utrecht afgesproken planning vindt de oplevering plaatst voor 1 juni van dit jaar. Aansluitend wordt het in uitvoering zijnde wegvak “teruggeleverd” aan de provincie, inclusief de door de gemeente voor het werk verworven gronden. Na de openstelling van de aansluiting wordt al het (bouw)verkeer van Hoevelaar Fase 1 afgewikkeld op de N224 en wordt de voor tijdelijk gebruik ingerichte bouwroute via de Zegheweg afgesloten.

2 Vastgoedrealisatie en infra op Spoorzone B

Alle kavels van Spoorzone B - met uitzondering van de meest noordelijke kavel (Parallelweg 19) - zijn verkocht (zie onderstaande tekening). Ook zijn vrijwel alle kavels geleverd. De laatste leveringen (Parallelweg 13 en 19) vinden tegen de zomer van dit jaar plaats. Inmiddels is de nieuwbouw van Bouwbedrijf Morren (Parallelweg 9) gereed en nemen volgens planning in april van dit jaar de eerste bedrijven hun intrek in het bedrijfsverzamelgebouw (Parallelweg 11). De start van bouwvoorbereidingen en de feitelijke start bouw op de resterende kavels wordt dit jaar verwacht. Hiermee kan eind 2021 Spoorzone B geheel zijn afgerond / bebouwd, inclusief de noodzakelijk door de gemeente te verzorgen infrastructurele werkzaamheden (aansluitingen / groenvoorzieningen / etc.).



3 Externe verkenning van Parallelweg Oost

Eind 2019 hebben een drietal samenhangende ontwikkelingen en besluiten de basis gelegd voor de start van een verkenning van de mogelijkheden tot herontwikkeling van het gebied ten oosten van de Parallelweg:

a De gemeente heeft met Welkoop een koopovereenkomst gesloten voor de bouwkavel Parallelweg 3, de locatie direct ten noorden van supermarkt Hoogvliet. Hier gaat Welkoop nieuwbouw plegen.

b Welkoop heeft overeenstemming bereikt met Woudenberg Vastgoed BV over de aankoop van de door haar te verlaten locatie van de bestaande Welkoop-winkel

op Parallelweg 4.

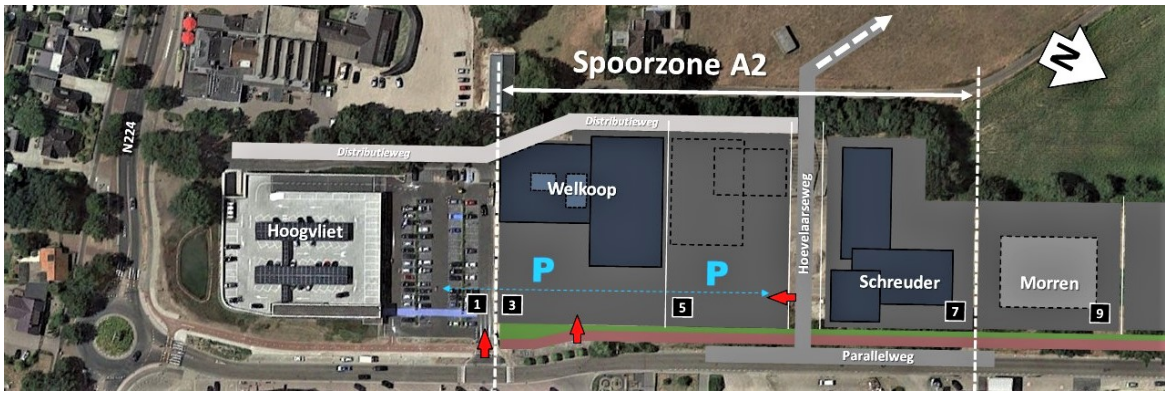
c De gemeente heeft met Woudenberg Vastgoed BV een initiatiefovereenkomst gesloten met het doel hen de gelegenheid te bieden de mogelijkheden te verkennen voor een herontwikkeling van het gebiedsdeel achter de Welkoop-winkel. Randvoorwaardelijk is hierbij vastgelegd dat [1] de locatie van de bestaande Welkoop-winkel vooralsnog open gehouden dient te worden als ontsluitingsmogelijkheid van het achterliggende gebied en [2] de in-/uitritten van bedrijven aan de N224 verplaatst dienen te worden naar enige vorm van backalley waarmee de doorstroming op de N224 kan worden verbeterd.

Inmiddels heeft Woudenberg Vastgoed met haar adviseur eerste ideeën neergelegd voor de inhoud en het proces van de verkenningsopgave. Met betrekking tot de inhoud komt het erop neer dat het logisch lijkt om het hele gebied ten oosten van de Parallelweg in beschouwing te nemen en de verkenning te starten vanuit een “big picture”; eerst kijken naar de grotere (ruimtelijke) samenhang van het gebied teneinde de infrastructuur, de ontsluiting / mobiliteit en enkele brede opgaven als verduurzaming maximaal te kunnen uitwerken en in een overall perspectief te kunnen plaatsen. Op deze manier wordt een fragmentarische benadering met teveel een ad hoc aanpak voorkomen. Procesmatig betekent voorgaande keuze dat in feite alle bedrijven op het bedrijventerrein in enige vorm zouden moeten aanhaken. Hiermee krijgt de verkenningsopgave een andere dimensie dan beoogd in de initiatiefovereenkomst met Woudenberg Vastgoed omdat de gemeente maar ook de belangenvertegenwoordigers van de bedrijven (BSW) nu wat explicieter in beeld gaan komen en rollen moet vervullen.

Om de aanpak voor de verkenningsopgave een kans te geven, is besloten als gemeente mee te werken aan de voorgestelde aanpak onder de voorwaarden dat de rol faciliterend is, de ondernemers het uiteindelijk samen moeten doen en concrete (deel)ontwikkelingen voor rekening en risico van de initiatiefnemers komen. De rol van Woudenberg Vastgoed wordt dan het innemen van een “loket-functie” en het met en tussen bedrijven van de grond proberen te krijgen van deelinitiatieven die passen op het grotere geheel en voldoen aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. Ten tijde van het opstellen van deze voortgangrapportage worden de eerste voorbereidingen getroffen voor een startbijeenkomst met alle bedrijven, bij voorkeur nog te houden voor de zomervakanties van 2020.

4 Verkoop en ontwikkeling van kavels op Spoorzone A2

Spoorzone A2 omvat de die drie bouwkavels die zijn gelegen direct ten noorden van de supermarkt van Hoogvliet (zie onderstaande tekening).



Nieuwbouw Welkoop

In december 2019 is met Welkoop de koopovereenkomst gesloten voor de bouwkavel Parallelweg 3. Per begin 2020 is Welkoop gestart met de bouwkundige uitwerkingen.

De voorbereidingen lopen in principe tot in de zomerperiode van dit jaar. Afhankelijk van de te doorlopen procedures (omgevingsvergunning / beoordeling door welstands- en monumentencommissie) zou Welkoop nog dit jaar kunnen starten met hun nieuwbouw. Zoals in eerdere voortgangsrapportages al opgemerkt, blijft het streven de bestaande monumentgebouwen te integreren.

Bouwkavel Parallelweg 5

Na het besluit van Kwantum om Woudenberg te verlaten, is Woudenberg Vastgoed gestart met de verkenning van alternatieve invullingsmogelijkheden voor de bouwkavel Parallelweg 5. Eind december 2019 heeft Woudenberg Vastgoed haar plannen voorgelegd aan het College. In de afgelopen periode zijn deze plannen ambtelijk beoordeeld. Inmiddels ligt bij Woudenberg Vastgoed het verzoek om de haalbaarheid van de ingediende plannen nader te verkennen, mede in relatie tot de verkenning van de herontwikkelmogelijkheden van Parallelweg Oost, meer specifiek de zone vanaf de Silo tot en met de locatie van de bestaande winkel van Welkoop. De eerste resultaten moeten voor 1 september a.s. aan het College worden aangeboden.

Nieuwbouw Schreuder

De nieuwbouw van Schreuder is door omstandigheden vertraagd. Inmiddels zijn de bouwwerkzaamheden gestart. De verwachting is dat het gebouwdeel voor het autoschadebedrijf nog dit jaar wordt betrokken. Het deel dat Schreuder wil realiseren voor Versteeg Buurman loopt daar mogelijk iets op achter. De latere oplevering van de nieuwbouw heeft geen gevolgen voor de planning van de tweede fase van plan Nijverheidsweg. Schreuder beëindigt op de locatie Nijverheidsweg voor 1 juli a.s. haar bedrijfsvoering en draagt de panden direct aansluitend over aan de gemeente (zie voortgangsrapportage Nijverheidsweg).

5 Brede toekomst en strategie van de N224

In de afgelopen periode is meer dan duidelijk geworden dat er echt iets moet gebeuren aan de provinciale weg N224. Het probleem daarbij is dat het een provinciale weg betreft en de provincie hier dus aan zet is. Dit zowel voor zaken op de korte termijn als voor oplossingen in de verdere toekomst. Zowel ambtelijk als bestuurlijk wordt er alles aan gedaan naar de provincie om [1] hen tot maatregelen te bewegen die de doorstroming en veiligheid bevorderen (korte termijn), [2] met hen in gesprek te blijven over meer structurele aanpassingen, waaronder de rotonde Parallelweg (middenlange termijn) en [3] samen visies te ontwikkelen voor echte oplossingen in relatie tot het al dan niet kunnen realiseren van Woudenberg Zuidoost (lange termijn).

Al het voorgaande betreft werkzaamheden die in de lijn van de gemeentelijke organisatie worden uitgevoerd en derhalve buiten de scope en verantwoordelijkheid van het project Bedrijventerrein / N224 vallen. Omdat onderdelen hiervan raken aan opgaven uit het project – denk aan de herontwikkeling van Parallelweg Oost en de ombouw van rotonde Parallelweg – is besloten de lijnorganisatie en de projectorganisatie op dit dossier nauw samen te laten werken (zie ook onderdeel “Projectorganisatie”).

2. Geld

De financiële kaders (met toelichtingen) voor de herontwikkeling van de spoorzone zijn opgenomen in een drietal grondexploitaties:

Grondexploitatie spoorzone A1	Positief resultaat
Grondexploitatie spoorzone A2	Negatief resultaat
Grondexploitatie spoorzone B	Sluitend

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het projectdeel spoorzone worden gedekt uit deze grondexploitaties. De grondexploitatie voor spoorzone A1 betreft de derde herziening en is afgesloten; die van spoorzone B is de zesde herziening. De grondexploitatie van spoorzone A2 betreft de tweede herziening. Voornoemde versies zijn in maart van dit jaar aan het College aangeboden en worden nog voor de zomer voor de gemeenteraad geagendeerd.

Met betrekking tot de financiële stand van zaken rond de reconstructie van de provinciale weg N224 kan in lijn met de voorgaande voortgangsrapportage worden gemeld dat het totaal aan gemaakte en nog te verwachten kosten van alle voorbereidingen, de uitvoering, grondverwevingen, adviezen en toezicht/begeleiding gedekt kan worden uit het door de gemeenteraad per juni 2018 verstrekte krediet.

De kosten die gemoeid zijn met de procesregie en ambtelijke inzet / advies op Parallelweg Oost komen ten laste van Woudenberg Vastgoed op het moment dat er een haalbare en gedragen herontwikkeling van de grond gaat komen. Tot het moment van afrekenen worden de kosten ten laste gebracht van het jaarresultaat.

3. Risico's

Met betrekking tot de risico's binnen de verschillende projectdelen kan het volgende worden gemeld:

<u>Aansluiting Hoevelaar Fase 1 op de N224</u>

- Gezien de stand van het werk is er geen substantieel financieel risico meer
- Werk ligt op planning en mede gezien seizoen geen risico voor tijdoverschrijding
- Permanente betrokkenheid provincie minimaliseert risico in onderlinge verhouding
- Uitgewerkt communicatieplan zorgt voor optimale informatie naar weggebruikers

<u>Vastgoedrealisatie en infra op Spoorzone B</u>

- Geen financieel risico meer vanwege verkoop en levering van vrijwel alle kavels
- Bij later starten van bouwwerkzaamheden geen gevolgen voor directe omgeving

<u>Externe verkenning van Parallelweg Oost</u>

- Enige financieel risico wanneer te maken kosten niet verhaald kunnen worden
- Verwachtingen van bedrijven vragen om managen boodschap en rol gemeente
- Risico van weinig samenhang (*) managen door goede procesregie van gemeente

(*) Samenhang > Ruimtelijk / thematisch / aanpalende projecten en ontwikkelingen

<u>Verkoop en ontwikkeling van kavels op Spoorzone A2</u>

- Financieel risico zit nog in de verkoop van de laatste bouwkavel Parallelweg 5
- Haalbaarheid van een passende / hoogwaardige functie op Parallelweg 5
- Risico van niet parallelle bouwactiviteiten belemmert functioneren van het gebied

<u>Brede toekomst en strategie van de N224</u>

- Risico korte termijn > wel / geen commitment (daden) van de provincie
- Risico middellange termijn > wel / niet kunnen ombouwen rotonde Parallelweg
- Risico lange termijn > geen echte oplossing voor N224 i.r.t. wel / niet Zuidoost
- In algemene zin risico van communicatie naar omwonenden / betrokkenen

Op alle hiervoor genoemde risico's wordt passend beleid ingezet.

4. Organisatie

In de vorige voortgangsrapportage is gemeld dat er eind 2019 gekeken zou worden naar het functioneren van de projectorganisatie. Deze evaluatie heeft geleid tot de keuze om de – toen nog gescheiden – projecten N224 en Bedrijventerrein samen te voegen (zie ook <u>onderdeel 1</u> van deze rapportage). Concreet betekent dit dat vanaf begin 2020 de lijnverantwoordelijke(n) voor de N224 zijn toegevoegd aan de

projectgroep bedrijventerrein. Op deze manier wordt het mogelijk de operationele afstemming tussen de vijf projectdelen adequaat te managen. Op meer strategisch niveau is er een permanente afstemming tussen de projectleider van woningbouwplan Hoevelaar, de beleidsmedewerker strategisch RO (verantwoordelijk voor de ontwikkelingen rond Woudenberg Zuidoost) en de projectleider van onderhavig project Bedrijventerrein / N224.

5. Tijd

De tijdpaden voor de vijf projectdelen zien er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Aansluiting Hoevelaar Fase 1 op N224	Gereed uiterlijk 01-06-2020
- Vastgoed en infra Spoorzone B	Eind 2021 volledig bebouwd
- Externe verkenning Parallelweg Oost	Zicht op deelontwikkelingen in 2021
- Verkoop/ontwikkeling kavels Spoorzone A2	Eind 2021 volledig bebouwd
- Toekomst en strategie N224	2020 cruciaal jaar voor besluiten

Vanzelfsprekend kunnen actuele en niet te voorziene (maatschappelijke) ontwikkelingen leiden tot veranderingen in voornoemde planningen.

6. Informatie / Communicatie

Hoewel bij ieder projectdeel op de juiste momenten passend gecommuniceerd zal worden langs de reguliere en projectgebonden kanalen is de communicatie-aandacht voor alle ontwikkelingen rond de provinciale weg N224 voor de komende verslagperiode het meest belangrijke. Meer concreet gaat het dan om verschillende boodschappen via verschillende communicatiekanalen naar de direct betrokkenen (omwonenden). Maar ook om het in stand houden van een goede lijn naar de provincie Utrecht en het tijdig en compleet op de hoogte brengen, bijpraten en formeel om besluitvorming vragen van College en gemeenteraad.

7. Kwaliteit

De algemeen inhoudelijke en proceskwaliteit worden blijvend geborgd door:

- goed functionerende projectorganisatie / projectteam
- tijdig betrekken van intern advies dan wel externe expertise
- brede directe interne afstemming met aanpalende projecten (Hoevelaar / Zuidoost)
- inhoudelijke en procesmatige afstemming binnen de Stuurgroep Oost
- formele vastlegging / contractvorming met derden
- tijdige bestuurlijke besluitvorming

Met betrekking tot de planinhoudelijke kwaliteit kan worden opgemerkt dat er alles aan wordt gedaan om beoogde beeldkwaliteiten van vastgoed en openbare ruimte mee te nemen in de afspraken met private initiatiefnemers / kopers. Met name voor het deelgebied spoorzone A2 geldt daarbij dat deze invullingen een passende entree vanaf de N224 naar woningbouwplan Hoevelaar dienen te borgen.

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:

- Formele teruglevering gronden N224 aan de provincie Utrecht
- Verkoop laatste kavel op spoorzone B
- Uitwerking van initiatiefplan voor bouwkavel Parallelweg 5
- Indien aan de orde besluiten rond de N224

9. Bijlagen

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
S.M.T. van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum 25-03-2020