



Gemeente
Woudenberg

Voortgangsrapportage		Nummer:4 Datum: 28-03-2016
Naam project	1 ^e fase woningbouw Hoevelaar (Woudenberg Oost)	
Opdrachtgever	Simone van der Marck (ambtelijk opdrachtgever)	
Projectleider	Myrthe Valé	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Maart 2010	2022	12 jaar

1. Voortgang activiteiten

In juni 2014 is het Plan van Aanpak voor de 1^e fase woningbouw Woudenberg Oost vastgesteld. De 1^e fase van het woningbouwproject betreft de gronden die in een 50-50% verhouding eigendom zijn van de gemeente samen met projectontwikkelaar Zegheweg BV.



De definitiefase van het project is in 2015 afgelopen periode afgerond. In het Plan van Aanpak zijn voor deze fase de volgende resultaten, activiteiten en producten benoemd:

Resultaten	Activiteiten	Producten
Hoofdstructuur en randvoorwaarden bepalen en vastleggen.	Inhuren en begeleiden adviesbureau. Opstellen grondexploitatie en risicoanalyse (a.d.h.v. de belemmeringenkaart).	- Masterplan - Grondexploitatie - Risicoanalyse

Masterplan

Het Masterplan Hoevelaar is op 9 juli 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Het Masterplan vormt ons kader voor de verdere uitwerking van Hoevelaar.

Grondexploitatie

Er is een eerste opzet van de grondexploitatie voor de 1^e fase opgezet. De exploitatie gaat op dit moment nog van veel aannames uit. Naarmate de ontwerpfase vordert kan de grondexploitatie meer concreet gevuld worden.

Risicoanalyse

De risicoanalyse is op dit moment nog erg globaal. De belemmeringenkaart wordt de komende tijd verder uitgewerkt door middel van de nog te voeren (nadere) onderzoeken in de ontwerpfase. Aan de hand hiervan kan de risicoanalyse verder uitgewerkt worden.

Samenwerkingsvorm

Met Zegheweg B.V. zijn eerste verkennende gesprekken over mogelijke samenwerkingsvormen gevoerd. Uitgangspunt is om de (financiële) risico's voor de gemeente zo veel mogelijk te beperken.

De afgelopen maanden is gewerkt aan de ontwerpfase. In het Plan van Aanpak zijn voor deze fase de volgende resultaten, activiteiten en producten benoemd:

Resultaten	Activiteiten	Producten
Ontwerp en verankering van gewenste invulling.	Inhuren en begeleiden adviesbureaus + intern opstellen van diverse plannen. Sluiten van overeenkomst met Zegheweg B.V.	- Stedenbouwkundig ontwerp - Beeldkwaliteitsplan - Verkeerskundig plan - Rioleringsplan - Woningmarktonderzoek - Inrichtingsplan - Waterhuishoudingsplan - Bestemmingsplan - Grondexploitatie - Samenwerkings-overeenkomst (Zegheweg B.V.)

Afronding van de ontwerpfase is voorzien in december 2017. Ter voorbereiding op het kunnen opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan zijn er afgelopen maanden diverse onderzoeken uitgevoerd. Ten aanzien van Flora en Fauna, archeologie en bodem vragen de resultaten van de verkennende onderzoeken om vervolgonderzoeken. Wij verwachten de vervolgonderzoeken in het derde kwartaal 2016 af te ronden. Vooruitlopend hierop kan wel gestart worden met de aanbesteding van het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan.

2. Geld

Het voorbereidingskrediet zoals dit in 2013 beschikbaar is gesteld omvat een bedrag van € 489.138,- dat was samengesteld uit te dekken historische kosten en de in de jaren 2013 t/m 2015 te maken voorbereidingskosten. In het raadsvoorstel van december 2013 was opgenomen dat indien per 1 januari 2016 de grondexploitatie wordt geopend, de kosten uit het voorbereidingskrediet daarin worden ingebracht. De exploitatie van de spoorzone is (deels) geopend, dit geldt echter niet voor het overige deel van de spoorzone en voor Hoevelaar (en de aanpassing van de N224). Omdat de voorbereidende werkzaamheden na 2015 zijn voortgezet is ook voor dit jaar en de jaren daarna krediet nodig. Het voorbereidingskrediet is op dit moment volledig benut. Wij streven ernaar om de grondexploitatie voor fase 1 van Hoevelaar in het 4^e kwartaal van 2016 te openen. De kosten voor het voorbereidingskrediet (betreffende fase 1 Hoevelaar) worden dan in de exploitatie ingebracht.

3. Risico's

Het grootste risico voor Hoevelaar ligt op dit moment bij de financiën. De financiële risicoanalyse moet nog verder uitgewerkt worden maar risico's zijn in ieder geval:

- Fasering grondopbrengsten;
- Hoogte grondopbrengsten;
- Hoogte opgenomen kosten bouw- en woonrijp maken;
- Planschade;
- Onderhandelingen met Zegheweg BV beïnvloeden bepalen de uiteindelijke grondexploitatie.
- De kosten en resultaten van het aanvullende Flore en Fauna onderzoek en het nadere archeologisch onderzoek beïnvloeden de grondexploitatie negatief.

Aandachtspunt:

- De tijdige realisatie van de ontsluiting Rumelaar (project N224) is van belang voor de ontsluiting van de eerste woningen in Hoevelaar. Gelet op de mogelijk lange proceduretijd voordat de realisatie van deze ontsluiting kan plaatsvinden vormt dit een risico.
- De prioriteit en capaciteit van de projectdeelnemers in relatie tot hun lijnwerkwerkzaamheden is een risico.
- De financiële complexiteit en haalbaarheid van het gehele project Woudenberg Oost is een risico.

Maatregelen:

- De prioritering voor werkzaamheden voor het project moet worden ondersteund in het MT.
- Er is een extern planeconoom ingehuurd om het bewakingskader op en bij te stellen.
- Er is een RO medewerker ingehuurd ten behoeve van de voorbereiding van het opstellen van het bestemmingsplan.

4. Organisatie

De projectgroep Hoevelaar komt waar nodig maandelijks bij elkaar. De Stuurgroep Woudenberg Oost komt vanaf september een maal per twee maanden bijeen. Ter voorbereiding van dit overleg vindt het afstemmingsoverleg tussen de drie projectleiders van de deelprojecten Woudenberg Oost plaats. De externe Stuurgroep Hoevelaar (met Zegheweg B.V.) voor fase 1 vindt elke drie maanden plaats. In september heeft de eerste Strategische Stuurgroep Hoevelaar plaatsgevonden. In deze strategische stuurgroep hebben alle grondeigenaren in Hoevelaar zitting en wordt afstemmend gesproken over fase overschrijdende onderwerpen (ontsluiting, planning, kostenverhaal etc.). In april 2016 vindt de tweede Strategische Stuurgroep Hoevelaar plaats.

5. Tijd

Er is conform Plan van Aanpak gestart met de ontwerpfase voor fase 1. Qua tijd is met name de tijdige realisatie van de ontsluiting Rumelaar, project N224, van belang (zie ook de risico's).

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 wordt op het moment van het voorontwerpbestemmingsplan actief opgepakt.

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.

8. Gevraagd besluit(en)

Op dit moment worden er geen besluiten gevraagd.

9. Bijlagen

N.v.t.

Voor akkoord:

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