



Voortgangsrapportage

Nummer: 2016-01
Datum : 29-03-2016

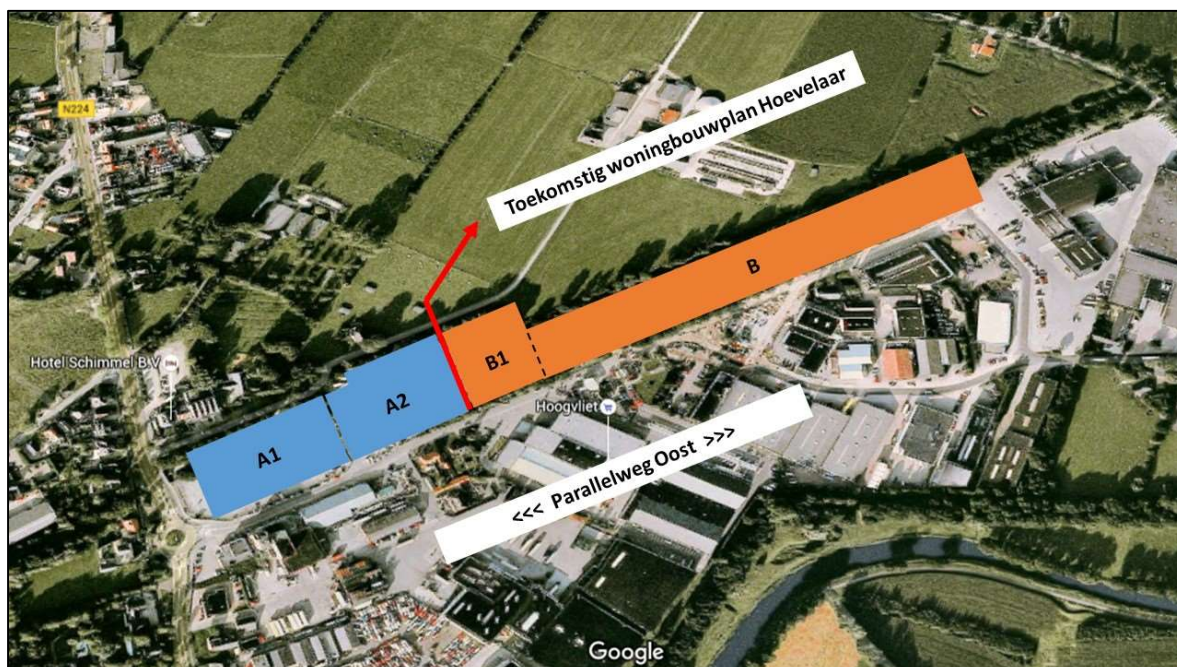
Naam project	Woudenberg Oost Project Bedrijventerrein Parallelweg	
Opdrachtgever	G.A. de Kruif (bestuurlijk) S.M.T. van der Marck (ambtelijk)	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Voorjaar 2014	2020	6 jaar

1. Voortgang activiteiten

Het project Bedrijventerrein Parallelweg bestaat op hoofdlijnen uit drie onderdelen:

- a Spoorzone deelplan A – Kop van de spoorzone / aansluiting op de N224
- b Spoorzone deelplan B – Voormalig terrein Primagaz met omliggende kavels
- c Parallelweg Oost – Gebiedsdeel ten oosten van de Parallelweg

In onderstaande tekening zijn voornoemde deelgebieden schematisch aangegeven.



In de Voortgangsrapportage van 9 oktober 2015 is uitgebreid stilgestaan bij de achtergronden en totstandkoming van de herontwikkelplannen voor het bedrijventerrein en de gekozen fasering. In de periode van oktober 2015 t/m maart 2016 zijn de navolgende stappen gezet in het herontwikkelproces.

Ad. a – Spoorzone A

Formele handelingen / besluiten:

- › Verkoop van Spoorzone A1 aan Woudenberg Vastgoed ten behoeve van het vestigen van supermarkt Hoogvliet
- › Afronden en ter visie leggen van de bestemmingsplanwijziging voor Spoorzone A1 (per 23-02-2016 gepubliceerd)
- › Toekennen van het exclusieve recht aan Woudenberg Vastgoed op de verwerving van Spoorzone A2 voor een periode tot 01-07-2016 onder de voorwaarde dat zij uiterlijk op 01-05-2016 een principeverzoek voor de inrichting hiervan ter beoordeling bij het College hebben ingediend

Als uitvloeisel van voornoemde stappen zijn de volgende activiteiten in gang gezet:

- › Voorbereidende werkzaamheden op en ten behoeve van de locatie Spoorzone A1, waaronder de sanering van de voormalige parkeerplaats Schimmel, beperkt rooien van bomen, slopen van vastgoed Parallelweg 1, voorbereidingen voor de inrichting van de openbare ruimte rond dit gebiedsdeel en concretiseren van plannen voor de verhuizing van Buurtvereniging 't Spoor.
- › Breed uitgezette (uitstekend bezochte) informatieavond als voorbereiding op verdere stappen in de bestemmingsplanprocedure met daarnaast het door Woudenberg Vastgoed consulteren van (belangen)groepen in de Woudenbergse gemeenschap
- › Starten van de gesprekken met Woudenberg Vastgoed over hun ideeën over mogelijke invullingen van Spoorzone A2.

Een doorkijk naar de periode tot het najaar van 2016 laat het volgende zien:

- › Bestemmingsplan Spoorzone A1 ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad (gepland in mei van dit jaar - zie onderdeel 5)
- › Vaststelling van het bestemmingplan in mei betekent dat het medio juli onherroepelijk kan zijn en aansluitend de levering van de grond kan plaatsvinden
- › Bij een onherroepelijk bestemmingsplan wordt per direct gestart met de bouw van de nieuwe vestiging van Hoogvliet
- › Uitgaande van een initiatiefplan van Woudenberg Vastgoed voor Spoorzone A2 wat de goedkeuring kan krijgen van het College, kan direct na de zomervakantie worden gestart met het formaliseren van gemaakte afspraken (opmaken koopovereenkomst)

Ad. b – Spoorzone B

Formele handelingen / besluiten:

- › Vervolggesprekken met gevestigde bedrijven over hun vertrek in lijn met de in een eerder stadium al opgezegde huurovereenkomsten
- › Verfijnen onderzoeken inzake bodemvervuiling en benodigde saneringen met waar van toepassing een vertaling naar te plegen investeringen voor het opruimen hiervan
- › Aangescherpte aandacht voor de verkoop van beschikbaar komende kavels

Als uitvloeisel van voornoemde stappen zijn de volgende activiteiten in gang gezet:

- › In opdracht geven van sanerings- en sloopwerkzaamheden en het (waar van toepassing) nader formaliseren van gemaakte afspraken met voormalige huurders
- › Inschakelen van een makelaar voor de verkoop van de kavels van Spoorzone B, met uitzondering van de strategisch goed gelegen kavel B1 en de kavels waar de gemeente al contacten heeft lopen
- › Nadere beschouwing hoe om te gaan met kavel B1

Een doorkijk naar de periode tot het najaar van 2016 laat het volgende zien:

- › Grote delen van het terrein worden gesaneerd en vastgoed wordt gesloopt
- › De verkoop van kavels komt serieus op gang
- › Zicht op / keuzen voor de aard en positie van kavel B1

Ad. c – Parallelweg Oost

De herontwikkeling van Parallelweg Oost is geen directe gemeentelijke aangelegenheid. Door derden worden echter al wel herontwikkelplannen opgepakt:

- › Woudenberg Vastgoed is bezig met het herschikken van bedrijven en het vullen van leegstaand vastgoed op de Pothbrug
- › Als uitvloeisel van de afspraken uit de koopovereenkomst met Woudenberg Vastgoed inzake Spoorzone A1, zijn zij bezig met planvorming voor de vrijkomende locatie van supermarkt Hoogvliet / Kwantum

Voor het hele bedrijventerrein geldt dat per 2017 het bestemmingsplan moet worden herzien. Tegen deze achtergrond en met inachtneming van voornoemde punten is het voornemen om een update te laten uitvoeren van de Structuurvisie Woudenberg 2030 die moet leiden tot een afgewogen en samenhangende visie op het hele bedrijventerrein waarin actuele ontwikkelingen en belangen van partijen worden meegenomen en meegewogen en dat kan dienen als toetsingskader voor komende ontwikkelinitiatieven.

2. Geld

De financiële kaders voor de herontwikkeling van de Spoorzone worden gevormd door een tweetal grondexploitaties en een eerste financiële analyse / prognose:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| › Grondexploitatie Spoorzone A1 | Positief resultaat |
| › Grondexploitatie Spoorzone B | Positief resultaat |
| › Analyse Spoorzone A2 | Vooralsnog sluitende financiële opzet |

De in- en externe kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de projecten worden gedekt uit de grondexploitaties. Voor Parallelweg Oost geldt dat het daar gaat om privaat initiatief met derhalve private investeringen en gemeentelijke kostenverhaal.

De grondexploitatie voor Spoorzone A1 betreft de eerste versie; die van Spoorzone B is de tweede herziening. Beide stukken worden aan de gemeenteraad aangeboden in haar vergaderingen in april 2016.

3. Risico's

Zoals in de vorige voortgangsrapportages al is aangegeven, zijn de financiële risico's van dit complexe project stap voor stap overzichtelijker geworden. Dit komt vooral door:

- › Concrete verkoop van Spoorzone A1 aan Woudenberg Vastgoed
- › Meer zicht op impact bodemvervuilingen met de daaraan gekoppelde kosten

Het belangrijkste risico is het al dan niet tijdig tot stand kunnen laten komen van een onherroepelijk bestemmingsplan voor Spoorzone A1 met een daarmee samenhangende mogelijk uitstel van inkomsten. In het gelopen en nog te doorlopen traject wordt dan ook maximaal ingezet op een zorgvuldig communicatie met alle betrokken partijen.

Voor Spoorzone A2 en B zijn op dit moment geen harde plannings af te geven. Het tijdspad voor Spoorzone A2 hangt immers af van de (haalbaarheid van de) plannen van Woudenberg Vastgoed en het al dan niet met hen komen tot verkoop van de grond. Voor Spoorzone B geldt dat er alles aan zal worden gedaan om de beschikbare kavels in de komende jaren te verkopen, in casu zo snel als verantwoord mogelijk is inkomsten te genereren. Onderstaande planning is een geactualiseerde versie van die in de vorige voortgangsrapportage en geeft indicatief de tijdspaden voor Spoorzone A2 en B.

	2015	2016	2017	2018	2019
Spoorzone A2					
Voorbereidingen / Besluitvorming / Verkoop		■	■		
Planprocedures / bestemmingsplan		■	■	■	
Bouwvoorbereidingen en Uitvoering			■	■	■
Spoorzone B					
Traject verkoop kavels		■	■	■	■

6. Informatie / Communicatie

Communicatie is normaliter al een belangrijk onderdeel bij de uitvoering van projecten maar zeker bij een gevoelig traject als de invulling en programmering van bedrijfsterreinen in de periferie. In toenemende mate raken plannen voor deze invullingen aan landelijke en provinciale kaders (deels in de maak) en aan visies op het functioneren van centrumgebieden vanuit individuele winkeliers dan wel overkoepelende belangengroepen / branchevertegenwoordigers.

Tijdens het voortraject voor Spoorzone A1 / verhuizing supermarkt Hoogvliet is het voorgaande zeer manifest in al zijn gradaties naar voren gekomen. Zowel voor het lopende traject als voor komende plannen / invullingen (denk met name aan Spoorzone A2 / B1) is het dan ook van het grootste belang als gemeente goed, compleet, volledig, transparant en tijdig te communiceren met alle mogelijke betrokkenen, initiatiefnemers van deelontwikkelingen en de burgers van Woudenberg. Dit vraagt om een doordachte communicatieaanpak. Hieraan wordt in de komende periode gewerkt.

7. Kwaliteit

De inhoudelijke en proceskwaliteit van het project worden blijvend geborgd door:

- › goed functionerende projectorganisatie / projectteam / werkgroep(en)
- › tijdig betrekken van intern advies dan wel externe expertise
- › brede directe interne afstemming met aanpalende projecten (woningbouw / N224)
- › inhoudelijke en procesafstemming in stuurgroepverband
- › formele vastlegging / contractvorming
- › 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 hard mee te nemen in de afspraken met private initiatiefnemers / kopers. Tot nu toe zijn tegen deze achtergrond de volgende zaken al gerealiseerd:

- › Aanzicht van supermarkt Hoogvliet vanaf de N224 / Paralelweg / Hotel Schimmel
- › Handhaven kwaliteit Spoorlaan als toekomstige langzaamverkeerverbinding naar woningbouwplan Hoevelaar
- › Fasering en positionering Spoorzone A2 / B1 met als doel een mooie toegang te creëren tot het toekomstige woningbouwplan Hoevelaar

8. Gevraagd besluit(en)

In de periode tot het najaar van 2016 ligt het in de bedoeling het College te vragen in te stemmen met / te besluiten over:

- › Initiatiefplan van Woudenberg Vastgoed voor Spoorzone A2 (circa juni)
- › Grondverkoopovereenkomst Spoorzone A2 met Woudenberg Vastgoed (najaar)
- › Ontwerp bestemmingsplan deelplan A1 (april)
- › Deelverkoop Spoorzone B (continue activiteit)

Besluiten van de gemeenteraad worden gevraagd voor het volgende:

- › Vaststellen grondexploitatie Spoorzone A1 (april)
- › Vaststellen tweede herziening grondexploitatie Spoorzone B (april)
- › Vaststellen bestemmingsplan voor Spoorzone A1 (mei)

9. Bijlagen

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
S.M.T. van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum 29-03-2016