




Voortgangsrapportage		Nummer: 2016-01 Datum : 22-03-2016
Naam project	Woningbouwplan Het Groene Woud	
Opdrachtgever	Simone van der Marck / Ambtelijk opdrachtgever 	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
2007	2018 / 2019	12 jaar
1. Voortgang activiteiten		
<p>De in 2015 ingezette koers voor de afronding van Het Groene Woud heeft inmiddels zijn vruchten afgeworpen. Met betrekking tot de vijf in de vorige voortgangsrapportage opgenomen beoogde resultaten kan het volgende worden opgemerkt:</p> <p><u>1 - Flexibiliteit in ontwikkelvolgorde met maximale aansluiting op vragen uit de markt</u></p> <p>De oorspronkelijke ontwikkelvolgorde is losgelaten. Dat betekent dat er nu parallelle trajecten lopen voor de resterende fasen 4 en 5 en de hofjes aan de Zegheweg. Goed luisteren naar de woningbehoefte in de markt heeft inmiddels laten zien dat woningen door de betrokken ontwikkelaars (zeer) snel worden verkocht.</p> <p><u>2 - Inlossen van de oorspronkelijke ambities voor een gedifferentieerd woningaanbod</u></p> <p>Het aanbod aan nieuwe woningen is zeer gedifferentieerd. Deels als gevolg van locatie-specifieke eigenschappen, deels ook door strak vasthouden aan de oorspronkelijke ambities. Zo komen in de fasen 3, 4 en 5 alle woningtypen voor die voor die differentiatie nodig zijn, waaronder sociale huurwoningen in fase 5.</p> <p><u>3 - Ruimtelijke samenhang tussen deelontwikkelingen / aansluiting op de Nijverheidsweg</u></p> <p>Een clustergewijze ontwikkeling vraagt om goede afstemming tussen en met de verschillende ontwikkelende partijen met daarbij passende input van intern gemeentelijk beleid en gewenste ruimtelijke beeldkwaliteit. In de tweede helft van 2015 is intensief met alle betrokken partijen overlegd hetgeen heeft geleid tot planoptimalisaties en een fraaier, logischer en op onderdelen verkeersveiliger ontwerp.</p> <p><u>4 - Versnelling woningbouwproductie die leidt tot afronding van HGW in 2018 / 2019</u></p> <p>Met de betrokken ontwikkelende partijen zijn realisatie-afspraken gemaakt die leiden tot afronding van de fasen 4 en 5 in 2017 / begin 2018. Realisatie van de hofjes aan de Zegheweg hangt af van de uitkomst van een uit te schrijven prijsvraag. De aansluiting op het her te ontwikkelen deel van de Nijverheidsweg is afhankelijk van gesprekken over verhuizing dan wel bedrijfsbeëindiging van de daar gevestigde bedrijven.</p> <p><u>5 - Stabiël houden en waar mogelijk verbeteren van de grondexploitatie</u></p> <p>De onderhandeling met de ontwikkelende partijen binnen de fasen 4 en 5 hebben geleid tot financiële afspraken en harde tijdspaden die leiden tot een lichte verbetering van de grondexploitatie. Het definitief stabiël houden van de grondexploitatie hangt hoofdzakelijk af van de uitkomsten van de planvorming en financiële afspraken voor de hofjes aan de Zegheweg. Ontwikkeling van het deel van fase 4 dat grenst aan de Nijverheidsweg (deelplan 4E) betekent in beginsel altijd een plus op de grondexploitatie (opbrengst is kans / nu niet meegenomen).</p>		

Fase 1 / Hofjes Zegheweg

Voor deze fase resteert nog de verkoop van de laatste kavels in Huisstede (4 stuks) en de ontwikkeling van het gebied rond Prunushof / Elzenhof. De kavels aan Huisstede zijn in de loop van 2015 in samenhang met die in Amaliapark in de verkoop gezet (website www.groenewoudkavels.nl). Er is echter al jaren weinig tot geen belangstelling voor de kavels, ook niet nu er maximaal verkoopaandacht voor is. Indien dit zo blijft, is op enig moment een heroverweging van de kavelrijzen wenselijk zo niet noodzakelijk.

Voor de ontwikkeling van het gebied Prunushof / Elzenhof is gekozen voor het uitschrijven van een prijsvraag. Dit met als doel om binnen de financiële kaders (grondexploitatie) maximale kwaliteit te bewerkstelligen op een cruciale plek in Het Groene Woud. Het is de bedoeling om deze uitdaging in april neer te leggen bij enkele marktpartijen en hun creativiteit in ontwerp van ruimte en programma te benutten. In het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Het Groene Woud 2015 is voorgesorteerd op een verruiming van ontwikkelmogelijkheden door een lichte verhoging van het toegestane aantal woningen naar 18 (in plaats van 10 vrije kavels). Hieronder is de streefplanning opgenomen.

Activiteiten	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul
Voorbereiden definitief conceptversie van de uitvraag			■				
Uitwerken van tekeningen en bijlagen			■				
Overleg met Linda inzake overeenkomst			■				
Vervolgoverleg met Jan van Kolfshoten / MV			■				
Bespreken tussenresultaten in projectgroep (31/3)			■	■			
Definitief maken van de uitvraag (interactief)			■	■			
Definitieve versie van bijlage met randvoorwaarden			■	■			
Besluitvorming BW (akkoord op uitvraag)				■			
Uitvraag opsturen naar ontwikkelaars				■			
Uitwerking en indiening door ontwikkelaars (6 weken)				■	■	■	
Presentaties					■	■	
Intern overleg / selectie / keuze maken						■	
Vervolmaken basis-overeenkomsten						■	■
Besluitvorming BW (keuze ontwikkelaar)							■

Fase 2

Deze fase is afgerond en overgedragen aan de Afdeling Realisatie en Beheer. De nog niet verkochte kavel aan Kastanjelaan 14 is in 2015 in de verkoop gezet. Ook hiervoor is weinig tot geen belangstelling. Dit vraagt in de komende periode om hernieuwde aandacht voor deze restkavel met maximale creativiteit om restinkomsten voor deze locatie te genereren.

Fase 3

Deze fase is niet alleen in de planfase succesvol verlopen, maar is door de ontwikkelaar ook zeer snel verkocht. Dit mede door een uitgekiend woningontwerp / -type dat aansloot bij de actuele woningbehoefte. Dit heeft ertoe geleid dat nog voor de zomer deze fase definitief kan worden afgerond. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de twee resterende woningblokken en verzorgt de gemeente het woonrijpmaken.

Fase 4E / Nijverheidsweg

In de Structuurvisie Woudenberg 2030 wordt nadrukkelijk de ontwikkeling van het westelijke deel van Het Groene Woud (binnen de hindercircels van de bedrijven Schreuder en Van Lambalgen / deelgebied 4E) in relatie gebracht met de herontwikkeling van de Nijverheidsweg.

- › Voor het terrein van mevrouw De Koning aan de Ekris 38/40 wordt door een projectontwikkelaar op dit moment ingezet op een herontwikkeling naar vier woningen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De verschillende activiteiten / onderzoeken hiervoor lopen. De impact van deze herontwikkeling wordt meegenomen in de in het vorige punt genoemde afstemmingsoverleggen.

2. Geld

De financiële onderlegger voor HGW wordt gevormd door de per april 2016 aan de gemeenteraad aan te bieden achtste herziening van de grondexploitatie (met stand per januari 2016). In deze herziening zijn alle kosten en opbrengsten geactualiseerd en afgestemd op inmiddels gemaakte afspraken en verfijnde uitgangspunten. Voor een nadere duiding hiervan wordt verwezen naar de toelichting op de grex. Het resultaat van de grondexploitatie is licht positief (saldo contante waarde).

In tegenstelling tot de aankondiging in de laatste voortgangsrapportage is er geen tussennotitie verschenen waarin de vele zaken die zich in 2015 hebben afgespeeld op hun financiële impact zouden zijn toegelicht. Daarvoor in de plaats is de gemeenteraad op 11 februari jl. uitgebreid ingelicht over de gebeurtenissen in 2015 met een vertaling hiervan in financiële zin. Dit laatste kan worden beschouwd als opmaat naar de behandeling van de achtste herziening van de grondexploitatie in april van dit jaar.

3. Risico's

Het navolgende kan worden opgemerkt rond de risico's die in HGW worden gelopen:

Financieel

Door de ontwikkelingen in 2015, is het in voorgaande voortgangsrapportages (en de grondexploitaties) benoemde financiële risico voor Het Groene Woud aanzienlijk minder groot geworden. De belangrijkste onzekerheden zijn nog [1] het binnen de prijsvraag van de hofjes kunnen realiseren van de geprognosticeerde grondopbrengst en [2] het al dan niet alsnog kunnen verkopen van de kavels aan Huisstede. Gegeven de definitieve verkoop van de kavels van de fasen 4 en 5 is het te lopen risico op substantiële financiële problemen echter klein geworden. In de toelichting op de achtste herziening van de grondexploitatie wordt hierop nader ingegaan.

Programmatisch

Met het afronden van de fasen 4 en 5 is er geen programmatisch risico meer voor Het Groene Woud. Het Groene Woud als geheel kent nu een opzet voor jong/oud, starter/doorstromer en minder/meer te besteden. Met betrekking tot de twee nog in te vullen deelgebieden kan het volgende worden opgemerkt:

- › Invulling van de hofjes aan de Zegheweg wordt ruim, landelijk en passend op het karakter van de locatie (duurdere segment)
- › Bij de invulling van deelfase 4E wordt bij de onderhandelingen met mogelijke initiatiefnemers voor de herontwikkeling van de oostzijde van de Nijverheidsweg nog een deel sociale huurwoningen meegenomen.

Ruimtelijke structuur / opzet

De ruimtelijke opzet voor Het Groene Woud is inmiddels uitgekristalliseerd. De gebiedsdelen waar in de detail nog naar wordt gekeken en die aandacht vragen, zijn:

- › Definitieve opzet boerenerf aan de noordzijde van fase 5
- › Opzet hofjes aan de Zegheweg
- › Aansluiting op de Nijverheidsweg

Planprocedureel

Het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015 is inmiddels onherroepelijk. De bij de Raad van State ingediende bezwaren zijn afgewezen. Dit betekent dat alle voorbehouden hieromtrent in de lopende contractuele afrondingen zijn komen te vervallen.

Personeel

Op deze plaats moet met betrekking tot de risico's nog worden opgemerkt dat het gemeentelijk apparaat tegen de grenzen van haar mogelijkheden aanloopt. Beleidsmedewerkers zijn door de veelheid aan ambitieus en de daarmee samenhangende projecten fors belast. Enige aandacht voor de inzet en capaciteit is dan ook geboden.

4. Organisatie

De projectorganisatie met afgeleide gremia voor specifieke projectfasen en projectonderdelen is inmiddels geënt op de ontstane situatie waarin deeltrajecten naast elkaar lopen. De rol van de Projectgroep is hierbij meer overall en strategisch. Voor de diverse deelactiviteiten zijn ad hoc werkgroepverbanden opgezet. Tevens zijn of worden in lijn met de visie op projectmatig werken stuurgroepen ingericht met onze externe partners.

5. Tijd

De tijdspaden voor de verschillende deelontwikkelingen zijn toegevoegd aan de omschrijving van de stand van zaken in onderdeel 1.

6. Informatie / communicatie

De ontwikkelingen van de komende periode vragen om communicatie met burgers en de direct en indirect betrokkenen bij de verschillende deelontwikkelingen. De navolgende zaken spelen of gaan spelen en worden kortgesloten met de afdeling Communicatie teneinde tijdig uitingen te kunnen voorbereiden en uitzetten.

- › Ondertekenen koopovereenkomsten voor fase 4
- › Afronden woningbouw in fase 3
- › Start verkoop voor woningen in de fasen 4 en 5
- › Start woningbouw in fase 4 en 5
- › Aanpassen gemeentelijke website voor Het Groene Woud met links naar deelplannen

In meer algemene / overkoepelde zin wordt ingezet op het periodiek door middel van een Nieuwsbrief op de hoogte brengen van de direct betrokkenen, zijnde de omwonenden van de in uitvoering gaande deelplannen en de bewoners van Het Groene Woud. Zij worden ook uitgenodigd voor een inloopavond om kennis te maken met de ontwikkelende partijen en uitleg te krijgen over de plannen die in meer of mindere mate tijdelijk invloed hebben op hun directe leefomgeving.

7. Kwaliteit

De technische / fysieke / omgevingskwaliteit van het project is tot op heden goed te noemen. Op een enkel detailpunt na (praktische oplossingen gevonden) zijn de bewoners heel tevreden met hun nieuwe leefomgeving. De relatief grote belangstelling en snelle verkoop voor fase 3 en inmiddels ook voor fase 5 bevestigt daarnaast nog eens de aantrekkelijkheid van Het Groene Woud. Dit gegeven maakt dat voor komende projectfasen zal worden gekozen om de gerealiseerde (vastgoed / ruimtelijke) kwaliteit minimaal te evenaren. In de onderhandelingen met private partijen wordt dit dan ook als hard kader meegenomen.

8. Gevraagd besluit(en)

De navolgende zaken worden ter besluitvorming aan het College aangeboden:

- › Grondverkoopovereenkomsten voor de deelfasen 4BD en 4C (mei)
- › Instemming met uitvraag voor de hofjes aan de Zegheweg (april)
- › Instemming met aangaan koopovereenkomst geselecteerde partij hofjes (juni)

9. Bijlagen

Geen.

10. Opmerkingen

Geen aanvullende opmerkingen.

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Simone van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum
Woudenberg -	Woudenberg - 22-03-2016