



Gemeente  
Woudenberg

<b>Voortgangsrapportage</b>		Nummer: 5 Datum: oktober 2016
Naam project	1 <sup>e</sup> 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<sup>e</sup> fase woningbouw Woudenberg Oost vastgesteld. De 1<sup>e</sup> fase van het woningbouwproject betreft de gronden die in een 50-50% verhouding eigendom zijn van de gemeente samen met projectontwikkelaar Zegheweg BV.



De afgelopen periode is gewerkt aan de ontwerpfase van het project. 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 jaar diverse onderzoeken uitgevoerd. Met het opstellen van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig ontwerp wordt dit jaar gestart. De start hiervan heeft enige vertraging opgelopen door de vertraging bij het ontwerp van de ontsluiting Rumelaar (zie voortgangsrapportage N224).

## **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. De grondexploitatie voor fase 1 van Hoevelaar wordt in december van dit jaar geopend. 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 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 lijnwerkzaamheden 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 door leidinggevende.
- 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 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. De Strategische Stuurgroep Hoevelaar, waarin alle grondeigenaren van de drie fases in Hoevelaar deelnemen, komt twee keer per jaar bijeen.

## 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)

De grondexploitatie van fase 1 Hoevelaar wordt in december ter besluitvorming aan de raad aangeboden.

## 9. Bijlagen

N.v.t.

Voor akkoord:

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