



Voortgangsrapportage

Nummer: 2016-02
Datum : 08-11-2016

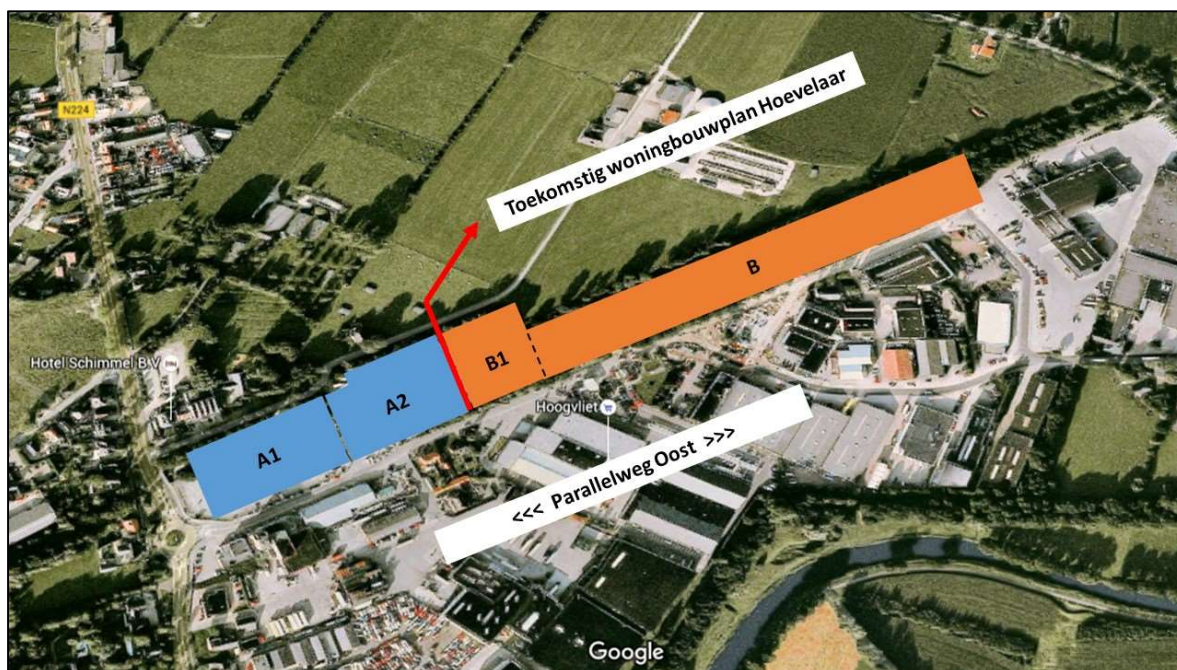
Naam project	Woudenberg Oost Project Bedrijventerrein Parallelweg	
Opdrachtgever	G.A. de Kruif (bestuurlijk) S.M.T. van der Marck (ambtelijk)	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Voorjaar 2014	2020	6 jaar

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 periode van april t/m oktober 2016 is het navolgende gepasseerd:

Ad. a – Spoorzone A

De ontwikkelingen op de locatie Spoorzone A zijn anders gelopen dan beoogd / gewenst en beschreven in de vorige Voortgangsrapportage. De belangrijkste gebeurtenissen:

- Het bestemmingsplan voor Spoorzone A1 – in casu de locatie voor supermarkt Hoogvliet – is op 26 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Op dit bestemmingsplan is door DES, Super de Boer Kolfshoten en Jumbo Scherpenzeel bezwaar aangekend bij de Raad van State. Dit traject loopt nog. De verwachting is dat circa maart 2017 meer duidelijk wordt of / hoe de herontwikkeling van deze locatie kan worden voortgezet. Indien de Raad van State onverhoopt het bestemmingsplan vernietigt, ontstaat een nieuwe situatie. Het is lastig om daar op dit moment al op vooruit te lopen.
- Indien de uitkomst van de procedure bij de Raad van State ertoe leidt dat de herontwikkeling door kan gaan, komt levering van de grond en een feitelijke start van de vastgoedontwikkeling in beeld. Hieraan voorafgaande moet met ontwikkelaar Woudenberg Vastgoed BV (hierna WVBV) nog een aantal zaken worden afgehandeld, waaronder de afstemming van de door WVBV uit te werken terreininrichting met de plannen voor de omliggende gemeentelijke infrastructuur.
- Met betrekking tot de verkenning van de ontwikkelmogelijkheden van Spoorzone A2 - al dan niet in combinatie met Spoorzone B1 - kan worden gemeld dat met externe partijen is en wordt gesproken over een opzet die moet leiden tot een passende versterking van de entree van het bedrijventerrein met daarbinnen de toegang naar het toekomstige woningbouwplan Hoevelaar. In deze opzet is overigens alleen plaats voor perifere detailhandelondernemingen. Het onderbrengen van een tweede supermarkt is derhalve niet aan de orde.
- De verwachting is dat nog in november het College wordt gevraagd in te stemmen met een recent door WVBV voor Spoorzone A2 opgesteld initiatiefplan waarna verdere uitwerking en onderhandeling op weg naar verkoop van deze locatie in beeld gaat komen. Vanzelfsprekend zal een beoogd vervolgetraject worden uitgevoerd met inachtneming van belangen van direct en indirect betrokkenen en staand dan wel komend provinciaal beleid voor dit soort locaties.

Ad. b – Spoorzone B

De verkoop van de kavels van Spoorzone B is neergelegd bij een makelaar, met uitzondering van de kavels waarvoor de gemeente zelf al contacten heeft met (Woudenbergse) bedrijven vanuit een behoefte aan verplaatsing / verhuizing van elders, een en ander op basis van het verkoopprotocol. Vanwege de strategische ligging van kavel B1 en het nog definitief begrenzen hiervan als uitvloeisel van de gesprekken met WVBV over Spoorzone A2, wordt deze kavel buiten de verkoop door de makelaar gehouden.

Om tot verkoop over te kunnen gaan, zijn in de afgelopen periode diverse voorbereidingen getroffen, waaronder een inmeting van de hele Spoorzone, werkzaamheden in het kader van sloop en sanering alsmede het uitwerken van een gedetailleerde tekening met verkavelingsopties. Gezien de ver gevorderde overleggen met geïnteresseerde partijen is het de verwachting dat in 2017 een aanzienlijk deel van Spoorzone B kan worden verkocht.

Ad. c – Parallelweg Oost

De herontwikkeling van Parallelweg Oost is geen directe gemeentelijke aangelegenheid. Door derden worden echter al wel herontwikkelplannen opgepakt. Voor het hele bedrijventerrein geldt dat in 2017 het bestemmingsplan moet worden herzien (Bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg). Inmiddels ligt er daarvoor een Nota van Uitgangspunten.

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 Verwachting positief resultaat

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 zijn aan de gemeenteraad aangeboden in haar vergaderingen in april 2016 en daar vastgesteld.

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 blijft echter het al dan niet tijdig tot stand kunnen laten komen van een onherroepelijk bestemmingsplan voor Spoorzone A1 met een daarmee samenhangend risico van uitstel van het genereren van inkomsten. Gezien de brede interesse voor Spoorzone B en de voortgang met de verkoop hiervan lijkt daar vooralsnog weinig risico dat inkomsten langer uitblijven dan in de grondexploitatie geprognosticeerd.

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

Na vaststelling van het plan van aanpak in 2014 is de daarin geduide projectgroep geïnstalleerd en van start gegaan. De projectleider van het project Bedrijventerrein Parallelweg is vertegenwoordigd in de Stuurgroep Woudenberg Oost en stemt frequent af met de projectleiders van de provinciale weg N224 en woningbouwplan Hoevelaar

Een dynamisch project als Bedrijventerrein Parallelweg vraagt echter om periodieke evaluatie van de projectorganisatie. Het ligt in de bedoeling nog voor het eind van 2016 de opzet aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden (stand Spoorzone B / planvorming Spoorzone A2 / B1).

5. Tijd

Voor de ontwikkelingen binnen het project Bedrijventerrein Parallelweg zijn door de onder [1] beschreven stand van zaken geen harde planningen af te geven. Op basis van de actuele informatie en gezichtspunten kan over de verschillende tijdspaden wel het volgende worden opgemerkt:

- Bestemmingsplan Spoorzone A1 mogelijk medio 2017 onherroepelijk,
- Onderhandelingen met WVBV over Spoorzone A2 in de periode t/m Q1 – 2017 (*)
- Eerste verkopen in Spoorzone B begin 2017
- Herziening Bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg najaar 2017

(*) Indien College instemt met vervolgesprekken / onderhandelingen

6. Informatie / Communicatie

Communicatie is een belangrijk onderdeel bij de uitvoering van projecten 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 (en nog) is het voorgaande zeer manifest in al zijn gradaties naar voren gekomen. Voor beoogde ontwikkelingen als Spoorzone A2 / B1 is het dan ook van het grootste belang om als gemeente goed, compleet, volledig, transparant en tijdig te communiceren met alle mogelijke betrokkenen, initiatiefnemers en de burgers van Woudenberg. Dit vraagt om een doordachte communicatieaanpak. Deze wordt tijdig uitgewerkt.

7. Kwaliteit

De algemeen inhoudelijke en proceskwaliteit 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 mee te nemen in de afspraken met private initiatiefnemers / kopers. Met name voor de deelgebieden Spoorzone A2 en B1 geldt daarbij dat deze invullingen een fraaie / passende entree vanaf de N224 naar woningbouwplan Hoevelaar dienen te borgen.

8. Gevraagd besluit(en)

In de periode tot begin 2017 ligt het in de bedoeling het College te vragen in te stemmen met / te besluiten over:

- › Initiatiefplan van Woudenberg Vastgoed voor Spoorzone A2 (november)
- › Deelverkoop Spoorzone B (continue activiteit)

Besluiten van de gemeenteraad worden gevraagd voor het volgende:

- › Vaststellen eerste herziening grondexploitatie Spoorzone A1 (april 2017)
- › Vaststellen derde herziening grondexploitatie Spoorzone B (april 2017)
- › Beoogde vaststelling grondexploitatie Spoorzone A2 (april 2017)

9. Bijlagen

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
S.M.T. van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum
	08-11-2016