



Voortgangsrapportage		Nummer: 2016-01
		Datum : 28-10-2016
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 heeft er in 2016 toe geleid dat Het Groene Woud serieus op weg is naar een feitelijke afronding, nu grotendeels voorzien in 2018. In de periode vanaf de Voortgangsrapportage in maart van dit jaar t/m het einde van deze verslagperiode (eind oktober), is het volgende gepasseerd met betrekking tot de onderscheiden deelgebieden (zie ook onderstaand kaartje):</p>		
Fase 1 – Verkoop kavels Huisstede (1A)		
<p>In oktober zijn twee van de vier resterende kavels in Huisstede verkocht onder voorbehoud van financiering en vergunningverlening, als volgt:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Huisstede 13 : Beoogde levering en betaling rond de zomer van 2017 - Huisstede 15 : Beoogde levering en betaling nog in 2016 		
<p>Ondertekening van de koopovereenkomsten volgt naar verwachting al in november. Beide kavels zijn verkocht voor de in de grondexploitatie opgenomen bedragen.</p>		
<p>Inmiddels ligt er ook een concreet verzoek voor de koop van Huisstede 1. Dit is een lastiger kavel omdat hierop een hindercirkel ligt die de bebouwingmogelijkheden beperkt. Uitsluitel wordt nog in 2016 verwacht.</p>		

Fase 1 – Verkoop Hofjes Zegheweg (1B/C)

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. In de maanden na het instemmende besluit van het College inzake het Inschrijfdocument, is het navolgende gepasseerd:

- Aanschrijving van de projectontwikkelaars met het verzoek een plan te presenteren voor en een bieding te doen op het resterende deel van Het Groene Woud Fase 1
- Opmaken en verzenden van twee Nota's van Inlichtingen waarin de door de inschrijvers gestelde vragen zijn beantwoord
- Indienen van de projectplannen door de drie projectontwikkelaars; de inschrijvingen zijn allen voor of op de in het Inschrijfdocument vastgelegde einddatum van 23 september 2016 binnengekomen
- Presentaties door de drie partijen waarin ze hun projectplannen mondeling hebben toegelicht en waar er van gemeentewege gelegenheid was tot het stellen van vragen over de plannen / inschrijvingen.
- Beoordeling van de inschrijvingen door het gemeentelijk selectieteam; hierin hadden zitting de projectleider van Het Groene Woud en beleidsmedewerkers op de terreinen ruimtelijke ordening, wonen en realisatie & beheer.

De beoordeling van de inschrijvingen met de keuze voor een van de drie inschrijvers zal begin november worden voorgelegd aan het College met het verzoek in te stemmen met het in het Inschrijfdocument opgenomen vervolgtraject, zijnde het tot stand laten komen van een koopovereenkomst met de inschrijver met de hoogste totaalwaardering.

In algemene zin kan met betrekking tot de ingediende projectplannen worden gezegd dat ze voldeden aan de inschrijfvereisten, waaronder een bieding op de grond op een niveau net boven de in de achtste herziening van de grondexploitatie opgenomen grondwaarde. Een passende grondbieding in combinatie met een plan van de winnende inschrijver voor een kwalitatief hoogwaardige invulling van de locatie maakt dat gerechtvaardigd kan worden geconcludeerd dat de keuze voor het prijsvraag-traject positief is uitgekapt.

Fase 2 – Laatste verkoop

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. Omdat er hiervoor in het geheel geen belangstelling was, is met de projectontwikkelaar van deze fase (Zegheweg BV) afgesproken dat zij een woning op deze kavel ontwerpen en die in de verkoop zetten. De verwachting is dat dit in de eerste helft van 2017 tot verkoop zal leiden.

Fase 3 – Afronding en overdracht

Op 9 juni jl. is door bouwbedrijf De Bruin de sleutel overhandigd aan de bewoners van de laatste woning die door projectontwikkelaar Bemog werd opgeleverd. Daarmee kwam er symbolisch een einde aan de ontwikkeling van deze fase. Na de onderhoudstermijn voor de aanleg van de openbare ruimte (begin 2017) wordt deze fase formeel in beheer overgedragen aan de Afdeling Realisatie en Beheer.

Fase 4E / Nijverheidsweg - Haalbaarheidsverkenning

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

Met deze integrale (her)ontwikkeling is niet alleen Het Groene Woud (financieel) gebaat, maar komt ook de herstructurering van het gebied rond de Nijverheidsweg in een versnelling met een navenant maatschappelijke meerwaarde.

Nadat begin van dit jaar BPD had laten weten niet in staat te zijn om in samenspraak met de gevestigde bedrijven tot een haalbaar plan te komen, hebben de twee bedrijven Schreuder en Van Lambalgen besloten tot een nieuwe haalbaarheidsverkenning met een andere projectontwikkelaar. Inmiddels zijn de gesprekken tussen de twee bedrijven, de projectontwikkelaar en de gemeente in een cruciaal stadium gekomen. Meer concreet wordt er op korte termijn een "go / no go" verwacht. In ieder geval op korte termijn een ambtelijk advies ter besluitvorming aan het College worden aangeboden waarin de rol en eventuele bijdrage van de gemeente aan proces en inhoud centraal zal staan.

Fase 4BD – Stand ontwikkeling Woudenburcht Ontwikkeling

In december 2015 is met Woudenburcht Ontwikkeling (WBO) overeenstemming bereikt over de ruimtelijke, programmatische en financiële aspecten voor de ontwikkeling van dit plandeel. De formele koopovereenkomst is gesloten op 11 juli 2016. In de periode daarna heeft WBO haar woningbouwplan verder uitgewerkt en in verkoop gebracht. Op dit moment is een groot deel van de woningen al verkocht of in optie.

De feitelijke start van de bouw is gepland in maart 2017. Hieraan voorafgaande verzorgt de gemeente het bouwrijpmaken van de hele locatie van de deelgebieden 4BCD, inclusief de sanering van de voormalige CohoSloot. Hoewel de vervuiling bij het niet roeren van de grond van deze sloot geen schade aan mens en milieu oplevert en ook geen verspreidingsrisico in zich heeft, is toch tot sanering besloten vanwege [1] de verkoop- en verkavelingsmogelijkheden en [2] het standpunt dat een dergelijke vervuilde sloot niet thuis hoort in een nieuwe woonwijk. De verwachting is dat de woningen van de fasen 4BD nog in 2017 worden opgeleverd.

Fase 4C – Stand ontwikkeling van BPD Ontwikkeling BV

In december 2015 is overeenstemming bereikt over de ruimtelijke, programmatische en financiële aspecten voor de ontwikkeling van dit plandeel. De formele koopovereenkomst is gesloten op 12 juli 2016. In de periode daarna heeft BPD haar woningbouwplan verder uitgewerkt. Per eind oktober loopt er echter nog een discussie met de Welstandcommissie over de opzet van het plan van BPD en de aard van de woningen. Omdat nog ongewis is hoe dit dispuut gaat aflopen en welke rol de gemeente hierin nog moet gaan spelen, is vooralsnog geen concreet zicht te geven op een moment van in verkoop gaan van de woningen en een start van de bouw. Het doel blijft echter ook hier dat eind 2017 – parallel aan WBO / fase 4BD – de (eerste) woningen zullen worden opgeleverd.

Fase 4A / 5 – Stand ontwikkeling van Zegheweg BV

In 2015 zijn de overleggen en onderhandelingen met Zegheweg BV over de invulling van en samenwerking bij de ontwikkeling van fase 5 afgerond. De gemaakte afspraken zijn verwoord in een samenwerkings-/ realisatieovereenkomst (september 2015). In december 2015 is als vervolg daarop de koopovereenkomst getekend voor de afname door Zegheweg BV van bouwrijpe kavels van de fasen 4A en 5.

Nadat in de eerste helft van 2016 het terrein bouwrijp is gemaakt en de woningen in de verkoop zijn gezet, is Zegheweg in de zomer van dit jaar gestart met de bouw in fase 4A. Dit loopt uitermate voorspoedig. De oplevering van de eerste woningen is vooralsnog gepland in januari 2017. Zegheweg gaat uit van een afronding van het hele plan (= oplevering laatste woningen) kort na de zomer van 2017. Dit inclusief de woningen van Het Boerenerf, het laatste deel van Fase 5 in de noordoosthoek. De woningen van dit deelgebiedje zijn recent in de verkoop gezet en inmiddels nagenoeg allemaal verkocht. Hiermee kan de realisatie van fase 4A / 5 naar verwachting in een doorlopende bouwstroom plaatsvinden.

Nog een enkele opmerking / aandachtspunt:

- › Het parallel lopen van de verschillende deelontwikkelingen vraagt om een zorgvuldige afstemming van alle op handen zijnde activiteiten / werkzaamheden. Dit vooral ook waar het gaat om de uitlijning van het door de gemeente te verzorgen bouw- en woonrijpmaken. Specifieke onderwerpen hierbij zijn

[1] adequate en veilige ontsluiting voor de huidige bewoners

[2] optimale logistiek om onnodige kosten te voorkomen

[3] slim omgaan met grondbalans om onnodige aan- of afvoer te voorkomen

De projectorganisatie is hier inmiddels op ingericht. Vanuit de Afdeling Realisatie en Beheer wordt adequaat ingespeeld op de planningen van de ontwikkelaars.

- › Voor de locatie aan Ekris 38/40 wordt door een projectontwikkelaar op dit moment ingezet op een herontwikkeling naar meerdere woningen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. In de ontwerpen voor het bouw- en woonrijpmaken is al rekening gehouden met deze mogelijke herontwikkeling voor wat betreft aansluitingen op het riool en de weg.

2. Geld

De financiële onderlegger voor HGW wordt gevormd door de in april van dit jaar door de gemeenteraad vastgestelde achtste herziening van de grondexploitatie (met stand per januari 2016). In deze herziening zijn alle kosten en opbrengsten geactualiseerd en afgestemd op 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).

Inmiddels hebben gemaakte keuzen, aanbestedingen en kleine planaanpassingen geleid tot soms wat extra kosten, enkele meevallers en directe en indirecte extra opbrengsten (mede door versnellingen). Al deze zaken worden verwerkt in de negende herziening van de grondexploitatie die in het voorjaar van 2017 zal worden afgerond. De verwachting is dat het positieve resultaat van de grex verder zal toenemen.

Het ligt in de bedoeling om evenals in februari van dit jaar al ergens begin 2017 het College en de gemeenteraad met een uitgebreide presentatie te informeren over de gebeurtenissen rond Het Groene Woud in 2016 in het algemeen met daarbij alvast een doorkijk naar de negende grex-herziening. Deze bijeenkomst wordt op korte termijn ingepland.

3. Risico's

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

Financieel

Door de keuzen in 2015 en de ontwikkelingen en behaalde resultaten in 2016, is het financiële risico voor Het Groene Woud klein geworden. De belangrijkste onzekerheden zijn immers weggenomen (verkoop fase 4 / positief resultaat prijsvraag van de hofjes / verkopen van enkele kavels aan Huisstede).

Programmatisch

Met het afronden van de fasen 4 en 5 en het resultaat van de prijsvraag voor de hofjes aan de Zegheweg 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. Het enige aandachtspunt is nog het onderbrengen van een aantal sociale huurwoningen. De aangewezen plek hiervoor is fase 4E indien deze in samenhang met de herontwikkeling van de Nijverheidsweg kan worden opgepakt.

Ruimtelijke structuur / opzet

De ruimtelijke opzet voor Het Groene Woud is inmiddels uitgekristalliseerd. Het gebiedsdeel waar nog in de detail naar moet worden gekeken, is de aansluiting op de Nijverheidsweg met de opzet / invulling van fase 4E alsmede de aansluiting op de bouwplannen van de Hervormde Gemeente aan de Lindenlaan.

Planprocedureel

Het bestemmingsplan Het Groene Woud 2015 is onherroepelijk. Planprocedureel zijn er derhalve geen risico's.

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 ambities en de daarmee samenhangende projecten fors belast. Enige aandacht voor de inzet en capaciteit blijft dan ook geboden.

4. Organisatie

De projectorganisatie met afgeleide gremia voor specifieke projectfasen en projectonderdelen blijft 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 wordt in lijn met de visie op projectmatig werken per deelgebied een stuurgroep ingericht met onze externe partners.

5. Tijd

De tijdspaden voor de verschillende deelontwikkelingen zijn opgenomen in de als **Bijlage** aan deze Voortgangsrapportage toegevoegde overallplanning.

6. Informatie / communicatie

Alle 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.

- › Informeren nieuwe bewoners en omwonenden over de inrichting van fase 4A / 5
- › Festiviteiten bij start bouw in de fasen 4BD en 4C
- › Oplevering sociale huurwoningen in fase 5

In meer algemene / overkoepelde zin is besloten tot het continueren van 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. Voor een breder publiek en de doelgroep die is geïnteresseerd in de koop van een woning in Het Groene Woud is inmiddels op de website van de gemeente een pagina ingericht met wat beknopte algemene informatie over het plan en "links" naar de websites van de verschillende deelontwikkelingen met daarbij ook een duiding van de status van het plan.

7. Kwaliteit

De technische / fysieke / omgevingskwaliteit van het project is tot op heden goed te noemen. Op een enkel detailpunt na (praktische oplossingen gevonden) blijven de bewoners heel tevreden met hun nieuwe leefomgeving. De relatief grote belangstelling en snelle verkoop van de woningen in de fasen 3, 4 en 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 in de komende verslagperiode ter besluitvorming aan het College aangeboden:

- › Instemmen met selectie projectontwikkelaar voor de hofjes in fase 1 (november)
- › Instemming met koopovereenkomst geselecteerde partij hofjes fase 1 (Q1 – 2017)
- › Instemmen met plan herontwikkeling Nijverheidsweg (verwachting nog in 2016)(*)

(*) Afhankelijk van verkenningsresultaat oktober 2016.

9. Bijlagen

Overallplanning

10. Opmerkingen

Geen aanvullende opmerkingen.

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Simone van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum
Woudenberg -	Woudenberg – 28-10-2016

Bijlage

Overallplanning

HGW - Overall-planning ontwikkeling deelgebieden															
Activiteiten	2016			2017											
	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d
Fase 1 - Ontwikkeling hofjes Zegheweg															
Selecteren marktpartij	■	■													
Sluiten koopovereenkomst met marktpartij		■	■	■	■										
Ontwerp / voorbereiding / omgevingsvergunning				■	■	■	■	■	■	■	■				
Verkoopperiode											■	■	■	■	
Bouwrijpmaken door gemeente													■	■	■
Levering grond en start bouw															■
Fase 4-BCD															
Ontwerp / voorbereiding / omgevingsvergunning 4BD	■	■													
Verkoopperiode 4BD	■	■													
Levering grond en start bouw 4BD				■											
Ontwerp / voorbereiding / omgevingsvergunning 4C		■	■	■	■										
Verkoopperiode 4C			■	■	■	■									
Levering grond en start bouw 4C						■									
Bouwrijpmaken door gemeente inclusief sanering sloot		■	■	■											
Bouwperiode 4BCD				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Woonrijpmaken door gemeente														■	■
Eerste opleveringen															■
Fase 4A / 5															
Levering laatste bouwrijpe kavels (Boerenerf)		■													
Bouwperiode	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Woonrijpmaken door gemeente		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Eerste opleveringen				■											
Fase 4E / Nijverheidsweg (zeer voorlopig)															
Slotverkenningen S&VL / Zegheweg BV / Gemeente	■	■													
Tot stand komen / uitwerken haalbare business-case		■	■												
Maken afspraken / formaliseren samenwerking				■	■										
Uitwerken ruimtelijke invulling					■	■	■	■							
Vroegste moment inzetten traject bestemmingsplanwijziging								■							