



Gemeente
Woudenberg

Voortgangsrapportage		Nummer:9
		Datum: oktober 2018
Naam project	1 ^e 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

De 1^e fase van het woningbouwproject Hoevelaar 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.)

Ter voorbereiding op het kunnen opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan zijn er in 2016 jaar diverse onderzoeken uitgevoerd. In januari 2017 is opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan, stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan. De start hiervan heeft enige vertraging opgelopen door vertraging bij het ontwerp van de ontsluiting Hoevelaar. Het bestemmingsplan omvat zowel fase 1 van Hoevelaar als de ontsluiting Hoevelaar en de benodigde aanpassing van de N224. Het bestemmingsplan is op 5 juli 2018 vastgesteld. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is door twee reclamanten beroep aangetekend. Omdat de crisis- en herstelwet van toepassing is op het bestemmingsplan moet de Raad van State in principe in mei een uitspraak doen op de ingestelde beroepsschriften.

In het bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen van enkele particuliere, aan fase 1 grenzende gronden, opgenomen. Met de initiatiefnemers zijn de afgelopen periode afspraken gemaakt over exploitatiebijdragen en gendruil (ten behoeve van de aanleg van

de ontsluiting Hoevelaar). Deze afspraken zijn vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Verder is het Woningbehoefteonderzoek 2018 uitgevoerd. Mede op basis van de resultaten vindt de uitwerking van het stedenbouwkundig plan plaats. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt in november afgerond. Dit geldt ook voor het beeldkwaliteitsplan, het rioleringsplan en het waterhuishoudingsplan. Vervolgens zal het inrichtingsplan worden opgesteld en wordt op basis van het concrete ontwerp een overeenkomst met Zegheweg B.V. afgesloten.

Met de provincie en het Waterschap zijn we in gesprek over de verdere verduurzaming van de wijk. Afgelopen periode is gebleken dat de aanleg van Nieuwe Sanitatie voor de eerste fase, qua planning, onhaalbaar is. Voor fase 2 en 3 wordt bezien of dit alsnog mogelijk is. Met de provincie zijn wij nog steeds in overleg om te bezien of alle woningen als Nul op de meter woningen kunnen worden aangeboden.

2. Geld

De financiële kaders voor de ontwikkeling van fase 1 Hoevelaar wordt gevormd door de Grondexploitatie Hoevelaar fase 1. De in- en externe kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project worden gedekt uit de grondexploitatie. De tweede versie van de grondexploitatie is in april 2018 vastgesteld, het resultaat is positief.

3. Risico's

Het grootste risico voor Hoevelaar ligt op dit moment bij de financiën. De financiële risicoanalyse is in de grondexploitatie uitgewerkt. De risico's zitten in:

- Fasering grondopbrengsten;
- Hoogte grondopbrengsten;
- Hoogte opgenomen kosten bouw- en woonrijp maken;
- Planschade;
- Onderhandelingen met Zegheweg BV beïnvloeden de uiteindelijke grondexploitatie.

Aandachtspunt:

- De tijdige realisatie van de ontsluiting Hoevelaar (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 lijnwerkwerkzaamheden 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 het MT.
- Er is een extern planeconoom ingehuurd om het bewakingskader op en bij te stellen.

4. Organisatie

De projectgroep Hoevelaar komt 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 (indien nodig) twee keer per jaar bijeen.

5. Tijd

Er is conform Plan van Aanpak gestart met de ontwerpfase voor fase 1, de afronding van

deze fase loopt iets uit. Qua tijd is met name de tijdige realisatie van de ontsluiting Hoevelaar, project N224, van belang (zie ook de risico's). Nu er beroep is ingediend tegen het bestemmingsplan kan dit tot verdere vertraging leiden. Aangezien er geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend houden wij vooralsnog vast aan de oorspronkelijke planning.

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 heeft zich afgelopen periode gericht op de bestemmingsplanprocedure. Aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp wordt nader overleg gevoerd met belanghebbenden.

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. Ten behoeve van het uitwerken van de duurzaamheidsambities wordt gebruik gemaakt van een door de provincie gefinancierde adviseur. De ruimte kwaliteit wordt verder geborgd middels het Beeldkwaliteitsplan.

8. Gevraagd besluit(en)

Geen.

9. Bijlagen

N.v.t.

Voor akkoord:

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