Gemeente Woudenberg

Voortgangsrapportage		Nummer: 2018-02 Datum : 11-11-2018
Naam project	Woningbouwplan Nijverheidsweg	
Opdrachtgever	Simone van der Marck / Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
2017	2020	3 jaar

1. Voortgang activiteiten

In de vorige voortgangsrapportage is gemeld dat vanaf het besluit op het plan van aanpak (juli 2017) tot het voorjaar van 2018 de basis is gelegd voor het in de jaren 2019/2020 kunnen realiseren van circa 90 woningen in het herontwikkelgebied Nijverheidsweg en omgeving. In deze verslagperiode is als vervolg daarop het volgende tot stand gekomen en in gang gezet:

- Het stedenbouwkundig plan is definitief. Recent zijn nog enkele laatste aanpassingen doorgevoerd (zie **Bijlage A**).
- In september heeft het College ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan. Inmiddels is de periode voor het indienen van zienswijzen afgelopen (6/11). Met enkele van de indieners van zienswijzen wordt gekeken naar passende oplossingen op situationeel niveau. Eind november wordt het wijzigingsplan ter vaststelling aan het College aangeboden. Per medio januari 2019 kan het wijzigingsplan dan een onherroepelijke status hebben.
- In juli zijn met Zegheweg BV twee overeenkomsten gesloten, te weten een bouwclaimovereenkomst en een koopovereenkomst voor bouwrijpe kavels. Met de Hervormde Gemeente Woudenberg is begin september de Allonge getekend als aanvulling op de in 2010 met hen gesloten exploitatieovereenkomst. In de Allonge zijn afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van een kerkelijk centrum aan de Lindenlaan en de ruimtelijke inpassing daarvan. Met alle overige partijen die private ontwikkelingen willen starten aan de randen van het herontwikkelplan worden medio november de laatste punten van te sluiten anterieure overeenkomst besproken.
- Met het definitief worden van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp wijzigingsplan is ook het woningbouwprogramma nu vastomlijnd. In onderstaand schema is dit programma gespecificeerd.

Te realiseren door	Type woning	Koop / huur	Aantal	89
Zegheweg BV	Tweekappers +rij-/hoekwoningen	Koop	16 +29	45
Zegheweg BV / Vallei Wonen	Appartementen +grondgebonden	Sociale huur	10 +11	21
Van Lambalgen	Appartement +studio's	Midden-huur	1 +8	9
Eigenaar Nijverheidsweg 19a	Rij- en hoekwoningen	Midden-huur	6	6
Hervormde Gemeente	Tweekappers	Koop	4	4
Restdeel HGW Fase 4B	Tweekappers	Koop	2	2
Nijverheidsweg 19 / 21	Vrijstaand	Koop	2	2

- Om zo snel als mogelijk na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan te kunnen starten met de feitelijke realisatie is gestart met de voorbereidingen van het

bouwrijpmaken en de daarmee samenhangende gesprekken met de nutsbedrijven. Inmiddels is het bouwrijpbestek nagenoeg afgerond en kan tijdig worden overgegaan tot aanbesteding van de werkzaamheden. Het betreft dan de werkzaamheden in de eerste fase. De tweede fase gaat starten op het moment dat Autoschade Schreuder is verhuisd naar hun nieuwe locatie op de Spoorzone, te verwachten per eind 2019.

2. Geld

De financiële onderlegger voor het project Nijverheidsweg wordt gevormd door de op 26-04-2018 door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie. Voor een nadere duiding hiervan wordt verwezen naar de toelichting op de grex. Na de vaststelling van de grex zijn door kleine aanpassingen en optimalisaties in financiële zin zowel plussen als minnen naar voren gekomen. In december worden de voorbereidingen getroffen voor het opstellen van de eerste herziening van de grondexploitatie die in het voorjaar van 2019 aan College en raad wordt aangeboden. In de verslagperiode is bekend geworden dat de provincie Utrecht definitief akkoord is gegaan met een subsidieverzoek in het kader van de “Uitvoeringsverordening subsidie Binnenstedelijke Ontwikkeling provincie Utrecht 2017”.

3. Risico’s

Financieel
De verwervingskosten en de opbrengsten van bouwrijpe kavels zijn overeengekomen met projectontwikkelaar Zegheweg BV. Grote financiële risico’s worden daarmee voorkomen. De feitelijke risico’s zitten derhalve aan de kostenkant (planontwikkeling, inrichting openbare ruimte, etc.). De voorbereidingen op de gesprekken over de eerste herziening van de grondexploitatie gaan hier inzicht in geven.

Programmatisch
Het woningbouwprogramma – inclusief de 21 sociale huurwoningen – ligt vast en vormt derhalve geen risico meer.

Ruimtelijke structuur / opzet
De ruimtelijke opzet voor de Nijverheidsweg is definitief en in een eerder stadium gedeeld met de Welstandscommissie en daar positief ontvangen.

Planprocedureel
Het College heeft in september ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan. De hierop ingediende zienswijzen geven vooralsnog geen aanleiding te veronderstellen dat er vertraging gaat optreden. De verwachting blijft dan ook reëel dat per medio januari het wijzigingsplan onherroepelijk zal zijn.

Personeel
Op deze plaats moet met betrekking tot de risico’s worden opgemerkt dat het gemeentelijk apparaat blijvend tegen de grenzen van haar mogelijkheden aanloopt. Beleidsmedewerkers zijn door de veelheid aan gemeentelijke ambities en de daarmee samenhangende projecten belast. Aandacht voor de inzet en capaciteit op nagenoeg alle beleidsterreinen blijft dan ook geboden.

4. Organisatie

De projectorganisatie is nog steeds ingericht als aangegeven op de toegevoegde **Bijlage B**. Wanneer alle in het schema geduide resultaten zijn behaald, wordt de organisatie tegen het licht gehouden en ingericht op de realisatiefase.

5. Tijd

De overallplanning is uitgewerkt in **Bijlage C**.

6. Informatie / communicatie

Voor de communicatie rond alle voorbereidings- en uitvoeringsactiviteiten is er door de Afdeling Communicatie een Communicatieplan opgesteld. Als onderdeel hiervan wordt direct na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan een inloopavond georganiseerd voor de direct omwonenden. Op deze avond worden de bewoners geïnformeerd over alle uitvoeringsaspecten, waaronder de planning, de fasering, tijdelijke maatregelen en de ontsluitingen voor bewoners en bouwverkeer. Daarnaast wordt vanaf dat moment ook gestart met het periodiek verspreiden van een nieuwsbrief en wordt er via social media (Facebook) en onze website informatie over het plan, de voortgang en relevante gebeurtenissen gedeeld.

7. Kwaliteit

Over de technische / fysieke / omgevingskwaliteit van het project is op dit moment nog niets te melden. Wel is alles vanuit de ontwerpfase gericht geweest op het creëren van een nieuwe woonwijk die qua opzet en woonkwaliteit in lijn ligt met die van Het Groene Woud. Tijdens de verdere voorbereidingen en realisaties is toetsing daarop dan ook leidend. Op deze plaats is het nog wel van belang te melden dat het hele plan gasloos gaat worden.

8. Gevraagd besluit(en)

In de periode tot aan het voorjaar van 2019 worden aan het College aangeboden:

- verzoek vaststellen wijzigingsplan
- instemmen met diverse anterieure overeenkomsten

9. Bijlagen

A – Stedenbouwkundig plan
B – Projectorganisatie
C – Overallplanning

10. Opmerkingen

Geen.

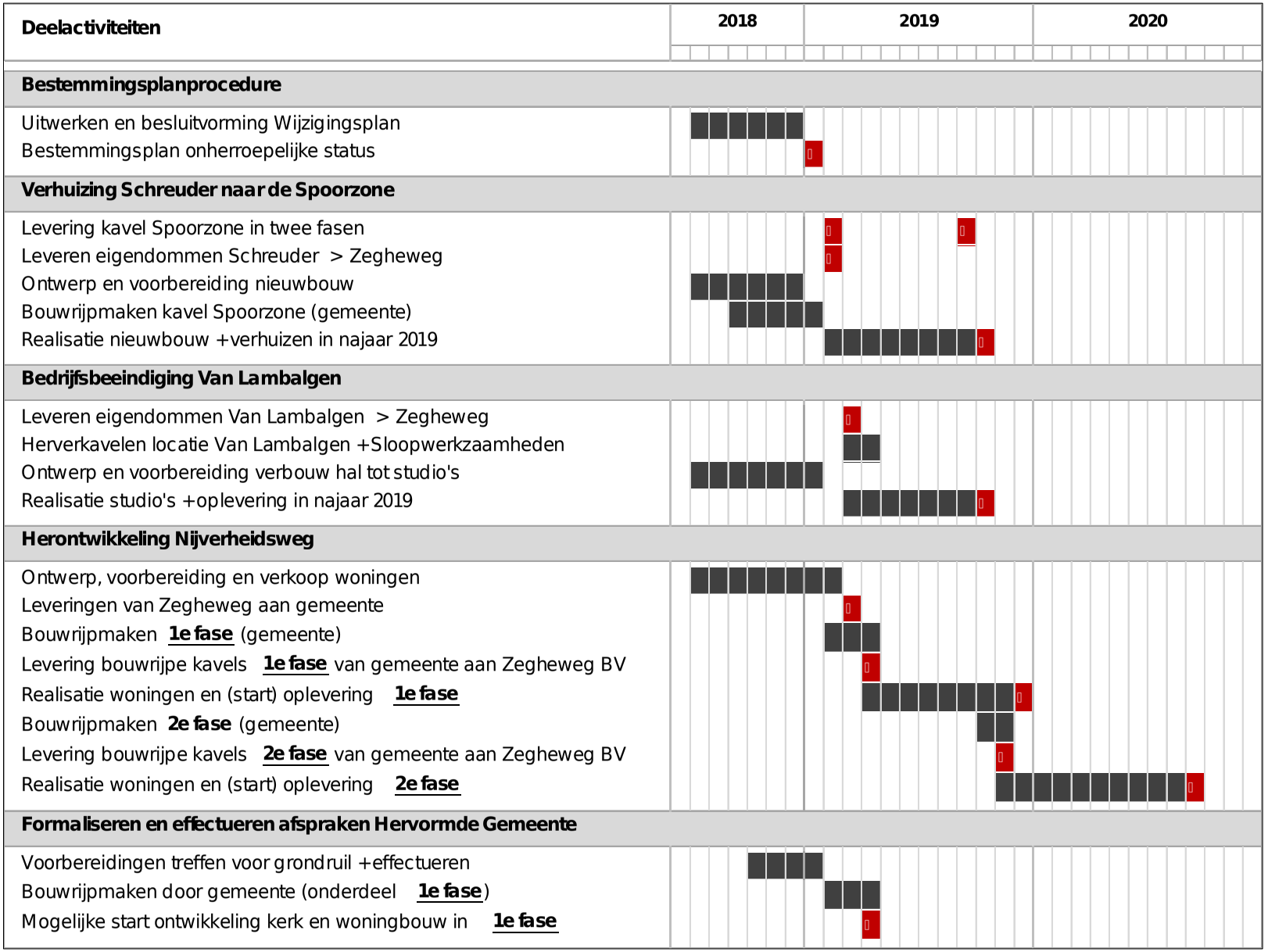
Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Simone van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum Woudenberg -	Plaats / Datum Woudenberg – 11-11-2018

Bijlage A
Stedenbouwkundig plan

Projectorganisatie Nijverheidsweg

Project	Herontwikkeling van de Nijverheidsweg en omgeving met inbegrip van de ontsluiting van Het Groene Woud via de Nijverheidsweg en La naar een nieuwe aansluiting op de Stationsweg West.
Projectgroep	De overall / strategische **aansturing** van het project geschiedt door / vanwege de "Projectgroep Nijverheidsweg" waarin: Henk Voulon (PL) / / Theaona Zeeuwen / Linda Haafkens / Ruud van de Velden / Henk van den Hof
Stuurgroep Intern	De **interne verantwoordingslijn** naar ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever loopt via de "Stuurgroep Nijverheidsweg" waarin: Pieter de Kruif opdrachtgever) / Simone van der Marck (ambtelijk opdrachtgever) / Henk Voulon (projectleider)
Stuurgroep Extern	De overall / strategische **afstemming** tussen de sleutelpartijen binnen het herontwikkelproces geschiedt binnen de externe Stuurgroep, waari hebben: Pieter de Kruif (voorzitter) / Wilgo van de Mheen (Ontwikkelaar) / Andre Renes (namens Van Lambalgen en tevens namens de fa / Henk Voulon (projectleider) / ad hoc ambtelijke ondersteuning

Werkgroepen	Overeenkomsten, financieel kader en grondexploitatie	RO-proces en coordinatie private initiatieven	Woningbouw-programma (sociaal +afronding SO	Afspraken Hervormd Gemeente en omzette overeenkomst uit 201	Subsidie-aanvraag FUHB bij provincie Utrecht	Realisatie / Bouw- e woonrijpmaken
Bemensing werkgroepen	Linda Michiel / HenkH HenkV	Myrthe HenkV *Linda >Overeenk.* *Michiel >Financieel*	Myrthe Theona Henk V	Linda Michiel HenkV *Pieter*	Michiel Linda HenkV	Ruud Frans vd Berg HenkV
Externen	Wilgo vd Mheen en (indien nodig) externe deskundigheid	Nanda Sluijsmans en externe adviesbur voor bestemmingspla	Nanda Sluijsmans e Wilgo vd Mheen	Willem van Groothees J ohan Verduijn en Hans van Pijkeren	Geen	Geen
Te behalen resultaat	J uridisch houdbare overeenkomsten en sluitende grex	Correcte inpassinger definitief BP, overeenkomsten en kostenverhaal	Ontwerp voor blok sociale woningen er definitief stedenbouw kundig ontwerp	Geformaliseerde afspraken als vervanging overeen-komst uit 2010	Door de provincie toegekend verzoek voor subsidie uit FUH	Tijdige ontwerpen en besteks-voorbereidingen

Bijlage C
Overallplanning