



## Voortgangsrapportage

Nummer : 2020 - 02  
Datum : 30-10-2020

Naam project	Woudenberg Oost Project Bedrijventerrein Parallelweg   N224	
Opdrachtgever	D.P. de Kruif (bestuurlijk) S.M.T. van der Marck (ambtelijk)	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Voorjaar 2014	2021	7 jaar

### 1. Voortgang activiteiten

In de verslagperiode april 2020 / oktober 2020 is over de vijf onderscheiden projectdelen het volgende te melden:

#### 1 **Aansluiting Hoevelaar Fase 1 op de N224**

Dit projectdeel betreft de reconstructie van de provinciale weg N224 ter hoogte van de Rumelaarseweg ten behoeve van de entree naar de eerste fase van woningbouwplan Hoevelaar. De werkzaamheden zijn in de tweede helft van 2019 aanbesteed. De uitvoering heeft plaatsgevonden in de eerste helft van dit jaar. In de zomer is het werk vóór de door de provincie gestelde deadline opgeleverd. In de periode tot begin 2021 wordt de laatste hand gelegd aan het inplanten van groenvoorzieningen, wordt het laatste onderhoud verricht en wordt de formele levering van door de gemeente verworven gronden aan de provincie afgehandeld. Inmiddels wordt al het (bouw)verkeer van Hoevelaar Fase 1 afgewikkeld op de N224 en is de tijdelijke ontsluitingsroute via de Zegheweg afgesloten.

#### 2 **Vastgoedrealisatie en infra op Spoorzone B**

Alle kavels van Spoorzone B zijn verkocht. Met uitzondering van de kavels Parallelweg 13 en 19 zijn ook alle kavels geleverd. De levering van Parallelweg 13 vindt plaats in november van dit jaar. De levering van kavel Parallelweg 19 wordt nog voor het einde van 2020 verwacht. Met betrekking tot de feitelijke bouw kan worden gemeld dat per de datum van deze rapportage de panden van Morren (nr.9) en het bedrijfsverzamelgebouw (nr. 11) gereed en door de gebruikers betrokken zijn. De nieuwbouw van Alusystemen (nr. 15) is gestart en die van De Muijnck (nr. 17) is vergaand gereed. De verwachting is nog steeds dat de nieuwbouw op heel Spoorzone B eind 2021 gereed zal zijn en dat de gemeente dan ook aan haar verplichtingen tot inrichting van de openbare ruimte heeft voldaan (waaronder inritten en groenvoorzieningen).

#### 3 **Externe verkenning van Parallelweg Oost**

In de vorige voortgangsrapportage is gemeld dat de oorspronkelijk beoogde verkenning van ontwikkelmogelijkheden rond de "Pothbrug" is verruimd naar het in beschouwing nemen van het hele gebied ten oosten van de Parallelweg. De verkenning zou daarbij gestart moeten worden vanuit een "big picture" en het betrekken van alle bedrijven in het gebied. Om dit laatste handen en voeten te geven, is besloten een startbijeenkomst te houden met alle bedrijven en hen daar te laten zien welke kansen er liggen (verdichting als waarde-creatie) maar ook aan welke wettelijke verplichtingen ze op relatief korte termijn moeten voldoen (eisen voor verduurzaming).

De voorbereidingen hiertoe zijn begin van dit jaar opgepakt. De coronacrisis heeft er echter toe geleid dat tot op heden de beoogde fysieke bijeenkomst onmogelijk is. Mede vanwege de forse behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte is ervoor gekozen nu toch door te pakken en de bijeenkomst met de bedrijven in een digitaal jasje te gieten. De voorbereidingen daarvoor zijn gestart. De "bijeenkomst" is gepland voor begin december. Gezien het belang van snelle actie wordt parallel aan de voorbereidingen voor het informeren van de bedrijven ook nagedacht over hoe de gemeente zonder actieve ontwikkelrol op enige manier regie kan voeren over het proces dat moet leiden tot concrete (her)ontwikkelingen en herstructurering.

#### **4 Verkoop en ontwikkeling van kavels op Spoorzone A2**

Spoorzone A2 omvat de drie bouw kavels die zijn gelegen direct ten noorden van de supermarkt van Hoogvliet (zie onderstaande tekening).



##### Nieuwbouw Welkoop

De nieuwbouw van Welkoop loopt helaas vertraging op. De reden hiervoor ligt hoofdzakelijk in de uitdaging om de twee monumentgebouwen passend te integreren in de nieuwbouw, een en ander zoals contractueel met hen is overeengekomen. Deze uitdaging kent drie dimensies, te weten [1] de budgettaire kaders, [2] de functionele mogelijkheden voor de Welkoopwinkel en niet in het minst [3] het behouden en waar mogelijk terugbrengen van de cultuurhistorische beeldkwaliteit. Ten tijde van het opstellen van deze voortgangsrapportage wordt er door alle betrokkenen hard gewerkt aan het vinden van een compromis dat de goedkeuring kan krijgen van de welstands- en monumentencommissie en voor Welkoop financieel en functioneel aanvaardbaar is. De start van de realisatie van de nieuwe winkel wordt niet eerder dan in het voorjaar van 2021 verwacht.

##### Bouwkavel Parallelweg 5

Woudenberg Vastgoed BV heeft conform afspraak voor 1 september jl. het College geïnformeerd over de voortgang van hun verkenning voor de invulling van de bouwkael Parallelweg 5. De verwachting is dat ruim voor het einde van 2020 duidelijk wordt of de invulling die zij nu voor ogen hebben haalbaar is.

#### Nieuwbouw Schreuder

De nieuwbouw van Schreuder is vrijwel gereed en wordt volgens de afgegeven planning in november van dit jaar betrokken. De weg naar Hoevelaar is aangelegd.

### **5 Brede toekomst en strategie van de N224**

In de verslagperiode is de ingezette lijn van forse ambtelijke en bestuurlijke inspanning naar de provincie Utrecht doorgezet. Binnen verschillende overlegstructuren en op verschillende niveaus is aandacht gevraagd voor de Woudenbergse problemen. De acties vanuit de gemeente die raken aan de korte, middellange en lange termijn kunnen daarbij niet los van elkaar worden gezien. De samenhang van diverse lokale, regionale en bovenregionale ontwikkelingen is daarbij dermate complex dat de staande ambtelijke organisatie daarvoor niet goed is ingevuld. Om die reden is er gekozen voor het inschakelen van een strategisch verkeerskundige die vanuit de gemeente inmiddels al de gesprekspartner is van de provincie en die met de wethouder(s) de bestuurlijk-ambtelijke tandem vormt voor het tot stand laten komen van concrete maatregelen en visies. In de komende maanden wordt gekeken of - en zo ja hoe - dit moet leiden tot aanpassing van de projectorganisatie. Nu is de N224 in de brede zin immers nog onderdeel van het project Bedrijventerrein / N224.

## **2. Geld**

De financiële kaders (met toelichtingen) voor de herontwikkeling van de spoorzone zijn opgenomen in een drietal grondexploitaties:

□ Grondexploitatie spoorzone A1	Positief resultaat
□ Grondexploitatie spoorzone A2	Negatief resultaat
□ Grondexploitatie spoorzone B	Sluitend

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het projectdeel spoorzone worden gedekt uit deze grondexploitaties. De grondexploitatie voor spoorzone A1 betreft de derde herziening en is afgesloten; die van spoorzone B is de zesde herziening. De grondexploitatie van spoorzone A2 betreft de tweede herziening. Voornoemde versies zijn in het voorjaar van dit jaar aan het College aangeboden en door de gemeenteraad vastgesteld.

Met betrekking tot de financiële stand van zaken rond de reconstructie van de provinciale weg N224 lijkt de lijn met de voorgaande voortgangsrapportage overeind te blijven, met dien verstande dat de verwachting is dat het project met een lichte plus kan worden afgesloten.

De kosten die gemoeid zijn met de procesregie en ambtelijke inzet / advies op Parallelweg Oost komen ten laste van Woudenberg Vastgoed op het moment dat er een haalbare en gedragen herontwikkeling van de grond gaat komen. Tot het moment van afrekenen worden de kosten ten laste gebracht van het jaarresultaat.

## **3. Risico's**

Met betrekking tot de risico's binnen de verschillende projectdelen kan worden gemeld dat deze - met uitzondering van de inmiddels gerealiseerde aansluiting van

Hoevelaar op de N224 - nog steeds in lijn liggen met die in de vorige rapportage:

#### Aansluiting Hoevelaar Fase 1 op de N224

- Het werk is afgerond / er is geen financieel risico meer

#### Vastgoedrealisatie en infra op Spoorzone B

- Geen financieel risico meer vanwege verkoop en levering van vrijwel alle kavels
- Bij later starten van bouwwerkzaamheden geen gevolgen voor directe omgeving

#### Externe verkenning van Parallelweg Oost

- Enige financieel risico wanneer te maken kosten niet verhaald kunnen worden
- Verwachtingen van bedrijven vragen om managen boodschap en rol gemeente
- Risico van weinig samenhang (\*) managen door goede procesregie van gemeente

(\*) Samenhang > Ruimtelijk / thematisch / aanpalende projecten en ontwikkelingen

#### Verkoop en ontwikkeling van kavels op Spoorzone A2

- Financieel risico zit nog in de verkoop van de laatste bouwkaavel Parallelweg 5
- Haalbaarheid van een passende / hoogwaardige functie op Parallelweg 5
- Risico van niet parallelle bouwactiviteiten belemmert functioneren van het gebied

#### Brede toekomst en strategie van de N224

- Risico korte termijn > wel / geen commitment (daden) van de provincie
- Risico middellange termijn > wel / niet kunnen ombouwen rotonde Parallelweg
- Risico lange termijn > geen echte oplossing voor N224 i.r.t. wel / niet Zuidoost
- In algemene zin risico van communicatie naar omwonenden / betrokkenen

Op alle hiervoor genoemde risico's wordt passend beleid ingezet.

### **4. Organisatie**

Vanaf begin 2020 is/zijn lijnverantwoordelijke(n) voor de N224 toegevoegd aan de projectgroep bedrijventerrein. Op deze manier is het mogelijk gebleken de operationele afstemming tussen de vijf projectdelen adequaat te managen. Op meer strategisch niveau is er een permanente afstemming tussen de projectleider van woningbouwplan Hoevelaar, de beleidsmedewerker strategisch RO (verantwoordelijk voor de ontwikkelingen rond Woudenberg Zuidoost) en de projectleider van onderhavig project Bedrijventerrein / N224. De (lijn) inzet van een strategisch verkeerskundige die zich volledig gaat richten op de N224 en aanpalende projecten, roept de vraag op of de staande organisatie hiervoor de meest optimale is. In de komende maanden wordt bezien of hier veranderingen nodig zijn.

### **5. Tijd**

De tijdspaden voor de resterende vier projectdelen zien er op hoofdlijnen als volgt uit:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| - Vastgoed en infra Spoorzone B            | Eind 2021 volledig bebouwd          |
| - Externe verkenning Parallelweg Oost      | Zicht op deelontwikkelingen in 2021 |
| - Verkoop/ontwikkeling kavels Spoorzone A2 | Medio 2022 volledig bebouwd         |
| - Toekomst en strategie N224               | 2020 cruciaal jaar voor besluiten   |

Vanzelfsprekend kunnen actuele en niet te voorziene (maatschappelijke) ontwikkelingen leiden tot veranderingen in voornoemde planningen.

### **6. Informatie / Communicatie**

In de verslagperiode is weer duidelijk geworden hoezeer communicatie van belang is rond de uitvoering van infra-projecten. Uitgaande van een samen met provincie opgesteld communicatieplan, zijn goed uitgelijnde en tijdige communicatieboodschappen verzonden naar alle partijen die op enige manier

betrokken waren of last zouden krijgen van de werkzaamheden aan de N224. Waar van toepassing wordt deze lijn doorgezet.

## 7. Kwaliteit

De algemeen inhoudelijke en proceskwaliteit worden blijvend geborgd door:

- goed functionerende projectorganisatie / projectteam
- tijdig betrekken van intern advies dan wel externe expertise
- brede directe interne afstemming met aanpalende projecten (Hoevelaar / Zuidoost)
- inhoudelijke en procesmatige afstemming binnen de Stuurgroep Oost
- formele vastlegging / contractvorming met derden
- 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 het deelgebied spoorzone A2 geldt daarbij dat deze invullingen een passende entree vanaf de N224 naar woningbouwplan Hoevelaar dienen te borgen.

## 8. Gevraagd besluit(en)

In de periode tot het najaar van 2020 wordt het College gevraagd in te stemmen met en/of te besluiten over:

- Koopovereenkomst met de provincie voor verworven gronden aan de N224
- Verkoop laatste kavel op spoorzone B / Parallelweg 19
- Initiatiefplan voor bouwkaavel Parallelweg 5

## 9. Bijlagen

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
S.M.T. van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum
	30-10-2020