

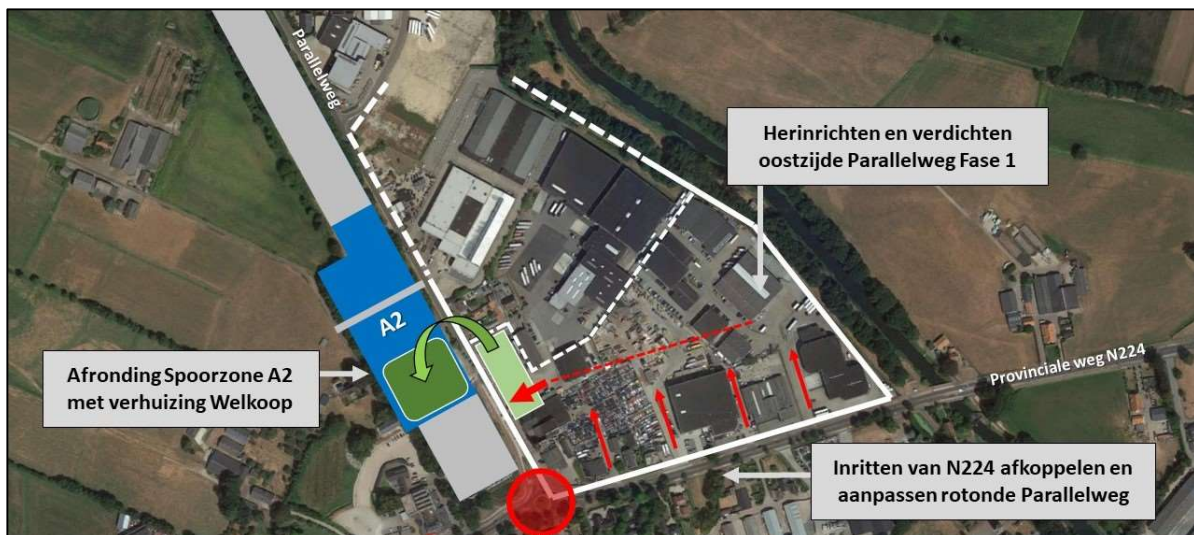
Parallelweg Oost

Stand ontwikkelingen per oktober 2021

■ Wat vooraf ging

Enkele jaren geleden heeft Welkoop de wens geuit om haar winkel aan Parallelweg 4 te verhuizen naar nieuwbouw op de Spoorzone, naast de supermarkt van Hoogvliet. Na goed overleg over de randvoorwaarden voor nieuwbouw – waaronder de inpassing van bestaande gemeentelijke monumenten – is in 2019 met Welkoop een koopovereenkomst gesloten voor bouwkvavel Parallelweg 3. De verwachting is dat de nieuwbouw van Welkoop in 2022 wordt gestart.

Met de verhuizing van Welkoop komt de weg vrij voor een herontwikkeling van het oostelijk deel van de Parallelweg (deel Pothbrug en omgeving). Een vertrek van Welkoop maakt het immers mogelijk om dit slecht toegankelijke gebiedsdeel via de locatie van Welkoop te ontsluiten op de Parallelweg. In lijn met de Structuurvisie Woudenberg 2030 is dan een vorm van “back alley” denkbaar en ontstaat de mogelijkheid om de aan de N224 gelegen bedrijven daarop te ontsluiten en hun bestaande in- en uitritten op de provinciale weg af te koppelen waarmee de doorstroming op de N224 kan worden verbeterd (zie hieronder de scope van project Bedrijventerrein).



Omdat de gemeente in het gebied Parallelweg Oost geen grondpositie heeft, is het aan de bedrijven zelf om met ontwikkelinitiatieven te komen. De gemeente treedt daarbij proactief faciliterend op. Een van de bedrijven die in het gebied bezit heeft, is projectontwikkelaar Woudenberg Vastgoed BV. Met hen is de gemeente in gesprek gegaan om te kijken op welke manier zij een rol als trekker van ontwikkelingen zouden kunnen vervullen met daarbij het zeker stellen van de ontsluitingsmogelijkheid via de locatie van de huidige Welkoop. In 2019 heeft dit geleid tot concrete afspraken die zijn opgetekend in een met hen gesloten initiatiefovereenkomst. Woudenberg Vastgoed heeft in lijn daarmee inmiddels met Welkoop een koopovereenkomst gesloten voor hun bestaande locatie aan Parallelweg 4 en heeft daarmee de ontsluitingsmogelijkheid op de Parallelweg geborgd.

■ De eerste stappen

Na het sluiten van de initiatiefovereenkomst is Woudenberg Vastgoed in nauw contact met de gemeente gestart met haar verkenningen. Hiertoe behoorden gesprekken met bedrijven en het stap voor stap verfijnen van indelings- en verkavelingsscenario's.

Om zoveel mogelijk bedrijven te mobiliseren, te enthousiasmeren en met elkaar van gedachten te laten wisselen heeft Woudenberg Vastgoed in de eerste helft van 2020 het plan opgevat om een brede informatiesessie te organiseren (Hotel Schimmel). Vanwege de coronapandemie kon deze sessie echter niet doorgaan. In plaats daarvan is in december 2020 via het gemeentelijke YouTube-kanaal een film uitgezonden over het gebied, de plannen, de aanpak en vooral ook de kansen. In de periode daarna heeft dit geleid tot meer en brede bekendheid voor de (her)ontwikkel- en verdichtingsmogelijkheden. Daarnaast lijkt de vestiging van het eigen kantoor van Woudenberg Vastgoed aan de kop van het Silogebouw bij te dragen aan de benodigde dynamiek in het gebied. Dit alles leidt vrijwel zeker tot een versnelling van het proces. In de zomer van dit jaar heeft Woudenberg Vastgoed conform de afspraken in de initiatiefovereenkomst een initiatiefplan aan het College aangeboden voor de herinrichting van de eerste fase (zie figuur op pagina 1).

■ Het initiatiefplan

Het door Woudenberg Vastgoed ingediende initiatiefplan kent een globale verkaveling van de eerste fase van Parallelweg Oost met een doorkijk naar de noordelijk daarvan gelegen locaties. Kernpunten bij dit ontwerp zijn verdichting en het afkoppelen van inritten op de N224. Het plan is inmiddels breed ambtelijk beoordeeld en van advies voorzien. Recent heeft het College op basis daarvan ingestemd met het door Woudenberg Vastgoed vervolgen van het verkenningsproces zoals beschreven in de initiatiefovereenkomst. In dit vervolgproces wordt door hen toegewerkt naar een haalbaar en gedragen plan dat als basis moet gaan dienen voor afspraken over feitelijke realisatie. Voor dit laatste moet te zijner tijd een realisatieovereenkomst worden uitgewerkt. In haar reactie vraagt het College ook aandacht voor het formaliseren van het overleg en de projectorganisatie.

■ Planvorming in de context van provinciaal beleid

De gemeente is met de provincie Utrecht en in regionaal verband in gesprek over uitbreiding van bedrijventerreinen (programma "wonen en werken"). De focus van de provincie ligt hierbij hoofdzakelijk op het intensiveren en verdichten van bestaande terreinen. Binnen de gemeente Woudenberg is dit in feite alleen nog mogelijk op bedrijventerrein Parallelweg Oost. Dit zorgt voor een gepaste "sense & urgency" om samen met alle partijen die naast Woudenberg Vastgoed een rol kunnen spelen te kijken op welke manier een toekomstbestendige verdichting en verduurzaming kan worden gerealiseerd. De gemeente draagt haar steentje bij door maximaal te faciliteren, haar rol als verbinder van partijen in te vullen en met name ook de lijnen naar provincie en regio kort te houden.

■ Borging in gemeentelijke organisatie

De actuele ontwikkelingen rond Parallelweg Oost, het belang van slagen voor de gemeente alsmede de snelheid van het proces maken dat de ontwikkeling nu goed in de gemeentelijke organisatie moet worden geborgd. De ontwikkeling heeft immers meer impact dan louter het beoordelen van een plan van derden. Op korte termijn wordt daartoe een Projectplan opgesteld waarin scherp de gemeentelijke rol wordt uitgewerkt en afgebakend (onder andere: wat is proactief faciliteren) en waarin de betrokkenheid en de financiële dekking van de ambtelijke ondersteuning specifiek wordt gemaakt. Tevens wordt de projectorganisatie concreet gemaakt, evenals de manier waarop met Woudenberg Vastgoed en derden wordt gecommuniceerd. Voor het invullen van "derden" is inmiddels al een uitgebreide actorenanalyse uitgevoerd. Vanwege de betrokkenheid van vele in- en externe partijen / personen is het nodig om samen met Woudenberg Vastgoed een gedegen communicatieplan op te stellen. Dit plan wordt onderdeel van het Projectplan. Het Projectplan wordt nog dit jaar aangeboden aan het College en ter informatie doorgezet aan de gemeenteraad.