

Voortgangsrapportage		Nummer: 2024-01 Datum: 07-04-2024
Naam project	Woudenberg Oost Project Woningbouwplan Hoevelaar	
Opdrachtgever	H.J. Molenaar (bestuurlijk) Directie (ambtelijk)	
Projectleider	[REDACTED]	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Maart 2010	2030	16 jaar

1. Voortgang activiteiten

Woningbouw Fase 1

De woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte van Hoevelaar Fase 1 zijn afgerond, met uitzondering van de locatie van Installatiebedrijf Hek. De stand met betrekking tot de nog lopende particuliere ontwikkelingen aan de randen van het plangebied is als volgt:

1 Woningbouw op gronden Hek

Op het grondeigendom van Installatiebedrijf Hek (westzijde van het plangebied) zijn 18 woningen gepland. De start van de voorbereiding en realisatie is vertraagd vanwege enkele nog niet afgeronde contractuele zaken. De verwachting is dat voor de zomer van dit jaar consensus kan worden bereikt en direct aansluitend de gesprekken over de voorbereiding van de woningbouw kunnen starten. De bouw van de 18 woningen kan dan plaatsvinden in 2025.

2 Herontwikkeling Fruithut tot Versplaza

De eerste fase van de nieuwbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige "Fruithut" is afgerond (nieuwe winkel met erboven vier appartementen). De verkoopactiviteiten zijn inmiddels naar deze nieuwbouw verplaatst. Het oude pand is gesloopt. Met de eigenaar van VersPlaza wordt nog gesproken over de specifieke invulling van de oude locatie met woningbouw.

3 Herontwikkeling locatie zuidoosthoek

In het Masterplan Hoevelaar is de mogelijkheid opgenomen om een herontwikkeling van de zuidoosthoek aan te laten sluiten op het exploitatiegebied Hoevelaar Fase 1. In de verslagperiode heeft de eigenaar van de locatie hiervoor een initiatiefplan ingediend. Bij het opstellen van deze rapportage is deze ambtelijk in behandeling.

Woningbouw Fase 2

De gronden van Fase 2 zijn / worden in gedeeld eigendom met Zegheweg BV verworven. Deze verwerving geschiedt jaarlijks in deelgebieden, het laatste in 2025. Vanwege dit gefaseerd verwerven is Hoevelaar Fase 2 opgedeeld in twee ontwikkelfasen:

- 2A - Ontwikkeling van gronden die in de periode t/m 2023 zijn verworven
- 2B - Ontwikkeling van gronden die worden verworven in 2024 en 2025

Vanwege de logistiek van de aanleg van met name de nutsbedrijven is in de vorige verslagperiode besloten de gronden van deelgebied 4 direct mee te nemen bij het bouwrijp maken van Fase 2A. Het bouwrijp maken is inmiddels afgerond. De woningbouw start in mei van dit jaar. Oplevering geschiedt gefaseerd in de eerste helft van 2025.

Hoewel het de bedoeling was de woningbouw in deelgebied 4 tegelijk met die in deelgebied 5 (verwerving in 2025) te realiseren, heeft Zegheweg BV aangegeven nu al met de voorbereidingen van de woningbouw in deelgebied 4 te gaan starten.

Met Omnia Wonen is in de verslagperiode een koopovereenkomst getekend voor de grond voor hun tien rug-aan-rug woningen in de zuidwesthoek van Fase 2A. In de zomer van dit jaar worden de woningen geplaatst. Oplevering geschiedt in september.

In de verslagperiode is verder verkend of en hoe twee appartementsgebouwen kunnen worden aangepast, als volgt:

- ⌘ Fase 2A - KDV in plint en vierde laag voor behoud aantal woningen
- ⌘ Fase 2B - Extra sociale huurwoningen in een vierde laag

Recent is de gemeenteraad middels een Memo geïnformeerd over de voortgang van de verkenning. Samenvattend komt dit neer op de vaststelling dat beide aanpassingen in beginsel gerealiseerd kunnen worden en verder zullen worden uitgewerkt.

Woningbouw Fase 3

Het streven blijft om aansluitend op de afronding van Fase 2 te starten met de woningbouw in Fase 3. Dit betekent:

- ⌘ 2024 Alle initiele voorbereidingen (stedenbouw / samenwerking / financieel)
- ⌘ 2025 Procedure Omgevingsplan
- ⌘ 2026 Voorbereiden start bouw (bouwrijpmaken / ontwerp + verkoop woningen)
- ⌘ 2027 Realisatie eerste fase van de woningbouw

In overleg met de door de eigenaar gedelegeerd projectontwikkelaar (Lithos Bouw en Ontwikkeling) wordt - gegeven voorgaand ambitieuze tijdpad – vanaf medio 2023 al intensief overlegd over onder andere de manier van samen optrekken, de ruimtelijke en programmatische invulling, de planinhoudelijke aandachtspunten en het financieel kader / grondexploitatie. Voor de zomer van dit jaar wordt de dan actuele stand van zaken hieromtrent gedeeld met de gemeenteraad, met daarbij een beeld van de benodigde besluitvorming.

2. Geld

De financiële onderlegger voor het project Hoevelaar Fase 1 wordt gevormd door de achtste herziening van de grondexploitatie, door de gemeenteraad nog vast te stellen in april van dit jaar. Deze herziening laat zien dat het plan binnen de gestelde budgetten wordt gerealiseerd.

Voor Fase 2 is door de gemeenteraad in 2023 de grondexploitatie vastgesteld. De eerste herziening hiervan wordt eveneens in april van dit jaar ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden en laat evenals de herziening voor Fase 1 zien dat het plan tot nu toe binnen de gestelde budgetten wordt gerealiseerd.

Voor specifieke inhoudelijke aspecten van de financiële gang van zaken wordt voor beide fasen verwezen naar voornoemde grondexploitaties.

3. Risico's

De (financiële) risicoanalyses voor Fase 1 en Fase 2 zijn uitgewerkt in de respectievelijke grondexploitaties.

4. Organisatie

De opzet van de projectorganisatie voor Hoevelaar is in de verslagperiode ongewijzigd gebleven:

⌘ Projectgroep Hoevelaar	Eens per maand
⌘ Stuurgroep Woudenberg Oost	Eens per maand
⌘ Stuurgroep Hoevelaar Fase 2 met Zegheweg BV	Eens per drie maanden
⌘ Stuurgroep Hoevelaar Fase 3 met Lithos B&O	Eens per drie maanden

Gegeven de ambitie voor het tijdpad van Fase 3 wordt op korte termijn de projectorganisatie voor die fase nader bekeken en mogelijk aangepast.

5. Tijd

De planning voor Fase 2A is als volgt:

⌘ Realisatie woningen	Medio 2024 – medio 2025
⌘ Deelgebied 4	Mogelijk al start woningbouw begin 2025
⌘ Inrichten openbare ruimte	Gefaseerd tot eind 2025

De planning voor Fase 2B is als volgt:

⌘ Verwerven grond deelgebied 5	Januari 2025
⌘ Bouwrijp maken deelgebied 5	Q1 – 2025
⌘ Realisatie woningen	Vanaf zomer 2025 tot medio 2026
⌘ Inrichten openbare ruimte	Gefaseerd tot eind 2026

6. Informatie / communicatie

De interne communicatie tussen de verschillende deelprojecten binnen Woudenberg Oost loopt via de Stuurgroep Oost en het strategisch afstemmingsoverleg. Op deze manier wordt informatie uitgewisseld die het verloop en de samenhang van de verschillende projecten borgen.

De externe communicatie voor Fase 2 richt zich in algemene zin op het tijdig door de gemeente en/of uitvoerende partijen informeren van omwonenden over op handen zijnde werkzaamheden die in meer of mindere mate tijdelijke beperkingen van het gebruik van de infrastructuur met zich mee brengen of anderszins van invloed zijn op de leefomgeving.

Een specifieke communicatiemoment is voorzien bij de start van de bouw waarbij bewoners kennis kunnen maken met elkaar en met de plannen voor hun directe leefomgeving. Het is de bedoeling daar ook ideeën op te halen over mogelijke verbeteringen en/of aanpassingen van de openbare ruimte voor zover dat binnen de nu voorliggende uitwerkingen mogelijk is.

7. Kwaliteit

De technische / fysieke / omgevingskwaliteit van Hoevelaar Fase 1 ziet er goed uit en sluit aan op eerder daarover gevormde beelden. De te realiseren kwaliteit van Fase 2 ligt vast in het Beeldkwaliteitsplan. Overigens worden brede ambities van College en gemeenteraad geborgd in de met Zegheweg BV gesloten overeenkomsten.

8. Gevraagd besluit(en)

In de periode tot het najaar van 2024 worden van het College en de Raad besluiten gevraagd omtrent:

- ⌘ Vaststelling grondexploitaties (raad / 25-04-2024)
- ⌘ Koop- en realisatieovereenkomst met Zegheweg BV voor Fase 2B (B&W)
- ⌘ Allonge op koop- en realisatieovereenkomst met Zegheweg BV voor Fase 2A (B&W)
- ⌘ Inroepen koopoptie deelgebied 5 met bijbehorende koopovereenkomsten (B&W)
- ⌘ Nader vast te stellen besluitvormingen inzake Fase 3 (B&W en raad)


9. Bijlagen

Geen

10. Opmerkingen

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
D. Ruseler	
Woudenberg	Woudenberg 07-04-2024