



Voortgangsrapportage	Nummer : 2024 - 01	
	Datum : 07-04-2024	

Naam project	Woudenberg Oost Project Bedrijventerrein Parallelweg	
Opdrachtgever	D.J. Boeve - de Kruif (bestuurlijk) Directie (ambtelijk)	
Projectleider	[REDACTED]	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Voorjaar 2014	2023	9 jaar

1. Voortgang activiteiten

In de verslagperiode van oktober 2023 tot april 2024 is over de twee nog lopende projectdelen het volgende te melden:

1 Verkoop en ontwikkeling van kavels op Spoorzone A2

Spoorzone A2 omvat de drie kavels die zijn gelegen direct ten noorden van de supermarkt van Hoogvliet (Spoorzone A1). In onderstaande tekening is de verkaveling van Spoorzone A2 weergegeven.



Parallelweg 3 | Nieuwbouw Welkoop

In de verslagperiode is de nieuwbouw van Welkoop gestart met daarbij de restauratie van de twee monumentale panden. Oplevering en ingebruikname van de nieuwbouw is voorzien in mei van dit jaar. Hiermee kan Spoorzone A2 als afgerond worden beschouwd. Kort na de oplevering wordt de dan verlaten oude locatie geleverd aan Woudenberg Vastgoed BV. Met betrekking tot de gemeentelijke bijdrage aan de restauratie van het monumentale "toiletgebouw" – groot € 80.000,- - moet worden gemeld dat geen subsidies of anderen additionele middelen beschikbaar zijn gebleken.

Parallelweg 5 | Nieuwbouw Sanidrome Hofland

De nieuwbouw van Sanidrome Hofland is gereed. Eind 2022 is het bedrijf van het centrum van Woudenberg naar haar nieuwe locatie verhuisd.

Parallelweg 7 | Nieuwbouw Schreuder

De nieuwbouw van Schreuder is gereed. Het bedrijf is eind 2020 vanaf de Nijverheidsweg naar deze nieuwe locatie verhuisd.

2 Externe verkenning (her)ontwikkelmogelijkheden Parallelweg Oost

Dit projectdeel omvat het gebied ten oosten van de Parallelweg gelegen ten zuiden van de locatie van Van Appeldoorn (zie onderstaand tekening). Met projectontwikkelaar Woudenberg Vastgoed BV is in 2019 een initiatiefovereenkomst gesloten als afsprakenkader voor een door hen uit te voeren verkenning naar de herontwikkelmogelijkheden van dit gebied.



De onderlegger voor de gemeentelijke betrokkenheid / rol wordt gevormd door het in januari 2022 opgestelde "Projectplan | Herontwikkeling Parallelweg Oost".

De verkenning van Woudenberg Vastgoed heeft geleid tot concrete resultaten die in de vorige verslagperiode als initiatiefplan zijn voorgelegd aan het College, een en ander met het advies om op basis daarvan een volgende stap te zetten. Meer concreet omvat die volgende stap het maken van afspraken over de invulling van het gebied, het borgen van gemeentelijke uitgangspunten, de manier van verrekenen van gemeentelijke kosten binnen een overall financieel kader en de rolverdeling tussen partijen.

Het doel hierbij is te komen tot een robuuste / haalbare businesscase voor Woudenberg Vastgoed BV en het samen met de gevestigde bedrijven uitwerken van conceptplannen voor een gefaseerde herindeling van delen van het plangebied. De te maken afspraken worden vastgelegd in een vervolgovereenkomst.

In de verslagperiode zijn er - mede door de persoonlijke gebeurtenissen binnen Woudenberg Vastgoed BV - geen concrete vervolgstappen gezet die voorgaand doel hebben kunnen dienen. In de recente gesprekken met Woudenberg Vastgoed maar ook met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) is inmiddels wel de draad weer opgepakt en wordt ingezet op concretisering van liggende plannen met daarin begrepen de herontwikkeling van de oude Welkoop-locatie. Deze locatie komt rond de zomer in het bezit van Woudenberg Vastgoed.

2. Geld

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

- △ Grondexploitatie spoorzone A1 - Positief resultaat - Gesloten
- △ Grondexploitatie spoorzone A2 - Negatief resultaat - Gesloten (31-12-2023)
- △ Grondexploitatie spoorzone B - Negatief resultaat - Gesloten

De herziening / afsluiting van de grondexploitatie van Spoorzone A2 wordt in april van dit jaar ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Risico's

Met betrekking tot de risico's binnen de verschillende projectdelen kan het volgende worden gemeld:

Vastgoedrealisatie en infra op Spoorzone B

- ⌘ Geen financieel risico meer / grondexploitatie is gesloten

Externe verkenning van Parallelweg Oost

- ⌘ Enige financieel risico wanneer te maken kosten niet verhaald kunnen worden
- ⌘ Aandacht managen boodschap, verwachtingen en rol gemeente naar bedrijven

Verkoop en ontwikkeling van kavels op Spoorzone A2

- ⌘ Geen financieel risico bij verkoop kavels (zijn alle drie verkocht)
- ⌘ Gering financieel risico bij aanleg omliggende infra (overzichtelijk)
- ⌘ Geen tijd-risico meer vanwege oplevering van Welkoop in mei van dit jaar

4. Organisatie

De bestaande projectgroep bedrijventerrein is in afgeslankte en gewijzigde vorm doorgedaan voor de afronding van Spoorzone A2 en het projectdeel Parallelweg Oost. In het voor dit laatste opgemaakte Projectplan is de organisatie met de lijnen naar interne en externe gremia verder uitgewerkt.

Met het gereed komen van de nieuwe Welkoop-winkel en het afsluiten van de grondexploitatie voor Spoorzone A2 komt het project Spoorzone ten einde. Afhankelijk van de ontwikkelingen rond Parallelweg Oost wordt in de komende periode gekeken naar de manier waarop de gemeentelijke rol al dan niet binnen een project vorm en inhoud moet gaan krijgen.

5. Tijd

Niet meer van toepassing.

6. Informatie / Communicatie

De communicatie en informatie in de komende verslagperiode richt zich - waar aan de orde - op de vorderingen van de invulling van Parallelweg Oost. Een eerste aanzet om bedrijven hiervoor bij elkaar te brengen en te informeren heeft plaatsgevonden op de door de gemeente georganiseerde bedrijvenavond op 27 maart jl. in Hotel Schimmel.

7. Kwaliteit

De algemeen inhoudelijke en proceskwaliteit zijn in de nu aflopende projectperiode 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
- △ beoogde beeldkwaliteiten meenemen in de afspraken met private initiatiefnemers

8. Gevraagd besluit(en)

- ⌘ Vervolgovereenkomst Woudenberg Vastgoed BV voor Parallelweg Oost (College)

9. Bijlagen

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
D. Ruseler	
Plaats / Datum	Plaats / Datum
Woudenberg d.d.	Woudenberg d.d. 07-04-2024