



Gemeente
Woudenberg

Voortgangsrapportage			Nummer: 2018-01
			Datum : 26-04-2018
Naam project	Woningbouwplan Het Groene Woud		
Opdrachtgever	Simone van der Marck / Ambtelijk opdrachtgever		
Projectleider	Henk Voulon		
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd	
2007	2019	12 jaar	

1. Voortgang activiteiten

Onderstaand wordt via een "rondje langs de deelplannen" kort stilgestaan bij de ontwikkelingen in de verslagperiode.



Fase 1 – Verkoop kavels Huisstede (1A)

De realisatie van de woningen op de huisnummers 13 en 15 loopt (ernstige) vertraging op vanwege een beroep bij de Raad van State op de omgevingsvergunningen. Omdat de kopers van nummer 13 niet langer meer wilden wachten, hebben zij een beroep gedaan op de contractuele mogelijkheden en de koopovereenkomst ontbonden. Gegeven de procedure bij de Raad van State wordt voornamelijk de verkoop van nummer 13 on hold gezet.

De bouw van de woning op Huisstede 1 is in volle gang. Een zeer serieus geïnteresseerde koper voor Huisstede 4 is afgehaakt omdat deze niet in eenzelfde situatie wilde belanden als de kopers van de nummers 13 en 15.

Fase 1 – Ontwikkeling Hofjes Zegheweg (1B/C)

De ontwikkeling van de fasen 1B/C heeft enige vertraging opgelopen, mede door een wat overspannen rakende bouwmarkt. Inmiddels is Bemog gestart met de verkoop van de woningen. De verwachting is dat direct na de zomervakantie kan worden begonnen met de bouw. Oplevering van de woningen vindt dan plaats in de zomer van 2019.

Fase 2 – Verkoop laatste kavel - Kastanjelaan 14

Fase 2 is afgerond. De openbare ruimte is overgedragen aan de Afdeling Realisatie en Beheer. Voor de nog niet verkochte kavel aan Kastanjelaan 14 is recent opnieuw interesse getoond. De beperkingen in het bestemmingsplan maken de verkoop van deze kavel echter lastig en hebben tot nu toe geleid tot het afhaken van potentiële kopers. Het plan blijft om in 2018 tot verkoop over te gaan.

Fase 3 – Afronding en overdracht

Fase 3 is afgerond. De openbare ruimte wordt overgedragen aan de Afdeling Realisatie en Beheer.

Fase 4BD – Stand woningbouw Woudenburcht Ontwikkeling

De fasen 4B en 4D zijn afgerond. De woningen zijn opgeleverd in de periode december 2017 – januari 2018. Het woonrijpmaken van deze fasen heeft zich beperkt tot de aanleg van enkele voetpaden, groenstroken en parkeerplaatsen. De overige infrastructuur en voorzieningen worden aangelegd na afronding van fase 4C.

Fase 4C – Stand ontwikkeling BPD Ontwikkeling

In februari jl. is BPD / Kreeft Bouw gestart met de bouw van de 21 woningen in dit plandeel. De bouw loopt voorspoedig zodat oplevering van de eerste woningen nog dit jaar wordt verwacht. Het woonrijpmaken wordt afgestemd op de woningbouwplanning voor het aanpalende project Nijverheidsweg.

Fase 4A / 5 – Stand ontwikkeling Zegheweg BV

De fasen 4A en 5 zijn afgerond. De laatste woningen (Boerenerf) zijn begin 2018 opgeleverd. Speciale aandacht is eind 2017 uitgegaan naar de oplevering van de sociale huurwoningen. Het woonrijpmaken is meegelopen met het gereed komen van de woningen. In de periode april / mei van dit jaar worden de laatste werkzaamheden afgerond, waaronder de inrichting van het ruiterspad rond het Boerenerf.

Overige aandachtspunten

Voor de locatie aan Ekris 38/40 wordt door een projectontwikkelaar rond de zomer van 2018 gestart met de herontwikkeling naar vier woningen. Bij de overdracht van de openbare ruimte van de fasen 4A en 5 naar de Afdeling Realisatie en Beheer moeten afspraken worden gemaakt over het gebruik van de gereedgemaakte infrastructuur.

2. Geld

De financiële onderlegger voor HGW wordt gevormd door de op 26-04-2018 door de gemeenteraad vastgestelde 10^e herziening van de grondexploitatie (stand per januari 2018). In deze herziening zijn alle kosten en opbrengsten - mede als gevolg van keuzen, aanbestedingen en kleine planaanpassingen, meevallers en directe en indirecte extra opbrengsten - geactualiseerd en afgestemd op gemaakte afspraken en verijnde uitgangspunten. Voor een nadere duiding hiervan wordt verwezen naar de toelichting op de grex. Het resultaat van de grondexploitatie is positief (saldo contante waarde).

3. Risico's

Financieel

Het belangrijkste financiële risico zit nog in de verkoop van de kavels aan Huisstede 4 en 13 alsmede Kastanjelaan 14. Deze verkoop lijkt echter een kwestie van tijd waarmee dit risico als erg klein kan worden gekwalificeerd. Daarnaast komen er nog aanbestedingen voor de afrondingen van de openbare ruimte. Omdat de budgetten hiervoor ruim zijn opgezet, lijkt er ook hier geen noemenswaardig financieel risico aanwezig te zijn.

Programmatisch

Het Groene Woud als geheel kent de oorspronkelijk beoogde opzet voor jong/oud, starter/doorstromer en minder/meer te besteden. Het enige aandachtspunt was nog het onderbrengen van een twintigtal sociale huurwoningen. Deze opgave wordt nu meegenomen in het project "Nijverheidsweg".

Ruimtelijke structuur / opzet

De ruimtelijke opzet voor Het Groene Woud is inmiddels uitgekristalliseerd. Inmiddels is voor het aansluitende gebiedsdeel Nijverheidsweg en omgeving een stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt dat naadloos aansluit op Het Groene Woud.

Planprocedureel

Het bestemmingsplan Bebouwde Kom is in werking getreden. Planprocedureel zijn er derhalve geen risico's.

Personeel

Met het naderen van de afronding van Het Groene Woud wordt ook stap voor stap de inzet van het ambtelijk apparaat minder. De laatste deelontwikkelingen vragen tot medio 2019 hoofdzakelijk aandacht voor directievoering en toezicht vanuit de Afdeling Realisatie en Beheer. Met deze afdeling zijn goede (capaciteits)afspraken gemaakt.

4. Organisatie

Vanwege het aflopende karakter van de werkzaamheden en de start van het project Nijverheidsweg is besloten de projectgroep HGW om te dopen tot de projectgroep Nijverheidsweg en daarbinnen Het Groene Woud als agendapunt mee te nemen.

5. Tijd

De tijdpaden van de nog resterende fasen zijn opgenomen in onderstaande planning.

[illegible]

6. Informatie / communicatie

De informatieverstrekking over de ontwikkelingen in Het Groene Woud aan omwonenden loopt via periodieke Nieuwsbrieven. Voor speciale gebeurtenissen (start bouw / opleveringen) wordt in overleg tussen de afdeling Communicatie en de betrokken projectontwikkelaar een op maat gesneden communicatie-actie uitgezet.

7. Kwaliteit

De technische / fysieke / omgevingskwaliteit van het project blijft goed. De bewoners zijn over het algemeen heel tevreden met hun nieuwe leefomgeving. De relatief grote belangstelling en snelle verkoop van de woningen bevestigt daarnaast nog eens de aantrekkelijkheid van Het Groene Woud. In de onderhandelingen en gesprekken met de verschillende actieve projectontwikkelaars is het borgen van beeldkwaliteit (woningen) en omgevingskwaliteit (openbare ruimte) een vast aandachtspunt waarvoor harde kaders zijn meegegeven.

8. Gevraagd besluit(en)

Geen.

9. Bijlagen

Geen

10. Opmerkingen

Geen aanvullende opmerkingen.

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Simone van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum
Woudenberg -	Woudenberg - 26-04-2018