



Gemeente
Woudenberg

Voortgangsrapportage		Nummer: 2018-01 Datum : 26-04-2018
Naam project	Woningbouwplan Nijverheidsweg	
Opdrachtgever	Simone van der Marck / Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
2017	2020	3 jaar
1. Voortgang activiteiten		
Door de ontwikkeling van Het Groene Woud is de bedrijvenlocatie Nijverheidsweg als een enclave in een woningbouwomgeving terecht gekomen. Mede om die reden voorziet de Structuurvisie Woudenberg 2030 in een verplaatsing van de daar aanwezige bedrijven met een transformatie van dit gebied naar woningbouw. Dit laatste in nauwe relatie met het aanliggende woningbouwplan Het Groene Woud, meer specifiek plandeel 4E. Hoewel de gemeente geen actieve (verwervings) rol vervult, is zij wel partij bij een herontwikkeling vanwege het eigendom van Het Groene Woud Fase 4E en de beoogde integratie hiervan in de uit te werken plannen. Om die reden is er regelmatig contact geweest met de bedrijven Schreuder en Van Lambalgen en de door hen betrokken projectontwikkelaar Zegheweg BV. Deze drie partijen hebben samen verkend of een haalbare herontwikkeling mogelijk zou zijn. Het verkrijgen van principe-overeenstemming tussen Zegheweg BV en de beide hinder gevende bedrijven over de verwerving van hun gronden en eigendommen was de directe aanleiding om het project "Herontwikkeling Nijverheidsweg en omgeving" te starten. In juli 2017 heeft het College ingestemd met het daarvoor opgestelde Plan van Aanpak. In de periode daarna is conform de inhoud van het Plan van Aanpak het volgende in gang gezet en bereikt: – Opzetten van de projectorganisatie met het formeren van een projectgroep, een in- en externe stuurgroep en werkgroepen met specifiek te behalen resultaten (zie ook onderdeel 4 en resultaat in Bijlage A). – Uitwerken van een Stedenbouwkundig plan dat recht doet aan een integrale visie op deze binnenstedelijke ontwikkeling (zie resultaat in Bijlage B). – Voeren van gesprekken en het maken van concrete afspraken met partijen die positie hebben aan de buitenranden van het plangebied. Dit voor het kunnen realiseren van hun eigen woningbouwplannen. – Opstellen van alle benodigde overeenkomsten (koop / anterieur), meer concreet die met Zegheweg BV en de partijen met private initiatieven. Speciale aandacht is daarbij uitgegaan naar het omzetten van de met de Hervormde Gemeente Woudenberg in 2010 gesloten overeenkomst naar een Allonge daarop met nieuwe afspraken. De afspraken zijn gemaakt met de Stuurgroep Tweede Locatie. Per de datum van deze voortgangsrapportage zijn de slotbesprekingen over de verschillende overeenkomsten gaande. – Starten met het opstellen van een Wijzigingsplan op Bestemmingsplan Bebouwde Kom. Het streven is erop gericht om nog in 2018 het Wijzigingsplan een onherroepelijke status te laten krijgen (zie ook onderdeel 5 en Bijlage C).		

- Verfijnen van in eerste aanzet opgemaakte kosten batenanalyses tot een volwaardige grondexploitatie. De grondexploitatie Nijverheidsweg is op 26-04-2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Onderdeel van de post inkomsten is een bijdrage van de provincie Utrecht in het kader van het "Uitvoeringsbesluit Binnenstedelijke Ontwikkeling provincie Utrecht 2017".
- Uitwerken van een woningbouwprogramma dat recht doet aan de randvoorwaarden "gedifferentieerd" en "substantieel aantal sociale huurwoningen". In totaal zijn 21 sociale huurwoningen in het plan opgenomen. Met Vallei Wonen (afnemer) zijn de eerste overleggen hierover inmiddels gevoerd.
- Starten met de voorbereidingen voor het bouwrijpmaken van het plangebied in nauw overleg met de Afdeling Realisatie en Beheer.

In algemene zin kan worden gemeld dat met de samenhang van voorgaande activiteiten en de inmiddels bereikte deelresultaten een serieuze basis is gelegd voor het in de periode 2019 / 2020 kunnen realiseren van een nieuwe woonwijk met circa 90 woningen (gemeente en private initiatieven tezamen).

2. Geld

De financiële onderlegger voor het project Nijverheidsweg wordt gevormd door de op 26-04-2018 door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie. Voor een nadere duiding hiervan wordt verwezen naar de toelichting op de grex. Het resultaat van de grondexploitatie is nagenoeg sluitend.

3. Risico's

Financieel

De verwervingskosten en de opbrengsten van bouwrijpe kavels zijn overeengekomen met projectontwikkelaar Zegheweg BV. Grote financiële risico's worden daarmee voorkomen. De feitelijke risico's zitten derhalve aan de kostenkant (planontwikkeling, inrichting openbare ruimte, etc.). De kosten zijn echter ruim begroot en worden nauwgezet gemonitord.

Programmatisch

Het woningbouwprogramma – inclusief de 21 sociale huurwoningen – ligt vast en vormt derhalve geen risico meer.

Ruimtelijke structuur / opzet

De ruimtelijke opzet voor de Nijverheidsweg is inmiddels uitgekristalliseerd. De voorliggende versie is gedeeld met de Welstandscommissie en daar positief ontvangen.

Planprocedureel

De uitwerking van het Wijzingsplan Nijverheidsweg op het bestemmingsplan Bebouwde Kom loopt voorspoedig. De voorbereidingen zijn erop gericht om nog in 2018 een onherroepelijke status te verkrijgen. In termen van risico's blijft er tot dat moment echter de kans op vertraging vanuit bezwaar- en beroepsprocedures.

Personeel

Op deze plaats moet met betrekking tot de risico's worden opgemerkt dat het gemeentelijk apparaat blijvend tegen de grenzen van haar mogelijkheden aanloopt. Beleidsmedewerkers zijn door de veelheid aan gemeentelijke ambities en de daarmee samenhangende projecten fors belast. Enige aandacht voor de inzet en capaciteit blijft dan ook geboden.

4. Organisatie

De projectorganisatie is uitgewerkt in **Bijlage A**.

5. Tijd
De overallplanning is uitgewerkt in Bijlage C .
6. Informatie / communicatie
Voor de communicatie rond alle voorbereidings- en uitvoeringsactiviteiten is er door de Afdeling Communicatie een Communicatieplan opgesteld.
7. Kwaliteit
Over de technische / fysieke / omgevingskwaliteit van het project is op dit moment nog niets te melden. Wel is alles vanuit de ontwerpfase gericht geweest op het creëren van een nieuwe woonwijk die qua opzet en woonkwaliteit in lijn ligt met die van Het Groene Woud. Tijdens de verdere voorbereidingen en realisaties is toetsing daarop dan ook leidend.
8. Gevraagd besluit(en)
In de periode tot aan de zomer van 2018 worden diverse overeenkomsten ter besluitvorming voorgelegd aan het College.
9. Bijlagen
A – Projectorganisatie B – Stedenbouwkundig plan C – Overallplanning
10. Opmerkingen
Het streven is erop gericht om te komen tot een gasloze woonwijk. De overleggen hierover met de projectontwikkelaar, de private initiatiefnemers en de nutsbedrijven lopen en stemmen positief.

Voor akkoord:

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

Bijlage A

Projectorganisatie

Projectorganisatie Nijverheidsweg									
Project	Herontwikkeling van de Nijverheidsweg en omgeving met inbegrip van de ontsluiting van Het Groene Woud via de Nijverheidsweg en Laan 1940-1945 naar een nieuwe aansluiting op de Stationsweg West								
Projectgroep	De overall / strategisch aansturing van het project geschiedt door / vanwege de "Projectgroep Nijverheidsweg"								
Stuurgroep Intern	De interne verantwoordingslijn naar ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever loopt via de "Stuurgroep Nijverheidsweg" waarin zitting hebben de projectwethouder (bestuurlijk opdrachtgever), de gemeentesecretaris (ambtelijk opdrachtgever) en de projectleider Nijverheidsweg								
Stuurgroep Extern	De overall / strategische afstemming tussen de sleutelpartijen binnen het herontwikkelproces geschiedt binnen de externe Stuurgroep, waarin zitting hebben de projectwethouder, de projectontwikkelaar, een vertegenwoordiging van de bedrijven en de projectleider Nijverheidsweg								
Werkgroepen	Overeenkomsten, financieel kader en grondexploitatie	RO-proces en coördinatie private initiatieven	Woningbouw-programma (sociaal) + afronding SO	Afspraken Hervormde Gemeente en omzetten overeenkomst uit 2010	Subsidie-aanvraag FUHB bij provincie Utrecht	Bouw- en woonrijpmaken			
Te behalen resultaat	Juridisch houdbare overeenkomsten en sluitende grex	Correcte inpassingen, definitief BP, overeenkomsten en kostenverhaal	Ontwerp voor blok sociale woningen en definitief stedenbouwkundig ontwerp	Geformaliseerde afspraken als vervanging overeenkomst uit 2010	Door de provincie toegekend verzoek voor subsidie uit FUHB	Tijdige ontwerpen en besteksvoorbereidingen			

Bijlage B

Stedenbouwkundig plan



Bijlage C

Overallplanning

Overall streefplanning herontwikkeling Nijverheidsweg												24 april 2018																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Deelprojecten		2018												2019												2020																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f