



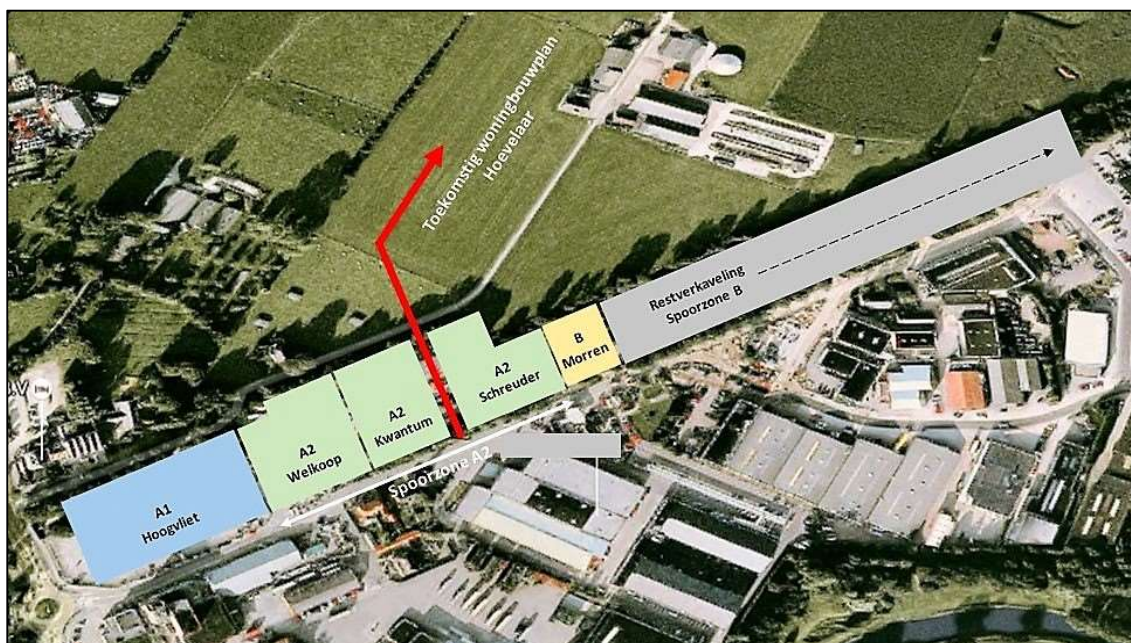
Voortgangsrapportage

Nummer : 2018-01
Datum : 30-04-2018

Naam project	Woudenberg Oost Project Bedrijventerrein Parallelweg	
Opdrachtgever	G.A. de Kruif (bestuurlijk) S.M.T. van der Marck (ambtelijk)	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Voorjaar 2014	2020	6 jaar

1. Voortgang activiteiten

Het project Bedrijventerrein Parallelweg is verankerd in het projectplan uit 2014 en kent twee deelopgaven, te weten [1] de herontwikkeling van de voormalige spoorzone (Parallelweg West) en [2] het waar nodig / wenselijk faciliteren van private ontwikkelingen binnen het gebied ten oosten van de Parallelweg (Parallelweg Oost). Ook in de afgelopen verslagperiode zijn de activiteiten weer hoofdzakelijk gericht geweest op de ontwikkelingen op de spoorzone, in casu de verkoop van kavels aan de westzijde van de Parallelweg. In onderstaande tekening is de (ongewijzigd gebleven) verkavelingsopzet opgenomen. In de aansluitende toelichting wordt per deelgebied aangegeven welke voortgang er in de afgelopen verslagperiode is geboekt.



Spoorzona A1 – Supermarkt Hoogvliet

Per eind september 2017 zijn de bouwwerkzaamheden van de nieuwe supermarkt Hoogvliet gestart. De bouw is voorspoedig verlopen. De opening vindt begin juni van dit jaar plaats. Daaraan voorafgaande worden in goede afstemming tussen Hoogvliet, de projectontwikkelaar en de gemeente de omliggende terreinen ingericht (parkeren / groenvoorzieningen / langzaamverkeerroute).

Spoorzona A2 – Welkoop

Met de directie van Welkoop wordt al enige tijd gesproken over de verkoop van de kavel naast Hoogvliet. Het is de intentie van Welkoop om "over te steken" vanaf haar huidige locatie aan de Parallelweg naar de spoorzone. In de gesprekken met Welkoop wordt het integreren van de twee op de locatie aanwezige gemeentelijke monumentgebouwen meegenomen. Inmiddels zijn de eerste hierop geënte conceptversies van bouw- en inrichtingsplannen gereed. In de komende periode wordt toegewerkt naar concrete afspraken die worden geformaliseerd in een koopovereenkomst.

Voor het maximaal kunnen benutten van Spoorzone A2 (ook Kwantum en Schreuder / zie hierna) is besloten de in dit deel van de spoorzone liggende gasdistributieleiding van de Gasunie te laten verleggen. De planning hiervoor van de Gasunie is zomer 2019. De vroegste start van de bouw van Welkoop is derhalve na de zomer van 2019.

Spoorzona A2 – Kwantum

Op de locatie naast de beoogde winkel van Welkoop wordt ingezet op een vestiging van Kwantum. De gesprekken hierover waren gaande met projectontwikkelaar Woudenberg Vastgoed BV. Door omstandigheden zijn deze gesprekken vooralsnog "on hold" gezet. Ook voor deze locatie geldt dat door het verleggen van de gasdistributieleiding pas in het na de zomer van 2019 kan worden gestart met een feitelijke realisatie.

Spoorzona A2 – Autoschade Schreuder

De komst van Autoschade Schreuder BV naar Spoorzone A2 maakt het mogelijk woningbouw te ontwikkelen op de Nijverheidsweg, een en ander zoals opgenomen in de Structuurvisie Woudenberg 2030. In de verslagperiode zijn de verkoopgesprekken met Schreuder (positief) afgerond. De planning is om in mei / juni van dit jaar de koopovereenkomst te sluiten. De voorbereidingen voor de nieuwbouw zijn inmiddels in volle gang. Direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Nijverheidsweg (voorwaarde voor verhuizing) wordt gestart met de realisatie.

Spoorzona B – Bouwbedrijf Morren

In de verslagperiode zijn de afspraken met Bouwbedrijf Morren afgerond en is de koop van de grond op Spoorzone B geformaliseerd. Inmiddels heeft levering van de grond plaatsgevonden en wordt volgens planning in juni gestart met de bouw.

Spoorzona B – Restverkaveling

De verkoop van de kavels in het geduide gebied "Restverkaveling Spoorzone B" is neergelegd bij een makelaar. Dit gebiedsdeel is inmiddels definitief verkaveld op basis van met geïnteresseerde partijen gemaakte afspraken. Met verschillende bedrijven worden concrete gesprekken gevoerd over de afronding van koopovereenkomsten. Het is reëel te verwachten dat verkoop van delen hiervan nog dit jaar gaat plaatsvinden.

2. Geld

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

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| › Grondexploitatie Spoorzone A1 | Positief resultaat |
| › Grondexploitatie Spoorzone A2 | Vooralsnog licht negatief resultaat |
| › Grondexploitatie Spoorzone B | Positief resultaat |

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project worden gedekt uit de grondexploitaties. De grondexploitatie voor Spoorzone A1 betreft de tweede herziening; die van Spoorzone B is de vierde herziening. De grondexploitatie van Spoorzone A2 betreft de eerste vaststelling. Voornoemde versies zijn aan de gemeenteraad aangeboden en in april van dit jaar behandeld en vastgesteld.

3. Risico's

Zoals in de vorige voortgangsrapportages al is aangegeven, zijn de risico's van dit complexe project stap voor stap overzichtelijker geworden, mede door het inmiddels in werking getreden bestemmingsplan Bebouwde Kom.

De risico's in financiële zin aan de opbrengstenkant blijven aanwezig zolang niet alle kavels conform de in de grondexploitaties opgenomen bedragen zijn verkocht. Gegeven de gesprekken die op dit moment worden gevoerd met gegadigden, is dit risico beperkt.

Aan de kostenkant blijven prognoses lastig vanwege de historie van de spoorzone. Dit met name omdat geen integrale harde uitspraken kunnen worden gedaan over de kwaliteit van de bodem. Dit laatste leidt ertoe dat tijdens de uitvoering van werkzaamheden of aanvullende onderzoeken mogelijk nieuwe – niet in de grondexploitatie geprognosticeerde en in geld gekwantificeerde – vervuilingen aan het licht komen die moeten worden gesaneerd. Hoewel er in de grondexploitatie rekening is gehouden met onvoorziene kosten, blijft er het risico van overschrijding hiervan.

Met betrekking tot de nutsbedrijven moet op deze plaats worden vermeld dat voor het passend verkavelen van de spoorzone verleggingen van nutsvoorzieningen nodig zijn gebleken. Het gaat daarbij om het verleggen van het deel van de gasdistributieleiding in Spoorzone A2 (Gasunie) en het omleggen een 10kV kabel in Spoorzone B (Stedin). Hoewel voor beide verleggingen (ruime) bedragen zijn opgenomen in de grondexploitatie, blijft ook hier het risico van onvoorziene kosten bestaan.

4. Organisatie

De projectorganisatie wordt periodiek tegen het licht gehouden en indien nodig aangepast aan nieuwe omstandigheden. De actuele stand van zaken is:

- Hoezeer sommige projectonderdelen in operationele zin inmiddels een lijnbetrokkenheid kennen, blijft de projectleider verantwoordelijk voor de herontwikkeling van de hele Spoorzone. Dit om de ontwikkelafstemming en de aansluiting van de verschillende deelgebieden te borgen.
- De operationele activiteiten rond de verschillende deelgebieden zijn ondergebracht in werkgroepen.
- Op het moment dat de kavelverkoop en alle gemeentelijke verplichtingen (openbaar gebied) zijn afgerond, komt het moment dat het project en de grondexploitatie kunnen worden gesloten. Dit moment werd eerder voorzien in 2018 maar zal naar verwachting uitlopen naar 2020 vanwege ontstane vertragingen (zie eerder genoemde verlegging van de gasleiding en de verkoop van Spoorzone A2 / Kwantum).

5. Tijd

Gegeven de lopende ontwikkelingen en serieuze verwachtingen rond de verkoop van resterende kavels, is de afronding van de spoorzone voorzien in 2020. De samenvatting van de integrale overallplanning is als **Bijlage** toegevoegd.

6. Informatie / Communicatie

Communicatie is een belangrijk onderdeel bij de uitvoering van projecten als de invulling en programmering van bedrijfsterreinen in de periferie. Voor het resterende deel van de invulling van de Spoorzone is dit inmiddels deels gelopen via het tot stand komen van het bestemmingsplan Bebouwde Kom. Vanzelfsprekend wordt er aanvullend extern gecommuniceerd op het moment dat er meer concreet duidelijk is over de invulling van de resterende delen van de spoorzone, dan wel zoveel eerder als overleg met burgers dan wel maatschappelijke groeperingen nodig of wenselijk is om draagvlak voor besluiten en keuzen zeker te stellen.

7. Kwaliteit

De algemeen inhoudelijke en proceskwaliteit worden blijvend geborgd door:

- › goed functionerende projectorganisatie / projectteam / werkgroep(en)
- › tijdig betrekken van intern advies dan wel externe expertise
- › brede directe interne afstemming met aanpalende projecten (Hoevelaar / N224)
- › inhoudelijke en procesafstemming binnen de Stuurgroep Oost
- › formele vastlegging / contractvorming
- › tijdige bestuurlijke besluitvorming

Met betrekking tot de planinhoudelijke kwaliteit kan worden opgemerkt dat er alles aan wordt gedaan om beoogde beeldkwaliteiten van vastgoed en openbare ruimte mee te nemen in de afspraken met private initiatiefnemers / kopers. Met name voor het deelgebied Spoorzone A2 geldt daarbij dat deze invullingen een passende entree vanaf de N224 naar woningbouwplan Hoevelaar dienen te borgen.

8. Gevraagd besluit(en)

In de periode tot najaar 2018 ligt het in de bedoeling het College te vragen in te stemmen met / te besluiten over:

- › Verkoop van de deellocaties binnen Spoorzone A2
- › Deelverkopen Spoorzone B (continue activiteit)

9. Bijlagen

Overallplanning

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
S.M.T. van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum
	30-04-2018

Overall planning

[illegible]