



Gemeente
Woudenberg

Voortgangsrapportage		Nummer:8
		Datum: april 2018
Naam project	1 ^e fase woningbouw Hoevelaar (Woudenberg Oost)	
Opdrachtgever	Simone van der Marck (ambtelijk opdrachtgever)	
Projectleider	Myrthe Valé	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Maart 2010	2022	12 jaar

1. Voortgang activiteiten

De 1^e fase van het woningbouwproject Hoevelaar betreft de gronden die in een 50-50% verhouding eigendom zijn van de gemeente samen met projectontwikkelaar Zegheweg BV.



De afgelopen periode is gewerkt aan de ontwerpfase van het project. In het Plan van Aanpak zijn voor deze fase de volgende resultaten, activiteiten en producten benoemd:

Resultaten	Activiteiten	Producten
Ontwerp en verankering van gewenste invulling.	Inhuren en begeleiden adviesbureaus + intern opstellen van diverse plannen. Sluiten van overeenkomst met Zegheweg B.V.	- Stedenbouwkundig ontwerp - Beeldkwaliteitsplan - Verkeerskundig plan - Rioleringsplan - Woningmarktonderzoek - Inrichtingsplan - Waterhuishoudingsplan - Bestemmingsplan - Grondexploitatie - Samenwerkings-overeenkomst (Zegheweg B.V.)

Ter voorbereiding op het kunnen opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan zijn er in 2016 jaar diverse onderzoeken uitgevoerd. In januari 2017 is opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan, stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan. De start hiervan heeft enige vertraging opgelopen door vertraging bij het ontwerp van de ontsluiting Rumelaar. Het bestemmingsplan omvat zowel fase 1 van Hoevelaar als de ontsluiting Rumelaar en de benodigde aanpassing van de N224. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan wordt in juni ter vaststelling aan de raad aangeboden.

In het bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen van enkele particuliere, aan fase 1 grenzende gronden, opgenomen. Met de initiatiefnemers zijn de afgelopen periode afspraken gemaakt over exploitatiebijdragen en gondruil (ten behoeve van de aanleg van de ontsluiting Hoevelaar). Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dienen de afspraken vastgelegd te worden in anterieure overeenkomsten.

Verder is er opdracht verleend voor het uitvoeren van een Woningbehoefteonderzoek. Wij verwachten de resultaten van het onderzoek na de zomer aan de raad te kunnen presenteren. Mede op basis van de resultaten vindt de uitwerking van het stedenbouwkundig plan plaats. Het beeldkwaliteitsplan is in voorbereiding. Om omwonenden hierbij de betrekken is tijdens de inloopavond over het ontwerpbestemmingsplan aan bezoekers gevraagd welke straatbeelden zij in Hoevelaar wenselijk vinden.

Met de provincie en het Waterschap zijn we in gesprek over de verdere verduurzaming van de wijk. Er wordt onder andere gesproken over Nieuwe Sanitatie en Nul op de meter woningen.

2. Geld

De financiële kaders voor de ontwikkeling van fase 1 Hoevelaar wordt gevormd door de Grondexploitatie Hoevelaar fase 1. De in- en externe kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project worden gedekt uit de grondexploitatie. De tweede versie van de grondexploitatie is in april 2018 vastgesteld, het resultaat is positief.

3. Risico's

Het grootste risico voor Hoevelaar ligt op dit moment bij de financiën. De financiële risicoanalyse is in de grondexploitatie uitgewerkt. De risico's zitten in:

- Fasering grondopbrengsten;
- Hoogte grondopbrengsten;
- Hoogte opgenomen kosten bouw- en woonrijp maken;
- Planschade;
- Onderhandelingen met Zegheweg BV beïnvloeden de uiteindelijke grondexploitatie.
- De kosten en resultaten van het nadere archeologisch onderzoek beïnvloeden de grondexploitatie negatief.

Aandachtspunt:

- De tijdige realisatie van de ontsluiting Rumelaar (project N224) is van belang voor de ontsluiting van de eerste woningen in Hoevelaar. Gelet op de mogelijk lange proceduuretijd voordat de realisatie van deze ontsluiting kan plaatsvinden vormt dit een risico.
- De prioriteit en capaciteit van de projectdeelnemers in relatie tot hun lijnwerkwerkzaamheden is een risico.
- De financiële complexiteit en haalbaarheid van het gehele project Woudenberg Oost is een risico.

Maatregelen:

- Bij de personele inzet moet opnieuw worden opgemerkt dat de lijnorganisatie tegen de grenzen van haar mogelijkheden aanloopt. Het totaal overzicht van alle medewerkers en activiteiten in de ruimtelijke projecten helpt bij het verkrijgen van inzicht in piek werkzaamheden en is daarmee een hulpmiddel voor bijsturing of opschaling.
- De prioritering voor werkzaamheden voor het project moet worden ondersteund in het MT.
- Er is een extern planeconoom ingehuurd om het bewakingskader op en bij te stellen.
- Er is een RO medewerker ingehuurd ten behoeve van de voorbereiding van het opstellen van het bestemmingsplan.

4. Organisatie

De projectgroep Hoevelaar komt maandelijks bij elkaar. De Stuurgroep Woudenberg Oost komt een maal per twee maanden bijeen. Ter voorbereiding van dit overleg vindt het afstemmingsoverleg tussen de drie projectleiders van de deelprojecten Woudenberg Oost

plaats. De externe Stuurgroep Hoevelaar (met Zegheweg B.V.) voor fase 1 vindt elke drie maanden plaats. De Strategische Stuurgroep Hoevelaar, waarin alle grondeigenaren van de drie fases in Hoevelaar deelnemen, komt twee keer per jaar bijeen.

5. Tijd

Er is conform Plan van Aanpak gestart met de ontwerpfasen voor fase 1, de afronding van deze fase loopt iets uit. Qua tijd is met name de tijdige realisatie van de ontsluiting Rumelaar, project N224, van belang (zie ook de risico's).

6. Informatie / communicatie

Informatie intern

Tussen de verschillende deelprojecten binnen Woudenberg Oost is met regelmaat afstemmingsoverleg. Hierin wordt de voortgang van de verschillende deelprojecten uitgewisseld en gezorgd voor afstemming.

Communicatie/burgerparticipatie

De communicatie richt zich op dit moment op de bestemmingsplanprocedure.

7. Kwaliteit

Om ervoor te zorgen dat de activiteiten en het eindresultaat van voldoende kwaliteit zijn, worden alle activiteiten afgestemd met de andere deelprojecten en de lijnorganisatie. Verder wordt een akkoord van de stuurgroep gevraagd voor de verschillende resultaten. De voortgang van het proces wordt maandelijks besproken en zo nodig bijgesteld in het overleg van zowel de projectgroep als de stuurgroep. Waar nodig (naar mening van de projectgroep en/of stuurgroep) wordt externe deskundigheid ingehuurd.

Door middel van het Masterplan worden de eerste uitgangspunten voor de kwaliteit van Woudenberg Oost vastgelegd. De kwaliteit betreft de Ruimtelijke Kwaliteit maar ook met name duurzaamheid. Ten behoeve van het uitwerken van de duurzaamheidsambities wordt gebruik gemaakt van een door de provincie gefinancierde adviseur.

8. Gevraagd besluit(en)

Geen.

9. Bijlagen

N.v.t.

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Simone van der Marck	Myrthe Valé
Woudenberg	Woudenberg