



Gemeente  
Woudenberg

<b>Voortgangsrapportage</b>		Nummer: 11
		Datum: 4 oktober 2019
Naam project	1 <sup>e</sup> fase woningbouw Hoevelaar (Woudenberg Oost)	
Opdrachtgever	D.P. de Kruif (bestuurlijk) S.M.T. van der Marck (ambtelijk)	
Projectleider	Myrthe Valé	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Maart 2010	2022	12 jaar

### 1. Voortgang activiteiten

De 1<sup>e</sup> fase van het woningbouwproject Hoevelaar betreft grotendeels 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:

<b>Resultaten</b>	<b>Activiteiten</b>	<b>Producten</b>
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.)

Het bestemmingsplan Hoevelaar fase 1 maakt de woningbouw in fase 1 en de aanpassing van de N224 mogelijk. Het bestemmingsplan is op 5 juli 2018 vastgesteld. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is door twee reclamanten beroep aangetekend. Een beroepsschrift is na overleg met reclamant ingetrokken. De Raad van State heeft in een tussenuitspraak m.b.t. het resterende beroep de raad opgedragen het bestemmingsplan op een klein onderdeel aan te passen. De raad heeft hiertoe besloten op 26 september. Het herstelbesluit dient zes weken ter inzage te worden gelegd waarna de Raad van State een definitieve uitspraak zal doen.

In het bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen van enkele particuliere, aan fase 1 grenzende gronden, opgenomen. Met de initiatiefnemers zijn in 2018 afspraken gemaakt over exploitatiebijdragen en gonderuil (ten behoeve van de aanleg van de ontsluiting Hoevelaar). Deze afspraken zijn vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Verder is het Woningbehoefteonderzoek 2018 uitgevoerd. Mede op basis van de resultaten van de Woningbehoefteonderzoek heeft de uitwerking van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. De derde herziening van grondexploitatie is op 11 april vastgesteld. Daarbij is een motie aangenomen motie betrekking tot het toevoegen van 12 extra sociale koopwoningen. Inmiddels is duidelijk dat deze extra koopwoningen mogelijk zijn binnen de gestelde financiële kaders. De in fase is geplande appartementencomplexen zijn nader geoptimaliseerd waardoor er extra woningen mogelijk zijn (zie het overzicht bij de Voortgangsrapportage Wonen). Het definitieve stedenbouwkundige ontwerp met het aangepaste woningbouwprogramma wordt vastgelegd middels een overeenkomst met Zegheweg B.V.. De overeenkomst wordt naar verwachting in oktober ter vaststelling aan u voorgelegd.

Het bestek ten behoeve van het bouwrijpmaken van fase 1 is nagenoeg gereed waarna aanbesteding kan plaatsvinden. Start bouwrijpmaken is van eind dit jaar naar berging volgend jaar verschoven. Oorzaak is met name de lange voorbereidingstijd van de nutsbedrijven en aannemers (lange levertijd materialen).

#### Duurzaamheid

Met Zegheweg B.V. is overeengekomen dat alle woningen met de optie Nul op de meter te koop worden aangeboden.

## **2. Geld**

De financiële kaders voor de ontwikkeling van fase 1 Hoevelaar worden 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 derde herziening van de grondexploitatie is 11 april 2018 vastgesteld, het resultaat is positief. Door de toevoeging van extra appartementen is de motie met betrekking tot de realisatie van extra sociale koopwoningen mogelijk zonder een te groot financieel negatief effect. In de vierde herziening van de grondexploitatie ontvangt u een bijgewerkt financieel resultaat.

## **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.

Nu de onderhandeling met Zegheweg BV nagenoeg zijn afgerond en vastgelegd in een overeenkomst komen enkele van de bovenstaande risico's te vervallen dan wel worden

deze lager.

Aandachtspunt:

- De tijdige realisatie van de ontsluiting Hoevelaar (project N224) is van belang voor de ontsluiting van de eerste woningen in Hoevelaar.
- De prioriteit en capaciteit van de projectdeelnemers in relatie tot hun lijnwerkwerkzaamheden is een risico.

Maatregelen:

- In verband met de latere aanleg van de ontsluiting Hoevelaar wordt het bouwverkeer waarschijnlijk de eerste maanden via de Zegheweg ontsloten. Zodra de ontsluiting gereed is wordt het bouwverkeer gewoon vanaf de Stationsweg Oost afgewikkeld.
- Er wordt extra ingehuurd ten behoeve van het project (planeconoom en projectondersteuning).

#### **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 (indien nodig) twee keer per jaar bijeen.

#### **5. Tijd**

De ontwerpfase voor fase 1 is nagenoeg afgerond en begin 2020 wordt gestart met de realisatiefase. Uitgangspunt is dat de eerste woningen in 2020 worden gerealiseerd en de laatste woningen in fase 2 in 2022.

#### **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 heeft zich afgelopen periode gericht op de bestemmingsplanprocedure. Nu de realisatiefase bijna wordt gestart zal de communicatie daarop worden aangepast.

#### **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. De ruimte kwaliteit wordt verder geborgd middels het Beeldkwaliteitsplan.

**8. Gevraagd besluit(en)**

In de periode tot het voorjaar van 2020 wordt het college gevraagd in te stemmen met en/of te besluiten over:

- Samenwerkings- en realisatieovereenkomst Zegheweg BV (inclusief definitief ontwerp en woningbouwprogramma)

**9. Bijlagen**

N.v.t.

Voor akkoord:

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