



## Voortgangsrapportage

Nummer : 2019 - 02  
Datum : 03-10-2019

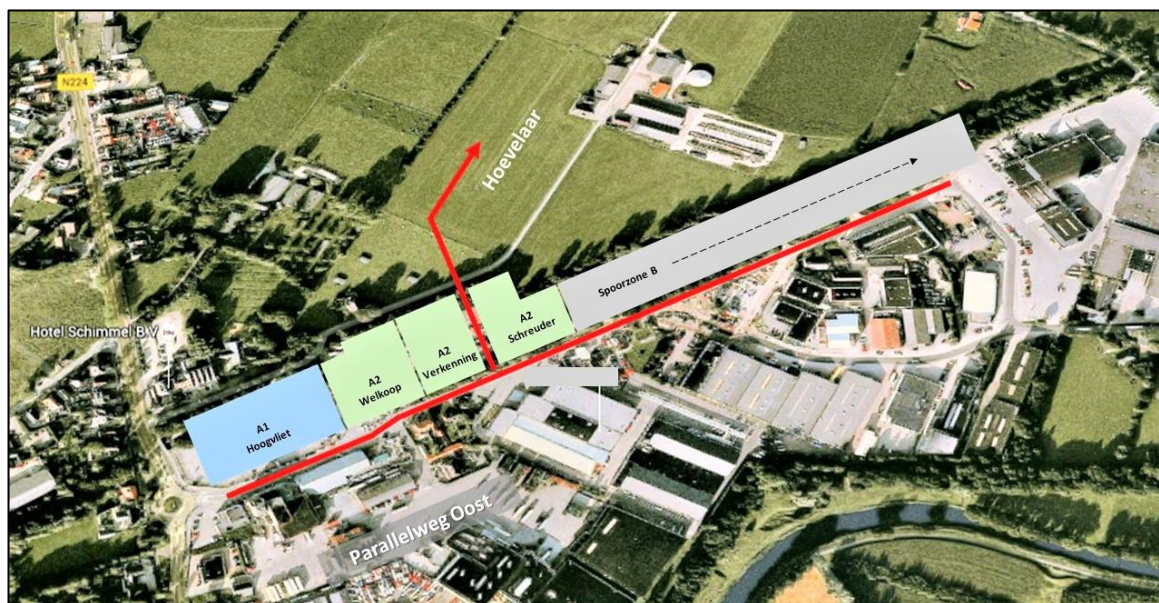
Naam project	Woudenberg Oost Project Bedrijventerrein Parallelweg	
Opdrachtgever	D.P. de Kruif (bestuurlijk) S.M.T. van der Marck (ambtelijk)	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Voorjaar 2014	2020	6 jaar

### 1. Voortgang activiteiten

Het project Bedrijventerrein Parallelweg is verankerd in het projectplan uit 2014 en kent twee deelopgaven, te weten

- [1] herontwikkeling van de voormalige spoorzone (Parallelweg West)
- [2] faciliteren private ontwikkelingen ten oosten van de Parallelweg (Parallelweg Oost)

In de verslagperiode (april – september 2019) zijn de activiteiten blijvend gericht geweest op de verkoop van de kavels op de spoorzone. Daarnaast zijn eerste stappen gezet voor een verkenning van herschikkingmogelijkheden voor "Parallelweg Oost". In onderstaande tekening is de verkavelingsopzet opgenomen met de onderscheiden deelgebieden.



Onderstaand wordt per deelgebied de voortgang in de verslagperiode beschreven:

### **Spoorzone A1**

De bouw van de nieuwe supermarkt van Hoogvliet is gestart in de tweede helft van 2017. In juni 2018 is het gebouw opgeleverd en in gebruik genomen.

### **Spoorzone A2**

Met Welkoop is overeenstemming bereikt over de aankoop van de kavel direct ten noorden van Hoogvliet. Afronding van de koopovereenkomst vindt plaats in oktober 2019. Aansluitend start Welkoop met de uitwerking van hun ontwerp en het doorlopen van het vergunningproces. Speciaal punt van aandacht daarbij is de manier waarop de bestaande monumentgebouwen door hen worden geïntegreerd.

In de verslagperiode is gebleken dat de eerder genoemde sluiting van de Kwantumwinkel per eind april van dit jaar de opmaat was naar een vertrek uit Woudenberg en het daarmee afzien van nieuwbouw op de spoorzone. In reactie daarop is besloten de ontwikkelaar van Kwantum (Woudenberg Vastgoed BV) onder voorwaarden en binnen een strak tijdspad in de gelegenheid te stellen te komen met een alternatieve invulling. Uiterlijk eind van dit jaar moet duidelijk zijn of zij een haalbaar en gedragen initiatiefplan kunnen overleggen.

De start van de nieuwbouw van Schreuder is gepland per eind oktober. De oplevering en hun vertrek van de Nijverheidsweg is voorzien tegen de zomer van 2020.

### **Spoorzone B**

Met uitzondering van de meest noordelijk gelegen kavel liggen er voor alle kavels op spoorzone B getekende koopovereenkomsten. Gegeven de te verwachten nu snel te realiseren grondleveringen en de stand van de voorbereidingen van de diverse kopers is de verwachting dat in de komende verslagperiode op vrijwel alle kavels bouwactiviteiten gaan plaatsvinden.

### **Parallelweg Oost**

Met het beoogde vertrek van Welkoop vanaf haar huidige locatie aan de oostzijde van de Parallelweg is de kans voor een herschikking van dat deel van het bedrijventerrein meer concreet in beeld gekomen. Op dit moment wordt bezien op welke manier deze kans kan worden benut en in hoeverre een eventuele herschikking kan bijdragen aan het wegnemen of verminderen van het aantal in-en uitritten op de provinciale weg met een verbeterde doorstroming daar als gevolg.

### **Spoorzone Algemeen**

In de vorige voortgangrapportage is stilgestaan bij de uitvoeringstechnische en financiële tegenvallers als gevolg van onvoorziene saneringen en het ruimen van niet ontplofte explosieven. Inmiddels zijn alle daarmee verband houdende werkzaamheden uitgevoerd en zijn de provinciale beschikkingen aanstaande. Er zijn dan ook geen belemmeringen meer voor de levering van gronden.

Met betrekking tot het verleggen van de gasdistributieleiding binnen spoorzone A2 kan worden gemeld dat die werkzaamheden in de maanden augustus en september zijn uitgevoerd en dat ook daar geen belemmering meer ligt voor het leveren van de grond.

## **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 | Negatief resultaat       |
| › Grondexploitatie spoorzone B  | Licht positief resultaat |

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project worden gedekt uit deze grondexploitaties. De grondexploitatie voor spoorzone A1 betreft de derde herziening en is afgesloten; die van spoorzone B is de vijfde herziening. De grondexploitatie van spoorzone A2 betreft de eerste herziening. Voornoemde versies zijn aan de gemeenteraad aangeboden en in april van dit jaar behandeld en vastgesteld. In de grondexploitatie voor spoorzone B zijn alle kosten meegenomen die verband houden met de saneringen en het opruimen van de explosieven.

### **3. Risico's**

In de vorige voortgangsrapportage is opgenomen dat het eerder overzichtelijk geachte risico van dit complexe project een onverwachte wending heeft gekregen als gevolg van de onvoorspelbaarheid van de kwaliteit van de bodem. Extra (onvoorziene) saneringen hebben geleid tot de destijds genoemde forse financiële tegenvallers. In de verslagperiode zijn geen aanvullende tegenvallers aan de orde geweest. Inmiddels is de hele spoorzone gesaneerd. Aan de kostenkant zijn tegen de achtergrond van de ver gevorderde stand van de ontwikkelingen overigens geen risico's in beeld.

Ook aan de opbrengstkant liggen geen substantieel financiële risico's omdat enerzijds er al getekende koopovereenkomsten op tafel liggen en anderzijds de onderhandelingskaders voor de nog niet definitief verkochte kavels in lijn liggen met de in de grondexploitatie opgenomen opbrengsten.

### **4. Organisatie**

De projectorganisatie wordt periodiek tegen het licht gehouden en indien nodig aangepast aan nieuwe omstandigheden. Gegeven de stand van zaken rond de verkoop van de verschillende locaties op spoorzone B / A2 en de verkenning van kansen voor de locatie van de bestaande Welkoopwinkel en het achterliggende gebied wordt nog in 2019 gekeken hoe de projectorganisatie hierop kan worden ingericht.

### **5. Tijd**

Gegeven alle lopende ontwikkelingen en verkopen van resterende kavels, is de afronding van de spoorzone voorzien in 2020.

### **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
- › 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 met derden
- › 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 het voorjaar van 2020 wordt het College gevraagd in te stemmen met en/of te besluiten over:

- › Verkoop van de deellootatie Welkoop op spoorzone A2
- › Verkoop laatste kavel op spoorzone B
- › Verkenning ontwikkelkansen locatie Welkoop-winkel en achterliggende terreinen
- › Initiatiefplan voor de voor Kwantum beoogde locatie op spoorzone A2

### **9. Bijlagen**

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
S.M.T. van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum
	03-10-2019