



Voortgangsrapportage		Nummer: 2019 - 02 Datum : 13-11-2019
Naam project	Woningbouwplan Nijverheidsweg	
Opdrachtgever	Simone van der Marck / Ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
2017	2021	4 jaar

1. Voortgang activiteiten

In de verslagperiode zijn er forse stappen gezet bij de realisatie van de eerste fase van plan Nijverheidsweg. Op hoofdlijnen is het volgende gepasseerd en gaande:

- bouwrijpmaken is afgerond
- woningbouw is gestart en loopt richting de oplevering per begin 2020
- bouwbedrijf Van Lambalgen heeft activiteiten gestaakt
- overleg met Autoschade Schreuder over vertrek naar nieuwbouw op de Spoorzone
- voorbereidingen voor fase 2 zijn begonnen

Met betrekking tot het voorgaande dient het volgende te worden gemeld:

- Bij het bouwrijpmaken van de eerste fase is gestuit op niet voorziene en vanuit alle in het voortraject uitgevoerde onderzoeken onverwachte bodemvervuilingen (zie ook "Risico's").
- De uitvoering van de woningbouw loopt meer dan voorspoedig. Dit betekent dat al per februari / maart 2020 de eerste woningen worden opgeleverd. De voorbereidingen voor de gemeentelijke taak van het woonrijpmaken zijn in volle gang.
- Bouwbedrijf Van Lambalgen heeft haar activiteiten gestaakt en deze verhuist naar elders in Woudenberg. In september is gestart met de verbouw van de bedrijfshal naar studio's. De oplevering hiervan is gepland in maart 2020.
- De nieuwbouw van Autoschade Schreuder op de Spoorzone is vertraagd met als gevolg een later vertrek van het bedrijf op de Nijverheidsweg. Op dit moment wordt overlegd gevoerd over een deadline voor dit vertrek om de voortgang van de tweede fase van de Nijverheidsweg niet in de weg te staan.
- Om direct aansluitend op de eerste fase en het vertrek van Autoschade Schreuder door te kunnen met het bouwrijpmaken van fase 2 worden nog in 2019 alle voorbereidingen daarvoor gestart. Hiertoe behoren verschillende grondruilingen, afstemming tussen de projectontwikkelaar en Vallei Wonen (Omnia) over de bouw van de sociale huurwoningen en de besteksvoorbereiding.

2. Geld

De financiële onderlegger voor het project Nijverheidsweg wordt gevormd door de in april jl. door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie.

In deze herziening zijn alle kosten en opbrengsten - mede als gevolg van keuzen, aanbe-

steden en kleine planaanpassingen, meevallers en directe en indirecte extra opbrengsten - geactualiseerd en afgestemd op gemaakte afspraken en verfijnde uitgangspunten. Voor een nadere duiding hiervan wordt verwezen naar de toelichting op de grondexploitatie.

3. Risico's

Financieel

De opbrengsten van de uit te geven bouwrijpe kavels zijn vooraf overeengekomen met projectontwikkelaar Zegheweg BV en vormen daarmee geen risico meer. De feitelijke financiële risico's zitten derhalve aan de kostenkant, waaronder kosten voor planontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte maar ook voor onvoorziene zaken die inherent zijn aan een herontwikkeling van een bedrijventerrein.

Meer specifiek moet met betrekking tot dit laatste worden gemeld dat in de verslagperiode op meerdere plaatsen in het plangebied van fase 1 onvoorziene en onverwachte bodemvervuilingen zijn aangetroffen. De noodzakelijke saneringen hiervan hebben een fors beslag gelegd op het beschikbare budget voor het bouwrijpmaken en leiden vrijwel zeker tot overschrijdingen.

Bij de start van de bouwrijpwerkzaamheden lagen er sluitende bodem- en grondwateronderzoeken op tafel die zijn uitgevoerd [1] in de periode van de bestemmingsplanprocedure, [2] voorafgaande aan de overdracht van gronden en [3] aanvullend nog vanuit de scan van "blinde vlekken". Omdat al deze onderzoeken positief hebben geoordeeld over de gesteldheid van de ondergrond wordt in de komende verslagperiode bezien in hoeverre door de gemeente derden kunnen worden aangesproken op de kennelijke tekortkomingen in hun rapporten, resultaten, conclusies en adviezen.

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 definitief en verankerd in het bestemmingsplan.

Planprocedureel

Per eind januari van dit jaar is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Dit vormt dus geen risico meer.

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.

4. Organisatie

De projectorganisatie is ongewijzigd ten opzichte van de in de vorige verslagperiode gemelde aanpassingen.

5. Tijd

Door de vertraging van de nieuwbouw van Autoschade Schreuder op de Spoorzone zal de tweede fase iets later starten en verschuift de oplevering van de woningen uit die fase van begin 2021 naar medio 2021.

6. Informatie / communicatie

Voor de communicatie rond alle voorbereidings- en uitvoeringsactiviteiten is er door de Afdeling Communicatie een Communicatieplan opgesteld. Dit plan voorziet naast directe / ad hoc communicatie over uitvoeringszaken (bewonersbrieven) in het periodiek versturen van een meer algemene digitale nieuwsbrief, nu voor het eerst aan het einde van dit jaar.

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 komende verslagperiode zijn geen besluiten door College of Raad voorzien.

9. Bijlagen

Geen.

10. Opmerkingen

Geen.

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Simone van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum
Woudenberg -	Woudenberg - 13-11-2019