



Gemeente
Woudenberg

Voortgangsrapportage		Nummer:12 Datum: 31 maart 2021
Naam project	1 ^e en 2 ^e 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	2026	16 jaar

1. Voortgang activiteiten

1^e fase

De 1^e 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.

Het plangebied was voor het grootste deel, op de particuliere ontwikkelingen na, in gezamenlijk eigendom bij Zegheweg BV en de gemeente. In 2019 is de definitieve realisatieovereenkomst tussen Zegheweg BV en de gemeente, gericht op ontwikkeling van Hoevelaar fase 1, getekend. Overeengekomen is dat Zegheweg BV haar gedeelte in eigendom levert aan de gemeente tegen een overeengekomen prijs gebaseerd op de oorspronkelijke koopsom. Die levering heeft inmiddels plaatsgevonden. De bouwrijpe kavels worden per deelfase voor start bouw terug verkocht aan Zegheweg BV. Risico's en kansen met betrekking tot de grondexploitatie worden 50/50 gedeeld alsook het resterende saldo.

De bouw van de eerste twee clusters, A en B, is in mei 2020 gestart. De eerste woningen zijn opgeleverd en alle koopwoningen worden voor de zomer opgeleverd. Het woonrijpmaken van de openbare ruimte van deze clusters is gestart. De bouw van de 25 sociale huurwoningen in cluster A is eind 2020 gestart. Naar verwachting worden deze woningen in december of in januari 2022 opgeleverd. De bouw van de clusters C, G, H en I start naar verwachting in juni van dit jaar.

Duurzaamheid

Vanaf januari 2021 is de gemeente Woudenberg aangesloten bij het project Heuvelrugtuinen. Samen met de NMU en Stichting Duurzaam Woudenberg wordt voor Hoevelaar een aparte aanpak opgesteld om de bewoners te stimuleren een duurzame tuin aan te leggen. In februari van dit jaar hebben wij besloten een overeenkomst aan te gaan met een leverancier van elektrische deelauto's. Het aanbieden van elektrische deelauto's in fase 1 betreft een pilot, na 2 jaar vindt er een evaluatie plaats.

2^e fase

In januari 2020 is de koopovereenkomst voor de gefaseerde aankoop van ongeveer 8 hectare grond in fase 2 Hoevelaar gesloten. Net als bij fase 1 hebben wij besloten om de grond in gedeeld eigendom met Zegheweg B.V. te verwerven. De eerste twee deelgebieden zijn inmiddels overgedragen.

De opdracht tot het opstellen van het bestemmingsplan, inclusief de benodigde onderzoeken, voor fase 2 is verleend. De onderzoeken worden op dit moment uitgevoerd

en verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij streven er naar het bestemmingsplan (tezamen met de grondexploitatie Hoevelaar fase 2) eind 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. In november 2020 hebben wij een stedenbouwkundig adviesbureau opdracht verleend voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het waterhuishoudingsplan. De eerste concept ontwerpen zijn ambtelijk beoordeeld en wordt verder uitgewerkt. Gezocht wordt naar mogelijkheden om het uitgeefbaar gebied te optimaliseren zonder daarbij te veel afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit / de hoeveelheid groen.

De planning is er op gericht om na afronding van fase 1 te starten met de bouw van fase 2.

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 vijfde herziening van de grondexploitatie wordt in april door de raad behandeld, het resultaat is positief en er wordt dit jaar voor het eerst winst genomen.

De inrichting van de openbare ruimte van cluster A en B is inmiddels gestart. Dit betekent dat de komende jaren de openbare ruimte in deelfasen in gebruik wordt genomen. Door de stapsgewijze uitbreiding van het te beheren areaal worden in de kadernota (2022-2025) de financiële consequenties voor de toename van de beheer- en onderhoudskosten van de openbare ruimte opgenomen.

Voor fase 2 Hoevelaar wordt in 2021 een grondexploitatie opgesteld en tezamen met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden

3. Risico's

De financiële risicoanalyse voor fase 1 is in de grondexploitatie uitgewerkt. De risico's zitten in:

- Hoogte opgenomen kosten bouw- en woonrijp maken;
- Hoogte planontwikkelingskosten.

Nu de onderhandeling met Zegheweg BV zijn afgerond en vastgelegd in een overeenkomst zijn voor fase 1 veel risico's weggenomen.

Voor fase 2 geldt dat de risicoanalyse nog uitgewerkt moet worden maar risico's zijn in ieder geval:

- Fasering grondopbrengsten;
- Hoogte grondopbrengsten;
- Hoogte kosten bouw- en woonrijp maken;
- De onderhandelingen met Zegheweg BV moeten nog plaatsvinden en beïnvloeden de uiteindelijke gezamenlijke grondexploitatie.

4. Organisatie

De projectgroep Hoevelaar komt maandelijks bij elkaar. De Stuurgroep Woudenberg Oost komt een maal per twee maanden bijeen. De externe Stuurgroep Hoevelaar (met Zegheweg B.V.) voor fase 1, vindt indien nodig, 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 realisatie van de woningen is iets vertraagd waardoor de eerste woningen begin 2021 zijn opgeleverd in plaats van eind 2020. Naar verwachting worden de laatste woningen van fase 1 in 2023 opgeleverd. Voor fase 2 wordt gericht op start bouw in 2023.

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 voor fase 1 op de realisatie van de woningen en is meer gericht op de nieuwe bewoners. Voor fase 2 wordt in 2021 de communicatie over het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan gestart.

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 is 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 de zomer van 2021 wordt het college gevraagd in te stemmen met en/of te besluiten over:

- Voorontwerpbestemmingsplan fase 2
- Stedenbouwkundig ontwerp fase 2

9. Bijlagen

N.v.t.

Voor akkoord:

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