



Voortgangsrapportage

Nummer : 2021 - 01
Datum : 01-04-21

Naam project	Woudenberg Oost Project Bedrijventerrein Parallelweg N224	
Opdrachtgever	D.P. de Kruif (bestuurlijk) S.M.T. van der Marck (ambtelijk)	
Projectleider	Henk Voulon	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Voorjaar 2014	2021	7 jaar

1. Voortgang activiteiten

In de verslagperiode oktober 2020 / april 2021 is over de vijf onderscheiden projectdelen het volgende te melden:

1 **Aansluiting Hoevelaar Fase 1 op de N224**

Dit projectdeel betreft de reconstructie van de provinciale weg N224 ter hoogte van de Rumelaarseweg ten behoeve van de entree naar de eerste fase van woningbouwplan Hoevelaar en is inmiddels fysiek geheel afgerond. Recent is de koopovereenkomst met de provincie Utrecht ondertekend (verkoop door gemeente van de voor de reconstructie verworven gronden). Levering van de gronden aan de provincie vindt op korte termijn plaats.

2 **Vastgoedrealisatie en infra op Spoorzone B**

Alle kavels van Spoorzone B zijn verkocht en geleverd. Met betrekking de realisatie kan het volgende worden gemeld:

- | | | |
|----------|----------------------------|------------------------|
| - Nr. 9 | - Morren | - Gereed en betrokken |
| - Nr. 11 | - Bedrijfsverzamelgebouw | - Gereed en betrokken |
| - Nr. 13 | - Van Woudenberg Fijnmeaal | - Nog niet gestart |
| - Nr. 15 | - AluSystemen | - Gereed en betrokken |
| - Nr. 17 | - De Muijnck | - Gereed en betrokken |
| - Nr. 19 | - Pater | - Plannen nog onbekend |

Recent is - conform het daarvoor uitgewerkte overallplan voor de terreininrichting van de hele Spoorzone - de westzijde van de Parallelweg ingericht (groenvoorzieningen / herplant van bomen). Met betrekking tot het definitief maken van de Parallelweg zelf is besloten te wachten tot ook woningbouwplan Hoevelaar gereed is. Tot die tijd worden alleen aanpassingen en verbeteringen verricht die constructief gezien noodzakelijk zijn.

3 **Externe verkenning van Parallelweg Oost**

In de vorige voortgangsrapportages is gemeld dat de oorspronkelijk beoogde verkenning van ontwikkelmogelijkheden rond de "Pothbrug" is verruimd naar het in beschouwing nemen van het hele gebied ten oosten van de Parallelweg.

Vanuit de gedachte van een "big picture" en het betrekken van alle bedrijven in het gebied is ingezet op een brede digitale bijeenkomst waarin de kansen (waaronder verdichting als waarde-creatie) en wettelijke verplichtingen een plek zouden krijgen. Medio december 2020 is hier invulling aan gegeven in de vorm van een film via het gemeentelijke YouTube-kanaal.

Naast de vele positieve reacties die voornoemde film bij de bedrijven heeft opgeroepen, is heel concreet al een eerste stap gezet voor een verbetering van de oostkant van de Parallelweg. Woudenberg Vastgoed BV heeft in 2020 de "kop" van het silogebouw aangekocht en heeft hierin inmiddels haar eigen kantoor gevestigd (verhuizing vanuit Ede). Een deel van het gebouw wordt door hen verhuurd aan Woudenbergse ondernemers. Op korte termijn worden van WVBV eerste planvoorstellen verwacht voor het gebied om en achter het silogebouw. Zoals in de vorige voortgangsrapportage gemeld, wordt nog gezien of en hoe de gemeente zonder actieve ontwikkelrol op enige manier regie kan voeren over het vervolgproces dat moet leiden tot concrete (her)ontwikkeling en herstructurering.

4 Verkoop en ontwikkeling van kavels op Spoorzone A2

Spoorzone A2 omvat de drie bouwkavels die zijn gelegen direct ten noorden van de supermarkt van Hoogvliet (zie onderstaande tekening).



Nieuwbouw Welkoop

In de vorige voortgangsrapportage is gemeld dat door Welkoop hard wordt gewerkt aan een ontwerp dat kan rekenen op het fiat van de welstands- en monumentencommissie; een ontwerp dat is gebaseerd op een compromis tussen "geld / functie / cultuurhistorie". Dit proces is in de rapportageperiode helaas traag blijven lopen, met name vanwege het lastig kunnen verenigen van de drie onderdelen van het compromis.

Het actuele beeld is dat Welkoop vanuit een eerdaags te verwachten instemming van de commissies snel verder kan met alle bouwvoorbereidingen, te beginnen met het indienen van een aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning. De start van de feitelijke realisatie zou dan in het najaar van 2021 kunnen plaatsvinden.

Bouwkavel Parallelweg 5

Woudenberg Vastgoed BV heeft conform afspraak eind december 2020 een

initiatiefplan ingediend voor de invulling van bouwkevel Parallelweg 5. Het voorgelegde plan voorziet in nieuwbouw voor Sanidrome Hofland. Het ingediende plan voldoet op hoofdlijnen aan de door de gemeente neergelegde randvoorwaarden. In de maand april starten de onderhandelingen met WVBV over de te sluiten koopovereenkomst. Realisatie van de nieuwbouw zou nog dit jaar kunnen starten.

Nieuwbouw Schreuder

De nieuwbouw van Schreuder is gereed. Het bedrijf is eind vorig jaar vanaf de Nijverheidsweg naar deze nieuwe locatie verhuisd. De weg naar Hoevelaar is aangelegd.

5 Brede toekomst en strategie van de N224

In de verslagperiode is besloten dit onderdeel van het project bedrijventerrein onder te brengen binnen de verkenning van Woudenberg Zuidoost.

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 | Negatief resultaat |

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het projectdeel spoorzone (ad. 2 en 4 uit onderdeel 1) worden gedekt uit de grondexploitaties van B en A2. In de toelichting op deze grondexploitaties zijn ook de planfasering in relatie tot Hoevelaar Fase 2/3 en de hieromtrent gemaakte keuzen nader toegelicht.

Met betrekking tot de financiële stand van zaken rond de reconstructie van de provinciale weg N224 (ad. 1 uit onderdeel 1) kan worden gemeld dat deze met een plus zal eindigen. De laatste financiële punten worden in april met de provincie afgehandeld. Het resultaat wordt in 2022 verwerkt in de grondexploitatie van Hoevelaar Fase 1.

De kosten die zijn gemoeid met de procesregie en ambtelijke inzet / advies op Parallelweg Oost (ad. 3 uit onderdeel 1) komen ten laste van Woudenberg Vastgoed op het moment dat er een haalbare en gedragen herontwikkeling van de grond gaat komen. Tot het moment van afrekenen worden de kosten ten laste gebracht van het jaarresultaat.

3. Risico's

Met betrekking tot de risico's binnen de verschillende projectdelen kan het volgende worden gemeld:

Aansluiting Hoevelaar Fase 1 op de N224

- Het werk is afgerond / er is geen financieel risico meer

Vastgoedrealisatie en infra op Spoorzone B

- Geen financieel risico meer vanwege verkoop en levering van alle kavels

Externe verkenning van Parallelweg Oost

- Enige financieel risico wanneer te maken kosten niet verhaald kunnen worden
- Verwachtingen van bedrijven vragen om managen boodschap en rol gemeente

- Risico van weinig samenhang (*) managen door goede procesregie van gemeente

(*) Samenhang > Ruimtelijk / thematisch / aanpalende projecten en ontwikkelingen

Verkoop en ontwikkeling van kavels op Spoorzone A2

- Financieel risico zit nog in de verkoop van de laatste bouwkaavel Parallelweg
- Risico van niet parallelle bouwactiviteiten belemmert functioneren van het gebied

Brede toekomst en strategie van de N224

- Risico's niet meer binnen dit project door verplaatsen naar verkenning Zuidoost

Op alle hiervoor genoemde risico's wordt passend beleid ingezet.

4. Organisatie

Door de verplaatsing van "toekomst en strategie rond de N224" naar de verkenning van Woudenberg Zuidoost en het verleggen van de focus binnen het plandeel spoorzone (van verkopen en ontwikkelen naar afronden), is ervoor gekozen het projectteam te verkleinen en als het mogelijk wordt minder frequent bijeen te laten komen.

Voor een goede afstemming van alle deelplannen binnen Woudenberg Oost is besloten dat maandelijks de betrokken projectleiders bij elkaar komen (zuidoost / Hoevelaar / bedrijventerrein / N224).

Overallafstemming vindt plaatst in de Stuurgroep Oost.

5. Tijd

De tijdpaden voor de resterende projectdelen zien er op hoofdlijnen als volgt uit:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - Vastgoed en infra Spoorzone B | Eind 2022 volledig bebouwd |
| - Externe verkenning Parallelweg Oost | Zicht op deelontwikkelingen in 2021 |
| - Verkoop/ontwikkeling kavels Spoorzone A2 | Medio 2022 volledig bebouwd |
| - Toekomst en strategie N224 | 2021 cruciaal jaar voor besluiten |

Vanzelfsprekend kunnen actuele en niet te voorziene (maatschappelijke) ontwikkelingen leiden tot veranderingen in voornoemde planningen.

6. Informatie / Communicatie

De communicatie en informatie heeft zich in de verslagperiode vooral gericht op het overbrengen van ontwikkelkansen aan de bedrijven op het bedrijventerrein (film op YouTube).

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 / Zuidoost)

- inhoudelijke en procesmatige afstemming binnen de Stuurgroep Oost
- formele vastlegging / contractvorming met derden
- tijdige bestuurlijke besluitvorming
- beoogde beeldkwaliteiten meenemen in de afspraken met private initiatiefnemers

8. Gevraagd besluit(en)

In de periode tot het najaar van 2021 wordt het College gevraagd in te stemmen met en/of te besluiten over:

- Koopovereenkomst met Woudenberg Vastgoed BV inzake Parallelweg 5

9. Bijlagen

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
S.M.T. van der Marck	Henk Voulon
Plaats / Datum	Plaats / Datum
	01-04-2021