

<b>Voortgangsrapportage</b>	Nummer : 2023 - 02	
	Datum : 08-10-2023	

Naam project	Woudenberg Oost Project Bedrijventerrein Parallelweg	
Opdrachtgever	D.J. Boeve - de Kruif (bestuurlijk) Directie (ambtelijk)	
Projectleider	[REDACTED]	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Voorjaar 2014	2023	9 jaar

## 1. Voortgang activiteiten

In de verslagperiode van april - oktober 2023 is over de twee nog lopende projectdelen het volgende te melden:

### 1 **Verkoop en ontwikkeling van kavels op Spoorzone A2**

Spoorzone A2 omvat de drie kavels die zijn gelegen direct ten noorden van de supermarkt van Hoogvliet (Spoorzone A1). In onderstaande tekening is de verkaveling van Spoorzone A2 weergegeven.



### **Parallelweg 3 | Nieuwbouw Welkoop**

In de verslagperiode is de door Agruniek Rijnvallei Holding BV (Welkoop) aangevraagde omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk geworden. Hiermee ligt er voor Welkoop de formele basis om te kunnen starten met de nieuwbouw, inclusief de restauratie van de twee monumentale panden. De bouwwerkzaamheden starten in november van dit jaar. Oplevering van de nieuwbouw is voorzien in Q2-2024.

Met betrekking tot de gemeentelijke bijdrage aan de restauratie van het monumentale "toiletgebouw" – groot € 80.000,- - moet worden gemeld dat met de kennis van dit moment geen subsidies beschikbaar zijn die deze investering substantieel zouden kunnen verlagen.

### **Parallelweg 5 | Nieuwbouw Sanidrome Hofland**

De nieuwbouw van Sanidrome Hofland is gereed. Eind 2022 is het bedrijf van het centrum van Woudenberg naar haar nieuwe locatie verhuisd.

### **Parallelweg 7 | Nieuwbouw Schreuder**

De nieuwbouw van Schreuder is gereed. Het bedrijf is eind 2020 vanaf de Nijverheidsweg naar deze nieuwe locatie verhuisd.

## **2 Externe verkenning (her)ontwikkelmogelijkheden Parallelweg Oost**

Dit projectdeel omvat het gebied ten oosten van de Parallelweg gelegen ten zuiden van de locatie van Van Appeldoorn (zie onderstaand tekening). Met projectontwikkelaar Woudenberg Vastgoed is in 2019 een initiatiefovereenkomst gesloten als afsprakenkader voor een door hen uit te voeren verkenning naar de herontwikkelmogelijkheden van dit gebied.



De onderlegger voor de gemeentelijke betrokkenheid / rol wordt gevormd door het in januari 2022 opgestelde "Projectplan | Herontwikkeling Parallelweg Oost".

De verkenning van Woudenberg Vastgoed heeft geleid tot concrete resultaten die in de verslagperiode als initiatiefplan zijn voorgelegd aan het College, een en ander met het advies om op basis daarvan een volgende stap te zetten. Meer concreet omvat die volgende stap het maken van afspraken over de invulling van het gebied, het borgen van gemeentelijke uitgangspunten, de manier van verrekenen van gemeentelijke kosten binnen een overall financieel kader en de rolverdeling tussen partijen. Het doel hierbij is te komen tot een robuuste / haalbare businesscase voor Woudenberg Vastgoed BV en het samen met de gevestigde bedrijven uitwerken van conceptplannen voor een gefaseerde herindeling van delen van het plangebied. De te maken afspraken worden vastgelegd in een vervolgovereenkomst. Uitwerking hiervan in de periode tot begin 2024.

In de verslagperiode zijn er geen nieuwe ontwikkelingen geweest rond het op de locatie(s) van het bedrijf Ferdinand Zandbergen BV inrichten van een tijdelijk bedrijventerrein (rode ster op bovenstaand figuur).

## 2. Geld

De financiële kaders (met toelichtingen) voor de herontwikkeling van de spoorzone zijn opgenomen in een drietal grondexploitaties:

- › Grondexploitatie spoorzone A1 - Positief resultaat - Gesloten
- › Grondexploitatie spoorzone A2 - Negatief resultaat - Sluiten per 31-12-2023
- › Grondexploitatie spoorzone B - Negatief resultaat - Gesloten

De herziening van de grondexploitatie van Spoorzone A2 is door de gemeenteraad in april van dit jaar vastgesteld.

## 3. Risico's

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

### Vastgoedrealisatie en infra op Spoorzone B

- Geen financieel risico meer / grondexploitatie is gesloten

### Externe verkenning van Parallelweg Oost

- Enige financieel risico wanneer te maken kosten niet verhaald kunnen worden
- Aandacht managen boodschap, verwachtingen en rol gemeente naar bedrijven
- Risico van weinig samenhang (\*) vraagt om goede procesregie van gemeente

(\*) Samenhang = Ruimtelijk / thematisch / aanpalende projecten en ontwikkelingen

### Verkoop en ontwikkeling van kavels op Spoorzone A2

- Geen financieel risico bij verkoop kavels (zijn alle drie verkocht)
- Gering financieel risico bij aanleg omliggende infra (overzichtelijk)
- Geen tijd-risico meer vanwege start nieuwbouw Welkoop in 2023

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

## 4. Organisatie

De bestaande projectgroep bedrijventerrein is in afgeslankte en gewijzigde vorm doorgegaan voor de afronding van Spoorzone A2 en het projectdeel Parallelweg Oost. In het daarvoor opgemaakte Projectplan is de organisatie met de lijnen naar interne en externe gremia verder uitgewerkt.

## 5. Tijd

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

- Vastgoed en infra Spoorzone B                      Inmiddels volledig bebouwd (\*)
- Uitrol projectdelen Parallelweg Oost            Vanaf tweede helft 2024
- Vastgoed en infra Spoorzone A2                    Medio 2024 gereed (na oplevering Welkoop)

(\*)

Dit inclusief de invulling van bouwkevel Parallelweg 19 (bedrijfsverzamelgebouw).

## 6. Informatie / Communicatie

De communicatie en informatie in de komende verslagperiode richt zich op de bouwwerkzaamheden van de nieuwbouw van Welkoop en waar gewenst op de vorderingen van de invulling van Parallelweg Oost.

## 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)

- Vervolgovereenkomst Woudenberg Vastgoed BV voor Parallelweg Oost (College)

## 9. Bijlagen

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever <i>Directie</i>	Naam projectleider [REDACTED]
Plaats / Datum Woudenberg d.d.	Plaats / Datum Woudenberg d.d. 08-10-2023