

Voortgangsrapportage		Nummer: 2023-02 Datum: 08-10-2023
Naam project	Woudenberg Oost Project Woningbouwplan Hoevelaar	
Opdrachtgever	H.J. Molenaar (bestuurlijk) Directie (ambtelijk)	
Projectleider	[REDACTED]	
Startdatum	Beoogde einddatum	Beoogde doorlooptijd
Maart 2010	2030	16 jaar

1. Voortgang activiteiten

Woningbouw Fase 1

De woningbouw in Hoevelaar Fase 1 is afgerond, met uitzondering van de locatie Hek (zie hieronder). In de periode tot eind 2023 wordt het restant van de openbare ruimte definitief ingericht. Op een enkele plaats wordt met behulp van tijdelijke oplossingen rekening gehouden met nog lopende of komende aangrenzende particuliere ontwikkelingen (rond VersPlaza en op de locatie Hek).

De stand met betrekking tot de nog lopende particuliere ontwikkelingen aan de randen van het plangebied is als volgt:

1 Woningbouw op gronden van Installatiebedrijf Hek

Op het grondeigendom van Installatiebedrijf Hek (westzijde van het plangebied) zijn 18 woningen gepland. De gesprekken over de start van de voorbereiding en realisatie lopen en worden naar verwachting nog in 2023 afgerond. Start bouw kan dan plaatsvinden in 2024.

2 Seniorenappartementen aan de Zegheweg

Het complex van de heer Pater met 7 levensloopbestendige woningen is opgeleverd. De aanleg van de omliggende infrastructuur is onderdeel van de afronding van heel Fase 1 (gereed voor eind 2023).

3 Herontwikkeling Fruithut tot Versplaza

De eerste fase van de nieuwbouwontwikkeling op de locatie van de "Fruithut" is afgerond (nieuwe winkel met erboven vier appartementen). De verkoopactiviteiten worden naar deze nieuwbouw verplaatst. Aansluitend wordt het oude pand gesloopt en worden er op die locatie woningen gebouwd. Met de eigenaar van VersPlaza wordt nog gesproken over de specifieke invulling hiervan.

4 Herontwikkeling locatie zuidoosthoek

In het Masterplan Hoevelaar is de mogelijkheid opgenomen om een herontwikkeling van de zuidoosthoek aan te laten sluiten op het exploitatiegebied Hoevelaar Fase 1. In de verslagperiode zijn de gesprekken hierover met de eigenaar van de locatie vervolgd. Deze gesprekken hebben nog niet tot concrete planvorming geleid.

Woningbouw Fase 2

In lijn met Hoevelaar Fase 1 worden de gronden van Fase 2 in gedeeld eigendom met Zegheweg BV verworven. Deze verwerving geschiedt jaarlijks in deelgebieden, het laatste in 2025. Vanwege dit gefaseerd verwerven van gronden is Hoevelaar Fase 2 opgedeeld in twee ontwikkelfasen:

- 2A - Ontwikkeling van gronden die in de periode t/m 2023 zijn verworven
- 2B - Ontwikkeling van gronden die worden verworven in 2024 en 2025

In de verslagperiode zijn met Zegheweg BV de samenwerkingsovereenkomst en de koop- en realisatieovereenkomst voor bouwkavels afgerond (2A en 2B).

Vanwege de logistiek van de aanleg van met name de nutsbedrijven is in de verslagperiode besloten de in 2024 te verwerven gronden (deelgebied 4) direct al mee te nemen bij het bouwrijpmaken van ontwikkelfase 2A. Hoewel de woningbouw dan daar ook al zou kunnen starten, wordt er voornamelijk op ingezet dat ontwikkelfase 2B (de deelgebieden 4 en 5) qua woningbouw in één keer wordt gerealiseerd in de periode 2025-2026.

In mei van dit jaar heeft het bestemmingsplan de status onherroepelijk gekregen. Aansluitend zijn alle voorbereidende werkzaamheden voor een feitelijke start afgerond. Zo is nog voor de zomervakantie het bouwrijpmaken aanbesteed en heeft de ontwikkelaar de eerste woningen in de verkoop gedaan. Inmiddels is het bouwrijpmaken per begin oktober gestart en zijn vrijwel alle woningen in ontwikkelfase 2A verkocht. Start bouw van de woningen is gepland april 2024.

In algemene zin dient op deze plaatst nog het volgende te worden opgemerkt:

- In overleg met de eigenaar van Hoevelaar Fase 3 en derden zijn in de verslagperiode mitigerende maatregelen getroffen ten behoeve van een nieuw leefgebied voor de in Hoevelaar Fase 3 aanwezige steenuil. Bij de provincie Utrecht is een ontheffing in het kader van de WNB aangevraagd. Die ontheffing is inmiddels verleend. Het door de provincie in de behandelperiode verlengen van de afgiftetermijn heeft wel geleid tot vertraging van circa 3 maanden in het ontwikkeltraject (zie ook onderdeel 5 "Tijd").
- In de zuidwest hoek van het plangebied gaat Omnia Wonen zelf tien rug-aan-rug woningen realiseren met een vergaand circulair concept. In Q4 van dit jaar worden de koopovereenkomst voor de grond, de levering hiervan en de omgevingsvergunning door Omnia afgerond. De start bouw volgt die van de woningen door Zegheweg BV (april 2024).
- In de verslagperiode is gezocht naar mogelijkheden voor aanpassing van twee appartementsgebouwen:
 - Ontwikkelfase 2A KDV in plint en vierde laag voor behoud aantal woningen
 - Ontwikkelfase 2B Extra sociale huurwoningen in een vierde laag

Voor beide opgaven is een oplossing gevonden. Het advies hierover gaat in oktober naar het College en wordt eind van dit jaar met de gemeenteraad gedeeld.

- Als eerste stap in het bouwrijpmaken is de bouwweg aangelegd die vanaf de Parallelweg via het grondgebied van Fase 3 loopt naar de noordzijde van Fase 2. Hiermee wordt Hoevelaar Fase 1 volledig ontzien van bouwverkeer in de hele periode van realisatie van Fase 2.
- Recent is in breed ambtelijk verband nagedacht over manieren om Fase 2 nog duurzamer / toekomstbestendiger te maken. Uit deze sessie zijn ideeën naar voren gekomen die worden gerealiseerd in Fase 2 dan wel als aandachtspunt worden meegenomen voor Fase 3.

Woningbouw Fase 3

Het streven is nog steeds om aansluitend op de afronding van Fase 2 te starten met de woningbouw in Fase 3.

Globaal betekent dit dat in de periode tot 2026 alle voorbereidingen voor Fase 3 moeten worden uitgevoerd. Hiertoe behoren het stellen van kaders voor een toekomstbestendige woonwijk, de programmatische invulling daarvan, de uitwerking van stedenbouwkundige contouren en besluitvorming over de wijze van samenwerken, uitmondend in het in procedure brengen van een omgevingsplan. Omdat de gemeente geen eigenaar is van de gronden zal dit alles moeten gebeuren in nauw overleg met de door de eigenaar van Fase 3 aangetrokken projectontwikkelaar. Met hen worden in stuurgroepverband inmiddels de eerste stappen gezet.

Met betrekking het plan voor vijf ruimte-voor-ruimte kavels die zijn gesitueerd aan de Zegheweg is besloten het inmiddels door de projectontwikkelaar uitgewerkte bestemmingsplan niet verder te brengen en deze opgave mee te nemen in het geheel van Fase 3. Hiermee kan een meer marktconforme verkaveling worden gerealiseerd en wordt de Zegheweg (inritten) niet belast.

2. Geld

De financiële onderlegger voor het project Hoevelaar Fase 1 wordt gevormd door de zevende herziening van de grondexploitatie, door de gemeenteraad vastgesteld in april van dit jaar. Deze herziening laat zien dat het plan binnen de gestelde budgetten wordt gerealiseerd. Op 23 maart jl. is door de gemeenteraad de grondexploitatie voor Hoevelaar Fase 2 vastgesteld. Dit maakt dat er nu een kader ligt voor de te maken kosten en de te realiseren opbrengsten.

3. Risico's

De financiële risicoanalyses voor Fase 1 en Fase 2 zijn uitgewerkt in de respectievelijke grondexploitaties.

Naast een vertraging door de aanwezigheid van de steenuil was tot voor kort de ontwikkeling op de woningmarkt een factor die de snelheid van het bouwproces kon beïnvloeden. Het gegeven dat de ontwikkelaar vrijwel alle woningen heeft verkocht, maakt dat hierin geen risico van betekenis meer zit.

4. Organisatie

De opzet van de projectorganisatie voor Hoevelaar is in de verslagperiode ongewijzigd gebleven, met dien verstande dat de oriënterende gesprekken met de eigenaar van de locatie Hoevelaar Fase 3 nu ook zijn geformaliseerd:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| – Projectgroep Hoevelaar | Eens per maand |
| – Stuurgroep Woudenberg Oost | Eens per maand |
| – Stuurgroep Hoevelaar met Zegheweg BV | In principe eens per drie maanden |
| – Stuurgroep Hoevelaar Fase 3 met Lithos | In principe eens per drie maanden |

5. Tijd

De planning voor de afronding van Fase 1 is opgenomen in onderdeel 1 "Voortgang activiteiten". Onderstaand is de indicatieve planning opgenomen voor Fase 2.

10. Opmerkingen

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Directie	██████████
Woudenberg	Woudenberg 08-10-2023