Vastgesteld door Stuurgroep Oost

Gemeente Woudenberg

Voortgangsrapportage	Nummer : 2023 - 01 Datum : 11-04-2023

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

1. Voortgang activiteiten

In de verslagperiode van oktober 2022 tot april 2023 is over de drie onderscheiden projectdelen het volgende te melden:

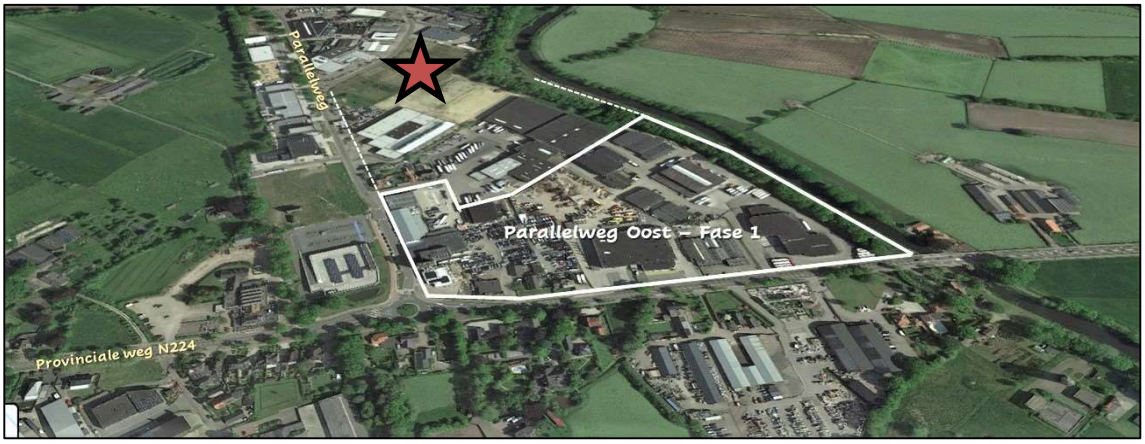
1 Vastgoedrealisatie en infra op Spoorzone B

Alle kavels van Spoorzone B zijn verkocht, geleverd en bebouwd, met uitzondering van de locatie Parallelweg 19. Op deze locatie is de bouw gestart. Oplevering naar verwachting in de loop van 2023.

Het algeheel afronden van de Parallelweg zelf vindt plaats als woningbouwplan Hoevelaar gereed is. Spoorzone B is overgedragen aan de lijnorganisatie en de grondexploitatie is afgesloten (zie ook onderdeel “Geld”).

2 Externe verkenning (her)ontwikkelmogelijkheden Parallelweg Oost

Dit projectdeel omvat het gebied ten oosten van de Parallelweg. Met projectontwikkelaar Woudenberg Vastgoed BV is in 2019 een initiatiefovereenkomst gesloten als afsprakenkader voor een door hen uit te voeren verkenning naar de herontwikkelmogelijkheden van dit gebied, meer specifiek naar de eerste fase (zie onderstaand).



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

De verkenning heeft geleid tot concrete resultaten die op korte termijn worden voorgelegd aan het College. Het is de bedoeling om op basis van de bereikte resultaten tot vervolgafspraken te komen en deze vast te leggen in een nieuwe overeenkomst. Kern van de dan voorliggende opgave is - in eerste instantie - het neerzetten van een robuuste / haalbare businesscase door Woudenberg Vastgoed BV en het aansluitend samen met de gevestigde bedrijven uitwerken van conceptplannen voor delen van het plangebied. Met voornoemde robuustheid wordt gedoeld op een kader waarbinnen voor een aantal jaren gefaseerd deelplannen kunnen worden ontwikkeld, zonder dat de consistentie van het hele gebied in gevaar komt. Dit vraagt naast een ruimtelijke afstemming vooral ook de inzet van planeconomische expertise (beroep op provincie om hierin mee te denken) om de financiële onderlegger voor Woudenberg Vastgoed BV scherp te krijgen.

Naast de plannen voor voornoemde eerste fase, is Woudenberg Vastgoed BV in overleg met het bedrijf Ferdinand Zandbergen BV om op de bij hen in eigendom zijnde locatie (rode ster op de hiervoor staande figuur) een tijdelijk bedrijventerrein in te richten om de kennelijke behoefte van Woudenbergse ondernemers te kunnen inlossen. Deze tijdelijkheid (circa vijf jaar) is vooralsnog niet de echte oplossing voor de behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties maar werkt voor een berperkte periode wel positief mee aan het behoud van ondernemers voor Woudenberg.

3 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 door de adviseur van Welkoop de aanvraag voor het verlenen van de omgevingsvergunning ingediend. Op dit moment is deze bij de gemeente in behandeling. De verwachting is dat voor de zomer de omgevingsvergunning kan zijn verleend en aansluitend in het najaar kan worden gestart met de realisatie. Hiertoe behoort de restauratie van de twee monumentale panden. Voor de financiering daarvan zijn vanwege de hoge kosten nieuwe afspraken gemaakt. Voor de gemeente houdt dit concreet in dat tot een gedefinieerd maximum bedrag de gemeente de kosten voor de restauratie van het "toiletgebouw" voor haar rekening neemt.

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. 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 inmiddels besproken in de raadscommissie en wordt behandeld in de raadsvergadering van 20 april a.s. Met betrekking tot het in de vorige voortgangsrapportage genoemde "financiële offer" van de gemeente in relatie tot de restauratiekosten, is in de verslagperiode het navolgende gebeurd:

- Aangepaste afspraken vastgelegd in een Allonge op de koopovereenkomst
- Instemming van de raad met bijdrage in kosten voor restauratie "toiletgebouw"

3. Risico's

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

<u>Vastgoedrealisatie en infra op Spoorzone B</u>

- Geen financieel risico meer / grondexploitatie is gesloten

<u>Externe verkenning van Parallelweg Oost</u>

- 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

<u>Verkoop en ontwikkeling van kavels op Spoorzone A2</u>

- Klein financieel risico want alle kavels zijn verkocht + infra overzichtelijk
- Risico zit nog in afhandeling restauratie monumentgebouw Welkoop

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

– Vastgoed en infra Spoorzone B	Inmiddels volledig bebouwd (*)
– Externe verkenning Parallelweg Oost	Vrijwel afgerond / 2023 eerste uitrol
– Verkoop/ontwikkeling kavels Spoorzone A2	Eind 2023 volledig bebouwd

(*)
Dit met uitzondering van de bouwkavel Parallelweg 19 waar op dit moment een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw wordt gerealiseerd. Oplevering in de loop van 2023.

6. Informatie / Communicatie

De communicatie en informatie is gegeven de stand van de projectdelen in de verslagperiode marginaal geweest. De plannen voor Parallelweg Oost vragen echter wel om permanente aandacht voor adequaat communiceren mede op basis van de in het Projectplan uitgewerkte stakeholdersanalyse. Hierbij wordt indien mogelijk aansluiting gezocht bij de activiteiten van de Bedrijvenkring Scherpenzeel-Woudenberg.

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 met Woudenberg Vastgoed BV (College)

9. Bijlagen

Geen

Voor akkoord:

Naam opdrachtgever	Naam projectleider
Directie	Henk Voulon
Plaats / Datum Woudenberg d.d.	Plaats / Datum Woudenberg d.d. 11-04-2023