

Beantwoording Technische Vragen van de VVD- Hoevelaar fase 3



Raadscommissievergadering van: **06-05-2025**

Vraag	Antwoord
Wat zijn de exacte voorwaarden waaronder de uitruil van 3 ha woningbouw naar bedrijventerrein geactiveerd kan worden? (Wordt hiervoor een apart besluit genomen of ligt dit impliciet vast binnen de huidige Nota van Uitgangspunten?)	Er zijn geen exacte voorwaarden geformuleerd voor de uitruil van 3 ha woningbouw naar een bedrijvenlocatie. Noch ligt hierover impliciet iets vast in de Nota van Uitgangspunten. Vanaf de start van het project (beoogd medio dit jaar) wordt de zone van 3 ha die als bedrijvenlocatie kan worden ingericht hiervoor ook in beeld gehouden. In die zin dat ontwikkelingen elders (Zuidoost / Woudenberg Noord) bepalend zullen worden voor de keuze om hier ook feitelijk invulling aan te geven. Om de beschikbaarheid van de locatie zo lang mogelijk overeind te houden, wordt dit deel van het plangebied als een van de laatste fasen uitgevoerd.
Er wordt gesproken over een mogelijke aansluiting op een warmtenet. Is er al een technische verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid daarvan (bron, afnemers, tracé)? Zo niet, wanneer wordt deze analyse verwacht?	In verband met de dreiging van netcongestie en daarmee vertraging voor deze wijk, hebben wij RHDHV een quick scan laten uitvoeren, naar de opties om in tijden van netcongestie de wijk toch te kunnen realiseren. Een collectief warmtenet is daarbij een van de opties, waarvoor de rioolpersleiding, de waterzuivering en/of het Valleikanaal een bron kunnen zijn. De quick scan bracht nog niet in beeld dat een warmtenet een passende oplossing zou kunnen zijn. Het rapport zal de komende maanden basis zijn voor verdere overwegingen.
De 2.500 m ² aan maatschappelijke functies worden als uitwisselbaar met woningbouw gepresenteerd. Wordt in de grondexploitatie gerekend met maximale of minimale invulling van deze functies? (Wat betekent dit voor de rendabiliteit van het plan?)	In de grondexploitatie is rekening gehouden met de realisatie van 2.500 m ² aan maatschappelijke functies. Ingeval uit verder onderzoek en uitwerking volgt dat een deel van het maatschappelijke programma omgezet kan worden naar woningen, dan heeft dit geen nadelig effect op de grondexploitatie.
Heeft het lagere bouwtempo van 70 woningen per jaar gevolgen voor het tijdig kunnen realiseren van voorzieningen zoals de tweede ontsluiting, maatschappelijke functies of laadinfra? Met andere woorden: schuiven noodzakelijke onderdelen van de wijk onbedoeld mee naar achteren in de tijd?	Het lagere bouwtempo heeft geen invloed op het kunnen realiseren van (bovenwijkse) voorzieningen en heeft ook geen negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van de wijk en het functioneren ervan. Dit laatste wordt geborgd door bij de start van het project de bouwfasering vast te leggen en er daarbij voor te zorgen dat essentiële voorzieningen niet pas als laatste worden gerealiseerd.
Wordt de financiële structuur, inclusief het bouwclaimmodel en de gezamenlijke grondexploitatie, tussentijds aangepast als door	In principe worden er tussentijdse geen aanpassingen gedaan aan het ontwikkelconstruct (bouwclaimmodel) en derhalve ook niet aan (de basis van) de grondexploitatie. Vanwege de voorziene lange doorlooptijd en de kans op daarin veranderend beleid, wetgeving

Vraag	Antwoord
beleidskeuzes zoals temporisering of marktontwikkelingen (bijv. rente, stikstof) de kasstromen sterk afwijken van de oorspronkelijke planning?	en/of marktomstandigheden zijn in de met de ontwikkelaar te sluiten samenwerkingsovereenkomst wel afspraken gemaakt over hoe om te gaan met veranderingen die raken aan het fundament onder de samenwerking. Alsdan zal worden bepaald of, hoe en waarop afspraken worden herzien. Bovendien zal de herziening van de grondexploitatie jaarlijks ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.