



Gemeente
Woudenberg

Plan van aanpak

Laagerfseweg bedrijventerrein

Plaats, datum:

Woudenberg, 2025

Opgesteld door:



Opdrachtgever:

D.J. Boeve – De Kruif

Projectleider:

N.t.b.

Versie

Definitief

Aangeboden

aan:

MT

College van B&W

geagendeerd:

20 mei 2025

27 mei 2025

status:

Goedgekeurd

Goedgekeurd

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Achtergrond.....	3
3.	De doelstelling	4
4.	Uitgangspunten en projectgrenzen.....	4
5.	Projectactiviteiten, -resultaten en fasering	7
6.	Kwaliteit.....	9
7.	De projectorganisatie en -informatie	10
8.	Risico's.....	11
9.	Kosten, dekking en baten	13

Bijlage I : Risicoanalyse

1. Inleiding

Voor u ligt het plan van aanpak Bedrijventerrein Laagerfseweg. Dit plan van aanpak geeft inzicht in de projectstappen om te komen tot de realisatie van het bedrijventerrein. In dit document worden de achtergrond, doelstellingen en uitgangspunten van het project toegelicht. Daarnaast worden de projectgrenzen, fasering, geplande activiteiten en beoogde resultaten beschreven. Ook komen kwaliteitsbewaking, projectorganisatie, planning, risico's en het financiële aspect aan bod.

Dit plan van aanpak vormt niet alleen de basis voor een gestructureerde en succesvolle uitvoering van het project, maar dient tevens als leidraad voor de aanbesteding van de projectleider.

Disclaimer

Van sommige onderdelen is het nog niet duidelijk of wij dit als gemeente zelf gaan doen of laten uitvoeren. Dit moet blijken uit nadere uitwerking van het plan van aanpak en de onderzoeken.

2. Achtergrond

Er is behoefte aan meer ruimte voor bedrijven binnen de gemeente Woudenberg. Enerzijds hebben lokale ondernemers behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden, anderzijds zijn er ondernemers die zich graag in Woudenberg zouden willen vestigen, maar er is te weinig terrein waar bedrijven kunnen uitbreiden of zich kunnen vestigen. Gemeente Woudenberg is al jarenlang in overleg met Provincie Utrecht over de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Intensieve gesprekken met de gedeputeerde en de gemeenten in de regio Amersfoort hebben geleid tot de opname van de locatie Laagerfseweg, onderdeel van Woudenberg Zuidoost, in het Provinciaal Programma Wonen en Werken voor 7 hectare bedrijventerrein.

De afgelopen decennia is het aantal woningen in Woudenberg fors toegenomen, terwijl er geen ruimte is geboden voor meer ruimte voor bedrijven. Dit heeft geleid tot een onbalans tussen wonen en werken binnen de gemeente. Uit een onderzoek van STEC blijkt bovendien dat er in de regio een structurele behoefte is aan extra bedrijfsruimte. In de Structuurvisie 2030, die in 2013 is vastgesteld, werd al een zoekgebied aangewezen voor een bedrijventerrein. Met de recente ontwikkelingen en de erkenning van de Laagerfseweg als geschikte locatie is het nu tijd om deze plannen concreet te maken en uitvoering te geven aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Het gebied dat ontwikkelt gaat worden, ligt ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Klein Landaas. Aan de linkerkant bevindt zich een strook woningen, terwijl het overige omliggende gebied ten oosten en zuiden voornamelijk agrarisch wordt gebruikt. Aan de oostkant bevindt zich de een oude spoorlijn, een gemeentelijk monument en onderdeel van het NNN-gebied (het NatuurNetwerk Nederland). Direct daarachter ligt het waterwingebied van Vitens. De huidige bestemming van het gebied is agrarisch en maakt deel uit van het verwevingsgebied. De gemeente Woudenberg is grotendeels eigenaar van gronden aan de Laagerfseweg. De gemeente heeft in 2008 het agrarisch bedrijf aan de Laagerfseweg 43-45 gekocht en sinds die tijd wordt dit bouwvlak via anti-kraak beheerd. De agrarische gronden worden op moment verpacht. Voor de realisatie van het



Figuur 1 Ontwikkelpark Bedrijventerrein

bedrijventerrein is het noodzakelijk om een goede ontsluiting te creëren en het omgevingsplan te wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming bedrijf.

3. De doelstelling

De doelstelling luidt: *“Meer (schuif)ruimte creëren voor lokale Midden- en Klein Bedrijven (MKB) door de ontwikkeling van een goed ontsloten, duurzaam, circulair en toekomstbestendig bedrijventerrein.”*

De gemeente Woudenberg streeft naar een betere balans tussen wonen en bedrijvigheid door meer ruimte te creëren voor met name lokale mkb'ers. Door de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein wordt bijgedragen aan de economische vitaliteit van de gemeente en de regio en kunnen bedrijven zich vestigen of uitbreiden binnen de gemeentegrenzen. Dit voorkomt dat ondernemers noodgedwongen uitwijken naar omliggende gemeenten en draagt bij aan een sterker lokaal ondernemersklimaat.

De gebruikers van het bedrijventerrein zijn met name lokale mkb'ers die op zoek zijn naar geschikte bedrijfsruimte. Daarnaast profiteert de gemeente zelf door een evenwichtige ruimtelijke ordening en economische groei. Ook inwoners hebben baat bij een goede balans tussen werken en wonen, wat de leefbaarheid van Woudenberg ten goede komt.

4. Uitgangspunten en projectgrenzen

De realisatie van het bedrijventerrein moet aansluiten bij de behoefte, ons beleid en de eisen die in de wetgeving staan van o.a. de provincie.

4.1 Uitgangspunten lokaal beleid

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Laagerfseweg wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het lokale beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2030, het collegewerkprogramma en het project Vitaal Woudenberg.

Structuurvisie 2030

De structuurvisie benadrukt het belang van zowel ruimte voor bestaande bedrijven als vestigingsmogelijkheden voor nieuwe ondernemingen. Dit draagt bij aan een dynamische en toekomstbestendige economie binnen de gemeente.

Collegewerkprogramma

Het collegewerkprogramma stelt dat het MKB een belangrijke rol speelt in Woudenberg. Het behoud van voldoende bedrijfsruimte voor het MKB en de nabijheid van woon- en werklocaties zijn essentieel om een goed ondernemersklimaat te waarborgen.

Vitaal Woudenberg

Vitaal Woudenberg onderstreept het belang van lokale werkgelegenheid en lokale economische vitaliteit. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan een sterk MKB en een levendige economie in Woudenberg en de directe regio.

4.2 Uitgangspunten Provinciaal Programma Wonen & Werken

In het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 staan eisen waaraan moet worden voldaan bij de uitgifte van bedrijventerrein. Deze uitgangspunten gaan in op de volgende onderwerpen:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Soorten ruimtegebruik
- Impact van transitie op bedrijventerrein
- Netcongestie en energie-infrastructuur

Deze provinciale uitgangspunten moeten nog worden uitgewerkt. Binnen de regio Amersfoort wordt ook nagedacht over het opstellen van een regionaal uitgifteprotocol. Hier is nog geen besluit over gemaakt.

Naast de algemene eisen die hieronder vallen zijn er ook specifiek voor Woudenberg randvoorwaarden opgenomen. Deze zijn als volgt:

- De locatie Laagerfseweg is een uitbreiding die aansluit op de bedrijvigheid op en rondom het bedrijventerrein Klein Landaas.
- De gemeente neemt de verantwoordelijkheid, ook financieel gezien, om een goede, veilige en robuuste ontsluiting te realiseren op de N224. De huidige Laagerfseweg en Landaasweg zijn hiervoor niet geschikt. De provincie denkt graag mee over een veiligere ontsluiting.
- De uitbreiding is gericht op reguliere, lokale bedrijvigheid. Door middel van een uitgifteprotocol stuurt de gemeente op het soort bedrijvigheid dat zich gaat vestigen.
- De gemeente gaat een langere periode (2028-2035) met deze nieuwe ontwikkeling doen. Er is een gefaseerde uitgave waar ook het uitgifteprotocol op stuurt.
- Een goede landschappelijke inpassing is nodig.
- Bij de ontwikkeling dient voldoende afstand te worden gehouden tot de oude bosgroeiplaats.
- Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met water en bodem sturend.
- Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het grondwaterbeschermingszone/boringsvrijezone van de drinkwaterwinlocatie. Dit stelt beperkingen aan de milieucategorie en de vergunningen die bedrijven kunnen aanvragen.
- Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie).
- Het plan moet passen binnen de uitgangspunten/conclusies van de netwerkstudie N224.

4.3 Nut en effect

Nut en noodzaak

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is noodzakelijk om te voldoen aan de groeiende vraag naar bedrijfsruimte. Zonder deze uitbreiding dreigen bedrijven weg te trekken naar omliggende gemeenten, wat negatieve gevolgen heeft voor de lokale economie en werkgelegenheid. Dit plan en de uitgangspunten daarbinnen dragen bij aan een toekomstbestendige economie en een evenwichtige ontwikkeling van Woudenberg. Daarnaast biedt het inwoners de mogelijkheid om in hun eigen gemeente te werken, wat bijdraagt aan vitaliteit en duurzame mobiliteit.

De gewenste effecten

- Meer bedrijfsruimte voor mkb'ers binnen de gemeentegrenzen.
- Een verbeterde balans tussen wonen en werken in de gemeente.
- Stimulering van de lokale economie en werkgelegenheid; Streven naar bedrijven die lokale werkgelegenheid bieden.
- Verbeterde mobiliteit en duurzaamheid door meer werkgelegenheid op fietsafstand.

4.4 Projectgrenzen

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Laagerfseweg in Woudenberg vraagt om een heldere afbakening van de projectgrenzen. Dit project richt zich uitsluitend op de realisatie van bedrijventerrein aan de Laagerfseweg en heeft geen betrekking op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente. Wel is het mogelijk dat dit nieuwe bedrijventerrein schuifruimte biedt voor bedrijven die nu op bedrijventerrein Parallelweg zitten.

De gemeente Woudenberg is grotendeels eigenaar van de gronden binnen het plangebied, dat ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Klein Landaas ligt. Aan de westzijde grenst het gebied aan een strook woningen, aan de oostzijde wordt het gebied begrenst door de monumentale oude spoordijk welke onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland, de zuidzijde is voornamelijk agrarisch in gebruik. Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein bezit de gemeente geen eigen grond.

Gewenst resultaat en verantwoordelijkheden

Het projectresultaat is een uitgeefbaar bedrijventerrein van circa netto 7 hectare, met een indicatieve uitgifteperiode van 2028-2035. De gemeente is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en uitgifte van de kavels, in samenwerking met relevante partijen zoals projectontwikkelaars en ondernemers.

Fasering

Het project omvat de integrale ontwikkeling van het bedrijventerrein, van de voorbereidende werkzaamheden tot en met de uitgifte en verkoop van de kavels. Het project wordt in verschillende fasen uitgevoerd. Gelet op de duur van het project kunnen meerdere fasen gelijktijdig worden uitgevoerd.

Beleid

De ontwikkeling van het bedrijventerrein past binnen het Provinciaal Programma Wonen & Werken (PPWW) van Provincie Utrecht en sluit aan bij de Structuurvisie 2030 Woudenberg, waarin het belang van een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling en economische groei is vastgelegd. Beleidsmatig moet er rekening worden gehouden met het uitgifteprotocol van het PPWW en met lokaal beleid op het gebied van duurzaamheid en mobiliteit. Daarnaast is de Nota Grondbeleid van belang.

Infrastructuur

Gezien de ontsluiting van het bedrijventerrein een cruciale factor is voor de succesvolle ontwikkeling ervan, wordt er in dit project specifiek aandacht besteed aan de bereikbaarheid. Op basis van eerdere onderzoeken is duidelijk dat de Laagerfseweg in de huidige inrichting niet geschikt is om verkeersbewegingen van 7 hectare bedrijventerrein te verwerken. In de start van het project zal dan ook een verkeersonderzoek plaats vinden waarin opties en scenario's voor de ontsluiting van een bedrijventerrein van deze omvang op deze locatie nader worden onderzocht. Verkeersveiligheid, leefbaarheid (met name focus op geluid en gezondheid) en bereikbaarheid zijn daarbij het uitgangspunt. Op basis van deze scenario's zal bezien worden welke mogelijke aanpassingen worden onderzocht en welke in de planvorming wordt meegenomen om een vlotte doorstroming en een goede aansluiting op het bestaande wegennet te waarborgen.

Toekomstbestendig en duurzaam bedrijventerrein

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld met het oog op de toekomst. Duurzaamheid staat centraal in zowel de inrichting als het gebruik van het terrein. Circulariteit, energie-efficiëntie en emissieloos bouwen vormen belangrijke uitgangspunten. Bij de uitgifte en realisatie van de kavels wordt onder andere aangesloten bij bestaande duurzaamheidsnormen, zoals de BENG-eisen. In dit kader wordt ook onderzoek gedaan naar de toepassing van duurzaamheidseisen in combinatie met emissieloos werken, de mogelijkheden om het terrein (deels) zelfvoorzienend te maken, en naar alternatieve energieoplossingen zoals lokale opwekking van zonne-energie en de inzet van energieopslag via batterijen.

Samenwerking

De ontwikkeling van het bedrijventerrein vereist nauwe samenwerking met diverse partijen. Netbeheerder Stedin speelt een rol bij het waarborgen van voldoende netcapaciteit en energievoorziening. Het Waterschap is betrokken bij het waterbeheer en de afwatering binnen het plangebied. Vitens voor het belang van het waterwingebied. Daarnaast hebben we te maken met partijen als Gasunie, de provincie, de agrarisch

bedrijven in de omgeving, evenals de direct omwonenden. Overigens wordt er ook samengewerkt met de Bedrijvenkring Scherpenzeel Woudenberg (BSW), die de belangen van lokale ondernemers behartigt.

Stakeholders en participatie

Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de verschillende stakeholders en hun belangen.

Stakeholder	Betrokkenheid	Belang	Aandachtspunt
Gemeente Woudenberg	Initiator en grondeigenaar	Economische groei, ruimtelijke ordening en werkgelegenheid	Evenwicht tussen bedrijvigheid en woonomgeving
Provincie Utrecht	Beleidsbepaler	Duurzame ruimtelijke ontwikkeling en economische versterking	Borging provinciale beleidskaders en infrastructuur
Lokale ondernemers	Potentiële gebruikers en investeerders	Beschikbaarheid van geschikte bedrijfslocaties	Betaalbare en goed bereikbare kavels
Omwonenden	Directe belanghebbenden	Minimale overlast door verkeer, geluid en milieu-impact	Behoud van woongenot, verkeerstoename beperken
Inwoners	Brede belanghebbenden	Behoud van leefbaarheid en evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling	Draagvlak creëren en zorgen wegnemen
Bedrijvenkring Scherpenzeel Woudenberg (BSW)	Belangenbehartiger lokale ondernemers	Stimuleren van regionale bedrijvigheid en netwerkvorming	Voldoende aanbod voor MKB en ondersteuning bij vestiging
Stedin	Netbeheerder	Voldoende netcapaciteit en energievoorziening	Oplossen van netcongestie voor toekomstige bedrijven
Waterschap	Beheerder van waterhuishouding	Waterbeheer en afwatering	Voorkomen van wateroverlast en behoud van ecologische waarde
Vitens	Beheerder drinkwatervoorziening	Bescherming van het waterwingebied en waterkwaliteit	Voorkomen van vervuiling en aantasting van waterbronnen
Gasunie	Beheerder gastransportnetwerk	Veiligheid en capaciteit van het gasnet	Voorkomen van belemmeringen bij toekomstige energievoorziening
Aannemers en ontwikkelaars	Uitvoering infrastructuur en bouw	Realisatie binnen planning en budget	Voorkomen van vertraging door materiaaltekorten o.i.d.

Omdat de ontwikkeling van het bedrijventerrein impact heeft op de omgeving, speelt participatie een belangrijke rol. Omwonenden en andere belanghebbenden worden actief betrokken om draagvlak te creëren en eventuele zorgen vroegtijdig te adresseren. De specifieke vorm van participatie wordt later bepaald. Het participatiebeleid gemeente Woudenberg, de Omgevingswet en de participatiewijzer vormen hiervoor de basis.

5. Projectactiviteiten, -resultaten en fasering

Het resultaat van dit project is de oplevering van een goed ontsloten, duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein met ruimte voor lokale Mkb'ers. In dit plan van aanpak wordt uitgegaan van de onderstaande globale projectfasering. De concrete stappen en wijze van participatie zullen in een later stadium, in overleg met het bureau dat het proces van het omgevingsplan zal begeleiden en conform het gemeentelijk participatiebeleid, nader worden uitgewerkt. Het uitgangspunt is dat de uitgifte van het terrein plaatsvindt in de periode 2028-2035.

5.1 Activiteiten per onderdeel

Per onderdeel zijn er verschillende onderzoeken die in elk geval moeten worden uitgevoerd om het juiste resultaat te behalen. Hier staat aangegeven om welke activiteiten het minimaal gaat:

- Verkeer en infrastructuur

- Wegenstructuur en fietsinfra
 - Verkeerskundige ontsluiting op N224
 - Verlichting en bewegwijzering
 - Kabels en leidingen tracé bepalen
 - Riolering en waterberging
 - Nutsvoorzieningen
- Milieu en duurzaamheid
 - Bodemonderzoek en eventuele sanering externe veiligheidsonderzoeken (m.n. afstanden tot gasleiding)
 - Geluids- en akoestisch onderzoek
 - Klimaatadaptatie en energietransitie
 - Onderzoek netneutraal bedrijventerrein (mogelijkheden zelfvoorzienend zijn voor warmte en elektra)
- Natuur en landschap
 - MER-verplichting beoordeling
 - Ecologische onderzoek en eventuele mitigatie maatregelen
 - Archeologisch onderzoek
 - Water en groen
- Ruimtelijke inpassing
 - Opstellen van het (tijdelijk) omgevingsplan
 - Stedenbouwkundig plan
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Groenstructuur/ inpassing van het gebied, rekening houden met Groen Groei Mee.
 - Verkavelingsplan en grondprijsbepaling
- Grondexploitatie en uitvoering
 - Eventuele grondonderhandelingen t.b.v. ontsluiting
 - Uitgifteprotocol en fasering
 - Kostenramingen en financiering
 - Aanbestedingen en realisatie
 - Opzetten parkmanagement

5.2 Projectfasering en planning

De ontwikkeling van het bedrijventerrein volgt de standaard projectfasering. Binnen elke fasen worden specifieke activiteiten uitgevoerd om de gestelde resultaten te behalen.

1. Initiatiefase (2025-2026)

Resultaat: Definitie projectplan en eerste globale planvorming.

 - Opstellen van het projectplan
 - Starten van noodzakelijke onderzoeken
 - Bepalen ontsluiting
 - Eventuele grondonderhandelingen ten behoeve van de ontsluiting
 - Vastleggen wijze van participatie en uitvoeren eerste participatie
 - Opstellen wijziging omgevingsplan
2. Definitie / ontwerp fase (2026-2027)

Resultaat: Goedkeuring en vaststelling van het omgevingsplan en bijbehorende documenten en gesloten grondovereenkomsten.

 - Uitvoering en afronding van onderzoeken
 - Vaststellen en doorlopen juridische procedures omgevingsplan
 - Sluiten van benodigde grondovereenkomsten
 - Vaststellen IBOR
3. Voorbereidingsfase (2027-2028)

Resultaat: Voorbereiding van de feitelijke uitvoering.

 - Aanbestedingen voor de infrastructuur
 - Vergunningaanvragen
 - Start aanleg infrastructuur en nutsvoorzieningen
 - Grondexploitatie starten
 - Contracten pachtgronden

- Uitgifteprotocol opstellen
- 4. Uitvoeringsfase (2028-2031)
Resultaat: Bouwrijp maken van het terrein en ontsluiting.
 - Grondwerken en sanering
 - Aanleg van wegen, riolering, voorlopige verlichting en deel groenvoorzieningen
 - Realisatie ontsluiting en nutsvoorzieningen
 - Gefaseerde verkoop en uitgifte van kavels
- 5. Beheer- en nazorgfase (2032-2035)
Resultaat: Voltooing en ingebruikname bedrijventerrein.
 - Laatste verkoop en uitgifte van kavels
 - Monitoring en kwaliteitscontroles
 - Woonrijp maken
 - Opleveren project aan lijn organisatie

5.3 Overzicht fasen, activiteiten en deadlines

Fase	Resultaat	Activiteiten	Producten	Deadline
1. Initiatiefase	Definitie projectplan en eerste globale planvorming	Opstellen projectplan, start onderzoeken, eerste grondonderhandelingen, vastleggen participatie	Projectplan, eerste onderzoeksresultaten	2025-2026
2. Definitie/ontwerpfase	Vaststelling omgevingsplan en grondovereenkomsten	Afronden onderzoeken, juridische procedures omgevingsplan, sluiten grondovereenkomsten	Omgevingsplan, grondovereenkomsten	2026-2027
3. Voorbereidingsfase	Vorbereiding uitvoering	Aanbestedingen infrastructuur, vergunningaanvragen, start aanleg infrastructuur en nutsvoorzieningen	Vergunningen, aanbestedingscontracten	2027-2028
4. Uitvoeringsfase	Bouwrijp maken terrein en ontsluiting + ingebruikname bedrijventerrein	Grondwerken, sanering, aanleg wegen, riolering, verlichting, groenvoorzieningen + gefaseerde verkoop kavels	Opgeleverd bouwrijp terrein + eerste ingebruikname bedrijventerrein	2028-2031
5. Beheer- en nazorgfase	Voltooing bedrijventerrein	Laatste verkoop kavels, monitoring, kwaliteitscontroles, woonrijp maken en oplevering lijn organisatie	Volledige ingebruikname bedrijventerrein en oplevering lijn organisatie	2032-2035

6. Kwaliteit

Om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Laagerfseweg en alle activiteiten die hierbij horen van voldoende kwaliteit zijn, wordt tijdens het gehele proces aandacht besteed aan kwaliteitsborging.

De voortgang van het proces wordt maandelijks besproken en indien nodig bijgesteld in het overleg van zowel de projectgroep als de stuurgroep. Alle activiteiten worden afgestemd met de andere deelprojecten en de lijnorganisatie, en er wordt voor de verschillende resultaten akkoord gevraagd aan de stuurgroep.

Indien de projectgroep of stuurgroep dit noodzakelijk acht, wordt externe deskundigheid ingeschakeld om de kwaliteit te waarborgen. De inhoudelijke kwaliteitskaders worden geborgd door de formele vaststelling van het projectplan.

7. De projectorganisatie en -informatie

De wethouder Bedrijventerrein is de bestuurlijke opdrachtgever voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Laagerfseweg.

7.1 Projectorganisatie

Stuurgroep Bedrijventerrein Laagerfseweg

Voor de begeleiding van de totstandkoming van het bedrijventerrein wordt een stuurgroep ingesteld. De stuurgroep legt verantwoording over Bedrijventerrein Laagerfseweg af aan het college van B&W en de gemeenteraad. De rol van de stuurgroep is controlerend en kaderstellend. De projectleider deelt de voortgang van de verschillende fasen met de leden van de stuurgroep. Bij afwijking van de plannen (planning, budget, communicatie) vindt afstemming plaats met de stuurgroep. De stuurgroep bereidt beslissingen voor en komt op belangrijke keuzemomenten bij elkaar.

De voorzitter van de stuurgroep is de wethouder Bedrijventerrein.

Daarnaast bestaat de stuurgroep uit:

- Ambtelijke opdrachtgever
- Projectleider
- Projectondersteuner
- Communicatie; ad hoc afhankelijk van de agenda

In overleg zal na start van het project gezien worden of sprake is van aparte vergaderingen of dat deze stuurgroep onderdeel is/wordt van de stuurgroep Woudenberg Oost- Woudenberg zuidoost

Projectgroep (wordt situationeel in fase van project of geheel of gedeeltelijk ingezet)

De projectgroep bespreekt de voortgang van het project, bereidt inhoudelijke acties voor, zorgt voor samenhang tussen de verschillende fasen. De projectgroep zal minimaal één keer per maand een overleg hebben. Verslaglegging van de projectgroep overleggen wordt verzorgd door het secretariaat. Na vaststelling worden de verslagen ter kennis name aan de Stuurgroep Bedrijventerrein Laagerfseweg verstrekt.

De voorzitter van de projectgroep is de projectleider.

De projectgroep bestaat uit de beleidsadviseurs:

- Werken/economie
- Beheer openbare ruimte (in start fase aangevuld met Water en Groen)
- Verkeer en vervoer
- Planeconoom
- Financiën
- Communicatie
- Ruimtelijke ontwikkeling
- Secretariële ondersteuning

7.2 Projectinformatie en -informatie

(Tijds)verantwoording

In TIM wordt het product Voorbereiding Bedrijventerrein Laagerfseweg aangemaakt.

Hierop plannen en registreren de projectleden hun tijd. De projectleider volgt en rapporteert de realisatie aan de ambtelijke opdrachtgever.

Er worden tijdens het project voortgangsrapportages (2 keer per jaar) van het project gemaakt en deze worden aangeleverd aan het college van B&W ter vaststelling en aan de gemeenteraad ter kennisname.

Archief

Voor het project is het van belang dat alle documenten goed bewaard worden. Op N: is een projectmap Bedrijventerrein Laagerfseweg aangemaakt. Deze map wordt gevuld door projectteamleden en beheerd door de projectleider. De map vormt het platform voor uitwisseling en bewerking van en verwijzing naar documenten/informatie.

De indeling van dit archief is als volgt:

- A. Projectmap
 - a. Projectdocumentatie van verschillende fasen
 - b. Bestuurlijke adviezen, voorstellen en memo's
- B. Checklijsten en verslagen
 - a. Risicolijst
 - b. Besluitenlijst
 - c. Agenda's en verslagen
 - d. Voorgangsrapportages
- C. Projectbeheersing
 - a. Financiën
 - b. Organisatie
 - c. Kwaliteit
 - d. Informatie
 - e. Tijd

Bij de diverse overleggen in de projectorganisatie wordt vergaderd volgens een vaste overlegstructuur en verslaglegging. De vastgestelde verslagen staan ter inzage op N: voor alle medewerkers.

Communicatie

Een effectieve en transparante communicatie is essentieel voor het succes van de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Laagerfseweg. De projectleider stelt in overleg met communicatieadviseur een communicatieplan samen.

Om alle belanghebbenden en geïnteresseerden goed te informeren, wordt er nagedacht over het inrichten van een projectpagina op de gemeentelijke website. Hierop is relevante informatie over het project te vinden, zoals de planning en de laatste ontwikkelingen. Daarnaast wordt deze pagina ingezet als centraal punt voor vragen.

8. Risico's

Er is een risicoanalyse gemaakt van de onderdelen tijd, complexiteit, projectgroep, projectleiding en duidelijkheid, zie bijlage I.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Laagerfseweg zijn verschillende risico's te identificeren welke zich kunnen voordoen in het proces en/of de uitvoering.

Netcongestie

Op dit moment is de verwachting dat de netcongestie op het Tennet netwerk rond 2030 verholpen is. Er is echter nog geen zekerheid dus gedurende dit project zal netcongestie voortdurende gemonitord moeten worden. Kavels uitgeven waar bedrijven geen stroom aansluiting kunnen verkrijgen moet voorkomen worden. Ook voor de lange termijn is de beschikbaarheid van stroom een belangrijk punt. Het is daarom nodig dat het bedrijventerrein en de bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk netneutraal en zelfvoorzienend wordt ingericht.

Beheersmaatregelen:

- Nauwe samenwerking met netbeheerder Stedin om de energievoorziening tijdig te waarborgen.
- Onderzoek naar duurzaamheidseisen i.c.m. emissieloos werken.
- Onderzoek naar de mogelijkheid van een zelfvoorzienend terrein.
- Onderzoek naar alternatieve energieoplossingen zoals lokale energieopwekking (zonne-energie, batterijen).

Ontsluiting

De huidige Laagerfseweg is niet geschikt als ontsluitingsweg voor 7 hectare bedrijven terrein en de Stationsweg Oost wordt door veel aanwonenden ervaren als te druk. Dit heeft vooral te maken met de aspecten gezondheid en geluid. Uitgangspunt van dit plan is dat het bedrijventerrein wordt ontsloten via een nieuwe route, niet zijnde de

Laagerfseweg. Het risico is dat het vinden en realiseren van deze nieuwe ontsluitingsroute langer duurt dan gewenst of in het geheel niet lukt. Dit kan leiden tot vertraging in de ontwikkeling van het bedrijventerrein of tot tijdelijke bereikbaarheidsproblemen.

Beheersmaatregelen:

- Tijdig starten met onderzoek naar geschikte nieuwe ontsluitingsroutes.
- Vroegtijdig betrekken van betrokken partijen, zoals provincie en omwonenden.
- Mogelijkheden voor infrastructurele aanpassingen in kaart brengen.
- Scenario's opstellen voor het geval realisatie van de gewenste ontsluiting vertraging oploopt.

Weerstand van omwonenden en belanghebbenden

Hoewel in de Structuurvisie 2030, sinds 2013 sprake is van een zoekgebied voor bedrijven en sinds 2008 in de omgeving bekend is dat de gemeente de gronden aan de Laagerfseweg in bezit heeft, is weerstand van omwonenden niet uit te sluiten. Bezwaren vanuit de omgeving kunnen vertraging opleveren en mogelijk aanpassingen in de plannen afdwingen.

Beheersmaatregelen:

- Actieve en transparante communicatie met omwonenden en belanghebbenden.
- In de planvorming zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van woongenot van de omwonenden.
- Eerlijk zijn dat woonomgeving gaat veranderen ten behoeve van het maatschappelijk belang.
- Goede contacten en snelle bereikbaarheid projectleider voor direct aanwonenden.
- Organiseren van inspraakavonden en participatiebijeenkomsten.
- Onderzoek naar maatregelen om negatieve impact op de omgeving te beperken (bijv. groenbuffers, verkeersmaatregelen).

Aanlegvertragingen

Problemen met aannemers, materiaaltekorten, duurzaamheidseisen, slechte weersomstandigheden of andere logistieke uitdagingen kunnen de uitvoering vertragen.

Beheersmaatregelen:

- Contracten met aannemers voorzien van boeteclausules bij vertraging.
- Tijdige inkoop van materialen om schaarste te voorkomen.
- Buffer inplannen in de projectplanning om onvoorziene vertragingen op te vangen.

Plan aanpassing

Hoewel gemeente al lange tijd grotendeels eigenaar is van het gebied en daarmee al veel weet van het gebied zijn er een aantal onzekerheden die er toe kunnen leiden dat het plan aangepast moet worden. Naast de eerder genoemde ontsluiting en netcongestie gaat het om het effect van de gasleiding, het waterwingebied en de bekende aanwezige bodemvervuiling op het perceel Laagerfseweg. Daarnaast natuurlijk ook de landelijke ontwikkelingen rond stikstof, fijnstof etc. en de eisen rond beschermde diersoorten zoals haas en konijn.

Beheersmaatregelen:

- Door te starten met onderzoeken en alternatieven en beheersmaatregelen te verkennen, kan in de planvorming (inrichting en fasering van het gebied) rekening gehouden met alle opties en kunnen vergunningen tijdig worden aangevraagd om daarmee vertraging te voorkomen.

Onzekerheid afname/verkoop

Verdichting bestaand bedrijventerrein heeft nog altijd de voorkeur boven een uitleg locatie. Verdichting op Parallelweg Oost is een moeizaam proces waar wij als gemeente beperkt invloed op hebben. De grond is namelijk particulier eigendom. Niet uitgesloten is dat tijdens de looptijd van dit project ruimte beschikbaar komt, waardoor bedrijven kiezen voor het bestaande bedrijventerrein. Ook is niet uitgesloten dat de marktomstandigheden (economische crisis) veranderen, waardoor de uitgifte stagneert.

Het verleden van Parallelweg Oost geeft geleerd welk risico voor de langer termijn (stedenbouwkundig en daarmee praktisch) ontstaat als op dat moment afgeweken wordt van doelgroepen.

Beheersmaatregelen:

- Gedurende de looptijd van het project de marktontwikkelingen blijven monitoren en plannen van activiteiten hierop afstemmen.
- In grondexploitatie rekening houden met noodzaak aanpassing uitgifte tempo.
- Blijven vasthouden aan doelgroep, flexibel meebewegen met marktontwikkeling kan, maar alleen als kavels en type bedrijven duurzaam zijn, voor de lange termijn werkgelegenheid van Woudenberg.

9. Kosten, dekking en baten

Het uitgangspunt is een gebied dat mogelijkheden biedt voor lokaal werkzame bedrijven, welke daarmee bijdragen aan een financieel gezond Woudenberg. Winst is dan ook niet het oogmerk, maar het project kan alleen verder naar de ontwerp fase als sprake is van reële en dus onderbouwde financiële risico's.

Vanuit het krediet Woudenberg Zuidoost kan worden gestart met het project, en een projectleider worden aangesteld. Binnen de huidige ambtelijke organisatie is geen passende projectleider beschikbaar, dus zal dan ook extern moeten worden gevonden. De projectleider zal samen met de projectgroep in beeld brengen welke kosten te verwachten zijn. Te denken valt aan onderzoeken en opstellen omgevingsplan, waarvoor externe ondersteuning nodig is, maar ook de kosten aankoop gronden, bouw- en woonrijp maken planeconomie etc. Hiervoor zal een krediet worden gevraagd bij de gemeenteraad ter dekking. Bezien zal worden of de reserve Grondbedrijf algemeen al dan niet in combinatie met het dashboard Woudenberg Oost de dekking van het krediet kan leveren. Zodra zicht is op een haalbaar project met omgevingsplan zal de gemeenteraad worden voorgesteld een grondexploitatie vast te stellen en dan zal hiervoor krediet gevraagd worden.

Het doel van het project is uiteindelijk het uitgeven van bedrijfskavels volgens een marktconforme prijs.

Bijlage I: Risicoanalyse

Ingevuld door: projectleider i.s.m. ambtelijk opdrachtgever

Datum: april 2025

Legenda: Ja Twijfel* Onvoldoende**

* benoem de aandachtspunten in de toelichting

** benoem de maatregelen in de toelichting

Stelling				Toelichting
Er is een door MT én college vastgestelde projectopdracht	Ja			College werkprogramma
De projectorganisatie (inhoud pva & t-b-v) is voor alle betrokkenen helder	Ja			Aan MT
Het is duidelijk wie de klant van het project is	Ja			
Er is een startnotitie of plan van aanpak	Ja			
De afbakening van het project is helder (wat wel/niet)	Ja			
De planning van het project is realistisch		x		Uitkomst onderzoek mogelijkheid ontsluiting is leidend voor verdere ontwikkeling bedrijventerrein
De projectleider en -leden hebben voldoende materiekkennis	Ja			Mensen moeten nog wel ingehuurd en benoemd worden
De projectleider heeft management- e/o projectleiderservaring	Ja			Uitgangspunt voor inhuur
De projectleider is vaardig in het beheersen van GROTIK	Ja			
De projectleider heeft voldoende (doorloop)tijd en capaciteit voor de rol/taak	Ja	x		
De projectleider en de projectleden worden adequaat ondersteund vanuit de lijnorganisatie	Ja			Zorgpunt gezien andere lopende projecten in zelfde periode m.n. Hoevelaar fase 3 en dorpsranden
De projectleden hebben voldoende (doorloop)tijd en capaciteit voor de rol/taak		x		Zorgpunt gezien andere lopende projecten in zelfde periode m.n. Hoevelaar fase 3 en dorpsranden
Het bemensen van de projectgroep is geen probleem		x		Zorgpunt gezien andere lopende projecten in zelfde periode m.n. Hoevelaar fase 3 en dorpsranden
De financiële raming is voldoende	Ja			
De financiële raming is betrouwbaar	Ja			
De financiële administratie is projectgericht	Ja			
De urenadministratie is projectgericht	Ja			Marga moet bij de start opdracht toe krijgen
De klant (vanuit organisatieonderdeel en/namens eindgebruiker) is actief bij het project betrokken	Ja			
Het project is eenvoudig om te realiseren	Ja	x		Niet eenvoudig maar wel haalbaar
De in- en externe communicatie over het project is op orde	Ja	x		Mits geregeld
De afstemming van het project met: 1. andere projecten, 2. andere programma's en 3. de lijn is op orde	Ja			Op inhoud weinig relatie met andere projecten op bemensing wel
Het risico-/kansen- en verwachtingenmanagement is ingeregeld	Ja			
Het project wordt strak gemonitord	Ja			

Er is een GROTIK-voortgangsrapportage	Ja			
In het project wordt de overdracht naar de lijnorganisatie geregeld	Ja			
Het project voldoet aan de AVG	Ja			