



Gemeente  
Woudenberg

## Collegedadvies Eigen initiatief

|                              |     |                                |     |
|------------------------------|-----|--------------------------------|-----|
| <b>Besluitenregistratie:</b> |     | Postregistratienummer : 166140 |     |
| 16                           | 10  | Datum inboeken :               |     |
| <b>Openbaar</b>              | Ja  | <b>Internet</b>                | Nee |
| <b>naar RAAD</b>             | Ja  | <b>OR</b>                      | Nee |
| <b>Communicatie</b>          | Nee | <b>Europese regelgeving</b>    | Nee |
| <b>via COMMISSIE</b>         | Ja  |                                |     |
| <b>Anders:</b>               | Nee |                                |     |

**Onderwerp** : kernrandvisie Woudenberg

**Advies** : de raad voostellen de kernrandvisie Woudenberg 2016 vast te stellen.

| Datum      | Ambtenaar | Afdeling | Pho | Griffier | Afdelings-<br>hoofd |
|------------|-----------|----------|-----|----------|---------------------|
| 13-04-2016 | H. Kamies |          |     |          |                     |

| Additioneel Advies     | Paraaf: |
|------------------------|---------|
| Beleid en Ontwikkeling |         |

|                     | Conform advies | Bespreken | Datum | Opmerkingen |
|---------------------|----------------|-----------|-------|-------------|
| <b>Burgemeester</b> |                |           |       |             |
| <b>Wethouder</b>    |                |           |       |             |
| <b>Wethouder</b>    |                |           |       |             |
| <b>Secretaris</b>   |                |           | 15-4  | B2W 19-4    |

**Datum vergadering B&W:**

**Agendapunt:**

**Besluit:**

**Openbare besluitenlijst 19-04-2016**

Akkoord met advies.

20 APR. 2016

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:



## **Inleiding**

De provincie Utrecht nodigt gemeenten uit om 'kernrandzones' met kwaliteit te realiseren, die stad of dorp en buitengebied goed met elkaar verknopen. Aanleiding daarvoor is vooral het feit dat de provincie zich er bewust van is dat het consistente beleid ten aanzien van rode contouren de afgelopen decennia goed heeft gewerkt, maar dat de overgangen van stad en dorp naar het buitengebied desondanks hebben ingeboet aan kwaliteit en gebruiksmogelijkheden. Gemeente worden daarom uitgenodigd een kernrandvisie op te stellen, waarin zij aangeven welke gebieden in een kernrandzone waarom wel of niet kunnen worden ontwikkeld en hoe.

## **Centrale vraag**

Bent u bereid de raad voor te stellen de kernrandvisie vast te stellen.

## **Kader**

Structuurvisie Woudenberg 2030. Provinciale Ruimtelijke Verordening artikel 4.8

## **Argumenten**

De kernrandvisie Woudenberg 2016 richt zich op de overgangsgebieden tussen de kern en het buitengebied.

Doel is te komen tot een samenhang in initiatieven die in het gebied voorkomen en daaraan richting te geven. Het is geen blauwdruk maar nodigt partijen uit om met passende ideeën te komen die een bijdrage leveren aan het behoud of het herstel van de diverse kwaliteiten in deze gebieden.

De provincie Utrecht maakt het middels de provinciale ruimtelijke verordening mogelijk om kleinschalige initiatieven toe te staan buiten de rode contour mits deze bijdragen tot een kwaliteitsimpuls voor dit gebied. De nu voorliggende kernrandvisie Woudenberg 2016 biedt hiertoe het kader die de provincie hiertoe stelt.

Gedeputeerde Staten van Utrecht dienen nog met de kernrandvisie in te stemmen. De visie wordt hiervoor nadat u het concept heeft vastgesteld aan Gedeputeerde Staten toegezonden. Wij verwachten binnen drie weken een besluit van GS te ontvangen zodat deze ook nog voor de vaststelling aan de raad kan worden toegezonden.

Zie raadsvoorstel

## **Draagvlak**

Zie raadsvoorstel

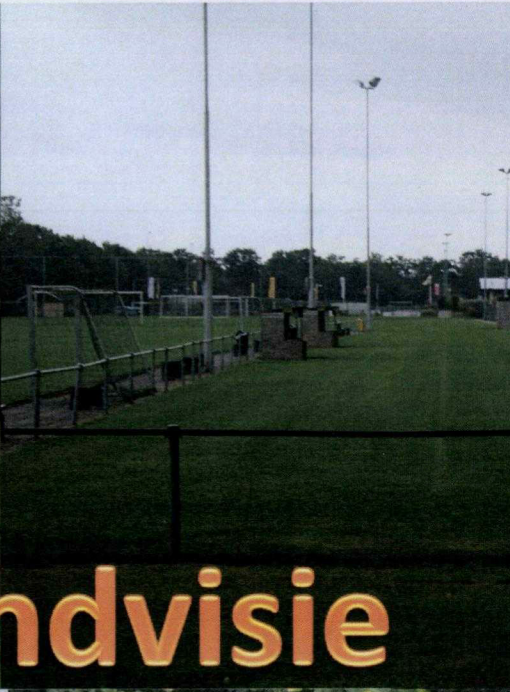
## **Financiële consequenties**

Zie raadsvoorstel

## **Aanpak/uitvoering**

Zie raadsvoorstel

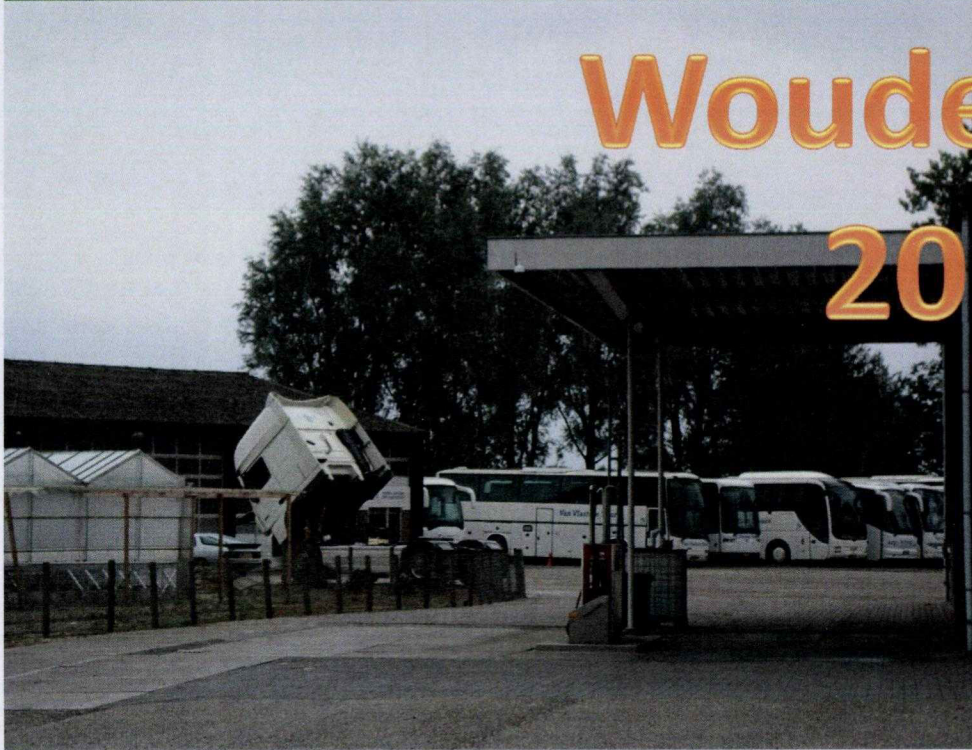




Kernrandvisie

Woudenberg

2016





# Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Beschrijving kernrandzone(s)
3. Analyse en gewenste ruimtelijke ontwikkeling
4. Proces

Opsteller:

Gemeente Woudenberg



# 1. Inleiding

De gemeente Woudenberg is een aantrekkelijke gemeente die centraal ligt in Nederland. Op de grens van de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei, gelegen tussen de stedelijke regio's Utrecht, Amersfoort en Veenendaal. Woudenberg kenmerkt zich door een veelzijdig buitengebied en kent een rustig en aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat.

In de structuurvisie Woudenberg 2030 heeft de gemeente beschreven op welke wijze zij wil anticiperen op economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Zodat Woudenberg ook in 2030 een vitale gemeente is, met een levendige dorpskern en een veelzijdig en multifunctioneel buitengebied.

De provincie Utrecht streeft in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 onder meer naar hoogwaardige dorps- en stadsranden. Daartoe nodigt zij gemeenten uit om 'kernrandzones' met kwaliteit te realiseren, die dorp en buitengebied goed met elkaar verbinden. Rond de kern van de gemeente Woudenberg zijn in type verschillende gebieden die de dorpskern met het buitengebied verbinden. Zij neemt de uitnodiging dan ook van harte aan omdat de gemeente streeft naar een verbetering van de kwaliteit van deze gebieden in de kernrand.

De gemeente Woudenberg kent a scheidingsranden die de scheiding tussen de kern en het buitengebied markeren. De aanwezigheid van de N-224. De gemeente streeft met name richtten op de westelijke kant van het dorp.

De gebieden in de kernrandzone

- rafelige randen,
- leegstaande terreinen,
- een diversiteit aan functies,
- harde overgangen tussen de kern en het buitengebied van forse bebouwing,
- de afronding aan de noordkant van het Groene Woud en ten zuiden van het ontwikkelen wijk Hoeve.

In deze gebieden dienen zich een aantal initiatieven die ondersteunen dat de gemeente streeft tot. Tot op heden gebeurde dat op een aantal gebieden streeft met deze visie om meer samen te werken op initiatieven, een toekomstbeeld te ontwikkelen die gezamenlijk moeten leiden tot een verbetering van deze gebieden.



In deze visie zal de gemeente Woudenberg aangeven hoe zij de gebieden in de kernrand kwalitatief wil (laten) ontwikkelen. De gemeente wil daarbij met name een visie leveren over de richting van de gewenste ontwikkeling. De uitwerking moet door particuliere / private partijen worden opgepakt. De gemeente wil daarbij een faciliterende en bemiddelende rol spelen.

Binnen de gebieden zijn al meerdere particuliere initiatieven bekend. De fase waarin het initiatief zich bevindt is sterk wisselend. Voor het gebied aan de Griftdijk is een initiatief reeds zo ver uitgewerkt dat ten behoeve hiervan reeds een bestemmingsplan wordt opgesteld. In deze visie wordt aan dit gebied dan ook uitgebreider en gedetailleerder aandacht besteed.

#### **Leeswijzer:**

In hoofdstuk 2 worden de gebieden beschreven waarop deze visie betrekking heeft. Naast een gebiedsafbakening is er een korte beschrijving van het gebied. Ook worden kort de verschillende functies die in het gebied voorkomen benoemd. Gebieden die grenzen aan het plangebied zijn als projectgebied benoemd omdat zij daar invloed op hebben.

Hoofdstuk 3 geeft per gebied een korte analyse van het gebied. Wat is er goed? Wat kan er worden versterkt? Welke kansen zijn er. Omdat de kernranden tot op heden nogal zich nogal onafhankelijk hebben ontwikkeld zal telkens per gebied een kader worden gegeven waarbinnen ontwikkelingen in de toekomst kunnen plaatsvinden. We noemen dat de opgave voor het gebied. Tot slot komen in dit hoofdstuk de initiatieven die tot nu toe bekend zijn aan bod, daarmee wordt de dynamiek die nog steeds plaats vindt in deze gebieden nog eens onderstreept en wordt samen met het kader het toekomstbeeld voor de gebieden in 2030 geschetst.

Hoofdstuk 4 gaat tot slot in op de procesaanpak en de financiering.





## Beschreven gebieden in de kernrandzone







*Het Groene Woud grenst  
aan het slagenlandschap*

## 2. Beschrijving van o

### Kernrandzone

De kernrandzone rond Woudenbe overgangsgebieden tussen dorp e dynamische plekken met een mu vooral erg divers. De gebieden be binnen de rode contour. Op enkel buiten de rode contour.

Bepaalde gebieden zijn rommelig gemeente wil zich in deze visie n richten. Enerzijds zijn er gebiede samenhang wil aanbrengen in an bestaande waarde te behouden en

Niet alle gebieden die grenzen tu buitengebied zijn in deze kernran totaal vier gebieden waarvoor de Deze visie richt zich op de gebied

1. Slappedel / Griftdijk,
2. de Bosrand,
3. Het Groene Woud en het Groene Woud en Hoevela Stationsweg Oost),
4. het gebied ten oosten van van de Stationsweg Oost.

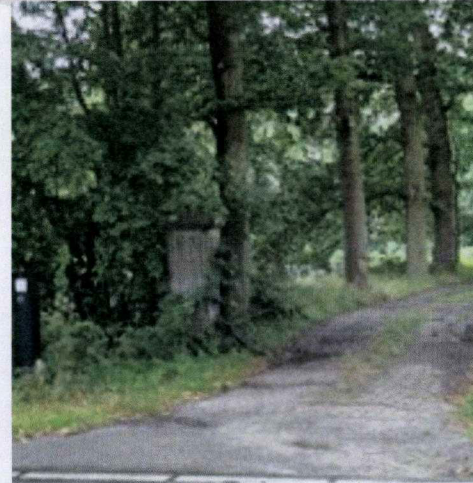


De gemeente denkt dat specifiek deze gebieden een kwaliteitsimpuls kunnen gebruiken om de te ter plaatse aanwezige waarden te beschermen, maar zeker ook waar mogelijk te versterken. In bepaalde gevallen gaat het dus om de versterking van de in het gebied aanwezige waarden, in andere gevallen ligt de nadruk meer op de versterken van de verbinding tussen het dorp en buitengebied of worden waarden juist beschermd. De gemeente wenst daarbij geen blauwdruk op te leggen, maar daagt partijen uit om binnen de kaders van deze visie uitvoering te geven aan de gewenste kwaliteitsimpuls.

Gebieden in de kernrand zijn zeer divers, met recreatieve functies, woonfuncties, bedrijfsmatige activiteiten, maneges enz. Vaak zijn deze functies organisch tot stand gekomen. De gemeente wil met deze visie een toetsing kader bieden waaraan toekomstige initiatieven kunnen worden getoetst. De initiatieven dienen in ieder geval ten alle tijde bij te dragen aan de instandhouding of verbetering van het omliggende landschap en waarop beleving en recreatief mede gebruik van dit landschap vanuit de kern kan worden verbeterd.



*Boven: Bedrijvigheid  
Onder: bestaande re  
het noorden.*





## Het omliggende landschap

De kwaliteit van de gebieden in de kernrandzone worden mede bepaald en beïnvloed door het omliggende landschap. De gemeente Woudenberg behoort tot de Gelderse Vallei, deze ligging kenmerkt het voornamelijk agrarische landschap. Woudenberg kent een halfopen coulisselandschap met grote diversiteit aan beplantingselementen. Het mozaïek landschap kent met name bomenrijen, lanen, bospercelen, houtwallen en met bomen omgeven weilanden. Het slagenlandschap rond Woudenberg kende vroeger een veel kleinschaligere verkaveling, echter in de loop van de tijd zijn veel landschapselementen verdwenen. Ook door schaalvergroting in de landbouw en de ruilverkaveling in jaren 60 is het landschap veel opener geworden. Niet in alle gebieden zullen zich direct ontwikkelingen voordoen, echter daar waar dat gebeurt dient dat samen te gaan met het herstel van het oorspronkelijke landschap. Daarnaast kent de gemeente meerdere landgoederen waarvan er een grenst aan de bebouwde kom, te weten landgoed Geerestein dat net als het omringende landschap kansen biedt voor de gebieden in de kernrandzone.

Ten zuiden oosten van Woudenberg ligt een kampenlandschap. Deze vorm van landschap is herkenbaar aan onregelmatige kavelvormen en houtwallen. In het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP) wordt dit gebied aangeduid als een diffuus kampenlandschap omdat het kenmerkende karakter niet meer duidelijk aanwezig is. Door laanbeplantingen en erfbeplantingen te stimuleren kan de structuur van het kampenlandschap versterkt worden.

De gemeente heeft in haar groenbeleidsplan uitgesproken dat het voor het behoud van het groene karakter van Woudenberg erg belangrijk is dat “beeldbepalend privégroen behouden blijft en dat bij nieuwe ontwikkelingen de hoeveelheid groen niet verder afneemt. Ook dient de identiteit van het landschap behouden te blijven. Hetgeen ondermeer betekent het handhaven en ontwikkelen van de oude verkavelingstructuur zoals slagen- en kampenlandschap. Daarnaast streeft de gemeente ernaar om de groenstructuur in het dorp met het buitengebied te verbinden.



*boven: Slagenlandschap met op de achtergrond  
onder: Kampenlandschap gaande Brinkkante*





## De gebieden

### *Slappedel/Griftdijk*

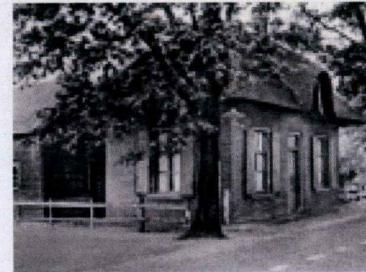
De Slappedel loopt ten zuiden van de N-224 aan de westzijde van de kern van Woudenberg. Meer zuidelijk grenst de Slappedel aan de harde rand van de Randweg en het agrarisch gebied. Ter hoogte van de rotonde van de Zeisterweg met de Voorstraat komt enige verspreid gelegen van oorsprong agrarisch georiënteerde bebouwing voor. Een deel van deze bebouwing wordt nu gebruikt door Van Vlastuin Taxi en Touringcar bedrijf en een aannemersbedrijf. Voorts staat er bebouwing van een tuincentrum en is er een voormalige bedrijfswoning aanwezig die nu als burgerwoning wordt gebruikt maar ook als zodanig planologisch bestemd.

Ten noorden van de N224 loopt de Griftdijk gelegen langs de Woudenbergse Grift. Direct ten westen ligt een kleinschalig, relatief open bebouwingslint met vrijstaande en twee onder-een-kapwoningen uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Dit buurtje heeft zich oorspronkelijk zelfstandig ontwikkeld rondom een oude tolplaats aan de kruising van de Grift en de oorspronkelijke ligging van de provinciale weg tussen Zeist en Woudenberg. Het tolhuisje bestaat al lang niet meer en de zelfstandige ligging van de lintbebouwing is door de latere westwaartse uitbreiding van Woudenberg opgeheven. Toch is de oorspronkelijkheid van deze buurt nog goed herkenbaar gebleven. De huidige woningen komen voornamelijk uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Langzaam heeft het lint zich in noordelijke richting verder ontwikkeld met woningen die vooral bestaan uit één of twee bouwlagen onder een kap (vooral zadeldaken en mansardekappen). De ligging aan de rand van het dorp en de directe nabijheid van de Woudenbergse Grift dragen bij aan een relatief groen en landelijke woonsfeer.

Bij een aantal woningen heeft zich gaandeweg bedrijvigheid ontwikkeld, heeft geleid tot het verdwijnen van woonbebouwing, maar vooral ook tot een aantrekkelijk uitzicht op de omgeving.

Specifiek voor dit gebied is dat de bebouwing achtergelegen meent. Dit gebied is een weidegebied voor boeren uit de omgeving van landgoed Geerestein. De openheid is begrensd door de flanken van de bebouwing en het landschappelijke bosgebied.

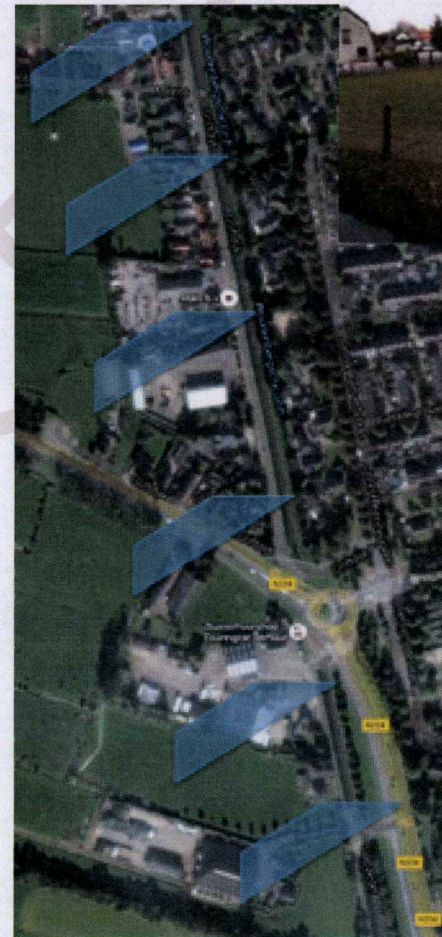
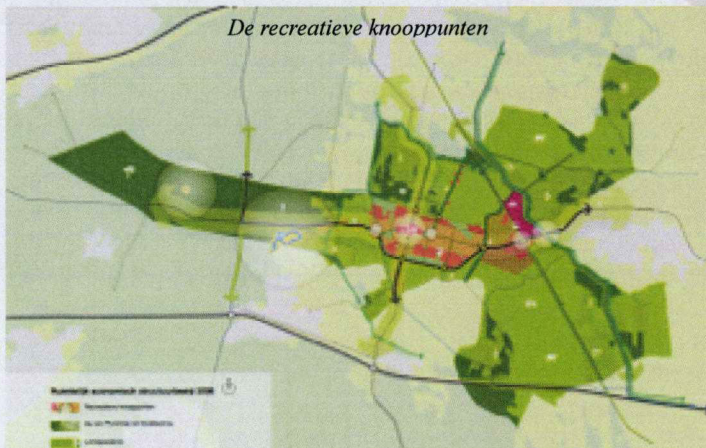
Aan de Griftdijk is ook de voormalige Meent. Deze werf is momenteel in eigen gebruik. Van deze werf is het bouwbedrijf van de Meent, ten noorden het sierbestratingsbedrijf van de Meent, de straat de Meent is Stuivenberg Tuinbouw. De bedrijven tasten mede door hoor van de bebouwing van het gebied aan.





### *Recreatief knooppunt*

In de structuurvisie 2030 zijn het landschap en de gridstructuur van de wegen als onderlegger van het ruimtelijk economisch structuurbeeld 2030 aangewezen. De belangrijkste zone hierin is de west-oost as van Pyramide tot Grebbelinie. Langs deze verkeersas (N224) liggen de belangrijkste (regionale) recreatieve trekpleisters en verblijfsplaatsen (Pyramide van Austerlitz, Henschotermeer en Heygraeff), het centrum van Woudenberg en de nieuwbouw- en herontwikkelingslocatie Woudenberg Oost. Haaks op deze hoofdas staan verschillende kleinere noord-zuid assen, waarvan de Geeresteinslaan de belangrijkste is. Het merendeel is cultuurhistorisch waardevol en heeft geen belangrijke doorgaande verkeersfunctie (meer). Het gaat om de Griftdijk, Ekris, spoordijk en Grebbelinie. Op de snijpunten van beide assen komen functies samen en zijn deze onderling verbonden tot recreatieve knooppunten. De Griftdijk met rotonde N224, de entree van het centrum via Voorstraat, is een van deze knooppunten en maakt dan ook onderdeel uit van het plangebied.





### ***De Bosrand***

Dit betreft het gebied ten noorden van de J.F. Kennedylaan tussen de Griftdijk en de Geertesteinselaan. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Landgoed Geerestein. Dit landgoed is ongeveer 180 hectare groot en bestaat uit landbouwgronden, landschapselementen bospercelen, parkbossen, monumentale gebouwen en overige gebouwen. Het landgoed heeft op de eerste plaats een landschappelijke, agrarische en ecologische waarde met diverse historische elementen. De tweede functie van het landgoed is recreatieve waarde, mede omdat het landgoed vanwege de Natuurschoonwet openbaar toegankelijk is. Het landgoed behoort niet tot het plangebied maar tot het projectgebied omdat het landgoed wel degelijk invloed heeft op het plangebied. Het landgoed is niet bereikbaar vanuit de direct aangelegen wijk die bestaat uit recentere bebouwing uit de jaren '80 en '90 aan het Van Rijningspark De Bron en de Maat.

Het westelijke deel van het gebied kent een groene en open invulling omdat hier de sportvelden voor voetbal, kortbal en tennis zijn gelegen. Dit in tegenstelling tot het oostelijke deel van het gebied dat een meer harde (bebouwde) rand heeft.

Deze rand wordt gevormd door grote 'vierkante' gebouwen van:

- het Sport en Cultureel Centrum De Camp
- de Gemeentewerf
- MC Wombarg
- Diergeneeskundig centrum 'De Vallei'
- Een voormalig (leegstaand) kantoorpand



*boven: plangebied  
onder: Sport en Cultuur*



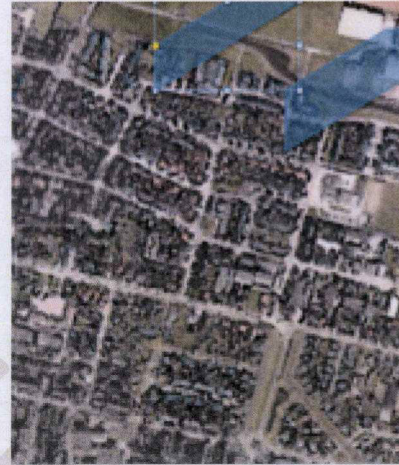


### ***Het Groene Woud, Amaliaalaan en Hoevelaar***

Ten noorden van de Nico Bergsteinweg wordt een kleinschalige woonwijk ontwikkeld met 27 tot 35 (vrijstaande) woningen, genaamd Prinses Amaliaalaan. Deze in aanbouw zijnde wijk grenst direct aan buitengebied en vormt daarmee tevens de overgang van het dorp naar het buitengebied.

Aan de noordoostzijde van het dorp wordt de woonwijk Het Groene Woud ontwikkeld met circa 500 woningen. Het gebied zal als een afronding van het dorp worden vormgegeven en aansluiten op het bestaande deel van de Laan 1940-1945 alsmede op de Stationsweg West en de Zegheweg. De ontwikkeling van dit gebied is in 2009 ter hand genomen en zal de komende jaren worden afgerond. Het gebied maakt dan ook deel uit van de kernrand van het dorp.

Aan de noordzijde grenst deze wijk aan een fraai landschap met een sterk oostwest gerichte verkaveling, dat ruimtelijk gestalte krijgt door soms monumentale lanen. Opvallend in dit gebied is een groot manege complex. Bij de ontwikkeling en inrichting van de wijk is rekening gehouden met de functie die het heeft als overgang van dorp naar het buitengebied. Zo is het buitengebied zichtbaar door openingen tussen de bebouwing en via de waterpartijen.



*boven: plangebied  
onder: afronding Het Groene Woud*





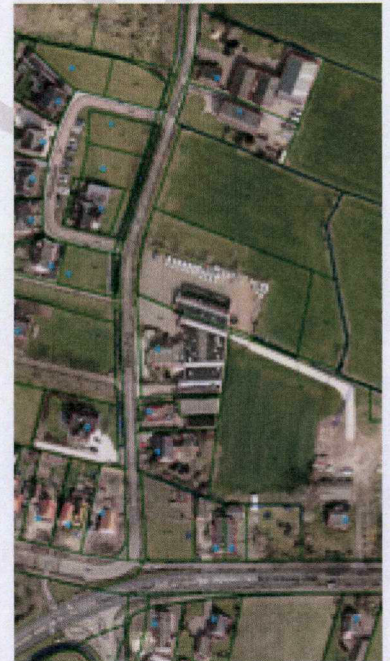


boven: Het Groene Woud  
 onder: manege



Ook is er een voetgangersroute aan  
 aansluit op bestaande paden en weg  
 mogelijkheden zijn om een wandel  
 rand van het dorp.  
 Tussen Het Groenewoud en de toek  
 Hoevelaar is de Zegheweg gelegen  
 landelijk karakter maar heeft gelet  
 Woudenberg tot stand is gekomen  
 waarde.

Aan de zuid west zijde van het geb  
 particuliere percelen gelegen met v  
 beperkt aantal bedrijven. Deze per



locatie  
 opgen  
 het ov  
 locatie  
 'oorsp  
 bebou  
 wijker  
 mede  
 de Zeg  
 belang  
 een be  
 naar h  
 landsc  
 door e  
 Kenm  
 doord  
 percee

links  
 Zege



### ***Zuidelijk deel Woudenberg ten oosten van de Laagerfseweg***

Het gebied aan de zuidzijde van de Stationsweg-Oost heeft zich in het verleden verder ontwikkeld langs de Laagerfseweg en de Landaasweg. Dit deel van het plangebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing langs deze wegen met een menging van wonen en meest kleinschalige bedrijvigheid. Aan de zuidzijde liggen grootschaliger complexen van vooral voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Het gebied Klein Landaas is bestemd ten behoeve van het realiseren van woon-werkeenheden, dat wil zeggen kleinschalige kavels. De herinrichting van dit gebied aan de Landaasweg is deels gerealiseerd, doch er zijn nog diverse kavels zowel in het gebied als aangrenzend daaraan die opnieuw moeten worden heringericht. Het realiseren van de woningen is wel gekoppeld aan de bepaling dat geen sprake mag zijn van milieuhinder door agrarische bedrijven. Het gebied kent dus drie functies te weten, wonen ten zuiden van de Stationsweg en ten westen van de Laagerfseweg, bedrijven die achter de woningen van de Stationsweg zijn gelegen en een klein bedrijfengebied met wooneenheden aan de Landaasweg. Voorts komen er een enkel verspreid agrarisch bedrijf voor. De kleinschaligheid in het gebied is mede bepaald door een maximale kavelgrootte van 2.000 m<sup>2</sup>, hetgeen past in het kampenlandschap dat direct achter dit gebied is gelegen.

Enkele voormalige agrarische bebouwing langs de Stationsweg Oost en ten westen van de Laagerfseweg plangebied hebben een functie als woon-werkeenheden. Het zuid oost hoek kenmerkt zich door de aanwezigheid van de gelegen grote loodsen. Deze loodsen hebben een bedrijfsmatige functie doordat alle loodsen worden gebruikt in de loodsen varieert sterk. Niettemin heeft het gebied een aantal functies vanwege het kleinschalige karakter van het gebied over het bedrijventerrein terwijl het gebied een aantrekkelijk kampenlandschap is dat vanaf de provinciale weg heraan de Landaasweg woonbebouwing is gelegen niet ver van de Landaasweg name voor het zuidelijk oostelijk oostelijk oostelijk woningen zijn weliswaar maar de aanwezigheid van de bedrijfsbebouwing en dus ook heraan het zicht.





Woonbebouwing komt ook voor langs de Laagerfseweg. Veelal gaat het hier om bebouwing uit de jaren zestig met vrijstaande of twee onder een kap woningen. De woningen bevinden zich veelal op ruime en diepe kavels die direct grenzen aan het buitengebied. In de loop van de tijd heeft zich op een aantal percelen kleinschalige vormen van bedrijvigheid ontwikkeld. Vanuit het buitengebied is de bedrijfsbebouwing langs Stationsweg Oost en de Laagerfseweg heel goed waarneembaar en vormt daarmee een minder fraaie en harde overgang



*Boven: het plangebied*



*Boven: zicht vanaf de Brinkkanterweg op  
Onder: Geen doorzichten naar het lands*









### 3. Analyse en gewenste ruimtelijke ontwikkeling

#### Structuurvisie

De structuurvisie Woudenberg 2030 is een document voor samenwerking en afstemming met provincie en buurgemeenten. In de visie is aangegeven dat samenwerking verder gaat dan tussen overheden. Met de structuurvisie wil de gemeente perspectief bieden en haar bewoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen en culturele organisatie verleiden en stimuleren om gezamenlijk te werken aan de toekomstige opgaven.

In deze kernrandvisie wordt deze samenwerking dan ook nadrukkelijk gezocht. De gemeente wil geen blauwdruk opleggen maar wil ontwikkelrichtingen (randvoorwaarden) geven waarbinnen initiatiefnemers plannen kunnen ontwikkelen.

Verbinden en combineren staat centraal in het raamwerk voor de toekomst van Woudenberg. Ruimtelijk en functioneel, maar ook als het gaat om uitvoering. Het schept immers condities voor (nieuwe) vormen van samenwerking tussen partijen en daarmee een vergroot financieel economische slagkracht bij ontwikkeling en uitvoering.

De uitdaging van de structuurvisie is om de bestaande beleidsambities en ruimtelijke visie te maken en tegelijkertijd om de huidige situatie te maken een integraal en toekomstbestend.

In de structuurvisie zijn hiervoor deze kernrandvisie van toepassing. Deze condities zijn:

- Verschillende tempi: sommige opgaven groeien bovendien nog, andere groeien heeft oog voor deze tempoverschillen en heeft gefaseerd uitvoeringsprogramma's.
- 'Zorgen dat' in plaats van 'zorgen om': Het schept in de nieuwe structuurvisie de mogelijkheid en heilzaamheid voor anderen (bijv. marktpartijen, maar ook bewoners) de mogelijkheid en heilzaamheid te investeringen te doen.
- Kwaliteit van leven: samen met de provincie, middenveld, bewoners en ondernemers 'Kwaliteit van leven' in de gemeente. Kortom: Het is de kwaliteit van Woudenberg is (haar kwaliteiten) te laten gedijen.
- Duurzaam: Woudenberg als duurzame gemeente. De structuurvisie ziet toe op het creëren van ruimtelijke condities en ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk worden gemaakt.
- Slim combineren: de structuurvisie ziet toe op slimme combinaties waarin partijen functies samenwerken in een ruimtelijke omgeving dat slagkracht genereert in de financiële uitvoering.



## Slappedel/Griftdijk

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven zijn het landschap en de gridstructuur van de wegen als onderlegger van het ruimtelijk economisch structuurbeeld 2030 aangewezen. Haaks op de hoofd-as (de west-oost as van Pyramide tot Grebbelinie) staat in dit gebied de kleinere noord-zuid as de Griftdijk. Dit snijpunt vormt een recreatief knooppunt dat tot (verdere) ontwikkeling dient te komen.

Het gebied ten zuiden van de rotonde kenmerkt zich door de verspreid liggende bedrijfsbebouwing dat enigszins verrommelt aan doet. Terwijl het gebied ten noorden wordt gekenmerkt door een kleinschalig, relatief open bebouwingslint dat verstrekt dient te worden.

De visie voor dit gebied vloeit onder meer voort uit de structuurvisie 2030 en het landschapontwikkelingsplan.

De visie is tweeledig:

Ten eerste is het uitgangspunt de versterking van de Griftdijk als landschappelijke as en het herstel van het 'oorspronkelijke buurtje' door de ontwikkeling van woningbouw en transformatie van bestaande werkfuncties, waaronder de voormalige provinciale werf. Een deel van deze werkfuncties kan verhuizen richting bedrijventerrein Parallelweg of andere daarvoor geschikte locaties. Hierdoor kan het van oorsprong aanwezige en unieke bebouwingslint van woningen worden verstrekt, door ruimte te bieden aan de ontwikkeling van een uniek woonmilieu aan het oude lint, hierbij kan worden gedacht aan woningbouw passend in de bestaande woonstructuur.

Het deel ten zuiden van provincie door de aanwezigheid van oude Herontwikkeling van dit gebied aanwezige bedrijfsfuncties kunnen op zichzelf geen nadelige invloed functies zijn gelet op de ligging zeer passend voor deze locatie.

De Griftdijk bij de rotonde N22 centrum via de Voorstraat. Als knooppunt. Op termijn zal aan de invulling moeten worden gegeven "Pyramide tot Grebbelinie". Deze verbinding aanwezig en zal tot gebracht.

De Woudenbergse Grift werd in van turf van Veenendaal naar de Woudenbergse Grift is vanuit de strakke rijbeplanting gewenst. S beplanting en plasdraszones / ex aantrekkelijk beeld met ecologis





## Opgave voor het gebied:

Versterking van de Grifdijk als landschappelijke as

Herstel oorspronkelijke woonlint

Herontwikkeling Slappedel met behoud aanwezige bedrijfsfuncties

Ontwikkeling recreatief knooppunt



0 Kans op versterking  
Dier

↕ Versterking  
oorspronkelijk  
Ranaleer Grifdijk

### *Beperkte uitwerking voor ontwi*

- In beperkte mate kan wo vinden binnen de kernra versterking van de histor
- Versterking van de Grift met de bestaande rooilijn (openbare ruimte en ver
- Multifunctionele gebruik
- Herontwikkelen van nab hindercontour die daard woningbouwontwikkelir
- De bestaande (bedrijfsm bieden uitwisselingsmog locaties zoals, het bedrij
- Grifdijk ten zuiden van
- Versterking rijbeplanting





### Beschrijving initiatief:

Voor het gebied is een initiatief bekend. Zoals ook in de inleiding aangegeven betreft dit een concreet initiatief. Het verzoek is ingediend dat bestaat uit:

- Het ontwikkelen van 24 vrijstaande en twee onder-één kap en rij woningen op het perceel Griftdijk 3b en 5. Op het perceel Griftdijk 5 is nu LAWO gevestigd, een groothandelsbedrijf in sierbestrating dat echter ook bestrating en andere tuinmaterialen verkoopt aan particulieren.
- Verplaatsing van het bedrijf LAWO naar Slappedel 4/4a. Voorts de bouw van een bedrijfswoning en een nieuw bedrijfspand op dat perceel ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. De eveneens op het perceel aanwezige burgerwoning wordt gesloopt ten einde ruimte te bieden aan de vestiging van het bedrijf.
- De verplaatsing van de burgerwoning Slappedel 4 naar een locatie aan De Meent gelegen binnen de kernrandzone.

De gemeente heeft zich in principe positief over dit initiatief uitgesproken. Bij de verdere uitwerking zal wel aansluiting moeten worden gezocht bij de 'opgave' zoals die voor dit gebied is geformuleerd. Om die reden zijn aansluitend op deze kernrandvisie specifiek voor dit gebied stedenbouwkundige kaders geformuleerd teneinde het oorspronkelijke karakter van het gebied te versterken en te komen tot een landschappelijke inpassing en versterking ervan.

Zoals in de inleiding al aangegeven is, betreft dit een concreet initiatief dat reeds ver is uitgevuld. Het verzoek aan de kernrandvisie dient te voldoen. De kernrandvoorwaarden zijn niet opgesteld omdat daar nog geen concreet initiatief is. Deze visie leent zich voor de gebieden tot dergelijke randvoorwaarden die gebieden het principe van kernrandvisie waar hier de uitnodiging al is opgenomen in de structuurvisie.

Specifieke randvoorwaarden

Ontsluiting vanaf de laantjes waardoor een woongebied/ woonwoning groene inpassing aan buitengebied;

Qua beeldkwaliteit volgens boerenerfprincipe

Rijwoningen worden erfgebouwen

Woningen aan de Griftdijk eenvoudige dorpswoning

Woningen aan het buidende individueel karakter kapvormen en lage gevel



## De Bosrand

De Bosrand kenmerkt zich door enerzijds een groene overgang tussen het dorp en het daarachter gelegen landgoed.

De groene overgang wordt ingevuld door sportvoorzieningen. De komende jaren wordt daarin geen wijziging verwacht. De oostelijke zijde van de Bosrand is de afgelopen jaren verder versteend door de uitbreiding van het Cultureel en sportcentrum de Camp en de nieuwbouw van een onderkomen voor muziekvereniging. Hierdoor is een harde rode rand ontstaan die de overgang tussen het dorp en het buitengebied kenmerkt en negatief beïnvloed.

Het achtergelegen fraaie slagenlandschap dat een groot deel van het buitengebied van de gemeente Woudenberg kenmerkt en het landgoed Geerestein, is door de bebouwing vanuit het dorp niet zichtbaar. Ook ontbreekt de mogelijkheid om het buitengebied / landgoed vanuit het noordwestelijke deel van het dorp te bereiken, zodat het gebied nauwelijks voor recreanten bereikbaar is. De sportvelden zorgen daarentegen voor een meer open en groene overgang tussen de kern en het buitengebied. Hier is wel een verbinding naar de Griftdijk maar niet naar het landgoed.



*Groene overgang  
naar het buitengebied*

## Visie

De visie voor dit gebied is tweevoudig. Het gebied heeft aan de westzijde een verbinding door de sportvelden, dit moet zo goed mogelijk worden versterkt. Omdat het achtergelegen landgoed Geerestein worden gestreefd naar de realisatie van een verkeersroute(s) tussen het dorp en het landgoed. Aansluiting van een dergelijke route op de recreatieve route is wenselijk, zodat aan de noordelijke zijde mogelijke verbindingen moeten het slagenlandschap landgoed beleefbaar maken en de recreanten bezoeken. In het geval van een verbinding dient met deze voorwaarde nadrukkelijk te worden gehouden





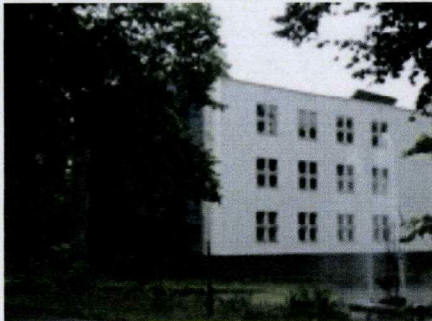
## Beschrijving initiatief

Voor het gebied zijn twee initiatieven bekend, te weten:

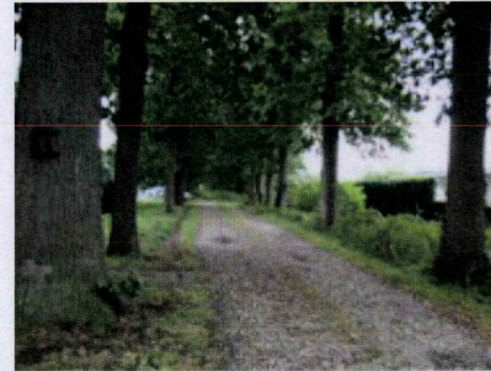
1. Omzetting kantoorfunctie in appartementen voormalig kantoor aan Geeresteinselaan.
2. Visie landgoed Geerestein

De visie op het landgoed Geerestein omvat een integrale visie op de toekomstige ontwikkelingen voor de komende 10 jaar. De visie geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling op het landgoed en schetst daarbij een visie over hoe het landgoed daarmee om denkt te gaan. Onderdeel van de visie is het optimaliseren van de wandelstructuur en de versterking van de relatie tussen het landgoed en de omgeving. Dit sluit ook aan bij de opgave die voor dit gebied is geformuleerd.

Aan de noordelijke entree van Woudenberg staat op de hoek van de J.F. Kennedylaan en de Geeresteinselaan een kantoorpand dat al geruime tijd leeg staat. De eigenaar is voornemens de functie van het pand te wijzigen in 'wonen' ten behoeve van twaalf appartementen. Aan de noordzijde van dit pand ligt het landgoed Geerestein. Het voormalige kantoorpand staat hiermee in verbinding door middel van een brug. Vanaf hier is een wandel- en fietsgebied over het landgoed bereikbaar.



*Voormalig kantoorpand en  
mogelijke nieuw  
verbinding naar het  
landgoed*



## Opgave voor h

Een bijdrage  
recreatieve v  
en het achter  
landgoed Ge  
Streven naar  
overgang doo  
groenstructur  
en de aanwez  
Het huidige r  
gebied wordt  
De recreatie  
Geeresteins  
hoogte van d  
worden verst



### *Beoordeling initiatieven*

De gemeente heeft kennisgenomen van de visie voor het landgoed Geerestein en spreekt haar waardering hiervoor uit. Onderdelen van de visie kunnen zondermeer worden ondersteund zoals de versterking van het landgoed met haar omgeving. Andere onderdelen dienen nader te worden uitgewerkt of onderbouwd. Voor de kernrandvisie is van belang dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit om de ambitie om het dorp met het landschap te verbinden. De omzetting van de kantoorfunctie naar appartementen wordt door de gemeente ondersteund, mede omdat onderdeel van dit plan is om een publieke verbinding te maken met het achterliggende landgoed.



*boven: Inpassing bebouwing  
onder: kans tot ontsluiting landgoed*



*Sportvelden groene overgang naar het  
buitengebied*





## Het Groene Woud, Prinses Amaliaaan en Hoevelaar

De in ontwikkeling zijnde woonwijk Het Groene Woud zal de komende jaren worden afgerond. Bij de ontwikkeling van de woonwijk is rekening gehouden dat deze wijk de overgang vormt naar het buitengebied. Als ontwerp principe is “Woudenberg, een dorp in relatie met het omringende landschap” gehanteerd. Om die reden is de bebouwingsstructuur in het noordelijke deel transparant en is het buitengebied zichtbaar door openingen tussen de bebouwing. Langs de bestaande sloot aan de noordgrens komt een groenzone van minimaal 3,5 meter waardoor het woongebied een groene afronding krijgt. Voorts is het landelijke karakter van de Zegeweg gehandhaafd.

De in ontwikkeling zijnde kleinschalige woonwijk Prinses Amaliaaan vormt de nieuwe rand van het dorp aan het buitengebied. De wijk is ruim van opzet en kent door de ruime kavels waarop vrijstaande en in beperkte mate twee onder een kap woningen zijn toegestaan een transparant karakter. Het buitengebied is vanuit deze wijk zeer goed zichtbaar.



*Manege in het buitengebied*

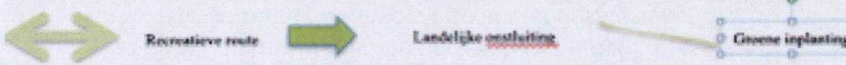
## Visie

De komende jaren zal het gebied H een nieuwe woonwijk. De stedenb wijk is nog niet bekend. Uitgangsp aansluit bij het omliggende slagen kan worden beleefd vanuit de woos het Groene Woud is gehanteerd. Aandachtspunt zijn de bestaande w zuidwestelijke deel van het plange Zegeweg en de hoek met de Stat het ontwikkelingsgebied opgenom bebouwing, dat straks als een ‘encl Groene Woud komt te liggen, haar Het lintje is zeker niet vervolmaakt eigen identiteit te behouden. Dat k nieuwbouw toe te staan in de open Zegeweg en de hoek van de Zegew Voorwaarde is wel dat toevoeging het lint.

De Zegeweg heeft een sterk lande gebied met het achtergelegen lands het uitgangspunt voor deze weg in

De ligging van het gebied aan de n maakt het aantrekkelijk om ook hie buitengebied te realiseren in een w bereikbaar vanaf de Zegeweg, de toekomstige verbindingen aan de v landgoed. Doelstelling daarbij is de aansluiten op het regionale recreati





De Zegeweg als landelijke weg  
bebouwing tussen Het Groene Woud

## Opgave voor het gebied

Het maken/afmaken van  
recreatieve route aan de r  
Behoud landschappelijk l  
Zegheweg  
Inpassing woonwijk Hoe  
het omliggende slagenlan  
Behoud en versterking va  
bestaande woon- werk' en  
de zuid west hoek van he  
Hoevelaar.

*Inpassing Het Groene  
Woud in het landschap*





### Beschrijving initiatieven

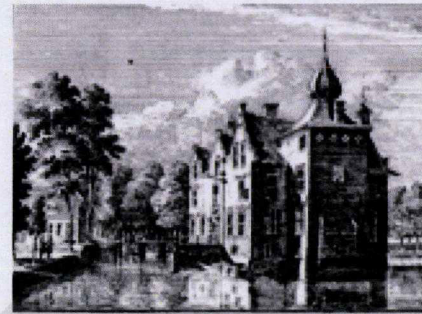
Voor het gebied is naast de geplande woningbouw een initiatief bekend, te weten:

1. Revitalisatie Ridderhofstad Groenewoude.

Dit initiatief bestaat uit de herbouw van de verdwenen ridderhofstad Groenewoude. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt kan dit een belangrijk toegevoegde waarde zijn voor het buitengebied. Tevens kan het de historische identiteit van de locatie versterken.

### Beoordeling initiatief

Dit initiatief bestaat reeds een lange periode waarbij het meest recent ingediende plan qua opzet en uitwerking veel realistischer dan is de voorgaande plannen. Het heeft dan ook potentie mits het goed en zorgvuldig verder wordt uitgewerkt en historisch wordt onderbouwd. Vooralnog heeft de gemeente zich nog niet aan het initiatief gecommitteerd, maar biedt het mogelijkheden voor de toekomst. Nieuwe initiatieven in dit gebied dienen:  
nadrukkelijk een bijdrage te leveren aan een recreatieve verbinding tussen het dorp en het achtergelegen buitengebied.



Boven: Hofstad Groenewoude  
Onder: Toegangspoort Ridderhofstad Groenewoude





### *Zuidelijk deel Woudenberg ten oosten van de Laagerfseweg*

In tegenstelling tot een groot deel van het buitengebied van de gemeente Woudenberg kent het zuid oostelijk deel van de gemeente een kampenlandschap. Dit landschap openbaart zich nadrukkelijk als vanuit de lintbebouwing aan de Laagerfseweg in zuidelijke richting wordt gereden en vanaf de Brinkkanterweg.

De Laagerfseweg kent aan de westelijke zijde voornamelijk woonbebouwing in een lint met hier en daar een open ruimte die zicht biedt op het buitengebied. Door de ruime en diepe percelen en de aanwezigheid van (grotere) schuren is bij een aantal woningen in de loop van de tijd kleinschalige bedrijvigheid ontstaan. Behoud en herstel van dit lint is wenselijk omdat zij onderdeel uitmaakt van de ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente als kleine kern langs twee provinciale wegen. De Laagerfseweg staat haaks op de provinciale weg en maakt onderdeel uit van de gridstructuur die de gemeente kenmerkt. De Laagerfseweg ontsluit het gebied naar het buitengebied. Het van oorsprong landelijke karakter van de weg staat ook onder druk door de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Landaasweg. De forse bedrijfsbebouwing op dit terrein heeft duidelijk invloed op het landelijke karakter van de Laagerfseweg.

#### *Visie*

Toekomstige ontwikkelingen aan de Laagerfseweg dienen een bijdrage te leveren aan het behoud van het oorspronkelijke karakter. Een verdere ontwikkeling van (grootschalige) bedrijfsactiviteiten aan deze weg is niet wenselijk. Behoud en herstel van het woonlint is wel een uitgangspunt waarbij de bestaande doorzichten (open ruimten) tussen het lint dienen te worden gehandhaafd. Versterking van de laanbeplanting kan ook bijdragen aan het behoud van het karakter van de weg.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein vindt nu redelijke autonoom plaats. Het gebied bezwaarlijk mits bij de invulling van het gebied rekening wordt gehouden met het kampenlandschap.



De impact van de bebouwing op het landschap aan de Brinkkanterweg. Vanuit deze laan kunnen de bedrijfsgebouwen goed worden ingepast met name worden verbeterd door het gebruik van landschap passende elementen. In het gebruik worden gemaakt van hout en groene afwerking.



Voor dit gebied zijn geen concrete initiatieven bekend. Kansen in dit gebied doen zich voor in het deel gebied ten zuiden van de Stationsweg en direct ten westen van het Valleikanaal. Achter de woonbebouwing aan de Stationweg Oost zijn vanaf de weg enkele grotere bedrijfsgebouwen niet zichtbaar. Dit aan het oog onttrokken 'bedrijventerreintje' kent nu meerdere ontsluitingen op de provinciale weg. Aan de zuidzijde van de bedrijfsbebouwing grenst het waterwingebied. Daarmee is het gebied in grote mate afgegrensd voor verdere uitbreiding. Ontwikkelingen dienen dan ook in het bestaande gebied plaats te vinden en moeten zich richten op transformatie.

De meerdere verkeersontsluitingen zijn vanuit verkeersoverwegingen niet wenselijk temeer deze ontsluitingen nabij de rotonde met de Parallelweg zijn gelegen.

Een herontwikkeling/transformatie van dit gebied is mede gewenst vanwege de negatieve invloed door de harde rode overgang op het buitengebied. Een andere kans bij herontwikkeling/transformatie is dat het achterliggende landschap meer beleefbaar kan worden gemaakt door het creëren van doorzichten.

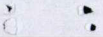


## Opgave voor

Versterking  
karakter e  
Laagerfse  
Verzachte  
buitengeb  
Creëren d  
buitengeb  
Verminder  
provincial



# Samenvatting van de opgaven





| Slappedel / Griftijk   | De Bosrand  | Het Groenewoud en Hoevelaar   | Zuid Laag                            |
|--|---|---|--------------------------------------|
| 1. Herstel oorspronkelijk woonlint                             | 5. Verbeteren harde rode overgang naar buitengebied | 9. Recreatieve verbinding ten noorden van de kern                   | 13. Verbinding met provincie         |
| 2. Versterking Griftijk als landschappelijk as                 | 6. Recreatieve verbinding landgoed en bebouwde kom  | 10. Inpassing toekomstige woonwijk Hoevelaar in het slagenlandschap | 14. Versterking van woonwijken       |
| 3. Ontwikkeling recreatief knooppunt                           | 7. Handhaving sportvelden als groene overgang       | 11. Behoud en herstel van de bestaande woon/werkenclave Zegheweg    | 15. Versterking van het buitengebied |
| 4. Herontwikkeling Slappedel met behoud van bestaande functies | 8. Recreatieve verbinding ten noorden van de kern   | 12. Verminderen aansluitingen op de provinciale weg                 | 16. Combineren van functies          |





## 3 Procesaanpak

### Visie op hoofdlijnen

De visie is een document op hoofdlijnen en zeker geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan. De visie biedt richting voor toekomstige ontwikkelingen in de kernrandgebieden. Aangezien elk gebied zijn eigen dynamiek kent, kunnen ze onafhankelijk van elkaar ontwikkeld kunnen worden.

Deze kernrandzonevisie vormt een kader voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van gebieden in de kernrandzone. De kernrandzonevisie is een relatief nieuw begrip. Het is een nieuw instrument in de provinciale mogelijkheden om verrommelde dorpsranden aan te kunnen pakken. In bepaalde gebieden kan doordat er grote ruimtelijke winst wordt geboekt als tegenprestatie extra woningen buiten de rode contour worden gebouwd.. Deze visie geeft sturing aan bestaande initiatieven en ideeën en voorkomt hiermee ad hoc ontwikkelingen die zonder samenhang in het gebied tot stand komen.

De visie laat bewust geen gedetailleerde uitwerkingen per gebied zien en laat dus ruimte en flexibiliteit. Het geeft wel een eerste oordeel over bekend zijnde initiatieven en de visie vormt een onderlegger en inspiratiekader voor de nog te ontwikkelen plannen op de verschillende locaties. In deze concrete uitwerkingsplannen (stedenbouwkundige plannen of inrichtingsplannen), worden de geformuleerde uitgangspunten gebruikt voor het ontwerp en de visiekaart voor de begrenzing.

### Bestemmingsplannen

De huidige bestemmingsplannen bieden voldoende ruimte om de gewenste ontwikkelingen te realiseren. In bepaalde gevallen zal het dus mogelijk zijn om de plannen te worden gewijzigd. De kernrandzonevisie is een belangrijke onderlegger.

### Anterieure overeenkomst

De gemeente Woudenberg vindt het belangrijk om met de marktpartijen bij de ontwikkeling van de gemeente Woudenberg van groen naar blauw met grondpositie een actieve rol te spelen in de ontwikkeling van een gebied om de kostenverhaal te waarborgen. De grondexploitatieplannen zijn namelijk om de kosten in planologisch vast te leggen waar mogelijk te verhalen op de private partijen over het kostenverhaal. De kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de bestemmingsplan voor een planologisch vastgesteld belang dat met de partijen met een anterieure dergelijke overeenkomst is gesloten. Het is verzekerd. Als dit niet lukt en de kostenverhaal ontwikkeling wel doorzetten, dan kan de gemeente om met een exploitatieplan het kostenverhaal exploitatieplan moet gelijktijdig worden vastgesteld. Voor een om de kostenverhaal afdwingbare kosten, kiest de gemeente voor het sluiten van anterieure overeenkomsten met de partijen.



Geraadpleegde literatuur:

- 
- Structuurvisie 2030
- Landschapontwikkelingsplan
- Groenbeleidsplan gemeente Woudenberg
- Inspiratiegids voor ruimtelijke kwaliteit
- Ruimtelijke Agenda Woudenberg 2015
- 

CONCEPT