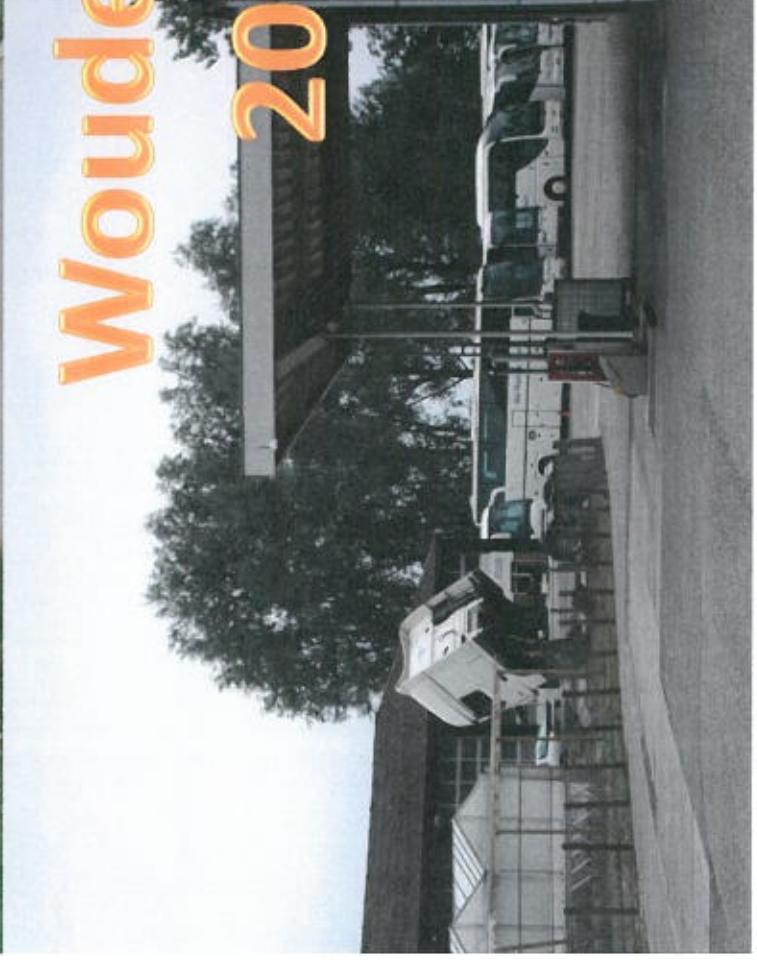


# Kernrandvisie



# Woudenberg

2016



# Inhoudsopgave

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

Opsteller:

Gemeente Woudenberg



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 aan de zuidzijde een harde scheiding tussen de kern en het buitengebied, door de aanwezigheid van de N-224. De gemeente wil zich in deze visie met name richten op de westelijke, noordelijke en oostelijke zijde van het dorp.

De gebieden in de kernrandzone kenmerken zich door:

- rafelige randen,
- leegstaande terreinen,
- een diversiteit aan functies
- harde overgangen tussen de kern en het buitengebied in de vorm van forse bebouwing en
- de afronding aan de noordzijde van de nieuwbouwwijken Het Groene Woud en ten oosten daarvan de nog te ontwikkelen wijk Hoevelaar.

In deze gebieden dienen zich een groot aantal vragen op en zijn er initiatieven die onderstrepen dat deze gebieden in beweging zijn. Tot op heden gebeurde dat op een organische wijze. De gemeente streeft met deze visie om meer samenhang aan te brengen in de initiatieven, een toekomstbeeld te schetsen en spelregels te bieden die gezamenlijk moeten leiden tot een kwaliteitsimpuls van de 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 Grifdijk 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 zijn 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.





## 2. Beschrijving van de gebieden

### Kertrandzone

De kertrandzone rond Woudenberg zijn bijzondere overgangsgebieden tussen dorp en het buitengebied. Het zijn dynamische plekken met een multifunctioneel karakter maar zijn vooral erg divers. De gebieden bevinden zich nagenoeg allemaal binnen de rode contour. Op enkele plekken loopt het gebied net buiten de rode contour.

Bepaalde gebieden zijn rommelig en/of onsaamenhangend. De gemeente wil zich in deze visie met name op deze gebieden richten. Enerzijds zijn er gebieden waar de gemeente meer samenhang wil aanbrengen in andere gebieden wordt gepoogd bestaande waarde te behouden en waar nodig te versterken.

Niet alle gebieden die grenzen tussen de bebouwde kom en het buitengebied zijn in deze kertrandvisie opgenomen. Er zijn in totaal vier gebieden waarvoor de gemeente een visie wil opstellen. Deze visie richt zich op de gebieden:

1. Slappedel / Griftdijk,
2. de Bosrand,
3. Het Groene Woud en het overgangsgebied tussen Het Groene Woud en Hoevelaar (hoek Zegheweg en Stationsweg Oost),
4. het gebied ten oosten van de Laagerfseweg en ten zuiden van de Stationsweg Oost.



*Het Groene Woud grenst aan het slagenlandschap*

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 op de Grietdijk  
Onder: bestaande recreatieve route rond  
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 mozaiek 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 de Utrechtse Heuvelrug  
onder: Kampenlandschap gaande Brinkkanterweg*



## 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 in een meer recentere periode gaandeweg bedrijvigheid ontwikkeld wat in een aantal gevallen heeft geleid tot het verdwijnen van de oorspronkelijke woonbebouwing, maar vooral ook heeft geleid tot een rommelig aanblik.

Specifiek voor dit gebied is dat de bebouwing grenst aan de achtergelegen meent. Dit gebied werd vroeger gebruikt als weidegebied voor boeren uit de directe omgeving, zoals vanuit het landgoed Geerestein. De openheid van de meent wordt ten westen begrensd door de flanken van de Utrechtse Heuvelrug als landschappelijke bosgebied.

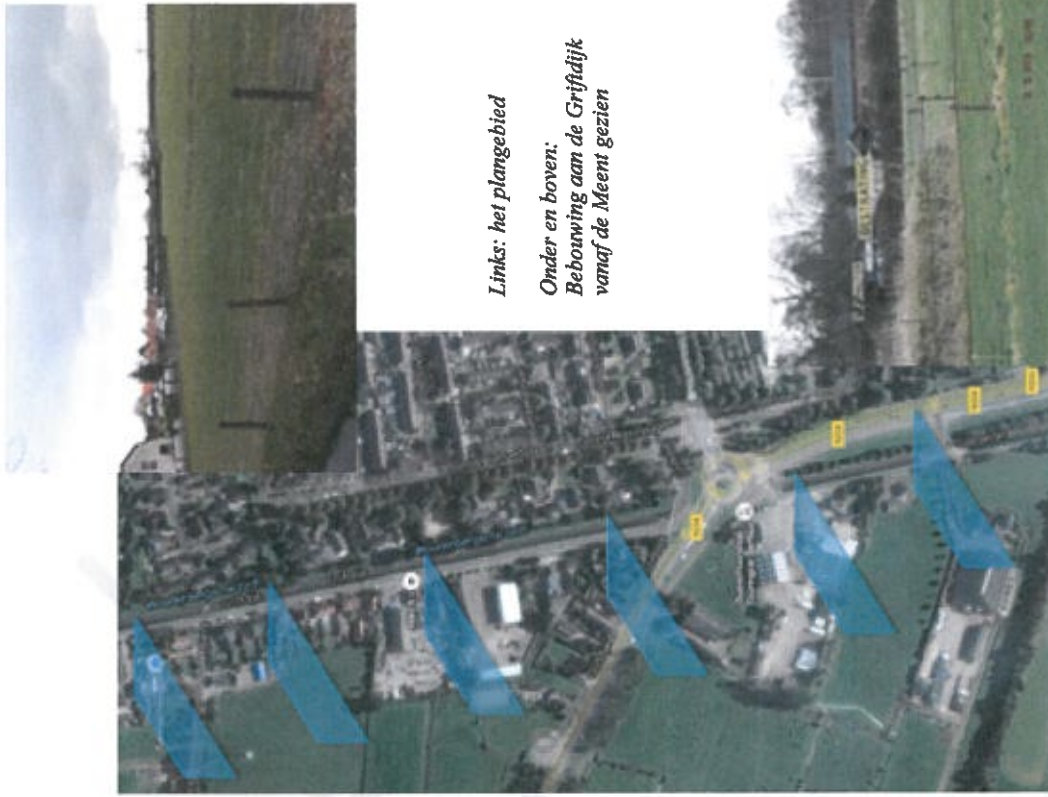
Aan de Griftdijk is ook de voormalige provinciale werf gelegen. Deze werf is momenteel in eigendom van de gemeente. Ten zuiden van deze werf is het bouwbedrijf Morren gevestigd en direct ten noorden het sierbestravingsbedrijf LAWO. Ten noorden van de straat de Meent is Stuivenberg Tuinmachines gevestigd. Deze bedrijven tasten mede door hoor hun omvang het woonkarakter van het gebied aan.



*Het voormalig tolhuisje  
aan de Zeisterweg*

### *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 hoofd-as staan verschillende kleinere noord-zuid assen, waarvan de Geersteinselaan de belangrijkste is. Het merendeel is cultuurhistorisch waardevol en heeft geen belangrijke doorgaande verkeersfunctie (meer). Het gaat om de Grifdijk, Ekris, spoorlijn en Grebbelinie. Op de snijpunten van beide assen komen functies samen en zijn deze onderling verbonden tot recreatieve knooppunten. De Grifdijk met rotonde N224, de entree van het centrum via Voorstraat, is een van deze knooppunten en maakt dan ook onderdeel uit van het plangebied.



*Links: het plangebied*

*Onder en boven:  
Bebouwing aan de Grifdijk  
vanaf de Meent gezien*

### ***De Bosrand***

Dit betreft het gebied ten noorden van de J.F. Kennedy/laan tussen de Grifdijk 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 Rijnningepark 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 Cultuurcentrum De Camp*



### ***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 Woude  
 onder: manege*



Ook is er een voetgangersroute aan de noordzijde van de wijk die aansluit op bestaande paden en wegen zodat er voldoende mogelijkheden zijn om een wandeling te maken langs de nieuwe rand van het dorp.

Tussen Het Groenewoud en de toekomstige woningbouwlocatie Hoevelaar is de Zegheweg gelegen. De Zegheweg heeft een sterk landelijk karakter maar heeft geleet op de grindstructuur waarlangs Woudenberg tot stand is gekomen ook een cultuurhistorische waarde.

Aan de zuid west zijde van het gebied Hoevelaar zijn een aantal particuliere percelen gelegen met vrijstaande woningen en een beperkt aantal bedrijven. Deze percelen zijn niet in de ontwikkeling

locaties Het Groene Woud en Hoevelaar opgenomen. Desalniettemin vormen zij het overgangsgebiedje tussen beide locaties, omdat er een kleine 'oorspronkelijke lint aan diverse bebouwing tussen twee nieuwbouw wijken blijft bestaan. Dit lint bepaald mede de cultuurhistorische waarde van de Zegweg. De Zegweg is naast een belangrijke cultuurhistorische waarde een belangrijke recreatieve route die naar het buitengebied leidt. Het landschap kenmerkt zich ter plaatse door een strokenverkaveling. Kenmerken daarvan zijn nog aanwezig doordat langs enkele oude perceelsgrenzen rijen knotwilgen staan.



*links: lintbebouwing langs de Zegweg*

### **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 bedrijvengebied 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 bedrijven ten zuiden van de Stationsweg Oost en ten westen van het Valleikanaal in het plangebied hebben een functie als opslag- of hoveniers bedrijf. De zuid oost hoek kenmerkt zich door achter de woonbebouwing gelegen grote loodsen. Deze loodsen hebben een beperkte bedrijfsmatige functie doordat alleen opslag is toegestaan. Het gebruik in de loodsen varieert sterk en verandert regelmatig. Niettemin heeft het gebied een aantrekkelijke ligging voor allerlei functies vanwege het kleinschalig karakter en de ligging tegen over het bedrijventerrein terwijl het aan de zuidzijde grenst aan een aantrekkelijk kampenlandschap. Kenmerkend voor het gebied is dat vanaf de provinciale weg het landschap dat achter de woonbebouwing is gelegen niet waarneembaar is. Dat geldt met name voor het zuidelijk oostelijk deel van het gebied. De woningen zijn weliswaar maar de achterliggende bedrijfsbebouwing en dus ook het landschap onttrekt zich volledig aan het zicht.



entree  
Laagerfseweg

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



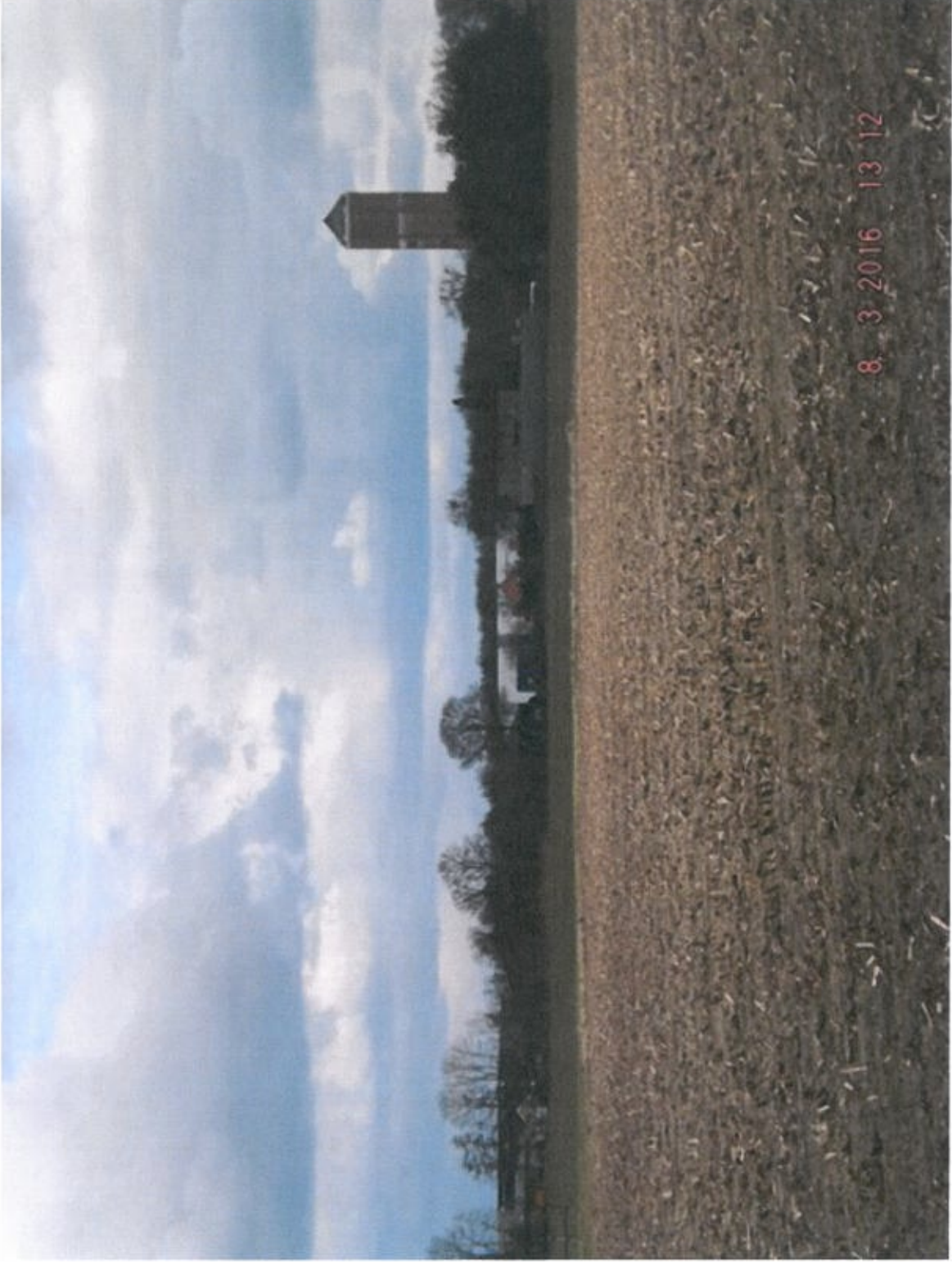
*Boven: het plangebied*



*Boven: zicht vanaf de Brinkamerweg op de bedrijfsbebouwing  
Onder: Geen doorzichten naar het landschap vanaf de Stationsweg Oost*







### 3. Analyse en gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De uitdaging van de structuurvisie Woudenberg is om de bestaande beleidsambities en ruimtelijke projecten mogelijk te maken en tegelijkertijd om de huidige en komende veranderingen een integraal en toekomstbestendig antwoord te hebben.

In de structuurvisie zijn hiervoor condities gesteld die ook voor deze kernrandvisie van toepassing zijn.

Deze condities zijn:

- **Verschillende tempi:** sommige ontwikkelingen gaan sneller en groeien bovendien nog, andere gaan minder snel. De structuurvisie heeft oog voor deze tempoverschillen en biedt daarvoor een gefaseerd uitvoeringsprogramma aan.
- **'Zorgen dat' in plaats van 'zorgen voor':** de gemeente Woudenberg scheidt in de nieuwe structuurvisie ruimtelijke condities, waardoor anderen (bijv. marktpartijen, maatschappelijk middenveld en/of bewoners) de mogelijkheid en het vertrouwen krijgen nieuwe investeringen te doen.
- **Kwaliteit van leven:** samen met de markt, maatschappelijk middenveld, bewoners en ondernemers inzetten op het 'goede leven' in de gemeente. Kortom: het verder benutten van dat wat Woudenberg is (haar kwaliteiten) en (in potentie) heeft om nieuwe initiatieven te laten gedijen.
- **Duurzaam:** Woudenberg als duurzame gemeente in de toekomst. De structuurvisie ziet toe op het duurzaamheidsgehalte van de ruimtelijke condities en ontwikkelingen die in de structuurvisie mogelijk worden gemaakt.
- **Slim combineren:** de structuurvisie kiest voor het mogelijk maken van slimme combinaties waarin partijen, haar sectoren en haar functies samenwerken in een ruimtelijk economisch structuurbeeld dat slagkracht genereert in de financiële haalbaarheid en uitvoering.

#### 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 scheidt immers condities voor (nieuwe) vormen van samenwerking tussen partijen en daarmee een vergroot financieel economische slagkracht bij ontwikkeling en 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 hoofdas (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 aandoet. 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 provinciale weg doet verrommelt aan door de aanwezigheid van oudere bedrijfsgebouwen. Herontwikkeling van dit gebiedje is gewenst waarbij de aanwezige bedrijfsfuncties kunnen worden behouden omdat deze op zichzelf geen nadelige invloed hebben op het gebied. Deze functies zijn gelet op de ligging en de optimale ontsluiting ook zeer passend voor deze locatie.

De Griftdijk bij de rotonde N224 vormt de entree van het centrum via de Voorstraat. Als snijpunt vormt dit een recreatief knooppunt. Op termijn zal aan dit gebied een verkeerskundig invulling moeten worden gegeven als onderdeel van de as van "Pyramide tot Grebbelinie". Deze as is nu niet als recreatieve verbinding aanwezig en zal tot ontwikkeling moeten worden gebracht.

De Woudenbergse Grift werd in 1560 gegraven voor het vervoer van turf van Veenendaal naar Amersfoort. Langs de Woudenbergse Grift is vanuit landschappelijk oogpunt een strakke rijbeplanting gewenst. Samen met aangrenzende beplanting en plasdraszones / extensieve weilanden kan een aantrekkelijk beeld met ecologische waarde worden gerealiseerd.



## Opgave voor het gebied:

Versterking van de Griftdijk als landschappelijke as

Herstel oorspronkelijke woonlint

Herontwikkeling Slappedel met behoud aanwezige bedrijfsfuncties

Ontwikkeling recreatief knooppunt



Zuidwest ontwikkeling

Herontwikkeling kerngebied Slappedel

## Beperkte uitwerking voor ontwikkelingen in dit gebied

- In beperkte mate kan woningbouwontwikkeling plaats vinden binnen de kernrandzone als deze bijdraagt aan de versterking van de historische kwaliteiten van het gebied.
- Versterking van de Griftdijk (onder meer rekening houden met de bestaande rooilijn) en aandacht voor de inrichting (openbare ruimte en verkeerssituatie) van de Griftdijk.
- Multifunctionele gebruiksmogelijkheden bieden.
- Herontwikkelen van naburige bedrijfskavels met een hindercontour die daardoor een beperking opleggen voor woningbouwontwikkeling.
- De bestaande (bedrijfsmatige) functies aan de Griftdijk bieden uitwisselingsmogelijkheden met alternatieve locaties zoals, het bedrijventerrein, de Bosrand en de Griftdijk ten zuiden van de provinciale weg.
- Versterking rijbeplanting langs de Griftdijk.



Slappedel

### 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 Grifdijk 3b en 5. Op het perceel Grifdijk 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 specifieke 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 er voor dit gebied een initiatief dat reeds ver is uitgewerkt. Om die reden zijn de volgende specifieke randvoorwaarden opgesteld waaraan het initiatief dient te voldoen. Dergelijke specifieke randvoorwaarden zijn niet voor de overige gebieden opgesteld omdat daar nog geen sprake is van een uitgewerkt initiatief. Deze visie leent zich er niet voor om voor andere gebieden tot dergelijke randvoorwaarden te komen omdat in die gebieden het principe van uitnodigingsplanologie geldt waar hier de uitnodiging al is aangenomen op grond van de structuurvisie.

#### Specifieke randvoorwaarden voor dit initiatief:

Ontsluiting vanaf de Grifdijk met private laantjes waardoor een enigszins besloten woongebied/ woonmilieu ontstaat met een groene inpassing aan de rand van het buitengebied.

Qua beeldkwaliteit wordt het plan geënt op het boerenervprincipe

Rijwoningen worden vormgegeven als erfgebouwen

Woningen aan de Grifdijk worden uitgevoerd als eenvoudige dorpswoningen

Woningen aan het buitengebied hebben een individueel karakter met verschillende kapvormen en lage goten.

## 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 verstreend 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 tweeledig:

Het gebied heeft aan de westelijke zijde een groene uitstraling door de sportvelden, dit moet zeker worden behouden en waar mogelijk worden versterkt.

Omdat het achtergelegen landgoed niet bereikbaar is moet worden gestreefd naar de realisatie van een recreatieve langzaam verkeersroute(s) tussen het dorp en het landgoed (noord/zuid).

Aansluiting van een dergelijke route op de oostelijke gelegen recreatieve route is wenselijk, zodat een recreatieve rondgang aan de noordelijke zijde mogelijk wordt gemaakt. Deze ontsluitingen moeten het slagenlandschap maar vooral het landgoed beleefbaar maken en uitnodigen om het landgoed te bezoeken. In het geval van wezenlijke ingrepen in dit gebied dient met deze voorwaarde nadrukkelijk rekening 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*



*Recreatieve route over het  
landgoed*

## Opgave voor het gebied:

Een bijdrage leveren aan een recreatieve verbinding tussen het dorp en het achtergelegen buitengebied/landgoed Geerestein.

Streven naar een mindere harde overgang door het aanbrengen van groenstructuren tussen het landgoed en de aanwezig bebouwing.

Het huidige recreatieve gebruik van het gebied wordt als passend ervaren. De recreatieve verbinding tussen de Geeresteinselaan en de Ekris dient ter hoogte van de Nieuwe Steeg te worden verstrekt.

### *Beoordeling initiatieven*

De gemeente heeft kennisgenomen van de visie voor het landgoed Geerstein 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 kernadvisie 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.



*Sportvelden groene overgang naar het buitengebied*

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





## 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 Hoevelaar worden ontwikkeld tot een nieuwe woonwijk. De stedenbouwkundige invulling van deze wijk is nog niet bekend. Uitgangspunt moet zijn dat de inrichting aansluit bij het omliggende slagenlandschap en dat het buitengebied kan worden beleefd vanuit de woonwijk, een principe dat ook voor het Groene Woud is gehanteerd.

Aandachtspunt zijn de bestaande woningen en werkeenheden in het zuidwestelijke deel van het plangebied, gelegen langs de Zegeweg en de hoek met de Stationsweg Oost. Deze zijn niet in het ontwikkelingsgebied opgenomen. Wenselijk is dat dit lint van bebouwing, dat straks als een 'enclave' tussen Hoevelaar en Het Groene Woud komt te liggen, haar eigen identiteit kan behouden.

Het lintje is zeker niet vervolmaakt en kan worden verstrekt om haar eigen identiteit te behouden. Dat kan door beperkte mate nieuwbouw toe te staan in de open ruimten in het lint langs de Zegeweg en de hoek van de Zegeweg met de Stationsweg Oost. Voorwaarde is wel dat toevoeging bijdraagt aan de versterking van het lint.

De Zegeweg heeft een sterk landelijk karakter en verbindt het gebied met het achtergelegen landschap. Behoud van dit karakter is het uitgangspunt voor deze weg in alle toekomstige ontwikkelingen.

De ligging van het gebied aan de noordelijke rand van het dorp, maakt het aantrekkelijk om ook hier een recreatieve route in het buitengebied te realiseren in een west oostelijke richting. De route is bereikbaar vanaf de Zegeweg, de Ekris de Geeresteinselaan en de toekomstige verbindingen aan de westzijde vanuit het dorp naar het landgoed. Doelstelling daarbij is de route op termijn te laten aansluiten op het regionale recreatieve routenetwerk.



*De Zegeweg als landelijke weg en te versterken cluster bestaande bebouwing tussen Het Groene Woud en Hoevelaar*

## Opgave voor het gebied:

- Het maken/afronden van een recreatieve route aan de noordzijde
- Behoud landschappelijk karakter Zegheweg
- Inpassing woonwijk Hoevelaar in het omliggende slagenlandschap.
- Behoud en versterking van de bestaande woon- werk' enclave' in de zuid west hoek van het gebied Hoevelaar.



↔ Reizigerovername  
→ Landelijke openbaarheid  
● Clusterbebouwing



*Inpassing Het Groene Woud in het landschap*



### ***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 aan de Landaasweg vindt nu redelijke autonoom plaats. In beginsel is dit op zich niet bezwaarlijk mits bij de invulling van de zuidelijke rand van het gebied rekening wordt gehouden met het aangrenzende kampenlandschap.



*Laagerfseweg  
als toegang  
naar het  
buitengebied*

De impact van de bebouwing op het landschap is goed te zien vanaf de Brinkkanterweg. Vanuit deze landelijke omgeving zijn de bedrijfsgebouwen goed waarneembaar. Deze bestaande situatie kan met name worden verbeterd door het aanbrengen van in het landschap passende elementen. In dit kampenlandschap kan goed gebruik worden gemaakt van houtwallen e.d. om te komen tot een 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.



Verzachten  
overgang  
naar  
bebouwing

## Opgave voor het gebied:

- Versterking landschappelijk karakter en woonfunctie van de Laagerfseweg
- Verzachten harde overgang naar het buitengebied
- Creëren doorzichten naar het buitengebied
- Verminderen ontsluitingen op de provinciale weg.

# Samenvatting van de opgaven

Slappedel / Griftijk	De Bosrand	Het Groenewoud en Hoevelaar	Zuidelijke deel ten oosten van de Laagerfseweg
1. Herstel oorspronkelijk woonlint	5. Verbeteren harde rode overgang naar buitengebied	9. Recreatieve verbinding ten noorden van de kern	13. Verminderen aansluitingen op de provinciale weg
2. Versterking Griftijdijk als landschappelijk as	6. Recreatieve verbinding landgoed en bebouwde kom	10. Inpassing toekomstige woonwijk Hoevelaar in het slagenlandschap	14. Versterking landschappelijk karakter en woonfunctie van de Laagerfseweg
3. Ontwikkeling recreatief knooppunt	7. Handhaving sportvelden als groene overgang	11. Behoud en herstel van de bestaande woon/werkenclave Zegheweg	15. Verzachten harde rode overgang naar 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. Creëren van doorzichten naar het buitengebied



## 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 niet in alle gevallen de ruimte om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In bepaalde gevallen zal het dus het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd. De kernrandzonevisie vormt hierbij een belangrijke onderlegger.

### Anterieure overeenkomst

De gemeente Woudenberg vindt een actieve betrokkenheid van marktpartijen bij de ontwikkeling en versterking van de gemeente Woudenberg van groot belang. Wanneer marktpartijen met grondpositie een actieve rol hebben in de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied of locatie, speelt ook het aspect kostenverhaal. De grondexploitatiewet verplicht een gemeente namelijk om de kosten in planontwikkeling en planrealisatie daar waar mogelijk te verhalen op deze partijen. Afspraken met private partijen over het kostenverhaal kunnen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Alvorens een bestemmingsplan voor een plangebied vast te stellen, is het van belang dat met de partijen met grondpositie in het gebied, een dergelijke overeenkomst is gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Als dit niet lukt en de gemeente wil de ontwikkeling wel doorzetten, dan is zij volgens de Wro verplicht om met een exploitatieplan het kostenverhaal te verzekeren. Dit exploitatieplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Voor een optimaal kostenverhaal van de afdwingbare kosten, kiest de gemeente Woudenberg in beginsel voor het sluiten van anterieure overeenkomsten met private partijen.



Geraadpleegde literatuur:

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

