

Principeverzoek

Centrumplan

Woudenberg

ARCOM

architectuur
bouwmanagement



2 mei 2018

Aanleiding

In de afgelopen jaren zijn er rondom de locatie van de Aldi en de Albert Heijn, aan de Dorpsstraat en Kostveloren, meerdere plannen geweest om te komen tot een ontwikkeling van de verouderde winkelgebouwen. Door de kleine schaal en de relatief kleine impact van de diverse plannen is hier geen verder vervolg op gekomen waardoor de gebouwde omgeving nog geen kwaliteitsimpuls heeft gekregen die nodig is om het centrum van Woudenberg levendig te houden.

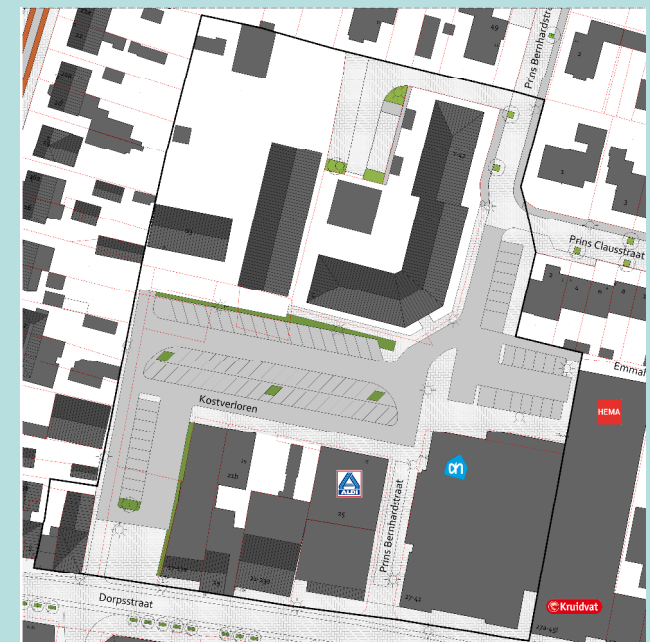
Door de gemeente is recentelijk de dorpsstraat gerevitaliseerd. Hierbij is alleen gekeken naar de openbare inrichting, de gebouwen die in particuliere eigendom zijn, zijn wel opgenomen in de knelpunten analyse. Maar vallen verder buiten de invloedssfeer van de gemeente.

Door de gezamenlijke ontwikkelaars/ eigenaren van een groot deel van de gebouwen is hierom een plan uitgewerkt. Een plan wat antwoord geeft op de structuurvisie, het Beeldkwaliteitsplan als ook het centrumplan.

Met dit principe verzoek willen wij u graag meenemen in de planvorming en de inpassing binnen de eerder genoemde gemeentelijke visie documenten.



Dorpsstraat voor aanpassing openbare ruimte



Plangebied dorpsstraat/ kost verloren

Visie van de gemeente op het Centrum

Tekst uit beeldkwaliteitskader centrum Woudenberg

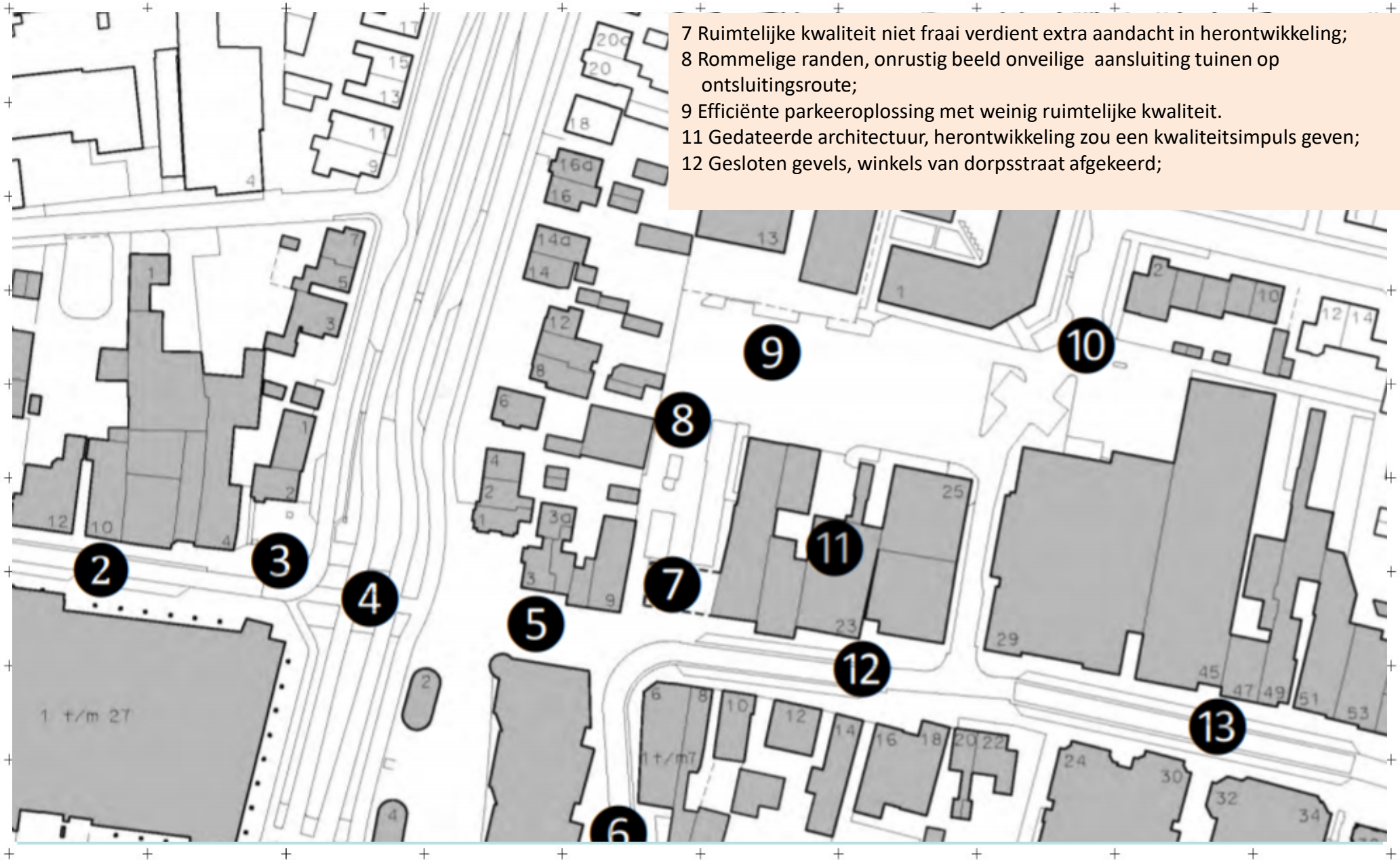
Het realiseren van een aantrekkelijk en voor iedereen toegankelijk centrumgebied dat bijdraagt aan: een vitaal winkelgebied, een prettige woonomgeving maar bovenal moet het centrum een centrale ontmoetingsplek voor de Woudenbergers zelf zijn.



Een belangrijke verbetering zou zijn als het bouwblok, waarin onder meer de ALDI is gevestigd, zou worden herontwikkeld tot een gebouw dat aan alle kanten een meer uitnodigend gevelbeeld heeft. Een gebouw waar winkels, horeca en appartementen worden samengevoegd. De huidige entrees naar Kostverloren zijn onderdeel van deze opgave.

Knelpunten uit centrumplan Woudenberg

- 7 Ruimtelijke kwaliteit niet fraai verdient extra aandacht in herontwikkeling;
- 8 Rommelige randen, onrustig beeld onveilige aansluiting tuinen op ontsluitingsroute;
- 9 Efficiënte parkeeroplossing met weinig ruimtelijke kwaliteit.
- 11 Gedateerde architectuur, herontwikkeling zou een kwaliteitsimpuls geven;
- 12 Gesloten gevels, winkels van dorpsstraat afgekeerd;



Bestaande stedenbouwkundige kwaliteit



Toevoegen stedelijke kwaliteit

'Stadse' uitstraling centreren
Binnen dorpse opzet

Verrommeling wegwerken



'dorps'

'stads'

Duidelijke knip tussen dorpse Voorstraat en kwalitatief centrum

Structuurvisie Woudenberg 2030

3.3 Economie

Een aantrekkelijk dorpscentrum

Het dorpscentrum van Woudenberg is het winkelgebied van de gemeente. Het ligt centraal en goed bereikbaar in de kern zorgt voor een voldoende aantrekkelijk aanbod. **Te weinig vormt het op dit moment echter ook een verblijfshart met kwaliteit.** Het is functioneel ingericht en bediend primair de inwoners van Woudenberg. In toenemende mate bezoeken recreanten de gemeente. Hoofdzakelijk het buitengebied, maar ook steeds meer het dorpscentrum. **De ambitie is om het dorpscentrum een integrale kwaliteitsverbetering te geven (zie hoofdstuk 4) om zo de potentie van het groeiend aantal recreanten niet alleen in het buitengebied maar ook in het centrum van Woudenberg verder te benutten.** Dit verbreed het recreatieve aanbod voor recreanten en bezoekers aan Woudenberg



4.2.1 Integrale kwaliteitsverbetering van het dorpscentrum

6. Hoogwaardige en groene openbare ruimte en verbetering van de bebouwing Om een vitaal centrum te behouden is het wenselijk te investeren in de openbare ruimte en in het vastgoed. **Het toekomstig centrum van Woudenberg is kleiner/ compacter.** Hierdoor kan het beter hoogwaardig worden ingericht, zodat het blijvend **aantrekkelijk is voor zowel bewoners als bezoekers/ recreanten.** Voor deze **kwaliteitsverbetering is ruimte nodig.** Deze wordt gevonden in het aanpassen en herindelen van de parkeersituatie in de Dorpsstraat en Voorstaat met behoud van de huidige parkeerbalans. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen (gebakken klinkers) en inrichtingselementen. Een continue profiel zorgt voor een rustig en veilig straatbeeld. Daarnaast is het toevoegen van bomen van groot belang voor de verblijfskwaliteit. Woudenberg is een bijzonder groene gemeente met parken en bomenlanen, maar de doorgaande straten in het centrum zijn vrijwel bomenloos. Door het toevoegen van (volwassen) bomen op de pleinruimtes bij de noordhoeken en in het nieuwe voetgangersgebied in de Dorpsstraat valt hier een kwaliteitsslag te maken. **Verbetering van de bebouwing moet plaatsvinden door vervanging van panden door nieuwbouw,** het opknappen van de nog aanwezige historische panden en het verfraaien van gevels door de aanpak van puin en reclame. **De verbetering van het vastgoed moet door particulieren worden opgepakt.** Gelijktijdig met de herinrichting van de openbare ruimte kan samen met de gemeente een plan van aanpak worden opgesteld voor de verbetering van de bebouwing.

Centrumplan in de pers

Persbericht 5 januari 2016

'Centrumplan hot item in 2016

(...)

Met name het centrumplan is voor alle fracties een hot item. Het centrum moet het **levendige en actieve hart van het dorp worden**.

(...)

Marleen Treep (CU) geeft aan dat dit onderwerp de gemoederen in 2016 zal bezighouden. Haar fractie was niet gelukkig met het gepresenteerde plan. Zij realiseert zich dat er met een historisch centrum een aantal omstandigheden zijn waarmee je het moet doen. En hoe het centrum ook heringericht wordt, er **altijd inwoners zullen zijn, die er niet gelukkig mee zijn**. „Ik zie een pittige uitdaging voor het college en wij zullen de plannen kritisch volgen”, aldus Treep.

De SGP is daarom een stap verder gegaan en heeft een alternatief plan ingediend, dat volgens deze fractie gesteund wordt door de Woudenbergse ondernemers. Deze hebben onder leiding van de DES zelf ook een plan ingediend.

Marco van de Hoef (GBW) ziet daarom juist een samenwerking met de DES en doet belangrijke uitspraken. Van de Hoef: „Hoewel **de structuurvisie voor onze fractie de basis blijft**, willen wij goede initiatieven vanuit de DES en andere belanghebbenden, die nog meer kwaliteit bieden dan de structuurvisie, omarmen.”

Het centrumplan heeft ook de volle aandacht van de VVD. Deze partij gaat voor een **economisch sterk centrum. Met name de verkeersveilige inrichting met voldoende parkeergelegenheid staat voorop.**'

Persbericht 1 maart 2016

'Leefbaarheid dorpskern staat onder druk'

'WOUDENBERG Verplaatsing van supermarkt Hoogvliet naar de Spoorzone en de mogelijke toekomstige (detailhandels) ontwikkelingen op de aanpalende percelen hebben nadelige gevolgen voor de dorpskern in Woudenberg. **De leefbaarheid zal afnemen.**'

Dit schrijft Joost Uytewaal, voorzitter van Midden-en Kleinbedrijf Nederland afdeling Midden in een resolute brief aan het college van B en W

Persbericht 5 april 2016

Voor winkelcentra lukt het alleen om het tij te keren als alle belanghebbenden zoals gemeente, ondernemers en vastgoedpartijen goed samenwerken, lef tonen en (blijven) investeren. Kortom wanneer de keuze wordt gemaakt voor een nieuwe manier van (samen)werken, waarbij de consument voorop staat. Een consument anno 2016, die veelvuldig gebruik maakt van internet, zowel voor, tijdens als na het bezoek aan het dorpscentrum. Een consument, die de Woudenbergse ondernemer onvoldoende kent. Er wordt meer aanbod gedreven gehandeld en onvoldoende gekeken naar wat de consument wil.

Dit komt uit het actieplan dat is opgesteld door retailspecialist Marc Majolée van het platform de Nieuwe Winkelstraat.

de doelstelling om het centrum compacter te maken en de vitaliteit te behouden en te versterken.'

Huisvestingsopgave

Programma:

- huidige winkels verplaatsen:
 - Aldi;
 - Albert Heijn;
 - Hema;
- ruimte voor verplaatsing winkels uit Voorstraat;
- nieuw aanbod realiseren voor sterke landelijke ketens;
- horeca aanbod vergroten met kwalitatieve horeca;
- realiseren van beleefruimten en evenementen gebied;
- horeca zone met terrassen;
- parkeren uit het straatbeeld;
- wonen, in een mix van sociaal, middel dure en dure woningen.



Plangebied



Bewegingen rondom plangebied



Ontwikkelingen op locatie

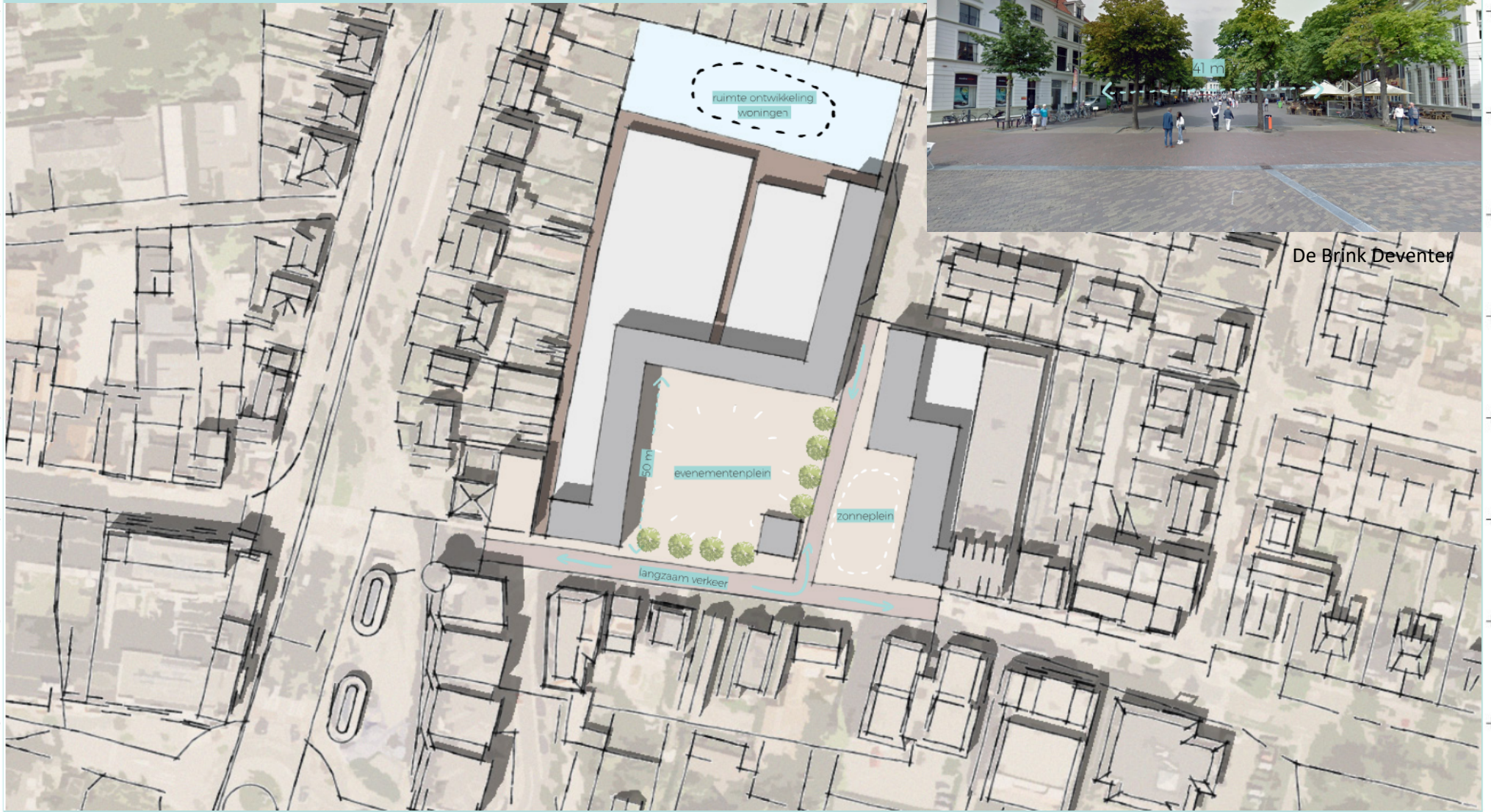


Ontwikkelingen op locatie

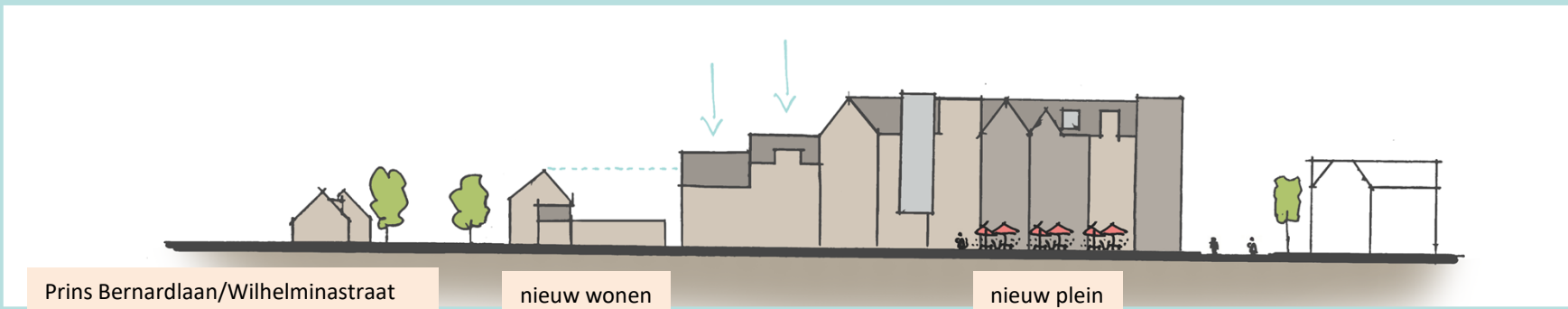
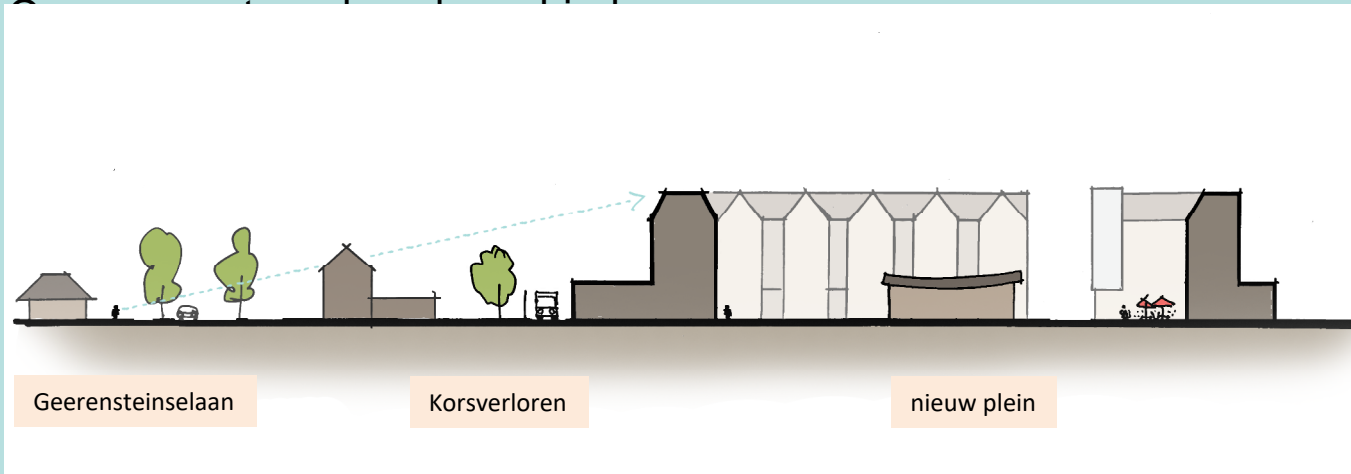


Ontwerpopvatting

Beleefruimte / plein



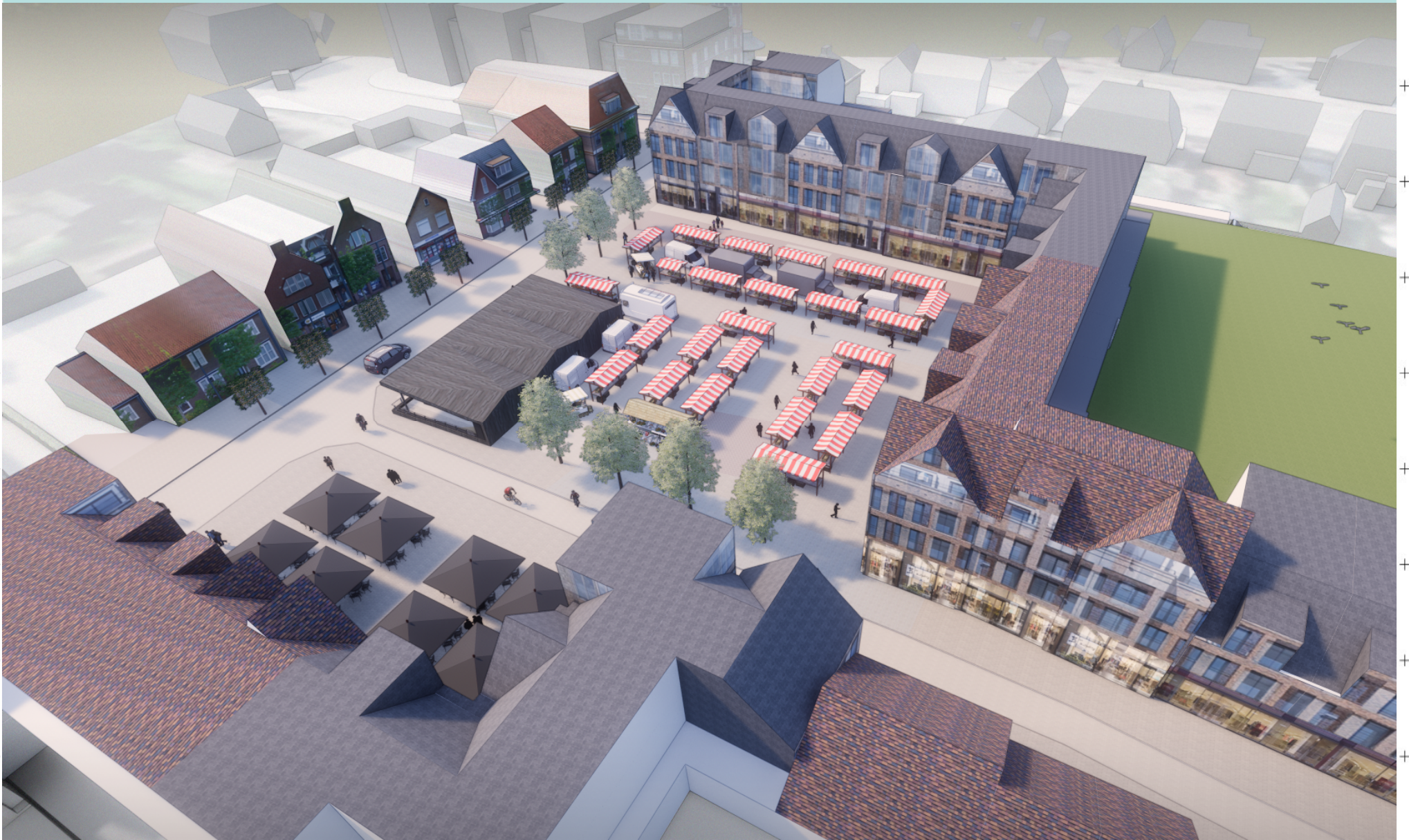
Ontwerpopvatting



Uitwerking plein



Markt op het plein



Straatbeeld vanuit cultuurhuis



Straatbeeld vanuit de poort



Langzaamverkeerroute over het plein



Entree parkeren vanaf de Nieuwe Poort



Uitgang parkeren Prins Bernardlaan



Parkeren onder het plein



Om te komen tot een goede invulling van het parkeren en het realiseren van zo min mogelijk parkeren in het zicht/ op het plein voorziet dit plan in een parkeerkelder.

Met de gemeente dient te worden gekeken, naar de te hanteren parkeernormen en de juiste invulling van de dynamische parkeerbalans.

De exacte indeling en aantallen zullen gezamenlijk moeten worden doorberekend en vastgesteld.

Vragen



colofon

24 mei

2018

Architect:

ir. Gert Arkema

Assistent ontwerper:

ing. Arco Hollander

Bouw procesmanager:

ing. Johan Verduijn

ARCOM

architectuur

bouwmanagement

Koningsschot 45
3905 PR Veenendaal
0318 64 55 52
www.arcombv.nl