



Gemeente Woudenberg

ARCHIEF ECHTPLAAR

Verzonden op: 25 JAN. 2019
Ons kenmerk: 220562
Contactpersoon: mevrouw I.K. Kuperus
Afdeling: Beleid en Ontwikkeling
Uw brief van: 31 oktober en 20 december 2018
met kenmerk: JVN\91-111-1\30318\0391
Bijlage(n): 1
Onderwerp: Verzoek tot vaststelling richtinggevende gebiedsvisie Kostverloren

Geachte heer Verduijn,

Naar aanleiding van de door u, namens De Bunte vastgoed en Koppel Vastgoed bv, ingediende gebiedsvisie voor de omgeving Kostverloren, waarin u verzoekt om deze vast te stellen en te gebruiken als leidraad voor de uitwerking van verschillende deelprojecten, kunnen wij u het volgende meedelen.

Wij zijn van mening dat het nog te vroeg is voor de vaststelling van een gebiedsvisie. Wel onderschrijven wij de denkrichting van deze visie. Graag gaan wij met u in overleg om te bezien op welke wijze tot basisafspraken en zekerheden gekomen kan worden voor een vervolg.

De eerdere twee losse plannen zijn op een goede manier op elkaar aangesloten en door de scheiding van gebouwen en daarmee voorzieningen geeft meer mogelijkheden om het plan in delen te ontwikkelen. Mooi is ook dat sprake is van een Woudenbergs plan, dat maakt de kans van slagen naar onze mening ook groter. Dit neemt niet weg dat wij nog wel risico's zien in de haalbaarheid en de onderlinge afhankelijkheden van de deelplannen. Hierdoor vinden wij het te vroeg om deze stedenbouwkundige visie al vast te stellen als alternatief voor de visie uit de Structuurvisie. Het eindbeeld, maar ook de diverse tussenfasen passen wel in de uitgangspunten van de Structuurvisie. Van belang is dat de diverse partijen op lange termijn ook goed op 1 lijn blijven en daarom gezamenlijk bezien welke afhankelijkheden oplosbaar zijn en welke (nog) niet, dus welke onderdelen zelfstandig binnen het grote geheel te realiseren zijn en welke mate van onderlinge afspraken tussen de deelprojecten noodzakelijk is.

Vanuit dat kader is het wenselijk om de tijd te nemen om heldere afspraken te maken. Onze vragen en aandachtspunten hebben wij nader verwoord in bijlage 1. Het gaat er om, om met partijen te bepalen in welke volgorde gestart kan worden

en welke harde piketpalen zeker gesteld moeten worden om per plandeel te bepalen hoe verder te gaan.

Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze brief kunt u contact op nemen met mevrouw K. Kuperus.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Woudenberg

Bijlage 1

Het is een visie met een groot aantal afhankelijkheden. Van belang is zeker te stellen dat niet alleen de (financieel) eenvoudige onderdelen gerealiseerd worden, maar ook de lastigere onderdelen. Ook zal op het moment dat bepaalde onderdelen niet te realiseren zijn, voorkomen moeten worden dat er langdurig sprake is van een ongewenste situatie. Bij ongewenst denken wij aan een tekort aan parkeerplaatsen, leegstand van panden of half afgebouwde panden. Het geheel vraagt dan ook om een goede gezamenlijke regie.

Wij hebben ten aanzien van de diverse onderdelen de volgende opmerkingen/constateringen/vragen:

- A De verplaatsing van de AH naar Dorpsstraat 13. Op de nieuwe locatie komt op de verdieping een kantoor-/kantinefunctie en onder het gebouw komt een parkeergarage welke de parkeerbehoefte van de AH kan faciliteren. Voor de verplaatsing van de AH en een alternatieve invulling van de oude locatie zien wij mogelijkheden zonder dat bij de andere panden iets hoeft te gebeuren. De nieuwe AH vergroot immers (tijdelijk) het aantal parkeerplaatsen in het gebied.
- o Het plan moet wel flexibel voorbereid zijn op mogelijke ontwikkelingen op de andere locaties, o.a. eenheid kunnen worden met parkeergarages onder B.
 - o Goede afspraken zijn nodig voor de invulling (tijdelijk en permanent) van het bestaande AH pand.
- B Het pand Kostverloren wordt gesloopt, alternatieve woonruimte wordt gevonden op het Koningin Julianaplein. Op de plek van het pand Kostverloren komt ruimte voor de Aldi, met parkeergarage en woningen op de verdieping. Wij gaan er vanuit dat de parkeervoorziening technisch te koppelen is met de parkeervoorziening onder gebouw A, zodat deze uiteindelijk als een gezamenlijke kelder met één verkeerscirculatie kunnen fungeren. Dan heeft het een grote meerwaarde voor het gebruik van de garages en de toegankelijkheid.
- Vraagpunten zijn:
- o Welk overleg en welke afspraken met de Aldi zijn er? Waaruit blijkt in hoeverre de Aldi hier wil afwijken van haar landelijke concept en ook woningen op de verdieping toelaat?
 - o Is al duidelijk of Vallei Wonen kan en wil bijdragen aan de beoogde verplaatsing van haar huurwoningen naar het Koningin Julianaplein?
 - o Zeker moet worden gesteld dat het pand van de huidige Aldi daadwerkelijk gesloopt wordt.
- Voor verder gegaan kan worden met de ontwikkeling is een schriftelijke bevestiging noodzakelijk van de voornaamste partijen om de intentie tot deelname aan het plan te bevestigen.
- Met partijen zal ook gesproken moeten worden over een alternatief op het moment dat Aldi andere keuzes maakt.
- C1 De huidige locatie van de AH wordt ingevuld met woningen op de verdieping en overwegend horeca op de begane grond. Voor parkeren zal

men gebruik moeten maken van voorzieningen in de omgeving of onder D. Van belang dat hier geen extra supermarkt kan ontstaan. Ook een verkeer aantrekkende functie, zonder inzicht in de parkeerbehoefte en ruimte om dat te faciliteren is niet gewenst.

- C2 Het pand van de Hema wordt naar voren geplaatst (op het huidige parkeerterrein) en op de verdieping komen woningen. Voor parkeren zal men gebruik moeten maken van de voorzieningen in de omgeving of onder D. Verplaatsing van de huidige wand van de Hema versterkt het plan, maar kan alleen als er een oplossing is voor de huidige en de nieuwe parkeerbehoefte.
 Uit het plan is op dit moment niet geheel duidelijk hoe groot de "nieuwe" Hema wordt of wat er anders met de huidige ruimte van de Hema gebeurt. Ook hier is een intentie verklaring van eigenaar/ Hema gewenst.
 Gezien de situering ten opzichte van de bestaande panden in de omgeving onderschrijven wij dat het technisch moeilijk is een parkeervoorziening onder deze panden, Blok C, te creëren. Wij hebben er dan ook begrip voor dat voor deze panden de parkeerbehoefte elders wordt opgelost. Gezien de ruimte in het centrum is dat ook lastig en is daarmee de afhankelijkheid van het slagen van dit deelplan groot. Immers, er zal steeds voldoende parkeerruimte moeten zijn, zowel in de tussenfase als in de eindfase. Hiertoe zal een nader uitgewerkte parkeerstrategie met aantallen opgesteld moeten worden.
- D Een nieuw gebouw ten behoeve van detailhandel en wonen op de verdieping, met een parkeerkelder die o.a. de parkeerdruk van C1 en C2 moet opvangen. Het plandeel voor pand D en vooral de parkeervoorziening eronder, schatten wij financieel en eigendomstechnisch als risicovol in. Hier zullen diverse partijen (sloop)kosten moeten maken en een flinke investering moeten doen, waarbij op voorhand niet duidelijk is of deze terug te verdienen is. Tegelijkertijd zijn andere deelplannen afhankelijk van de realisatie van pand D. Het is dan ook van belang om vroegtijdig duidelijk te krijgen over de betrokkenheid van deze eigenaren.
 In de eerste visie was sprake van aandacht voor de Nieuwe Poort en was ook al het vastgoed van Dorpsstraat 9-11 betrokken, uit de nieuwe tekening blijkt niet, waarom?
- E Op het plein wordt een paviljoen geplaatst. De kiosk kan pas aan de orde zijn als de andere deelplannen gerealiseerd zijn en daarmee zijn de afhankelijkheden groot.
- F De bestaande Aldi en de naastgelegen panden aan de Dorpsstraat worden gesloopt, hiermee ontstaat ruimte voor een plein. Dat vraagt goede afspraken en alternatieven voor de huidige eigenaren en gebruikers van dit vastgoed, zie ook onder D.

Naast deze opmerkingen bij de individuele panden hebben wij de onderstaande constatering en opmerkingen bij het geheel.

Onderbouwing

Duidelijk is dat op een groot aantal onderwerpen nog inhoudelijk onderzoek noodzakelijk is. Het gaat dan om:

- Beeldkwaliteit (wij stellen voor dit pre plan na college besluit voor een eerste stedenbouwkundig advies voor te leggen aan Mooi Sticht).
- Onderzoeken zoals Flora en Fauna, Bodem, Archeologie, Geluid, Fijnstof etc.

Naast de "fysieke" onderzoeken zal ook de haalbaarheid van het plan aangetoond moeten worden vanuit de behoefte kant. Hoe reëel en hard is de behoefte aan meer horeca in Woudenberg, hoeveel dat feitelijk is en aan welk segment is er behoefte? De vraag is ook hoe zeker is het dat de aanpassing van de stedenbouwkundige structuur wel leidt tot meer vestiging en gebruik?

Niet duidelijk is of dit plan sprake is van extra winkelruimte of vervanging van bestaande winkelruimte die elders vervalt. Een distributie onderzoek en inzicht in afspraken met eigenaren en toekomstige gebruikers moet dit zeker stellen. Wordt er gebouwd voor de bestaande Woudenbergse winkeliers en aanvullende kleine zelfstandigen of is het de bedoeling om (nieuwe) ketens en franchises aan te trekken? Welke afspraken zijn/komen er met de bestaande winkels in het gebied en in de Voorstraat?

De gevolgen van het plan strekken verder dan alleen de directe omgeving en daarom zal in de onderzoeken (deels aanvullend) rekening gehouden moeten worden met onder meer het onderstaande:

- Wijziging verkeersstromen, dat heeft gevolgen voor het onderliggende wegennet en in ieder geval voor de Nico Bergsteijnweg, maar ook in een ruimer gebied. Vanuit het grotere geheel zal bezien moeten worden welke lokale keuze het beste past.
- Concentreren van de winkels langs Kostverloren zal directe gevolg hebben voor de winkels aan de Voorstraat, waar binnen afzienbare tijd door natuurlijk verloop al een verandering te verwachten is. Op basis van de Structuurvisie en de omvang van de percelen is herontwikkeling naar wonen te verwachten en wenselijk. Door winkeliers en eigenaren in dat gebied is echter aangegeven dat zij kansen zien om het winkelgebied Voorstraat te versterken en als apart gebied in stand te houden. Een onderzoek van beide opties, waarvan realisatie vooral bepaald zal worden door het particulier eigendom en daarmee de keuzes van particulieren, is dan ook noodzakelijk. Het vraagt om een planmatige medewerking (faciliteren en stimuleren) met aandacht voor achterblijvende functies, verkeersroutes, woningbouwbehoefte etc.
- De aantallen woningen en het type woningen en moment van realisatie heeft gevolgen voor de woningbouw elders in de gemeente.
- Naast de Voorstraat zal ook aandacht besteed moeten worden aan de entree van het centrum van Woudenberg en dan denken wij in het bijzonder aan de beneden verdiepingen en buitenruimte bij de Nieuwe Poort, Henschoterhof en Weteringsehof.

Risico van het plan is dat delen wel gerealiseerd worden en dat het lastige gebied (dat misschien op dit moment wel de meeste aandacht verdient) uiteindelijk niet gerealiseerd wordt. Zonder nadere onderbouwing van de financiële haalbaarheid hebben wij vooral zorgen bij de beoogde realisatie van de parkeerkelder met winkels en de sloop van de panden aan de Dorpsstraat.

Parkeren en verkeer

De voorgestelde verkeerstructuur willen wij nog nader bezien. Wij zijn van mening dat er ook mogelijkheden zijn om het uitgangspunt autovrij van de structuurvisie 2030, (blz 40 en verder) te realiseren en dat een afsluiting van de Prins Bernhardstraat naar het noorden, weer bekeken moet worden.

- Uitgangspunt is dat de combinatie van laden en lossen en de bezoekers geoptimaliseerd wordt tot een praktische en vooral veilige situatie.
- Het voorstel om het eenrichting verkeer op de Dorpsstraat te veranderen, heeft niet onze directe voorkeur en wij zien daar ook geen aanleiding of noodzaak toe op dit moment.
- Deels bovengronds en deels ondergronds parkeren (anders dan voor minder valide in de eind situatie) heeft niet onze voorkeur. Voor- en nadelen en mogelijkheden moeten ook nader onderzocht worden. Zeker nu uit de brief van december 2018 blijkt dat de gezamenlijke ontwikkelaars adviseren uit te gaan van een dubbel gebruik van het plein; parkeren en evenementen.
- Een goede keuze in de verkeerscirculatie is ook van belang voor de effecten op het verkeer in het grotere gebied. De basis daarvan moet goed en duidelijk zijn voordat de details als situering ingang parkeergarages en laad- en losplekken ingevuld kunnen worden.
- Wij zijn van mening dat de parkeernorm zoals wij in Woudenberg hanteren het uitgangspunt zal moeten zijn. Gezien de centrum ligging is van belang om goed te bezien welke mate van combinatie gebruik wel of niet mogelijk is. Een teveel aan parkeerplaatsen is economisch en qua ruimte gebruik niet wenselijk, maar ten behoeve van de bezoekers van met name de supermarkten is makkelijk parkeren ook van belang.
- De capaciteit en praktische invulling van de verschillende parkeergarages hebben wij in dit stadium nog niet getoetst en vraagt zeker nog nadere uitwerking en aandacht, deels kan dat extra plekken opleveren. Aan de andere kant zal dat ook een aantal nu getekende en berekende plekken kunnen kosten.
- Algemeen is bekend dat parkeren door middel van parkeergarages een dure oplossing is, welke ook een beheervraagstuk kennen. Op voorhand melden wij dat wij geen voorstander zijn van het in eigendom en beheer nemen van een parkeergarage door de gemeente.

Woningen

Het aantal woningen in het plan is teruggebracht naar circa 61 appartementen en 8 maisonnettes. Wij zijn van mening dat nog goed gekeken moet worden naar de voorgestelde omvang en daarmee (prijs)categorie van de woningen. Startpunt is het verplichte aandeel sociale woningbouw van tenminste 20% op de nieuw toe te voegen woningen (verplaatsing appartementengebouw Kostverloren is geen uitbreiding), maar gezien de centrumligging en het feit dat er alleen

appartementen worden gebouwd, vinden wij het wenselijk om uit te gaan van een hoger aandeel sociale woningbouw. Een streven naar een aandeel van vijfendertig tot veertig procent sociale huurwoningen verdient een verder onderzoek. Hiermee kan namelijk ingespeeld worden op de vraag naar goedkope levensloopbestendige woningen en kleine woningen voor starters.

Daarnaast worden de landelijke signalen omtrent de behoefte aan bejaardentehuizen 2.0 (levensloopbestendige woningen met naast de eigen voorzieningen gemeenschappelijke voorzieningen zoals huiskamer/ ontmoetingsruimte) ook lokaal onderschreven en het centrum is daarvoor bij uitstek geschikt.

Tevens hebben wij vernomen dat een huisartsenpraktijk uit Woudenberg op zoek is naar een nieuwe locatie. Wellicht zijn in deze combinatie mogelijkheden te vinden.

Wij bevelen aan dit verder te onderzoeken op haalbaarheid en behoefte. Een en ander dient nader uitgewerkt en bezien te worden. De uitkomsten zullen weer effect hebben op het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Rol van de gemeente:

Op grond van het bestaande beleid (Structuurvisie, nota Grondbeleid) maar ook onze financiële positie past het niet om als gemeente een actieve rol op ons te nemen.

Het is evident dat de ontwikkeling van het centrum van Woudenberg een zeer belangrijke ontwikkeling voor Woudenberg is. Het meest passend is een faciliterende vorm van grondbeleid waarbij in de volle breedte van privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke mogelijkheden gebruik wordt gemaakt om optimale grip te hebben met elkaar.

Afspraken/overeenkomst etc.

De faciliterende houding noodzaakt in ieder geval, naast overige elementen, tot het maken van afspraken met de initiatiefnemer. De vraag is wie precies "de initiatiefnemer" is en met wie dus afspraken gemaakt moeten worden. Het is duidelijk dat de eigendom in het gebied versnipperd is. In het uiterste geval zou dit leiden tot het maken van afspraken met al die eigenaren. Dit is nadrukkelijk niet in het belang van de gemeente.

Het meest efficiënt is het als de gemeente met één partij afspraken kan maken waarbij die partij gemachtigd is namens alle eigenaren te spreken en ook zorgt dat alle eigenaren "op een lijn komen", een consortium.

Tot welke vorm van afspraken ook gekomen wordt, onderdeel van de afspraak is een juridische analyse (inclusief Bibob-toets van de partij waar een overeenkomst mee gesloten wordt).

Vooralsnog concluderen wij dat op een groot aantal vakinhoudelijke onderdelen nader onderzoek noodzakelijk is. Uit die onderzoeken kan volgen dat de herontwikkeling niet haalbaar is of niet op de beoogde manier. Om verwachtingen over en weer op dit vlak goed te managen en om duidelijk gemarkeerde "go/no-go"-momenten op te nemen lijkt het verstandig alsdan eerst een goede intentieovereenkomst te sluiten.

- Doel van de intentieovereenkomst is gezamenlijk onderzoeken in hoeverre de beoogde ontwikkeling mogelijk is. Dit betekent dat de haalbaarheid

onderzocht wordt op onder meer: Verkeer, Parkeren, Financieel, Programmering e.d. De bedoeling is dat zoveel mogelijk een uitputtende lijst wordt opgenomen;

- Verdeling van de kosten van bovenstaande onderzoeken;
- Wijze van samenwerken tussen gemeente en consortium gedurende deze intentiefase;
- De gevolgen bij verschillende uitkomsten van de onderzoeken. Het moet na de fase dat alle onderzoeken zijn uitgevoerd mogelijk zijn dat partijen over en weer zonder claims uit elkaar kunnen gaan. Op deze manier wordt een duidelijk "go/no-go"-moment ingebouwd.

Afhankelijk van de resultaten uit de intentiefase kunnen partijen dan beslissen of en op welke wijze eventueel de realisatiefase wordt ingegaan. Daartoe worden dan separate afspraken vastgelegd in een nieuwe overeenkomst.

Op voorhand lijkt een herontwikkeling als deze tot een financieel nadelig resultaat te leiden, mede gezien de gewenste ondergrondse parkeergarages. Het is de vraag of en alsdan hoeveel andere partijen hieraan wensen te kunnen bijdragen. Een referentie berekening is daarbij gewenst, deze kan ook van belang zijn voor de vraag hoeveel andere partijen (zoals de provincie) mogelijk wensen bij te dragen. Overigens is dit financieel onderzoek ook onderdeel van de haalbaarheidsonderzoeken die onderdeel zijn van de intentiefase. Uitkomst van dit onderzoek kan zijn dat het plan in de beoogde vorm bijvoorbeeld financieel niet haalbaar blijkt te zijn.

In het voorgaande is reeds stilgestaan bij de noodzaak tot het hebben van optimale zekerheden indien besloten wordt tot de realisatiefase. Een scenario waarbij de gebiedsontwikkeling na een succesvolle start stil komt te liggen moet voorkomen worden, zeker in het centrum van Woudenberg. Dit betekent dat onder meer optimale zekerheden nodig zijn in de zin van het creëren en het hebben van:

- Deelfasen: Het project dient, als onderdeel van de realisatieovereenkomst, duidelijke deelfasen te hebben welke telkens als afgerond geheel kunnen worden beschouwd. Doel hiervan is dat zodra partijen afhaken of er geen krediet meer beschikbaar is c.q. faillissement intreedt weliswaar het eindbeeld mogelijk niet wordt gehaald, maar alsnog een afgerond geheel resteert met meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie. Het is helder dat, gezien de vele afhankelijkheden, dit een lastige opgave is.
- (Bank)garanties: Bij een faciliterende houding van de gemeente wordt het project uitgevoerd door het consortium. Bij ontbinding van dit consortium als gevolg van bijvoorbeeld een faillissement of indien het consortium zich niet aan de afspraken houdt dient er de mogelijkheid voor de gemeente te zijn een en ander over te nemen zonder financiële lasten. Dit betekent dat afdoende bankgaranties noodzakelijk zijn.

Op dit moment betreft dit nog geen uitputtende lijst. Bij nadere uitwerking zullen naar verwachting meer zekerheden nodig zijn.