

Pand eigenaren Voorstraat
T.a.v. de heer J. Hofland
Middenstraat 1
3931 HH WOUDENBERG

Verzonden op:
Ons kenmerk:
Contactpersoon: mevrouw I.K. Kuperus
Afdeling: Beleid en Ontwikkeling
Uw brief van: 28 maart 2019
met kenmerk:
Bijlage(n):
Onderwerp: Principe verzoek Visie Voorstraat

Geachte heer Hofland,

Namens diverse pandeigenaren van Voorstraat en 't Schilt heeft u een Visie Voorstraat-Oost bij ons ingediend, naar aanleiding van deze visie kunnen wij u het volgende meedelen.

Wij onderschrijven de denkrichting van deze visie, die invulling geeft aan het centrum onderdeel van de Structuurvisie 2030. De haalbaarheid en realisatie van het plan vraagt echter om nader onderzoek en afspraken.
Graag gaan wij met u in overleg om te bezien op welke wijze tot basisafspraken en zekerheden gekomen kan worden voor een vervolg.
In de bijlage geven wij de weergave van de eerste toetsing en suggesties voor het vervolg.

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

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Woudenberg

drs S.M.T. van der Marck
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester

Bijlage 1

In de basis is sprake van een plan dat past in de structuurvisie. Maar ook van een plan met een groot aantal eigenaren, die blijvend gezamenlijk tot uitvoering moeten overgaan of het geheel moeten verkopen aan een derde partij. Het is geen plan dat in delen gerealiseerd kan worden. Wel moet eerst de zijde van 't Schilt gewijzigd worden voordat het pand van de Jumbo kan uitbreiden.

Het geheel vraagt dan ook om een goede gezamenlijke regie en onderzoek naar de behoefte en daarmee haalbaarheid.

Onderbouwing

In algemene zin is sprake van een plan dat past binnen de gemeentelijke visie op (dit deel van) het centrum, een compact en aantrekkelijk centrum. De verplaatsing van de ingang van de Jumbo is een verbetering van de structuur en betreft de supermarkt weer meer bij het centrum. Gezien de algemene landelijke trends van afname van behoefte aan fysieke winkeloppervlakte lijkt het verstandig om te bezien welke vormen van alternatieve invulling van de begane grond nu of op termijn mogelijk is, om de aanpassing ook voor de lange termijn rendabel en gevuld te houden.

Om het plan te kunnen realiseren is een herziening van het huidige bestemmingsplan nodig. Ten behoeve van een herziening zullen diverse onderzoeken moeten plaats vinden en zal de haalbaarheid moeten worden aangetoond.

Het gaat dan om beeldkwaliteit (wij stellen voor om in een vroeg stadium een eerste stedenbouwkundig advies te vragen aan Mooi Sticht), maar ook onderzoeken zoals, Flora en fauna, Bodem, Archeologie, Geluid, Fijnstof etc. Naast de "fysieke" onderzoeken zal de haalbaarheid van het plan aangetoond moeten worden vanuit de kosten- en de behoeftkant. Op dit moment is nog niet duidelijk in hoeverre bij dit plan sprake is van extra winkelruimte of vervanging van bestaande winkelruimte die elders vervalt, dan wel of er nog behoefte en markt is voor het behoud van het de huidige omvang aan winkelruimte. Een distributie onderzoek en inzicht in afspraken met eigenaren en toekomstige gebruikers moet dit zeker stellen. Het zelfde geldt voor een eventuele invulling met horeca. Samen optrekken met het initiatief Kostverloren kan er voor zorgen dat niet in dezelfde vijver gevist wordt, maar juist de bij Woudenberg passende huurders worden aangetrokken.

De parkeren en verkeer

De voorgestelde verkeerstructuur willen wij nog nader bezien, maar in basis zien wij in het plan wel een significante verbetering ten opzichte van de bestaande structuur. Want nu en in de toekomst blijft de Voorstraat en de verbinding met de N226 belangrijk. Het plan biedt de mogelijkheid om de breedte van de Voorstraat, tussen de Schoutstraat en Het Schilt aan te passen (5,5m). Ook het twee richtingen verkeer in de Schoutstraat is positief mits breedte wordt verbreed tot 4,8m. Wenselijk om het aantal aansluiting op het parkeerterrein te verminderen. De gevolgen van de aanpassing voor het grotere geheel van de structuur van de westkant van Woudenberg zullen nog nader onderzocht moeten worden.

Uitgangspunt zal zijn dat de combinatie van laden en lossen en de bezoekers geoptimaliseerd wordt tot een praktische en vooral veilige situatie.

Aanleg van het parkeerterrein voor dubbel gebruik als plein dus voor parkeren en evenementen, is qua uitstraling positief, bezien moet wel worden op welke momenten

het alternatieve gebruik mogelijk is, dus hoe vaak kan het voor andere doeleinden dan parkeren benut worden.

Vooralsnog gaan wij uit van een parkeernorm van 1,4 voor de woningen. 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 supermarkt is makkelijk parkeren ook van belang. Met partijen zal daar een toekomstige gerichte passende oplossing gevonden moeten worden. Een combinatie van winkels / horeca en woningen maakt dubbelgebruik van parkeervoorzieningen mogelijk. Dit is wenselijk aangezien er op piekmomenten (zaterdag) de grootste parkeerbehoefte bestaat. Maar vraagt ook om een duidelijke parkeerregulering.

De capaciteit en praktische invulling van de verschillende parkeervakken hebben wij in dit stadium nog niet getoetst en vraagt zeker nog nadere uitwerking en aandacht. Ook de technische detaillering (bochtstralen/in uit rit constructies) zal nog nadere bezien moeten worden. Verder is het wenselijk dat op het kruispunt Voorstraat-Schoutstraat, de twee wegen recht op elkaar uitkomen en niet zoals in de tekening verspringen. Met aanpassingen aan de Schoutstraat kan dit worden gerealiseerd.

Woningen

Het aantal woningen in het plan is nu ca. 29 appartementen. Het nieuwe gebouw aan de rand van het parkeerterrein moet nog nader onderzocht worden op de haalbaarheid, gezien het op voorhand ontbreken van een geluidsluwe gevel bij dit pand. Gezien de ligging is het gebied bij uitstek geschikt voor kleinere woningen. Hiermee kan ingespeeld worden op de vraag naar goedkope levensloopbestendige woningen en kleine woningen voor starters. Landelijke signalen omtrent de behoefte aan bejaardentehuizen 2.0 (levensloopbestendige woningen met naast de eigen voorzieningen gemeenschappelijke voorzieningen zoals huiskamer/ontmoetingsruimte) worden lokaal onderschreven en het centrum is daarvoor bij uitstek geschikt. Ook 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 nu benoemde omvang van woningen ca. 70 m² duidt op de middengroep of ouderen. Wij zijn van mening dat nog goed gekeken moet worden naar de voorgestelde omvang en daarmee (prijs)categorie van de woningen. Op de artist impressions zien wij op dit moment nog geen enkele buitenruimte (balkon) terug komen. Wij vermoeden omdat sprake is van een minimaal plaatje, het is in Woudenberg niet wenselijk om geen buitenruimte aan te brengen.

Welke rol wil de gemeente hebben:

Het plan Voorstraat is ingediend namens een groot aantal eigenaren in het gebied. Op zich is dit positief; het impliceert dat de eigenaren kennis hebben van dit plan en er ook achter staan. De medewerking van alle eigenaren is nodig om een en ander te doen slagen. Het plan zit echter pas in de verkennende fase. Er is dus een kans dat er eigenaren afhaken zodra de nadere (financiële) uitwerking aan de orde komt.

Het zijn partijen die geen ervaring met gebiedsontwikkeling hebben. Dit is ook voor de gemeente een risico en kan tot een moeizaam proces leiden. 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".

Op basis van een partij namens allen zal een juridische analyse (inclusief Bibob-toets) door de gemeente plaatsvinden.

Het is dan ook wenselijk dat de eigenaren een "professionele ontwikkelaar" in de hand nemen. Dit heeft voordelen voor zowel de eigenaren als voor de gemeente. Voor de eigenaren omdat zij diverse (verreken)afspraken met elkaar moeten maken. Een onafhankelijke ontwikkelaar van het gebied kan dat proces begeleiden en zorgen dat de noodzakelijke afspraken gemaakt worden. Voor de gemeente biedt het voordelen vanuit de gedachte dat alleen met die ontwikkelende partij afspraken gemaakt hoeven worden.

Met betrekking tot de grote hoeveelheid afspraken die partijen onderling moeten maken, kan het instrument "Stedelijke kavelruil" misschien handig zijn. Dit instrument betreft een nieuw grondbeleidsinstrument welke is uitgeschreven in de Aanvullingswet Grondeigendom. Nog niet in werking getreden (dit gebeurt met het in werking treden van de Omgevingswet), maar er zijn al wel diverse pilots. Het is evident dat om deze ontwikkeling mogelijk te maken diverse grondruilen nodig zijn. Het instrument Stedelijke kavelruil zorgt er voor dat al deze ruilingen in een enkele akte omschreven kunnen worden en ingeschreven kan worden in het Kadaster. Ook toekomstige eigenaren zijn dan aan die ruiling gebonden. En is slechts eenmaal sprake van kosten.

Veel van de noodzakelijke afspraken dienen ook echt tussen partijen gemaakt te worden en slechts beperkt met of via de gemeente, omdat de gemeente slechts beperkt eigendom heeft in het gebied. Als partijen het plan zelf realiseren (al dan niet met hulp van de hiervoor genoemde ontwikkelende partij) dan is dit kostenverhaal relatief beperkt; met name plankosten. Het is goed om direct in dit stadium van de ontwikkeling al enkele gemeentelijke uitgangspunten te benoemen. Met name ook financieel. Daarbij ook de rol van de gemeente duidelijk te maken, die is:

- o Faciliterend: De gemeente is positief over het plan, maar heeft in principe geen risicodragende bemoeienis met de grondexploitatie.
- o De gemeente is verplicht kostenverhaal te plegen. Dit betreft in ieder geval de planontwikkelingskosten. Hiertoe kan vooraf een inschatting worden gedaan.
- o Als eerste basisuitgangspunt kan dan benoemd worden dat de gedachte is dat eigenaren verder voor eigen rekening en risico de planontwikkeling realiseren en onderling de daartoe noodzakelijke (financiële) afspraken moeten maken.

Het is daarbij van belang is om tijdig de afspraken en verwachtingen op papier te zetten. Vooralsnog concluderen wij dat op een groot aantal vakinhoudelijke onderdelen nader onderzoek noodzakelijk is. Uit die onderzoeken kan volgen dat de herontwikkeling niet mogelijk 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. Onderdelen van die intentieovereenkomst zijn dan:

- 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 de eigenaren of een derde partij 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.

Een financieel onderzoek is 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.

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.

Conclusie

Wij zijn van mening dat sprake is van een plan dat kan leiden tot een verbetering en daarmee versterking van het gebied van de Voorstraat. Het planidee geeft goed invulling aan de uitgangspunten en visie van de Structuurvisie en draagt daarmee bij aan het toekomst gericht maken van het centrum. Mooi is ook dat wederom sprake is van een Woudenbergs plan, dat maakt de kans van slagen naar onze mening ook groter. Neemt niet weg dat wij nog wel risico's zien in de haalbaarheid en de onderlinge afhankelijkheden van het plan en in de combinatie met de ontwikkeling van Kostverloren. Als gemeente hebben wij de verantwoordelijkheid naar het dorp om te voorkomen dat plannen halverwege stoppen of dat er lange tijd onvoldoende parkeerplaatsen zijn. Vanuit dat kader is het wenselijk om de tijd te nemen om afspraken te maken en daarbinnen te bezien met welke plannen al gestart kan worden. Ander belang waar wij als gemeente voorstaan is dat het eindbeeld, maar ook de verschillende onderdelen passen in de structuur van Woudenberg (centrum en daarbuiten). Dat houdt in dat onderzoek nodig is naar de effecten in en buiten het centrum (verkeer, wonen en behoefte). Bouwen voor leegstand mag niet aan de orde zijn.