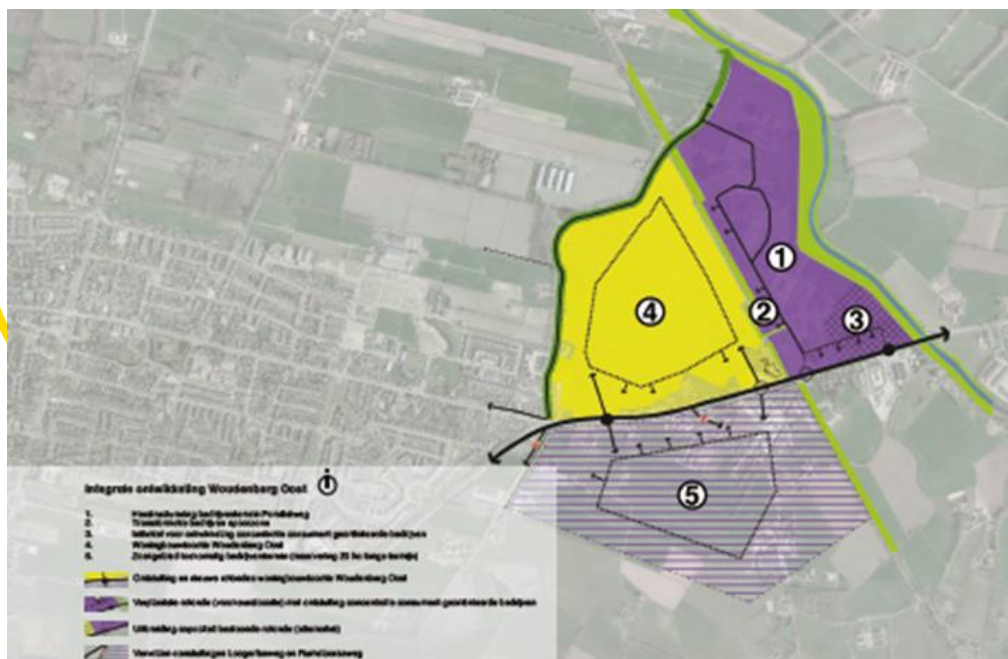




Gemeente  
Woudenberg

## Plan van aanpak Zoeklocatie Woudenberg Oost



**Plaats, datum:** Woudenberg, maart 2019

**Opgesteld door:** I.K. Kuperus

**Opdrachtgever:**

**Projectleider:** I.K. Kuperus

**Versie:** Versie:

**Aangeboden**

*aan:*  
MT  
College van B&W

*geagendeerd:*  
(datum)  
16 april 2019

*status:*  
(goedgekeurd)  
(goedgekeurd)

## Inhoudsopgave plan van aanpak

<b>1. Achtergrond .....</b>	<b>2</b>
<b>2. De doelstelling .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Projectfasering, -activiteiten en -resultaten .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Projectgrenzen .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Kwaliteit .....</b>	<b>6</b>
<b>6. De projectorganisatie en -informatie .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Planning .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Risico's .....</b>	<b>8</b>
<b>9. Kosten, dekking en baten .....</b>	<b>8</b>

# 1. Achtergrond

In januari 2019 heeft de gemeenteraad van Woudenberg de "Oplegger van de Structuurvisie 2030" vastgesteld en daarmee aangegeven dat ook in de toekomst ruimte gewenst is voor de uitbreidingen en bouw van lokale bedrijven en woningen, de omvang moet afgestemd worden op de lokale behoefte.

Deze wens zal een plek moeten krijgen in de provinciale Omgevingsvisie. Ook zal het mobiliteitsvraagstuk en de leefbaarheid met de provincie verder verkend moeten worden, en zullen diverse andere onderwerpen onderzocht moeten worden, voordat een besluit genomen kan worden om deze uitbreiding al dan niet in uitvoering te nemen.



Elk project start met een verkenningsfase, dit plan van aanpak concentreert zich dan ook vooral op de verkennende fase van deze opgave. Deze verkennende fase is bedoeld om de basis die nodig is voor de beoogde uitbreiding van Woudenberg in beeld te brengen en zeker te stellen. Zonder op dit moment al risicovolle investeringen te doen. De uitkomsten van deze fase bepalen of tot een ontwerpfase en uitvoering gekomen zal worden.

## ***Inhoudelijke achtergrond van het zoekgebied Bedrijventerrein en Woningbouw Zuid Oost Woudenberg***

In de structuurvisie 2030 stond een ruim gebied als zoeklocatie bedrijventerrein ten zuiden van de N224 aangegeven, deze locatie staat ook opgenomen in de provinciale structuurvisie. De keuze van deze locatie is onderbouwd met de PlanMer (2013), die ten grondslag ligt aan de Structuurvisie. De zoeklocatie is het gevolg van de keuze om de gronden die eerder aangewezen waren voor de uitbreiding bedrijventerrein te benutten voor de nieuwbouwwijk Hoevelaar. In de periode van vaststelling van de Structuurvisie (2013) was het landelijk en provinciaal beleid gericht op het verminderen van nog niet in gebruik genomen bedrijventerreinen gelet op het overschot in plancapaciteit. Doelstelling was en is eerst herstructureren, dan benutten ruimte elders in de regio en pas daarna bezien of uitbreidingslocaties wenselijk en noodzakelijk zijn. Gekozen is daarom voor een zoekgebied, dat planologisch geschikt is en aan geeft in welke gebied een nieuw bedrijventerrein gerealiseerd zou kunnen worden.

De afgelopen jaren is het bedrijventerrein Klein Landaas geheel gevuld en heeft een aanzienlijke herstructurering met herverkaveling en nieuwvestiging plaatsgevonden op het bedrijventerrein Parallelweg. Nu deze terreinen uitgegeven zijn, bestaan er nauwelijks mogelijkheden meer voor bedrijven. Terwijl er wel vraag is van bedrijven en makelaars naar grond voor de uitbreiding, nieuwvestiging en doorgroei van lokaal gevestigde en werkzame bedrijven. Uitgaande van de wens van Woudenbergse bedrijven om zich in Woudenberg te (her)vestigen, het feit dat alle herstructureringsterreinen vrijwel gereed zijn en geen nieuwe voorzien worden, heeft de raad besloten om het zoekzone bedrijventerrein in stand te laten en te bezien op welke wijze invulling daarvan mogelijk is.

Op het moment dat gekeken wordt naar nieuwe uitbreidingslocaties voor bedrijven en bepaald wordt of het zoekgebied daarvoor nog de beste locatie is, is het van belang om ook te bezien of na de realisatie van Hoevelaar, dus rond 2030, nog uitbreiding met woningbouw gewenst is en zo ja, welke locaties daarvoor in aanmerking komen. Uit het woningbehoefte onderzoek 2018 blijkt dat na 2030 nog steeds behoefte bestaat aan extra woningen in Woudenberg. De raad is van mening dat nu Woudenberg altijd heeft voorzien in de lokale woningbehoefte, het gewenst is om ook voor de lange termijn uit te gaan van woningbouw voor eigen behoefte en dus uit te gaan van de behoefte aan een uitbreidingslocatie na voltooiing van Hoevelaar.

Bezien is welke locaties in en om Woudenberg in de toekomst mogelijk geschikt te maken zijn voor woningbouw en voor bedrijventerrein en welke consequenties dat heeft. Hierbij is onder andere gekeken naar aspecten als sociale cohesie, landschappelijke impact, verkeer en mobiliteit, klimaatadaptatie en gezondheid. Dan blijkt dat er voor woningbouw binnen en langs de kern alleen nog kleine locaties geschikt (te maken) zijn. Indien in de te verwachte vraag (en daarmee ruimte voor verhuizen binnen Woudenberg en woningen voor Woudenbergse inwoners) voorzien moet worden zijn grotere locaties nodig. Bij alle locaties zijn aanzienlijke, met name infrastructurele, ingrepen aan de orde. Anno 2019 is het nog te vroeg om een concrete keuze te maken over nieuwe woningbouwlocaties. Maar in de afweging van potentiële locaties lijkt het zoekgebied bedrijventerrein voor de toekomst het meest voor de hand liggende gebied als aan grootschalige woningbouw gedacht wordt. De gemeenteraad heeft daarom op 24 januari 2019 bepaald om de benaming van het "Zoekgebied Bedrijventerrein" aan te passen in "Zoekgebied Bedrijventerrein en Woningbouw".

De verdere uitwerking en besluitvorming over concrete ontwikkelingslocaties in het zoekgebied zal natuurlijk op basis van onderzoek en participatie plaatsvinden en zal uiteindelijk leiden tot een keuze om het zoekgebied wel of niet voor een bedrijven- of woonlocatie in te zetten. Hierbij spelen ruimtelijke inpassing, gezondheid, sociale cohesie en het belang van verkeersveiligheid en doorstroming natuurlijk een belangrijke rol.

## **2. De doelstelling**

Uit de discussie met de raad is gebleken dat de wens om invulling te geven aan de lokale vraag naar bedrijfsruimte en op termijn (na realisatie Hoevelaar) aan woningen breed gedeeld wordt. De aandacht en noodzaak voor het oplossen van de bestaande verkeerskundige problematiek, met directe gevolgen voor de leefbaarheid van de Stationsweg Oost, als onderdeel van de N224, wordt ook breed gedeeld. Een oplossing daarvoor is dan ook een voorwaarde voor de verdere uitwerking. Duidelijk is echter ook dat een provinciale weg niet op korte termijn aan te passen is, immers ook de provincie zal daar besluiten over moeten nemen en overtuigd zijn van de noodzaak en haalbaarheid.

Daarnaast is ook nog niet zeker dat de provincie (gelet op de teksten van het Koersdocument en de provinciale verkiezing 2019) zal instemmen met deze uitbreidingslocatie.

Doelstelling is dan ook om te bezien op welke wijze het zoekgebied vorm te geven tot een bedrijven en woningbouwlocaties, met alle daarbij behorende voorzieningen.

### **3. Projectfasering, -activiteiten en -resultaten**

#### *Initiatieffase of verkennende fase*

Een project bevindt zich in de initiatieffase als het eerste planidee wordt gepresenteerd. De gemeente toetst het idee aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en vaak moet een plan eerst nog "rijpen". In deze fase wordt onder meer onderzocht of een project wenselijk en realiseerbaar is. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de financiële randvoorwaarden en daarmee ook indirect in de haalbaarheid. Het is van belang dat er reeds in deze fase een Quick scan wordt gemaakt zodat snel duidelijk wordt of een project haalbaar is.

#### *Ontwerpfase*

De ontwerpfase gaat van start zodra de raad akkoord gaat met een nadere uitwerking van het ingediende initiatief tot een stedenbouwkundig visie of een ontwerp.

#### *Uitvoeringsfase*

Projecten gaan van de ontwerp- naar de uitvoeringsfase als het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatieberekening door de raad zijn vastgesteld, het bestemmingsplan in procedure is gebracht en de (voorbereiding van de) realisatie van start gaat. In deze fase vinden de verkoop en realisatie (bouw) van de ontwikkeling plaats.

#### *Beheerfase*

Nadat een project is gerealiseerd en afgerond, start de beheerfase. Beheer en onderhoud van de resterende gronden of gebouwen die eigendom blijven van de gemeente wordt formeel overgedragen aan de afdeling beheer en realisatie en buiten het project voortgezet.

Gezien de aard en inhoud van de vraagstellingen zal in deze sprake zijn van een verkenning met gelijktijdig een belangen behartigingsproces richting de Provincie en andere overheden die een rol kunnen spelen.

Deze zoeklocatie zal eerst een plek moeten krijgen in het provinciaal beleid, de provinciale Omgevingsvisie. Deze zal eind 2020 door provinciale staten worden vastgesteld. Maar in de voorbereiding daarvan belang om de belangen en inzichten vanuit Woudenberg goed in te brengen. Gezien het proces van deze visie zal in 2019 het meeste werk verricht moeten worden.

Gezien de onzekerheid is het nog niet reeel om al veel onderzoekskosten te maken. Bezien zal dus ook worden, welke onderzoeken allemaal nodig zijn, welke knelpunten te verwachten zijn, op basis van bestaande kennis en onderzoeken in het gebied uit 2010.

Vanuit de bedrijven is op dit moment vraag naar uitbreidingsmogelijkheden, het is dus wenselijk om in beeld krijgen hoe daar op korte termijn (na vaststelling Provinciale Omgevingsvisie) invulling aan te geven. In de wetenschap dat een grootschalige aanpassing van de infrastructuur nog niet gereed kan zijn. Maar ook dat een locatie gekozen moeten worden die op de lange termijn passend is. Dit zal een apart onderzoek onderdeel zijn.

Het leidt tot de onderstaande project onderdelen, met de actiepunten die daarbij horen:

### **1 Provinciale Omgevingsvisie e.a.**

- In beeld brengen op welke momenten wensen en belangen Woudenberg bij Provincie, regio e.a. ingebracht moeten en kunnen worden.
- Welke "lobby" activiteiten, wanneer en door wie (bestuurlijk en ambtelijk).
- Gezamenlijke kernboodschap (bestuurlijk en ambtelijk).

### **2 Korte termijn opgave bedrijventerrein:**

- a. Onderzoek: wat kan de huidige infrastructuur van de N224 maar vooral van Laagerfseweg en Rumelaarseweg aan? (opdracht is verleend)
- b. Hoeveel hectare bedrijventerrein en voor welk type bedrijven zou op korte termijn ontwikkeld kunnen worden uitgaande de van capaciteit van de wegen. Zodra a gereed is.
- c. Naast capaciteit speelt dan het vraagstuk van leefbaarheid.
- d. Welke maatregelen zijn nodig om te komen tot een tijdelijk oplossing, in afwachting een lange termijn oplossing van de infrastructuur.

### **3 Quick scan knel- en aandachtspunten in het zoekgebied**

Het in beeld brengen aan de hand van de kaart, bestaand beleid en eerder onderzoek BNG-Opp van milieuhindercirkels, bekende bodemvervuiling, woningen, wegen etc. Op basis daarvan ontstaat een beeld van knelpunten maar ook van nog uit te voeren of te actualiseren onderzoeken, welke dan aan een termijn gekoppeld kunnen worden.

### **4 Tracé van oplossing knelpunten N224**

Elke locatie in Woudenberg die in beeld is voor uitbreidingen met woningen of bedrijven, heeft een direct een gevolg voor de infrastructuur via de provinciale wegen en daarmee voor de doorstroming en leefbaarheid. Al lang lopen de gesprekken met de provincie over met name de leefbaarheid en doorstroming van de N224, in het bijzonder het gedeelte van de Stationsweg Oost. Een verdere uitbreiding toont nog meer de noodzaak voor aanpassingen van de provinciale infrastructuur, maar biedt daarvoor ook kansen.

Het is een proces waar veel tijd voor nodig is. Wij zien hier een aantal onderdelen in:

- Bezien welke alternatieve tracés mogelijk zijn en kansrijk?
- Wat gebeurt er ondertussen in Renswoude, Scherpenzeel, Maarsbergen, Barneveld en hoe kunnen wij dat dat goed te benutten?
- Provincie deelgenoot maken van het probleem en samen bezien hoe investeringen direct toekomstgericht en duurzaam kunnen zijn.

De bovenstaande 4 project onderdelen kunnen niet los van elkaar gezien worden en zullen in tijd deels samenvallen. Het moet er toe leiden dat medio 2020 of uiterlijk na vaststelling van de Provinciale Omgevingsvisie keuzen gemaakt kunnen worden. Over de al dan niet voortgang van het project van verkenning naar ontwerp en uitvoering. Ook die fase zal dan in verschillende snelheden plaats vinden. Immers woningbouw is pas rond 2030 aan de orde, terwijl bedrijventerrein op korte termijn gewenst is. Van belang is dat bij de start van de ontwerp en uitvoeringsfase sprake is van een lange termijn visie op de invulling van het gebied die; ruimtelijk passend is, financieel haalbaar en flexibel om aan te kunnen passen op toekomstige ontwikkelingen.

## **4. Projectgrenzen**

Het zoekgebied is globaal omgrensd. De verkennende fase is bedoeld om te komen tot inzicht in de projectgrenzen. Onder het project vallen in de intentie fase niet de eventuele separate particuliere initiatieven in het gebied.

## 5. Kwaliteit

De resultaten van de verkennende fase moeten zodanig zijn dat besluiten genomen kunnen worden om over te gaan tot de ontwerpfase of niet. Kortom duidelijkheid over de toekomst en vervolg voor het gebied.

Verslaglegging en terugkoppeling aan college en raad vindt plaats via de voortgangsrapportage van het Programma Ruimtelijk Domein. Op onderdelen, bijvoorbeeld voorbereidingskrediet, zal in deze periode mogelijk al besluiten gevraagd worden.

## 6. De projectorganisatie en -informatie

Duidelijk is dat verkenning en de inbreng bij provincie en anderen meerdere portefeuilles raakt en dat de deze inbreng vanuit de verschillende portefeuilles eenduidig en krachtig moet zijn. Een project kan echter slechts door bestuurder getrokken worden. Nu voor deze verkennende fase de nadruk ligt op de problematiek rond verkeer en mobiliteit en de behoefte aan bedrijfsruimte, wordt het project in deze fase gekoppeld aan portefeuillehouder die over die beleidsterreinen gaat. Bij de overgang naar de ontwerp en uitvoeringsfase zal bezien worden welke bestuurder bij die fasen het meest passend is.

### Stuurgroep Zoekgebied Zuid Oost

Voorzitter: wethouder D.P. de Kruijff

Lid: wethouder A. Vlam

Projectleider: K. Kuperus

Ambtelijk opdrachtgever: S. van der Marck

Secretariaat: K.Kuperus.

### Kerngroep Zoekgebied

Projectleider: K. Kuperus

Beleidsadviseur Verkeer: B. van den Hoven

Beleidsadviseur EZ en recreatie: J. Aartssen

Beleidsadviseur Ruimtelijke ordening: K. Kuperus

Deze kerngroep is belast met de hoofdzaak van de verkenning, de voorbereiding van de diverse project documenten en het overleg met de verschillende portefeuillehouders en de stuurgroep.

Gezien de verkennende aard van dit project en de samenhang met veel beleidsonderdelen in de lijn wijkt de structuur van dit project af van de reguliere structuur. Er wordt op adhoc basis, gebruik gemaakt van een brede overleg groep. De kerngroep is dus niet allen verantwoordelijk voor de voorbereiding van de Stuurgroep maar ook van de Kerngroep, ten behoeve van de integraliteit.

### Brede Overleggroep

Projectleider: K. Kuperus

Beleidsadviseur Verkeer: B. van den Hoven

Beleidsmedewerker projecten/inrichting/civiel techniek: ??

Beleidsadviseur EZ: J. Aartssen

Beleidsadviseur Ruimtelijke ordening: K. Kuperus en M. Vale (tevens projectleider Hoevelaar)

Beleidsadviseur financiële en grondbeleid: A. van de Bovenkamp / M. de Haan

Beleidsadviseur Wonen: T. Zeeuwe

Beleidsadviseur Water: R. van der Velden

Beleidsadviseur Milieu en duurzaamheid: J. van Beeck/RUD

Beleidsadviseur Groen: T. Dernison  
Beleidsadviseur Sociaal Domein: ?

Omdat sprake is van een verkennende visie fase en de uren besteding van de overleggroep op voorhand niet in te schatten is, wordt gebruikt gemaakt van de lijnuren van de diverse vakspecialisten, het betreft immers bij alle beleidsterreinen een doorkijk naar de toekomst van het beleidsterrein.

Alleen indien specialistisch / tijdrovend onderzoek nodig is in deze fase zal sprake zijn van gerichte inhuur, het kan ook aan de orde zijn indien in de lijn capaciteit geen ruimte beschikbaar is. Wij verwachten dit met name voor het aspect verkeer. Voor de andere beleidsonderdelen biedt het haalbaarheidsonderzoek "2000 woningen" en de actuele kennis van de vakspecialisten een goed start basis.

#### Communicatie en informatie:

Er zijn diverse (belangen)groepen in en bij dit zoekgebied. In de verkenningsfase zullen die verder in beeld gebracht worden, wat betreft de informatie en communicatie, kunnen wij deze globaal in te delen in:

- Politiek: college, raad, provincie.
- Bedrijven en belangengroepen.
- Inwoners van het gebied.
- Agrarisch gebruikers van het gebied
- Overige gebruikers van het gebied; inwoners en bezoekers van Woudenberg
- (Potentiële) ontwikkelaars.
- Interne gemeentelijke organisatie.

De behoefte aan feitelijke informatie (wat gaat er wanneer gebeuren en waarom) is voor al deze partijen gelijk. De belangen van de verschillende groepen lopen uiteen evenals de kennis en ervaring van de verschillende groepen ten aanzien ten behoeve van participatie. Het proces richting provinciale Omgevingsvisie vraagt daarbij bij bijzondere aandacht.

Gedurende de looptijd van het project wordt dit onderdeel dan ook verder ingevuld en aangepast aan de behoeften intern en extern. Vooralsnog is sprake van een intern proces van verkenning.

Verslaglegging van deze verkenningsfase vindt in eerste instantie plaats via de voortgangsrapportage ruimtelijk Domein programma. Op het moment dat het qua belang er inhoud daar niet meer in past, zal sprake zijn van aparte verslaglegging.

## **7. Planning**

Wenselijk is om voor de zomer 2019 zicht te hebben over de mate waarin het bestaande gebied op korte termijn (dus zonder de aanpassing van de infrastructuur) wel of niet geschikt is voor een nieuw bedrijventerrein. Met inzicht in het type bedrijventerrein en de maximale omvang.

Vanaf april 2019 start de provincie met een gebiedsdialog in de regio, om belangen en wensen op te halen. Ten behoeve van dat proces en alle andere beleidsmatige en bestuurlijke overleggen is vanaf maart 2019 een kernboodschap nodig en een dynamische kalender van strategische overleg momenten.

Een eerste verkenning van de verder haalbaarheid, welke onderzoeken nodig etc., zal rond de zomer 2019 beschikbaar moeten zijn.



Uit deze verkenning moet blijken wat nodig is voor feitelijke realisatie en daarmee kan dan een inschatting gemaakt worden van kosten, waarmee ook een kredietaanvraag gedaan kan worden. Krediet aanvragen en groot onderzoek starten zonder dat zicht is op draagvlak bij de provincie en regio's is nog te vroeg. Begin 2020 kan daar verder over nagedacht worden.

Binnen deze deel processen zal ook plaats zijn en moeten zijn voor overleg met de raad.

## **8. Risico's**

In deze fase nog niet aan de orde, gaat een rol spelen als sprake wordt van nieuwe investeringen.

## **9. Kosten, dekking en baten**

Uitgangspunt is een gebied dat mogelijkheden biedt voor groei aantal woningen en bedrijven, welke daarmee bijdragen aan een financieel gezond Woudenberg. Winst is dan ook niet het oogmerk, maar het project gaat alleen de ontwerp fase in als sprake is van reële en dus onderbouwde financiële risico's.

De eerste (ad hoc) kosten zullen via zomer en najaarsnota worden ingebracht. Op het moment dat duidelijk is welke vervolgcosten nodig zijn om te komen tot een haalbaar project, dan zal hiervoor krediet gevraagd worden.