

Structuurvisie

Woudenberg 2030



inbo

Geeresteinselaan 57
Postbus 57
3930 EB Woudenberg
T 033 286 82 11
www.inbo.com

Contactpersoon:
Job van Schuppen
06 55112820
Job.vanschuppen@inbo.com

Juni 2013





Voorwoord

Voor u ligt het ontwerp van de Structuurvisie voor de gemeente Woudenberg. Met deze ruimtelijke visie geven wij aan hoe wij denken over de ruimtelijke invulling voor het wonen, werken en recreëren voor de komende jaren tot 2030.

De gemeente Woudenberg ligt centraal in Nederland. Op de grens van de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei, gelegen tussen de stedelijke regio's Utrecht, Amersfoort en Veenendaal.

Vooruit denken is leidend in een (structuur)visie. Het gaat om de toekomst van Woudenberg. Een toekomst waarin de bestaande kwaliteiten van de gemeente worden behouden en zich verder ontwikkelen. Hiervoor is het van belang keuzes te maken en richting te geven. In de meest brede zin wordt dit verwoord in de Toekomstvisie. Samen met inwoners, ondernemers en stichtingen wordt een gedeelde visie opgesteld voor Woudenberg in 2030. De structuurvisie gaat in op het ruimtelijke deel van deze toekomst. Op welke plekken willen we vooral "koesteren en behouden" en op welke plekken is er plaats voor duurzame ontwikkeling?

De voorliggende structuurvisie maakt deze keuzes en geeft richting aan de duurzame en verantwoorde ruimtelijke toekomst van onze gemeente.

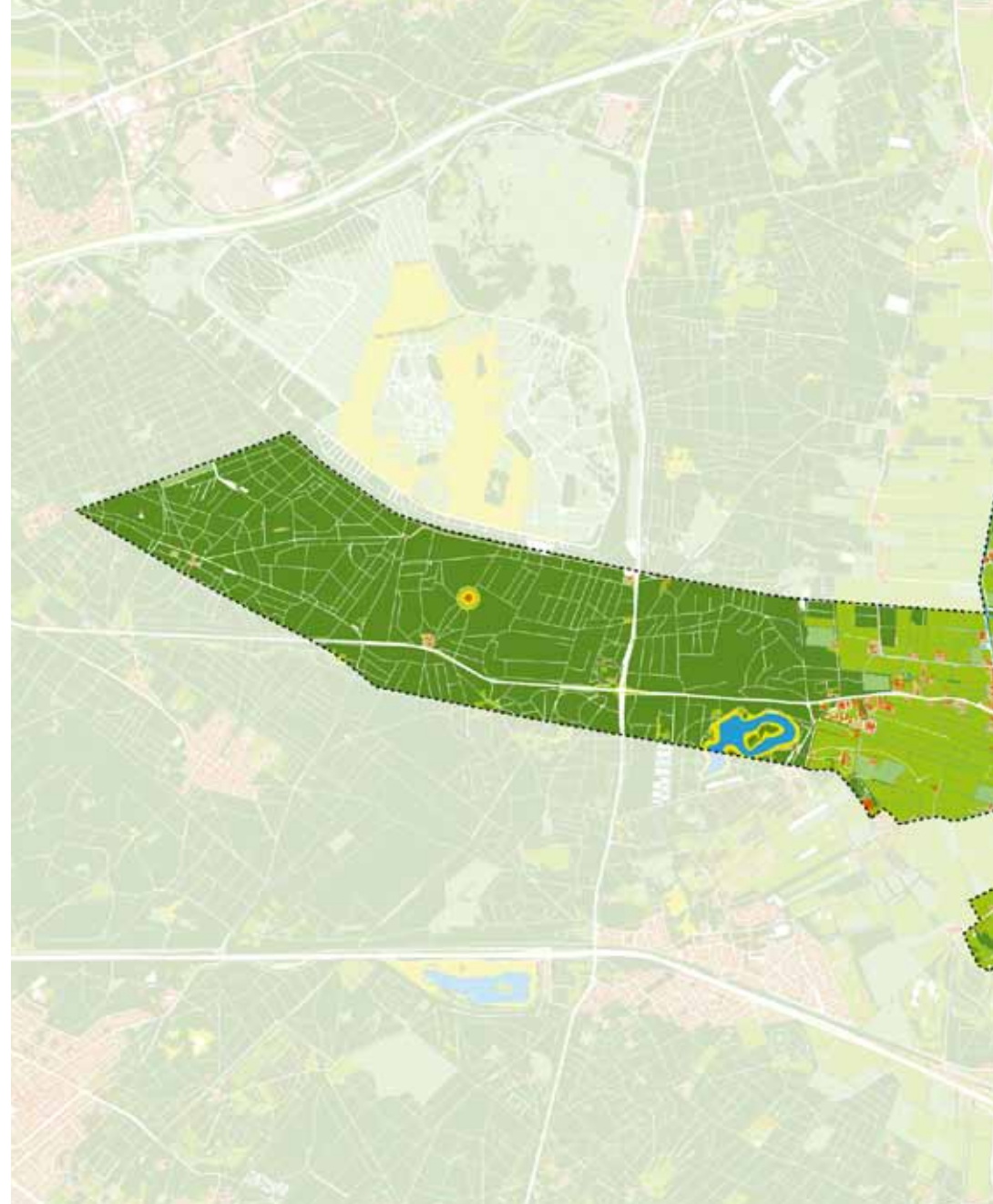
De redenen voor het opstellen van de structuurvisie zijn enerzijds dat de Wet ruimtelijke ordening het opstellen van een structuurvisie voor de gemeenten verplicht stelt en anderzijds dat er een flink aantal ontwikkelingsplannen voor onder andere woningbouw op stapel staan. Er zal afstemming plaatsvinden met het beleid op het gebied van werken, zorg en welzijn, onderwijs, sport, toerisme en recreatie en mobiliteit. In de structuurvisie leest u ook welke strategie de gemeente hanteert voor de uitvoering en de daarbij horende investeringen.

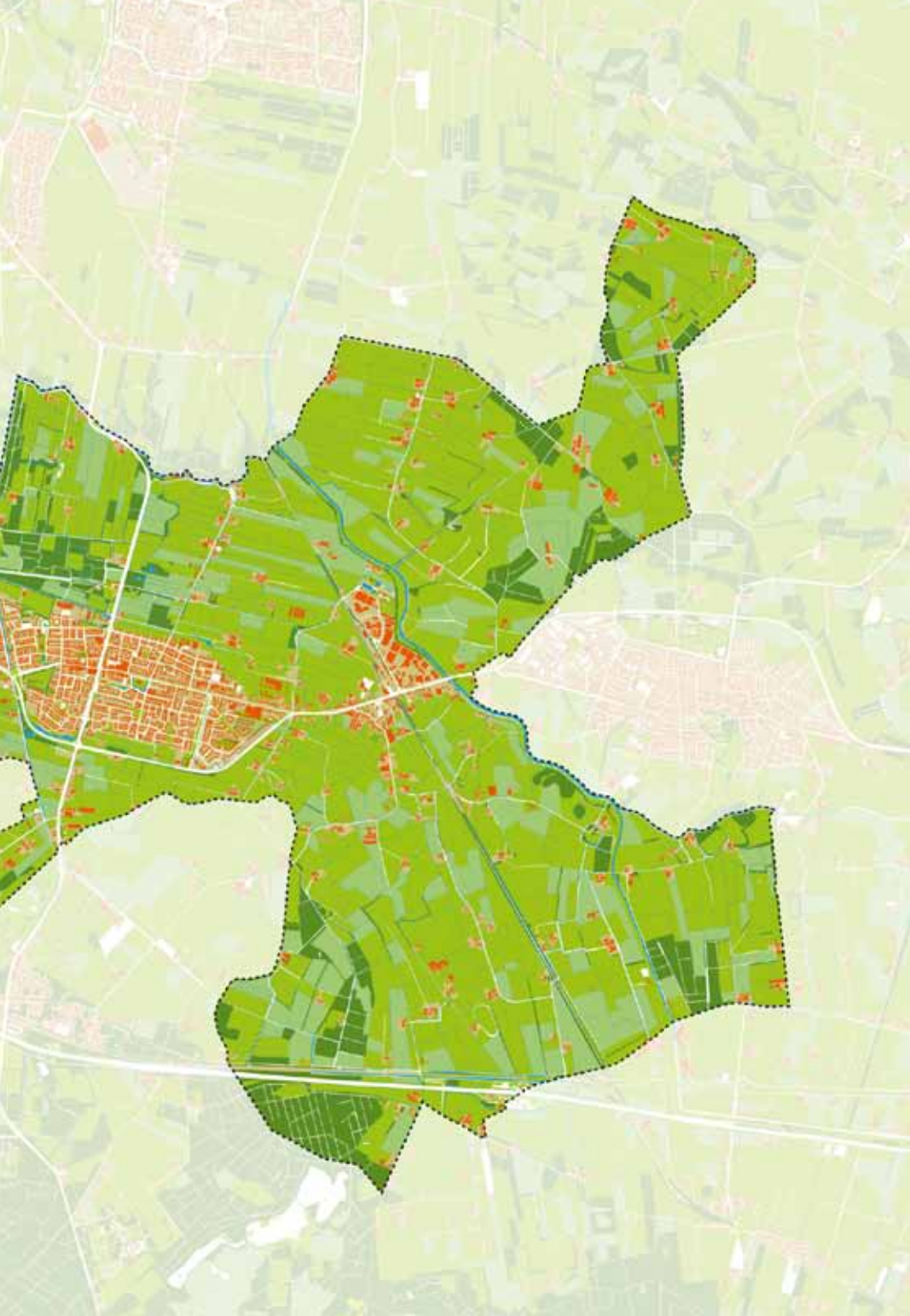
Als gemeente Woudenberg streven we in de structuurvisie naar een balans tussen het te realiseren programma, de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het financieel resultaat. Ik vind het belangrijk dat al deze ontwikkelingen in samenhang gezien worden.

De Structuurvisie is bij uitstek het middel om de gewenste ontwikkelingen in samenhang te bezien. Nu de structuurvisie gereed is kan het gemeentebestuur samen met u beter bepaalde ontwikkelingskeuzes voor de toekomst maken, maar ook beoordelen of het wenselijk is aan ingediende (bouw)plannen medewerking te verlenen.

Met elkaar kunnen wij zorgen dat het ook in de toekomst in Woudenberg prettig wonen en werken blijft.

Pieter de Kruif
Wethouder voor Ruimtelijke Ordening





Inhoud

Voorwoord

1.	Inleiding	7
2.	Dynamiek in Woudenberg	13
3.	Thema's	17
3.1	Landschap en groen	17
3.2	Wonen	22
3.3	Economie	24
3.4	Recreatie	28
3.5	Verkeer	30
3.6	Maatschappelijke voorzieningen	32
4.	Ontwikkellocaties	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Grootschalige ontwikkellocaties	36
4.3	Kleinschalige ontwikkellocaties	54
5.	Uitvoeringsstrategie	75
5.1	Doel en uitgangspunten	75
5.2	Houding en rol gemeente Woudenberg	76
5.3	Uitvoeringsagenda	78
5.4	Financieel resultaat	78
5.5	Financieel kader	79





1. Inleiding : anticiperen op veranderingen

1.1 Nieuwe opgaven voor de toekomst

Burgers, ondernemers en recreanten willen ook in de toekomst goed en plezierig wonen, werken en verblijven in Woudenberg. Het is daarom van belang dat Woudenberg een aantrekkelijke gemeente blijft. Het veelzijdige buitengebied en het rustige woon- en leefklimaat zijn hierin allesbepalend. Uiteraard willen we dat behouden, net als de leefbaarheid, saamhorigheid het ondernemerschap en de voorzieningen in de gemeente. Maar behouden is niet voldoende. Ook Woudenberg wordt namelijk geconfronteerd met demografische veranderingen, gewijzigde economische omstandigheden en veranderende wensen op het gebied van wonen, werken en recreatie. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de economie, de maatschappelijke voorzieningen, het wonen en de mobiliteit in de gemeente. Ze brengen nieuwe opgaven met zich mee waarop de gemeente moet anticiperen, zodat Woudenberg ook in 2030 een vitale gemeente is met een veelzijdig en multifunctioneel buitengebied.

Om deze opgaven in goede banen te leiden zijn nieuwe ruimtelijke kaders noodzakelijk. Kaders die niet alleen anticiperen op deze ontwikkelingen, maar ook kansen bieden voor nieuwe ideeën en partijen weet te prikkelen en verleiden om samen met de gemeente tot ontwikkeling en uitvoering te komen. 'De structuurvisie Woudenberg 2030' geeft deze kaders voor de toekomst.

1.2 Woudenberg werkt al aan haar toekomst

Sectoraal anticipeert de gemeente al op verschillende veranderingen. Er ligt actueel beleid als het gaat om de toekomst van onderwijs, welzijn (WMO), recreatie, groen, landschap en sport. Daarnaast wordt het woonbeleid geactualiseerd, werkt de gemeente samen met bewoners aan een nieuwe Toekomstvisie en wordt het gemeentelijk beleid ondersteund door de nieuwe provinciale structuurvisie. Tot slot werkt Woudenberg al aan de concrete vertaling van dit beleid in verschillende ruimtelijke projecten. Het gaat om:

- De integrale ontwikkeling van Woudenberg Oost met woningbouw, herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg, transformatie van bedrijven in de spoorzone (gebied langs de spoordijk van de voormalige PON-lijn), initiatief voor ontwikkeling van een concentratie consument georiënteerde bedrijven en een bijpassende verkeersontsluiting op de N224;
- Integrale kwaliteitsverbetering van het dorpscentrum (fase 2) met een versterkte winkelstructuur, een verbeterd verblijfsklimaat (verkeersveilig en leefbaar) en



- verbetering van het vastgoed en de openbare ruimte;
- De herstructurering van bedrijventerrein Nijverheidsweg, Laan van Lichtenberg en Griffdijk (voormalige provinciale werf);
- Het samenvoegen van enkele basisscholen en herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties met woningbouw;
- Het (her)ontwikkelen van de locaties Julianaplein, Schoolstraat en Kennedylaan.

1.3 Een toekomstbestendig antwoord onder nieuwe condities

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

Hiervoor gelden nieuwe condities. De tijd dat projecten en beleidsambities zondermeer gerealiseerd konden worden is immers voorbij. Integraal ruimtelijk beleid en ontwikkeling gebeurt onder nieuwe 'spelregels'. De structuurvisie Woudenberg 2030 moet hier rekening mee houden in beleidsvorming, maar vooral in de uitvoering.

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.

1.4 Wat is een structuurvisie?

Een structuurvisie is het belangrijkste bestuurlijke document dat op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente uiteenzet en laat zien hoe dat bereikt kan worden. De structuurvisie vormt daarmee bij uitstek het instrument om gemeentelijke beleidskeuzen te motiveren. Het is een visie die richtinggevend is voor het bestuur maar niet een juridisch bindend instrument. Het bestemmingsplan zorgt voor de juridische vertaling van de beleidsrichting die een structuurvisie uitzet. Hier ligt een belangrijke rol voor de gemeente. Wil Woudenberg niet alleen prikkelen, maar partijen ook echt verleiden tot uitvoering dan zal deregulering en flexibiliteit tot uitdrukking moeten komen in haar bestemmingsplannen.





1.5 Meer dan een structuurvisie

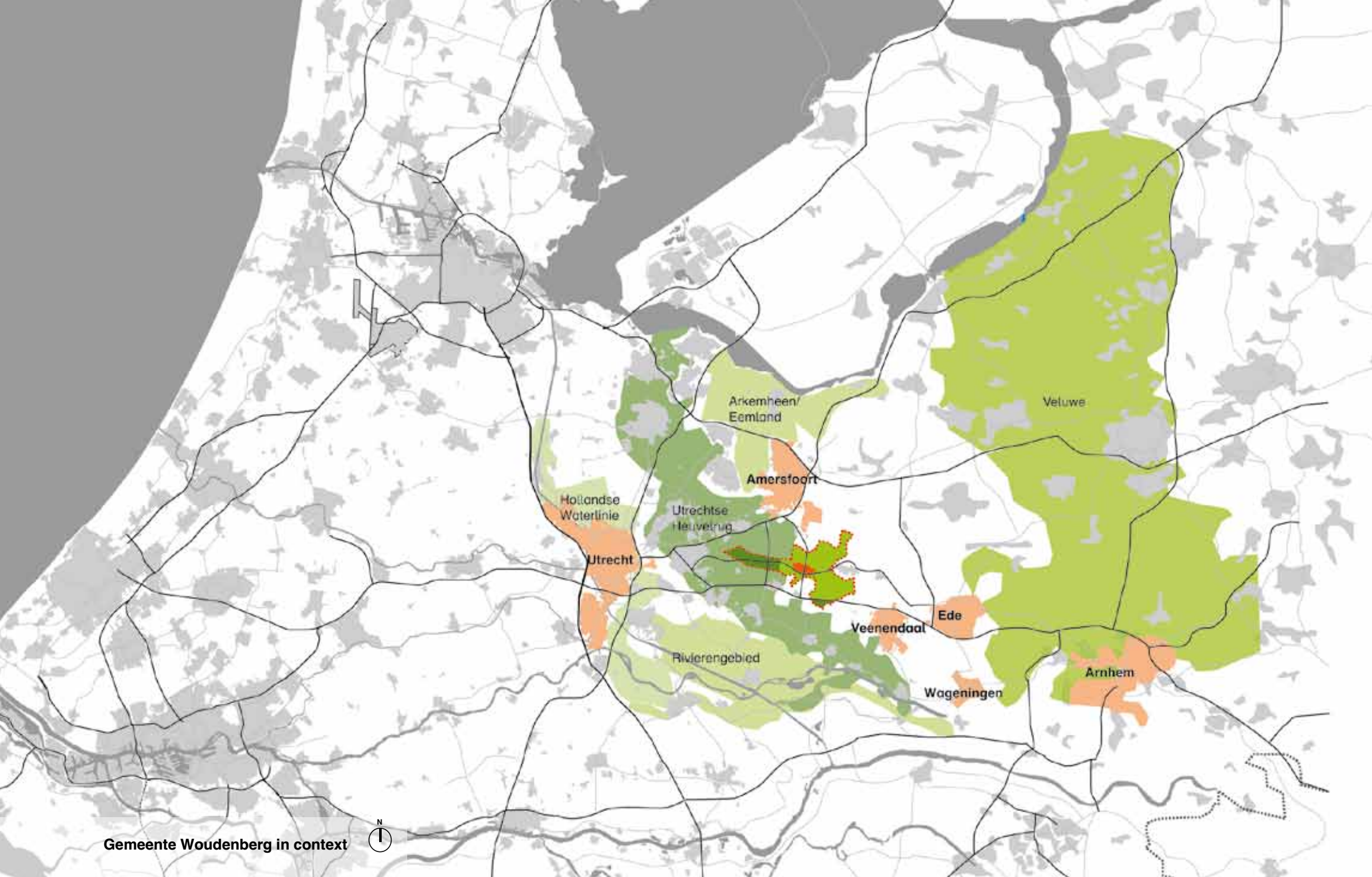
De wet verplicht gemeenten om voor het gehele grondgebied één of meerdere structuurvisies vast te stellen. De reden dat de wetgever heeft verplicht tot het opstellen van een structuurvisie is dat het ruimtelijke beleid voor de lange termijn moet zijn vastgelegd. Ad hoc-beslissingen en gelegenheidsplanologie zijn ongewenst, zeker in de huidige tijd. De gemeente Woudenberg grijpt deze verplichting aan om aan de structuurvisie een meerledig doel te geven. Het is meer dan een beleidsstuk dat integraal richting geeft aan de toekomst.

Document voor samenwerking

De structuurvisie Woudenberg 2030 is een document voor samenwerking en afstemming met provincie en buurgemeenten. De gemeente Woudenberg staat niet op zich zelf. Met haar strategische ligging op de grens van Utrechtse Heuvelrug en Gelderse Vallei en gelegen tussen de stedelijke regio's Utrecht, Amersfoort en Veenendaal is Woudenberg een gemeente die er toe doet. Dit vraagt om een visie die mogelijkheden biedt om over de eigen grenzen heen te kijken. Alleen dan kan Woudenberg in samenwerking met buurgemeenten, provincie en waterschap haar ambities waarmaken. Maar samenwerking gaat verder dan tussen overheden. Juist met deze visie 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.

1.6 Leeswijzer

De structuurvisie is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Volgend op de inleiding (hoofdstuk 1) beschrijft hoofdstuk 2 de dynamiek in Woudenberg en geeft het de ambitie weer van de gemeente tot 2030. Dit is verbeeld in het "ruimtelijk-economisch structuurbeeld 2030". Hoofdstuk 3 geeft een thematische uitwerking van dit structuurbeeld en behandelt daarin de visie op het gebied van landschap en groen, wonen, economie, recreatie, verkeer en maatschappelijke voorzieningen. Hoofdstuk 4 beschrijft de verschillende ruimtelijke projecten in de gemeente die vallen binnen het ruimtelijk-economisch structuurbeeld 2030. Per project zijn de opgave, visie en strategie weergegeven. Tot slot behandelt hoofdstuk 5 de uitvoering, financiële haalbaarheid en projectagenda voor de komende jaren.



Gemeente Woudenberg in context







2. Dynamiek in Woudenberg

2.1 Een gemeente met een sterke uitgangspositie

Woudenberg houdt zich goed staande in de huidige tijd van economische en sociaalmaatschappelijke veranderingen. De woningmarkt heeft weliswaar te kampen met gebrekkige doorstroming, maar is redelijk evenwichtig en het voorzieningenniveau is op peil. In combinatie met de strategische ligging en landschappelijke kwaliteiten weet Woudenberg met name gezinnen als doelgroep aan zich te binden. Zij zijn op zoek zijn naar een rustig, veilig en groen woonmilieu. Werken gebeurt in Woudenberg, maar ook elders in de aangrenzende stedelijke regio's van Utrecht, Amersfoort, Veenendaal of Ede-Wageningen.

Ook het buitengebied heeft haar kwaliteiten. Het agrarisch gebruik is van groot belang en geeft in combinatie met cultuurhistorie en natuur- en landschapswaarden het buitengebied een veelzijdig karakter met een recreatieve aantrekkingskracht.

Dit betekent niet dat Woudenberg achterover kan leunen. De gemeente vergrijsst, jongeren trekken weg en de bevolkingsontwikkeling stabiliseert. Onderwijs, sport en maatschappelijke voorzieningen moeten hierop anticiperen. Tegelijkertijd is de dynamiek uit de markt voor woningen, kantoren, bedrijven en winkels (vrijwel) verdwenen en getransformeerd van een aanbodmarkt naar een vraagmarkt. In het buitengebied staan de natuurwaarden onder druk. En recreatie is een groeisector waar Woudenberg (meer) van kan profiteren, maar is ook een sector die mobiliteit genereert en zich (telkens) moet vernieuwen en aanpassen aan de veeleisende recreant. Tot slot ligt Woudenberg weliswaar zeer strategisch langs een aantal verkeersassen, maar kent met name het provinciale wegennet een aantal knelpunten op het gebied van veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid.

Kortom; er is een aantal knelpunten te benoemen, maar de huidige woon-, leef- en verblijfskwaliteiten geven Woudenberg een sterke uitgangspositie.

2.2 Woudenberg 2030: Verbinden en combineren van kwaliteiten

Richting 2030 zet Woudenberg in op het verbinden, combineren en vernieuwen van haar kwaliteiten.

Een groot deel van deze kwaliteiten is opgehangen aan de landschappelijke en ruimtelijke (verkeers)structuur van Woudenberg, maar versterken elkaar op dit moment onvoldoende. Ze bestaan als het ware naast elkaar. Van west naar oost: recreatie rondom het Henschotermeer en de Pyramide van Austerlitz --> wonen en centrumvoorzieningen in de kern --> werken en horeca op bedrijventerrein Parallelweg en bij hotel Schimmel --> cultuurhistorie bij het Valleikanaal en de Grebbelinie en ten noorden en zuiden daarvan landbouw, natuur en landgoederen.

Door het ruimtelijk verbinden en combineren van deze sectoren ontstaat een sterk raamwerk: het ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030. Hierin benut Woudenberg (de mogelijkheden van) haar kwaliteiten ten volle. Niet alleen door deze te verbinden en te combineren, maar ook door deze:

- Te vernieuwen: Centrum van Woudenberg tot aantrekkelijk boodschappen-, winkel- en verblijfsgebied voor bewoners en recreanten;
- Te transformeren te herstructureren en te herontwikkelen: verschillende bedrijventerreinen waarvan bedrijventerrein Parallelweg en de spoorzone de grootste zijn;
- Te versterken: woningbouw in Woudenberg Oost en op verschillende inbreidingslocaties;
- Te verbreden: landbouw met verschillende agrarische nevenfuncties;
- Te beschermen: de intrinsieke waarde van de natuur, landschap en cultuurhistorie. Indien mogelijk dan kunnen deze ook beter benutbaar en beleefbaar worden gemaakt.

Verbinden en combineren van partijen

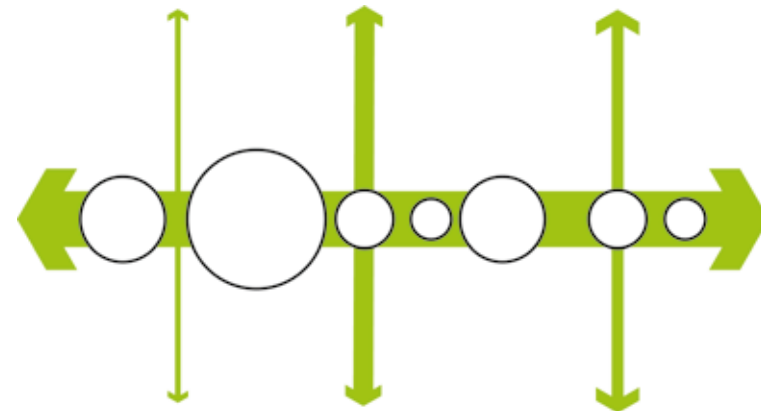
Verbinden en combineren staat centraal in het raamwerk voor de toekomst van Woudenberg. Ruimtelijk en functioneel, maar ook als het gaat om uitvoering. Het schept immers condities voor (nieuwe) vormen van samenwerking tussen partijen en daarmee een vergrootte financieel economische slagkracht bij ontwikkeling en uitvoering.

Van Pyramide tot Grebbelinie

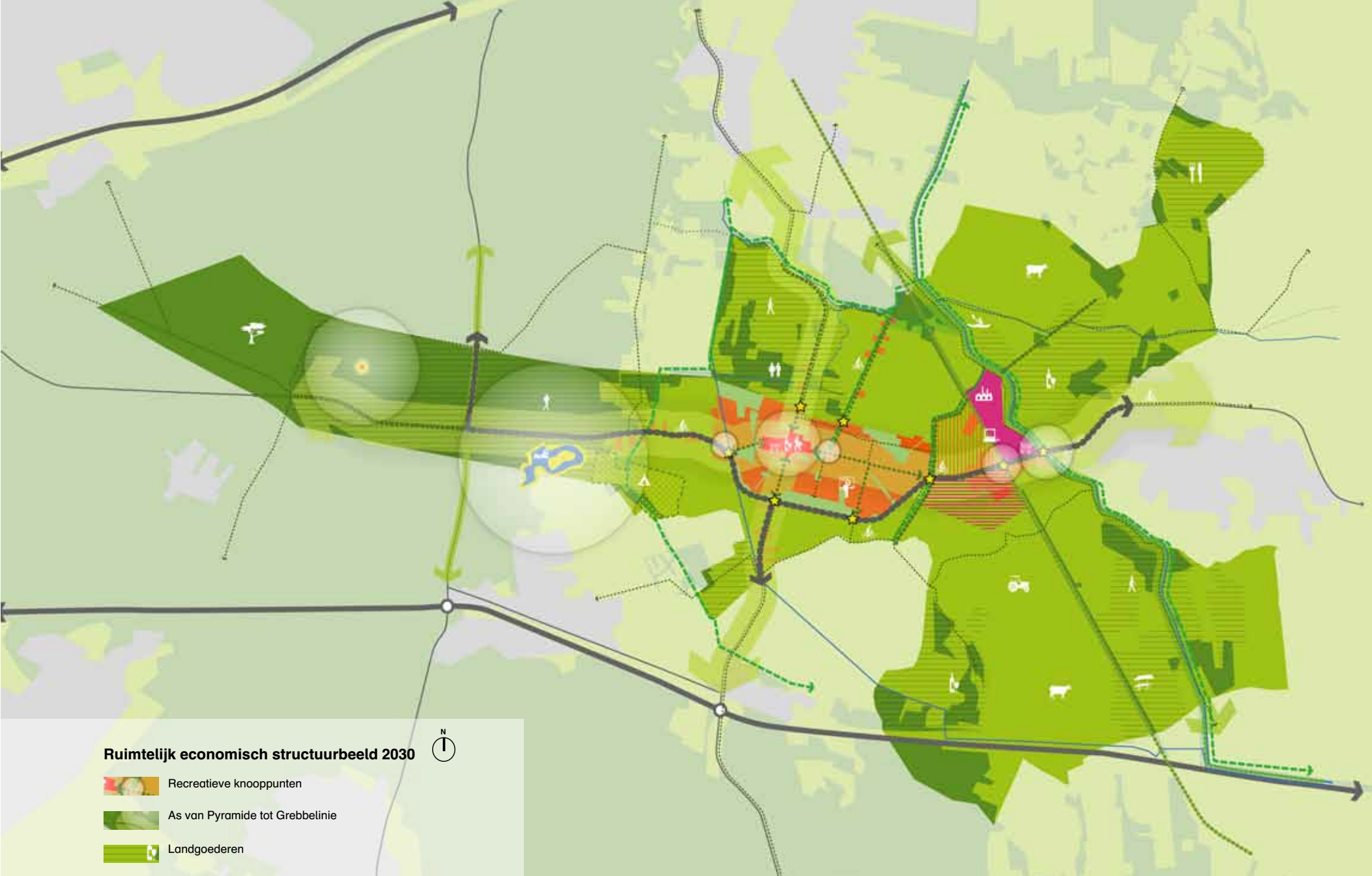
Het landschap en de gridstructuur van wegen zijn de onderlegger van het ruimtelijk economisch structuurbeeld 2030. De belangrijkste zone hierin is de west-oost as van Pyramide tot Grebbelinie. Langs deze verkeersas (N224) liggen de belangrijkste (regionale) recreatieve trekpleisters en verblijfsplaatsen (Pyramide van Austerlitz, Henschotermeer en Heygraeff), het centrum van Woudenberg en de nieuwbouw- en herontwikkelingslocatie Woudenberg Oost. Haaks op deze hoofdas staan verschillende

kleinere noord-zuid assen, waarvan de Geeresteinselaan de belangrijkste is. Het merendeel is cultuurhistorisch waardevol en heeft geen belangrijke doorgaande verkeersfunctie (meer). Het gaat om de Griftdijk, Ekris, spoordijk (voormalige PON-lijn) en Grebbelinie. Op de snijpunten van beide assen komen functies samen en zijn deze onderling verbonden tot recreatieve knooppunten:

- Het Henschotermeer en de Pyramide van Austerlitz: multifunctionele recreatieve poort van de Utrechtse Heuvelrug met een regionale functie;
- Het centrum van Woudenberg als kruispunt op de belangrijkste assen: woon-winkel- en aantrekkelijk verblijfsgebied met detailhandel en horeca voor de (doorreizende) recreant en bewoner;
- Griftdijk met rotonde N224: entree van het centrum via Voorstraat;
- Ekris met de kruising Dorpsstraat/ Stationsweg West: entree van het dorpscentrum en in potentie een nieuwe doorgaande noord-zuid fietsverbinding die een relatie legt tussen de kern en het buitengebied;
- De kop van de spoordijk bij hotel Schimmel: een belangrijke bestaande recreatieve horecavoorziening, die met transformatie van de spoorzone (zie paragraaf 4.2.2.2) in potentie verder kan uitgroeien tot recreatief knooppunt en ontmoetingsplek;
- Grebbelinie en Valleikanaal met de kruising N224: versterkte en verbeterde recreatieve, cultuurhistorische en ecologische noord-zuidverbinding komt samen met de “as van Pyramide tot Grebbelinie”.



Schema recreatief netwerk (“as van Pyramide tot Grebbelinie”)



Ruimtelijk economisch structuurbeeld 2030



Recreatieve knooppunten



As van Pyramide tot Grebbelinie



Landgoederen





3. Thema's

3.1 Landschap en groen

Woudenberg ligt in een divers en kwalitatief hoogwaardig landschap. Het groen in de bebouwde kom en het buitengebied van Woudenberg maken de gemeente een aantrekkelijke plaats met een goede woon- en leefkwaliteit.

De historisch aanwezige groenstructuur is ontstaan door ontginningen in de Gelderse Vallei en wordt begrensd door de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. De vallei wordt doorsneden met beken en er zijn veel historische landschapselementen aanwezig zoals houtwallen, elzensingels en historische lanen. Ook zijn in het landschap nog landschapstypen te herkennen zoals het slagen- en kampenlandschap. Hiermee vormt het landschap onmiskenbaar de onderlegger van de gemeente. Het laat niet alleen de geschiedenis en het heden zien, maar is (zeker in het buitengebied) ook een kapstok om toekomstige ontwikkelingen van haar gebruikers aan op te hangen. Deze gebruikers zijn: de agrarische sector, de landgoederen, de intrinsieke waarden van natuur en recreatie.

Al eeuwenlang zijn dit de medegebruikers van het landschap. Vroeger hoofdzakelijk de agrarische sector, maar vandaag de dag is het landschap multifunctioneel in gebruik met verschillende functies. Functies die bovendien niet langer naast elkaar staan, maar steeds meer met elkaar samenwerken en in combinatie een sterk recreatief en economisch concept zijn voor het buitengebied.

Beleidskaders

Kaderstellend voor de visie op het landschap is de nieuwe provinciale structuurvisie. Deze streeft naar een landelijk gebied met kwaliteit. De opgave is dan ook de diversiteit, kwaliteit en intrinsieke waarde van natuur en landschap te behouden met oog voor de dynamiek en ontwikkelingen van haar gebruikers.

Daarnaast is het in 2011 opgestelde Groenbeleidsplan van belang. Met het Groenbeleidsplan wil de gemeente het woon- en leefklimaat, de veiligheid, de herkenbaarheid van de kernen en de aansluiting van het groen vanuit de kern op het omringende (natuur-)landschap versterken en waarborgen. De gemeente streeft hiermee naar een samenhangende en verbindende groenstructuur met aandacht voor aantrekkelijk, aangenaam, karakteristiek en kwalitatief hoogwaardig groen.

Landschaptypologie

Op basis van de ondergrond en de ontginning van het landschap kan het landschap onderverdeeld worden in enkele landschapstypen.

Slagenlandschap

Het slagenlandschap bestaat een groot deel van het buitengebied van de gemeente Woudenberg. Het is nog steeds herkenbaar aan de langgerekte smalle percelen. Doelstelling is het slagenlandschap te versterken door kavelgrensbeplantingen te stimuleren en langs wegen bomenrijen (essen) aan te planten. Daarnaast is het creëren van recreatieve langzaamverkeerroutes belangrijk. Deze moeten, met name te noorden van Woudenberg, het slagenlandschap beleefbaar maken.

Ten westen van Woudenberg dient de openheid van het slagenlandschap richting de stuwwal behouden te blijven.

Kampenlandschap

Ten zuiden van Woudenberg ligt het kampenlandschap. Dit is herkenbaar aan onregelmatige kavelvormen en houtwallen. In het LOP wordt dit aangeduid als diffuus kampenlandschap omdat het kenmerkende karakter niet meer duidelijk aanwezig is.



Cultuurhistorie en erfgoed

De historische Grebbelinie doorkruist de oostelijke kant van de gemeente. Om de kwaliteiten van de Grebbelinie te behouden en versterken is het van belang dat de linie als cultuurhistorisch element duidelijk(er) herkenbaar wordt, recreatief beter ontsloten en recreatieve routes aansluiting vinden op elkaar: Een recreatieve west-oost route vanuit de Heuvelrug via het dorpcentrum die samenkomt met een recreatieve noord-zuid route op en langs het Valleikanaal. Een actueel voorbeeld van het herkenbaar maken en versterken van erfgoed is het herstel van de verdedigingslinie Lambalgen als onderdeel van de Grebbelinie.

De gezamenlijke Utrechtse Grebbeliniegemeenten hebben een Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie opgesteld dat gehanteerd zal worden als stimulerings- en beoordelingsinstrument bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de Grebbelinie. Op verzoek van de gemeenten zal de provincie een inpassingsplan opstellen waarmee het Beeldkwaliteitsplan verankerd wordt.

Binnen de gemeentegrenzen van Woudenberg liggen diverse landgoederen: Geerestein, De Boom, Bruinenburg, Lambalgen, Rumelaar/Ringelpoel en Den Treek-Henschoten. De landgoederen hebben op de eerste plaats een landschappelijke, agrarische en ecologische waarde. Deze historische elementen in het landschap bestaande uit bebouwing, tuinen, bos- en natuurterrein en landbouwgronden structureren mede het landschap. Alle landgoederen zijn vanwege de Natuurschoonwet openbaar toegankelijk.

Behoud van de landgoederen met hun eigen kwaliteiten en groenstructuren is het uitgangspunt, maar met name vanuit recreatief oogpunt is ook het meer beleefbaar maken, benutten en opstellen van de landgoederen een uitgangspunt. Aangezien de landgoederen in particulier eigendom zijn heeft de gemeente hierop geen directe invloed. Door overleg en samenwerking en door de juiste voorwaarde te scheppen worden hiertoe mogelijkheden geboden.

Natuur

Er ligt een aantal ecologische verbindingen in Woudenberg. Het gaat om de verbindingzones Heijgraaf, Valleikanaal (groen-blauwe verbinding) en de spoordijk. Daarnaast ligt over het westen van de gemeente een robuuste ecologische verbindingzone die onderdeel is van de landelijke Ecologisch Hoofdstructuur.



3.2 Wonen

Woudenberg is een aantrekkelijke woongemeente. De onderscheidende woonkwaliteit is met name het voor gezinnen aantrekkelijke aanbod in rustige en groene wijken, met voldoende voorzieningen in de kern voor zowel kinderen, jeugd als ouderen.

Ontwikkelingen

In 2012 telt de gemeente Woudenberg circa 12.000 inwoners. In de toekomst moet volgens prognoses van het CBS rekening worden gehouden met een stabilisatie of geleidelijk lichte daling van het aantal inwoners. Mede door de vergrijzing, maar ook door andere samenlevingsvormen is er (op termijn) sprake van huishoudensverduunning. In de periode 2012-2025 neemt het aantal eenpersoonshuishoudens aanzienlijk toe. Woudenberg kenmerkt zich tevens door de aanwezigheid van relatief gezien veel grote gezinnen. Al met al is de verwachting dan ook dat de vraag naar woningen de komende jaren nog toeneemt en dat de gemeenten, markt en corporaties de komende jaren gefaseerd nieuwbouw moeten toevoegen om aan de vraag te voldoen.

Bestaande aanbod

Het grootste deel van het huidige woningaanbod in Woudenberg is gebouwd in naoorlogse uitbreidingswijken en bestaat uit traditionele koop en eengezins rijtjeswoningen. Het aanbod is daarmee vrij eenzijdig. Deze woningen worden afgewisseld met 2-1 kapwoningen, vrijstaande woningen/ bungalows en nieuwbouw(appartementen). Met name langs de oude dorpsassen (Geeresteinselaan, Maarsbergseweg, Stationsweg, Griffdijk) en in het dorpscentrum staan vooroorlogse woningen (afgewisseld met nieuwbouw) en luxere vrijstaande woningen.

Woudenberg kent hoofdzakelijk koopwoningen. Het huuraanbod is relatief klein. Circa 1.100 woningen zijn in bezit van corporatie Vallei Wonen.

De kwaliteit van de woningvoorraad is over het algemeen goed. Dit geldt zowel voor het particulier bezit als het corporatiebezit. Grootschalige herstructurerings- en/of vernieuwingsopgaven zijn in de komende jaren dan ook niet aan de orde. Wel ligt er een opgave om de doorstroming in de markt te verbeteren. Dit knelpunt staat centraal in de woonvisie.

Behoud van de huidige woonkwaliteit

Behoud van de bestaande woonkwaliteit staat centraal. Woudenberg is ook in de toekomst een vitale woongemeente met een bijpassend compleet voorzieningenniveau. Hiervoor wil de gemeente voldoende woningbouwmogelijkheden behouden, zodat in de eigen behoefte kan worden voorzien.

Toekomstige woningbouwontwikkelingen

De toekomstige woningbouwmogelijkheden bevinden zich op locaties die gereserveerd zijn voor woningbouw (projectlocaties in uitvoering) en op locaties die in de toekomst gepland staan om woningbouw op te ontwikkelen (projectlocaties in planning). Onderstaand overzicht geeft een beeld van het in uitvoering en planning zijnde nieuwbouwaanbod. Hiermee wil de gemeente komende jaren primair de eigen behoefte opvangen. Niet alleen voor gezinnen, maar ook voor starters, jonge gezinnen en vitale en minder vitale ouderen.

Projectlocatie	Programma (aantal woningen) tot aan 2030
<i>Uitvoering</i>	
Derde en vierde fase Groene Woud	53 (fase 3) + 52 (fase 4)
Vijfde fase Groene Woud	64
Westerwoud	7
Prinses Amalialaan	27-35
Nijverheidsweg	47
<i>Planning</i>	
Woudenberg Oost	Maximaal 1.000
Julianaplein	ca. 15
Griftdijk	ca. 15
Vrijkomende schoollocaties	In totaal 34-48 woningen
• Jan Ligthart	10-15
• Willem van Oranje	10-15
• (eventueel) Prangelaar	14-18
Laan van Lichtenberg	8
J.F. Kennedylaan	3

De locaties Woudenberg Oost, Groene Woud, Julianaplein, Griftdijk de vrijkomende schoollocaties, J.F. Kennedylaan, Nijverheidsweg en Laan van Lichtenberg zijn nader stedenbouwkundig uitgewerkt in hoofdstuk 4.

3.3 Economie

Woudenberg is van oudsher een ondernemende gemeente. Het heeft een sterke agrarische achtergrond die na de oorlog steeds meer werd aangevuld met bedrijvigheid, dienstverlening en detailhandel. Economische sectoren die vandaag de dag zichtbaar en ruimtelijk structurerend aanwezig zijn in de gemeente zijn:

- De detailhandelsvoorzieningen in het dorpscentrum;
- De bedrijfslocaties die zijn geclusterd op bedrijventerrein Parallelweg en bedrijventerrein Nijverheidsweg, met onder meer groothandel, autobedrijven en vervoer en opslag. Daarnaast zijn er nog enkele kleine bedrijfslocaties in de woonkern, zoals aan de Laan van Lichtenberg en aan de Griftdijk;
- De agrarische sector in het buitengebied.

Ook de toekomstige economische structuur van Woudenberg hangt samen met deze sectoren. Zij spelen een blijvende rol van betekenis, maar moeten wel anticiperen op de huidige veranderingen. De uitgangspunten zijn:

- Een aantrekkelijk dorpscentrum;
- Voldoende uitbreidingsmogelijkheden bieden voor bestaande bedrijven en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven;
- Een sterke en multifunctionele agrarische sector met aandacht voor natuur en landschap.

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 en verbetert daarnaast de economische positie van winkeliers in het centrum. Naast een aantrekkelijk dorpscentrum is er in Woudenberg Oost het initiatief voor ontwikkeling van een Concentratie consument georiënteerde bedrijven. Dit is een bovenlokaal winkelgebied waar perifere detailhandel wordt gevestigd.

Voldoende uitbreidingsmogelijkheden bieden voor bestaande bedrijven en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven

Woudenberg wil voldoende uitbreidingsmogelijkheden blijven bieden voor bestaande bedrijven en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven. De ruimte die hierin moet voorzien ligt in Woudenberg en in Woudenberg Oost. Het accent ligt daarbij op beheer, revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande terreinen. Dit krijgt concreet vorm met de herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg, Nijverheidsweg, Laan van Lichtenberg en Griftdijk en de transformatie en herontwikkeling van de spoorzone (bedrijven langs de spoordijk). Hiermee wordt doorstroming en (her)ontwikkeling van bedrijven (uit de bebouwde kom) mogelijk gemaakt.








Een zoekgebied voor nieuwe bedrijventerreinontwikkeling is opgenomen in Woudenberg Oost ten zuiden van de N224. Hier ligt een lange termijn reservering voor 20 ha. Ontwikkeling van deze locatie wordt door de provincie, in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening, niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. De provincie Utrecht stelt dat nieuwe locaties, zowel in het stedelijk gebied als uitbreidingslocaties, alleen kunnen worden ontwikkeld als de noodzaak is aangetoond en er een concrete relatie is met de uitvoering van herstructurering of transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast wordt er vanuit de provincie grote waarde gehecht aan regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinenbeleid. In dit kader is er in de regio het Convenant Bedrijventerreinen Regio Amersfoort 2011-2030 gesloten. De gemeente Woudenberg heeft dit convenant mede ondertekend en hiermee de essentie van het uitvoeren van de systematiek van de SER-ladder bij het streven naar een zorgvuldig en daarmee duurzaam ruimtegebruik erkent. Daarmee is aangesloten op het Convenant Bedrijventerreinen van Rijk/IPO/VNG en het provinciaal ruimtelijk beleid en instrumentarium. De reservering betreft puur een planologische reservering en pas na de herstructurering van het bedrijventerrein Parallelweg, en na nader onderzoek, kan ontwikkeling ter sprake komen.

Een sterke en multifunctionele agrarische sector

De agrarische sector blijft een belangrijke functie in het buitengebied met uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven die dat wensen. Uitgaande van specifieke bedrijfs- en locatie omstandigheden kan uitbreiding van bouwvlakken, groter dan de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen, overwogen worden.



Economie 

-  Integrale kwaliteitsverbetering van het dorpscentrum
-  Transformatie en herontwikkeling spoorzone
-  Herstructureren bedrijventerrein Parallelweg, Nijverheidsweg, Laan van Lichtenberg en Griftdijk
-  Initiatief ontwikkelen concentratie consument georiënteerde bedrijven
-  Zoekgebied bedrijventerrein (reservering 20 hectare lange termijn)
-  Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) met natuur- en landschapsbeheer
-  Schaalverbreding landbouw met nevenactiviteiten en natuur- en landschapsbeheer

Uitbreidingsmogelijkheden krijgen het primaat in de Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG). Het LOG is bestemd voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij. Goede productieomstandigheden, productiemogelijkheden en innovatiekracht geven hier de landbouw het noodzakelijke blijvend economisch perspectief. Daarnaast wordt in dit gebied gestreefd naar een versterking van het groen- en landschapsbeheer, voor zover dit de ontwikkeling van de intensieve veehouderij niet belemmert. De zorg voor natuur en landschap kan een bredere basis bieden voor het agrarisch bedrijf. Indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden dienen de bedrijven hun gebouwen landschappelijk in te passen.

Er is ook een andere ontwikkeling waarneembaar in de agrarische sector. Geen uitbreiding en schaalvergroting, maar schaalverbreding, waarin agrariërs zich in toenemende mate en steeds professioneler toeleggen op kleinschalige economische nevenactiviteiten of lokaal geproduceerde (biologische) streekproducten. Met name deze schaalverbreding biedt mogelijkheden voor zowel de agrariër (aanvullende inkomsten op het agrarisch basisinkomen) als de recreant (versterking van het recreatieve karakter van het buitengebied). De gemeente Woudenberg biedt agrariërs de mogelijkheid voor een bredere invulling met recreatieve nevenactiviteiten. Het moet gaan om kleinschalige activiteiten, van gecombineerde sectoren, die leiden tot een structuurversterking. Bijvoorbeeld de verkoop van lokale producten eventueel in combinatie met kleinschalige horeca, verblijf (bed en breakfast, kamperen bij de boer) verhuur van kano's en/of zorg.

3.4 Recreatie

Op de Utrechtse Heuvelrug groeit tot 2030 de recreatie naar verwachting met 10%-20%. Woudenberg wil deze groei benutten. De gemeente draagt komende jaren bij aan de recreatieve hoofdstructuur van de provincie Utrecht door het accommoderen van meer kwaliteit en diversiteit. In potentie is Woudenberg daar goed toe in staat. De gemeente biedt immers een breed pakket aan recreatieve voorzieningen: van vermaak op het Henschotermeer tot cultuur en natuur bij de Pyramide van Auserlitz, langs de Grebbelinie en spoordijk en op verschillende landgoederen. Daarnaast biedt met name het buitengebied nog uitgebreide mogelijkheden tot sportief recreëren. De grootste opgave ligt in:

- Het verbinden en combineren van partijen;
- Het verbeteren van de verblijfskwaliteit;
- Het verlengen van de verblijfsduur (seizoensverlenging).

De sectoren en partijen die daarvoor van belang zijn zijn: de agrarische sector met haar agrariërs, de cultuurhistorie en het erfgoed met o.a. de landgoedeigenaren, natuur en landschap en hun organisaties en de (recreatieve) ondernemers en winkeliers in het centrum van Woudenberg en daarbuiten, zoals de eigenaar van hotel Schimmel en de campings rondom het Henschotermeer. Voor deze sectoren scheidt de gemeente condities die leiden tot kwaliteitsverbetering en vruchtbare samenwerking. Alleen dan is het mogelijk een sterke en duurzame recreatieve structuur te ontwikkelen in Woudenberg die onderdeel uitmaakt en meeprofiteert van de recreatieve hoofdstructuur op provinciaal niveau.

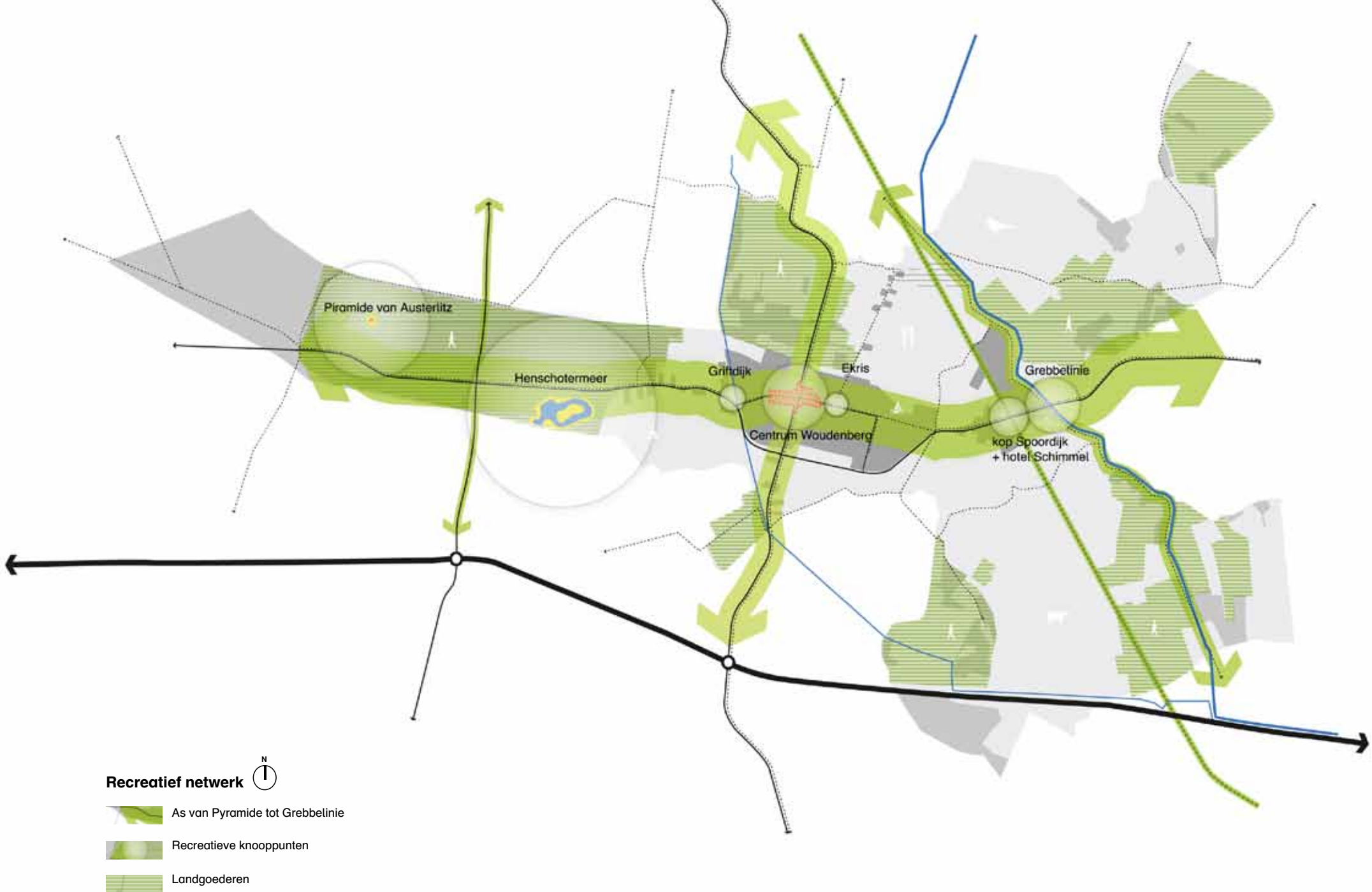
- De agrarische sector: door middel van professionele verbreding met recreatieve nevenactiviteiten, natuur en landschapsbeheer en verbetering van de landschappelijke kwaliteiten;
- Cultuurhistorie en erfgoed: door middel van het openstellen, beleefbaar maken en (multifunctioneel) benutten (recreatief, zakelijk, horeca, etc.) van de landgoederen en de cultuurhistorische waarden in de gemeente;
- Natuur en water: door middel van bescherming en het beleefbaar maken van de intrinsieke waarde van biodiversiteit en natuur;
- Toevoegen van nieuwe recreatieve functies, mits dit leidt tot een integrale kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Versterken van promotie en samenwerking.

Henschotermeer

Het Henschotermeer is in de toekomst aangewezen als recreatieve poort van de Utrechtse Heuvelrug met een regionale functie. Het Henschotermeer heeft (incl. omliggend bosgebied) een totaal oppervlak van 75 ha. Jaarlijks komen er ongeveer 400.000 bezoekers. Hiermee is het een belangrijke plek voor vrijetijdsbesteding vanuit Woudenberg en de regio. Het gebied ligt zowel op grondgebied van de gemeente Woudenberg als op het grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Direct naast het Henschotermeer bevinden zich meerdere campings

Voor het Henschotermeer gelden alle drie de opgaven. Voor het verbeteren van de verblijfskwaliteit en het verlengen van de verblijfsduur wordt ingezet op respectievelijk verbreding van het dagrecreatieve profiel met sport en spel en het toevoegen van jaarrond horeca. Er wordt geen ruimte geboden aan verdere uitbreiding van verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals campings en recreatieterreinen. Kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden op bestaand terrein.

Het verbinden van het Henschotermeer (en de pyramide van Austerlitz) via het centrum van Woudenberg naar de Grebbelinie vraagt naast investeringen vanuit het Henschotermeer (verbeteren van fietsmogelijkheden en verkeersveiligheid) om een integrale kwaliteitsverbetering van het centrum en om het aantrekkelijker maken van de fietsverbinding op de as "Pyramide tot Grebbelinie". Deze as is nu niet als recreatieve fiets-/ wandelverbinding aanwezig, maar moet dat in de toekomst wel zijn.



3.5 Verkeer

De verkeersstructuur is een essentieel element om de kwaliteiten van Woudenberg onderling met elkaar te verbinden en om knelpunten op het gebied van veiligheid, leefbaarheid en doorstroming op te lossen. De opgave is vierledig:

- Verbeteren van het fietsnetwerk;
- Aanpak van de verkeersknelpunten op de N224 en N226;
- Verbeteren van het verblijfsklimaat in het dorpscentrum;
- Blijvend investeren in verkeersveilige woonwijken.

Verbeteren van het fietsnetwerk

Bij een fietsnetwerk zijn drie zaken van belang:

1. **Samenhang:** verbindingen moeten aansluiten op de herkomsten en bestemmingen van fietsers. Iedere woning of functie moet per fiets bereikbaar zijn.
2. **Directheid:** voor een kwalitatief hoogwaardig fietsnetwerk is het van belang dat een goede directheid in afstand en tijd geboden wordt. Fietsverbindingen moeten in afstand redelijk direct naar de bestemming leiden. Wanneer dit niet zo is maken fietsers minder gebruik van de bewuste fietsverbinding.
3. **Veiligheid:** elke ontmoeting met een kruisende verkeersstroom creëert (mogelijk) verkeersonveiligheid voor de fietser. Het aantal conflictpunten met ander verkeer moet dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.

Het fietsnetwerk in Woudenberg voorziet komende jaren in verschillende nieuwe verbindingen. In de bebouwde kom betreft dit verbindingen die de belangrijkste functies in de kern ontsluiten: het dorpscentrum, de concentratie aan sportvoorzieningen aan de Bosrand, de scholen, ouderenvoorzieningen en de woninguitbreiding in Woudenberg Oost. Een andere opgave is om het buitengebied en de kern vice versa, beter met elkaar te verbinden: fietspaden binnen de bebouwde kom verknopen met de recreatieve fietspaden vanuit het buitengebied. Doel is om bewoners meer en gemakkelijker van het buitengebied te kunnen laten genieten (directer bereikbaar). Recreanten moeten vervolgens vanaf bestaande verbindingen en knooppunten (officiële knooppunten van de Fietzersbond) gemakkelijker naar het centrum van Woudenberg worden geleid. Mogelijke verbindingen daartoe zijn opgenomen in het verlengde van de Europaweg en Ekris-Frans Halslaan en sluiten aan op het bestaande en verbeterde recreatieve netwerk in het buitengebied. Tot slot moet er verkeerskundig invulling worden gegeven aan de as van "Pyramide tot Grebbelinie". Deze as is nu niet als recreatieve verbinding aanwezig. Het dorpscentrum van Woudenberg zou daarbinnen een nieuw fietsknooppunt moeten worden.

Aanpak van de verkeersknelpunten op de N224 en N226

De N224 geldt als verkeersknelpunt in Woudenberg. De weg heeft een hoge intensiteit en te kampen met veel afslaand verkeer door de vele erfaansluitingen. De verkeersafwikkeling levert daardoor problemen op.

In combinatie met de N226 streeft de gemeente samen met de provincie Utrecht naar een aanpak van dit knelpunt. Het verbeteren van de N224 geldt bovendien als randvoorwaarde voor de geplande ontwikkelingen in Woudenberg Oost (zie hoofdstuk 4). De plannen voor de aanpak van de provinciale wegen zijn een integrale opgave en bestaan uit:

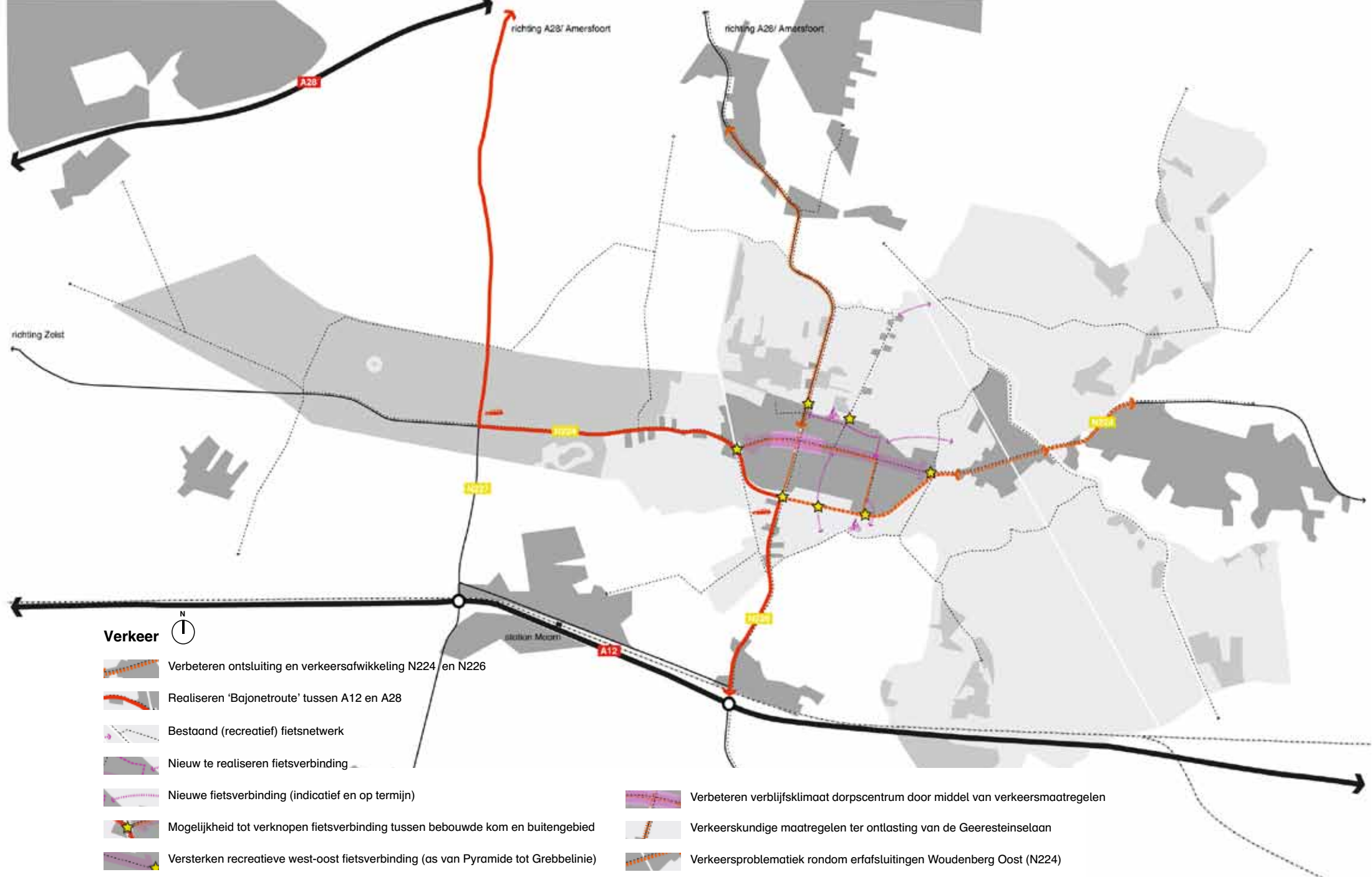
- Het verbeteren van de ontsluiting en verkeersafwikkeling op de N224 en N226;
- Het omleggen van de doorgaande verbinding tussen de A12 en A28 via de N226. In de toekomst wenst Woudenberg in samenwerking met de provincie Utrecht de zogenaamde "Bajonetroute" te realiseren, waarin de A12 en A28 verbonden worden via de N226, N224 en N227. De verbinding richting Amersfoort over de Geeresteinselaan blijft hiermee bestaan, maar deze verliest zijn functie voor het doorgaande verkeer. De Geeresteinselaan wordt bovendien door verkeerskundige maatregelen afgewaardeerd.

Verbeteren van het verblijfsklimaat in het dorpscentrum

Het verbeteren van het verblijfsklimaat in het dorpscentrum hangt samen met de daar gewenste integrale kwaliteitsverbetering en moet bijdragen aan een verbetering van het verblijfsklimaat (verkeersveilig en leefbaar) en ruimte bieden om een kwaliteitsslag te maken in de openbare ruimte.

Blijvend investeren in verkeersveilige woonwijken

Woudenberg is, met uitzondering van de doorgaande wegen, ingericht als 30 km-zone. Met deze en andere maatregelen wil de gemeente ook in de toekomst blijvend investeren in verkeersveilige bestaande en nieuwe woonwijken.





3.6 Maatschappelijke voorzieningen

Het goede maatschappelijke en culturele voorzieningenniveau in Woudenberg is mede bepalend voor de aantrekkelijke woonkwaliteit in de gemeente. Het op peil houden van deze voorzieningen is dan ook het uitgangspunt. Dit betreft:

- Levensvatbare onderwijsvoorzieningen (basisonderwijs);
- Sportvoorzieningen voor alle Woudenbergers;
- Voldoende (maatschappelijke) voorzieningen voor jongeren, volwassenen en ouderen.

Levensvatbare onderwijsvoorzieningen (basisonderwijs)

Aan levensvatbare scholen wordt concreet invulling gegeven in de structuurvisie. Verschillende scholen met een teruglopend leerlingenaantal worden samengevoegd. Het gaat om de Willem de Zwijgerschool, Jan Ligthartschool, Rehobotschool en de Prangelaar. De uitwerking van dit concept is opgenomen in hoofdstuk 4.

Sportvoorzieningen voor alle Woudenbergers

Sportvoorzieningen in Woudenberg zijn geclusterd aan de Bosrand. Hier heeft de gemeente een compleet aanbod aan sportvoorzieningen die voor iedere inwoner bereikbaar zijn. Op de langere termijn moeten ook de inwoners van Woudenberg Oost van deze voorzieningen gebruik gaan maken. Dit gebeurt door intensiever en multifunctioneel gebruik van de bestaande faciliteiten en door een goede bereikbaarheid te garanderen. Hiervoor wordt op de Nico Bergsteijnweg een nieuwe fietsverbinding gerealiseerd die op termijn richting Woudenberg Oost wordt doorgetrokken. Daarnaast biedt het buitengebied van Woudenberg uitgebreide mogelijkheden voor recreatieve sportmogelijkheden.

Voldoende voorzieningen voor jongeren, volwassenen en ouderen

De huidige maatschappelijke en culturele voorzieningen (zoals De Schans en het Cultuurhuis) bieden voor verschillende doelgroepen mogelijkheden. Daarnaast worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zoals rondom het Julianaplein waar de herontwikkeling van het bestaande vastgoed tot een cluster van maatschappelijke voorzieningen is gepland (huisarts, apotheek, buurtzorg).

Voor jongeren in de leeftijd van 17-21 jaar zijn de voorzieningen en activiteiten in de gemeente gebrekkig. Vertier in het weekend wordt veel buiten Woudenberg gezocht. De gemeente heeft de ambitie om voorzieningen en activiteiten voor deze jongeren te verbeteren en te pogen ze juist in deze leeftijdscategorie aan Woudenberg gebonden te houden. Net als bij gezinnen gaat het ook bij jongeren om een combinatie van de juiste voorzieningen en de juiste woonmogelijkheden (in dit geval voor starters) die uiteindelijk bepalend zijn voor de aantrekkelijkheid van het wonen in Woudenberg.

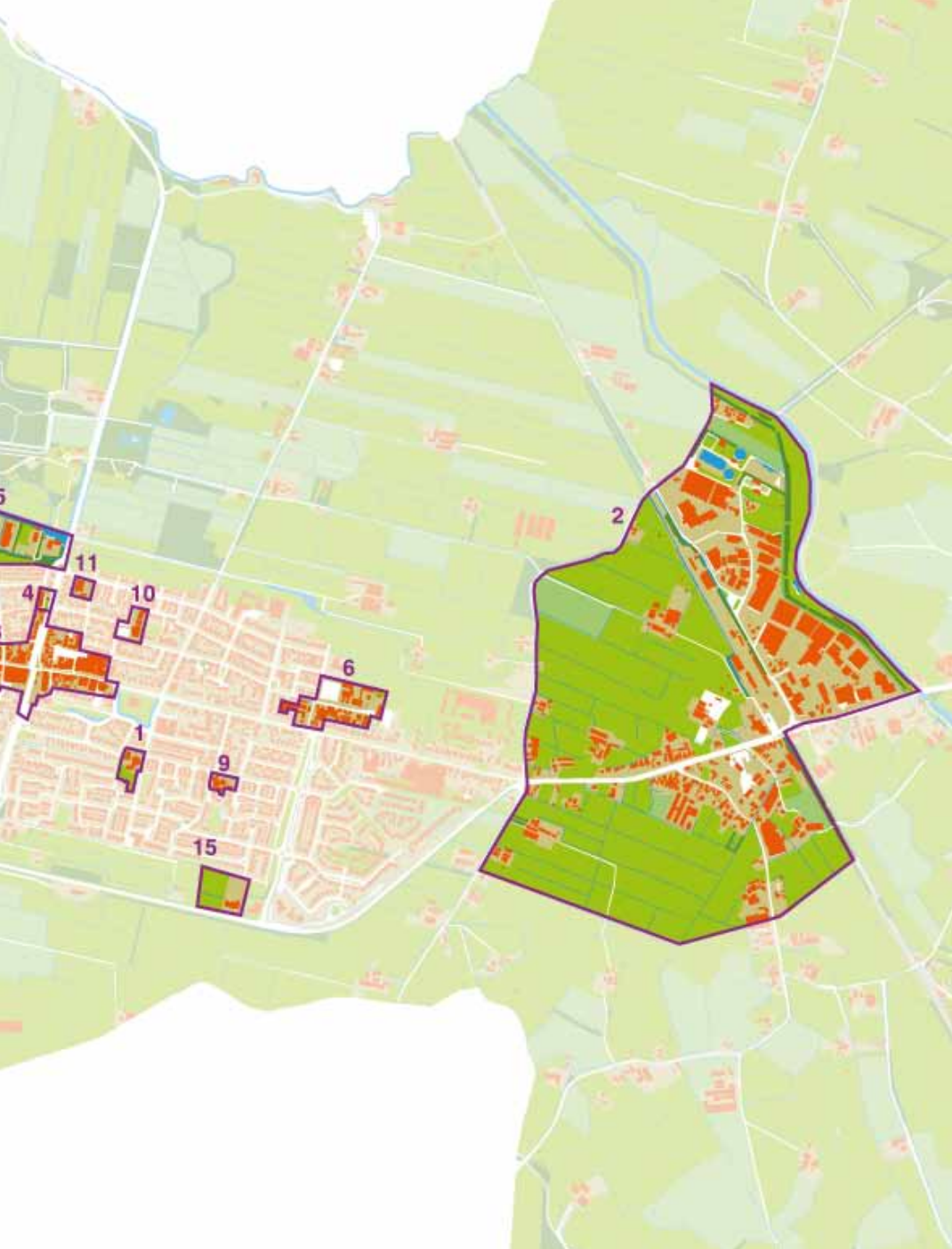
Naast actieve inzet van de gemeente vraagt Woudenberg ook haar eigen bewoners om inzet, ondersteuning en zelfredzaamheid als het gaat om het behoud en de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen in de toekomst. De gemeente scheidt graag de juiste randvoorwaarden om eigen initiatieven van bewoners mogelijk te maken.





Ontwikkellocaties 

1. Locatie huisvesting scholen (locatie Prangelaar)
2. Woudenberg Oost
3. Dorpscentrum
4. Schoolstraat (Smash)
5. Bosrand
6. Nijverheidsweg
7. Griftdijk
8. Henschotermeer
9. Willem van Oranjeschool
10. Julianaplein
11. Jan Ligthartschool
12. J.F. Kennedylaan
13. Rehobothschool
14. Laan van Lichtenberg
15. Alternatieve locatie huisvesting scholen



4. Ontwikkellocaties

4.1 Inleiding

De structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor verschillende projecten in de gemeente en andere nieuwe initiatieven in de toekomst. Deze dragen bij aan de ontwikkeling van het ruimtelijk-economisch structuurbeeld 2030.

Een deel van de projecten betreft concrete ontwikkellocaties. Dit zijn verschillende plekken in de gemeente waar de komende jaren ruimtelijke veranderingen plaatsvinden en/of gewenst zijn. Dit kan gaan om herontwikkeling (sloop-nieuwbouw), maar ook om vernieuwing, verbetering, beheer en/of doorontwikkeling van het bestaande gebruik. Om een denkrichting te bepalen is voor de in totaal vijftien locaties in dit hoofdstuk een richting voor de ontwikkeling gedefinieerd en zijn concrete randvoorwaarden opgesteld. Tevens is aangegeven welke strategie of welke acties nodig zijn om de locatie tot ontwikkeling te brengen. Er wordt onderscheid gemaakt in twee typen ontwikkellocaties:

A. Grootschalige ontwikkellocaties (paragraaf 4.2)

- Integrale kwaliteitsverbetering van het dorpscentrum (fase 2) met een versterkte winkelstructuur, een verbeterd verblijfsklimaat (verkeersveilig en leefbaar) en verbetering van het vastgoed en de openbare ruimte;
- De integrale ontwikkeling van Woudenberg Oost met woningbouw, herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg en transformatie van de spoorzone, initiatief voor ontwikkeling van een concentratie consument georiënteerde bedrijven en een bijpassende verkeersontsluiting op de N224;
- Huisvestingsopgave scholen.

Voor deze projecten is een (stedenbouwkundige) visie opgenomen welke de basis vormt voor verdere uitwerking in verschillende plandocumenten.

B. Kleinschalige ontwikkellocaties (paragraaf 4.3)

Deze solitaire ontwikkellocaties zijn kleinere invul- en transformatielocaties binnen de kern. De opgaven zijn over het algemeen kleiner en minder complex. Voor de locaties zijn ruimtelijk-functionele randvoorwaarden opgesteld die het kader vormen voor de ontwikkeling. De solitaire ontwikkellocaties zijn:

- De herstructurering van bedrijventerrein Nijverheidsweg, Laan van Lichtenberg en Griffdijk (provinciale werf);
- Het (her)ontwikkelen van de locaties Julianaplein, Schoolstraat (Smash) en J.F. Kennedylaan;
- Herontwikkeling van schoollocaties met woningbouw. Het gaat om de schoollocaties die mogelijk vrijkomen na samenvoeging(en) in het kader van de huisvestingsopgave scholen: Willem van Oranjeschool, Jan Ligthartschool, Rehobothschool, Prangelaarschool;
- Henschotermeer en Bosrand.



4.2 Grootschalige ontwikkellocaties

4.2.1 Integrale kwaliteitsverbetering van het dorpscentrum

Kenmerken van de locatie

Het dorpscentrum van Woudenberg is het belangrijkste winkelgebied van de gemeente, maar vormt op dit moment te weinig een verblijfshart met kwaliteit. Er is een aantal knelpunten die opgelost moeten worden, maar ook een aantal potenties die, mede door investeringen in het verleden, nog verder benut kunnen worden.

De voornaamste knelpunten waar het dorpscentrum mee te kampen heeft zijn:

- De Dorpsstraat-Voorstraat is een langgerekt winkellint zonder duidelijke branchering, waarin het (auto)verkeer domineert en het geen onderdeel is van het recreatief fietsnetwerk op de as van Pyramide tot Grebbelinie.
- Het gebied is erg verhard, met relatief weinig groen in de straat en een functionele, maar niet verblijfsaantrekkelijke openbare ruimte. In combinatie met verschillende gevelbeelden is de beeldkwaliteit hierdoor weinig aantrekkelijk;
- Een zichtbare entree en uitnodigende functie tot het dorpscentrum ontbreekt.

Tegelijkertijd is in het verleden een eerste aanzet gedaan om rondom de kruising Voorstaat/ Dorpsstraat-Geeresteinselaan een duidelijk centrumprofiel te ontwikkelen. Hier ligt nog steeds een aantal potenties om verder te benutten en om de pleinfunctie van dit gebied te versterken. Bijvoorbeeld met:

- (verdere uitbreiding van de) Terrasfuncties aan de Geeresteinselaan en groene pleinruimtes of een terrasfunctie;
- Zichtbare entree en uitnodigende functies die een verbindende schakel tussen de Voorstraat en Dorpsstraat vormen;
- Nieuwe verbinding die de Dorpsstraat en Kostverloren aan elkaar aan laten sluiten.





Opgave

De opgave is om het centrum van Woudenberg te ontwikkelen tot 'kloppend hart': een aantrekkelijk dorpscentrum met een verblijfshart met kwaliteit. Hiervoor is een kwaliteitsslag nodig op het gebied van de openbare ruimte en het vastgoed, verkeersafwikkeling, het winkelaanbod en de detailhandelstructuur. Doel is om het centrum van Woudenberg volwaardig onderdeel te maken van de groene en aantrekkelijke woongemeente die Woudenberg is. Niet alleen voor bewoners. Het centrum moet aanhaken op de recreatieve potenties en ontwikkelingen in het buitengebied en daarmee ook interessant en goed bereikbaar zijn voor bezoekers en (doorreizende) recreanten op de "as van Pyramide tot Grebbelinie" en van elders.

Visie

1. Compact centrum


Het huidige hoofdwinkelgebied bestaat uit de Voorstraat, De Poort en de Dorpsstraat en is relatief uitgestrekt. Winkels liggen verspreid langs het langgerekte dorpslint. Verloop en leegstand zijn momenteel een reële bedreiging voor het centrum, juist vanwege zijn langgerekte structuur, maar ook gezien ontwikkelingen als internetwinkelen, vergrijzing, etc. Opgave is het winkelcentrum meer te concentreren en kwalitatief te versterken zodat het dorpshart zijn vitaliteit behoudt. Een levensvatbaar winkelcentrum is een compact winkelcentrum. Ingezet wordt op het gebied tussen de kruising Voorstraat - Kerkstraat en de kruising Dorpsstraat - Koningin Emmastraat. Het deel van de Voorstraat tussen Vondellaan en Kerstraat kan op termijn 'verkleuren' naar een combinatie van wonen, werken en voorzieningen, gericht op bestemmingsbezoek.

2. Profilering van het centrum

De winkelstructuur van het kernwinkelgebied wordt versterkt door thematisering. In het gebied De Poort en de Dorpsstraat tussen De Poort en de Prins Bernhardstraat wordt ingezet op 'verblijven' en 'ontspannen'. In dit hart van het winkelgebied gaat het minder om boodschappen doen en meer om winkelen en recreëren. Hier komen de bewoners en bezoekers en (doorreizende) recreanten van Woudenberg als ze een cadeautje gaan kopen of een drankje gaan drinken. Ook de markt die nu op het Julianaplein wordt gehouden kan in de toekomst naar dit deel van het dorpscentrum.

De Voorstraat en de Dorpsstraat tussen de Koningin Emmastraat en de Prins Bernhardstraat vormen de aanlooproutes naar het winkelgebied. In dit deel is boodschappen doen de belangrijkste activiteit.



Profilering dorpscentrum 

- ① Profiel 'verblijven'en 'ontspannen' (voorbeelden van functies: restaurant, café, broodjeszaak, modezaak, boetiek, boekhandel, VVV, fietsverhuur, cadeauwinkel)
- ② Profiel 'recreatief boodschappen doen' (voorbeelden van functies: notenzaak, groenteboer, opticien, drogist, wijnhandel)
- ③ Profiel bestemmingsbezoek (voorbeelden van functies: meubelzaak, gehoorwinkel, badkamerspecialzaak)



3. Verblijfsruimte in de Dorpsstraat

Het centrum van Woudenberg bestaat van oudsher uit een kruispunt van wegen. Daardoor bestaat er geen vanzelfsprekende verblijfsplek in het huidige dorps hart. Met de ontwikkeling van De Poort en het Poortplein is daar verbetering in gekomen. De bebouwing van De Poort markeert de centrumknoop van de oostwest- en de noordzuidroute. Er is een verblijfsplein gemaakt dat dankzij twee nieuwe paviljoens van het verkeer op de N226 wordt afgeschermd. Echter, de as Voorstraat-Dorpsstraat wordt ervaren als het daadwerkelijke centrum van Woudenberg. Het probleem is dat hier de verkeersfunctie het straatbeeld domineert en er geen ruimte is om te verblijven. Door een aanpassing in de ontsluitingsstructuur voor de auto kan een deel van de Dorpsstraat autovrij worden gemaakt en zo worden ingericht dat in het winkelhart van Woudenberg een intieme verblijfsruimte ontstaat.

4. Optimalisatie verkeerscirculatie

Voor een vitaal centrum is een goede toegankelijkheid en verkeersveiligheid noodzakelijk. Voor de automobilist moet er een heldere parkeerroute zijn en de fietser heeft belang bij een rechtstreekse en veilige route naar het centrum met voldoende fietsparkeerplaatsen. Om zowel een veilige en goede doorstroming en toegankelijkheid van het centrum te realiseren voor de auto en de fiets en daarnaast een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de voetganger worden de volgende ingrepen voorgesteld:

- Deels éénrichtingsverkeer voor de auto in het centrumgebied;
- Afsluiting van de Dorpsstraat voor autoverkeer vanaf Prins Bernhardstraat;
- Kostverloren is in twee richtingen toegankelijk vanaf de Nieuwe Poort. Autoverkeer vanaf de Stationsweg West kan Kostverloren vanaf de Dorpsstraat bereiken;
- Goed ingerichte en duidelijk aangegeven parkeerterreinen met langsparkeren voor kort bezoek en laden en lossen;
- Een doorgaande recreatieve fietsroute door de Voorstraat en Dorpsstraat als onderdeel van de "as van Pyramide tot Grebbelinie" en duidelijk aangegeven fietsparkeerplaatsen bij de publiekstrekking eventueel gecombineerd met een openbaar toilet.





5. Versterking van de entrees

Om de Voorstraat en de Dorpsstraat ruimtelijk en functioneel met elkaar te verbinden over de Traverse heen is een kwaliteitverbetering van de beide noordhoeken noodzakelijk. Zowel voor de openbare ruimte als voor de bebouwing is een nieuwe invulling gewenst. Beide locaties zijn zeer geschikt voor horeca omdat er door de terugliggende bebouwing ruimte is voor een terras. Bebouwing bestaat uit minimaal twee lagen met een kap en is maximaal drie lagen hoog, zodat het karakter dorps blijft. De gevel is open naar de straat. De openbare ruimte is integraal onderdeel van de herinrichting van het centrum. Een inrichting met bomen speelt een belangrijke rol.

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 dorpse 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.

Strategie

- Op korte termijn auto- en langzaamverkeerrouwing in centrumgebied aanpassen;
- Opstellen beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de herinrichting van het openbaar gebied. Hierbij dient de inrichting en uitwerking van de groencomponent al in een vroeg stadium te worden meegenomen;
- Met vastgoedeigenaren in het centrumgebied in gesprek gaan over de mogelijkheden van bedrijfsverplaatsing, in- of uitbreiding van bedrijfspanden en kwaliteitverbetering van de gevels.



Hoogwaardige openbare ruimte en verbetering van de bebouwing

-  Vervanging/verbetering panden met dorpse nieuwbouw
-  Hoogwaardige en groene openbare ruimte



4.2.2 Integrale ontwikkeling van Woudenberg Oost

Kenmerken van de locatie

Ten oosten van de kern Woudenberg ligt Woudenberg Oost. Een gebied dat tot ontwikkeling werd gebracht dankzij de aanleg van de spoorlijn tussen Kesteren en Amersfoort (voormalige PON-lijn) en de komst van het station Woudenberg-Scherpenzeel. Het station lag op de grens van de twee gemeenten.

Ook nu nog is dit gebied een aparte enclave met woon- en bedrijfsbebouwing langs een aantal linten die aantakken op de huidige N224. Het bedrijventerrein Parallelweg ligt tussen de voormalige spoorlijn en de Grebbelinie en het Valleikanaal.

Opgave

Multifunctionele en integrale ontwikkelingsopgave bestaande uit:

- Herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg en transformatie van bedrijven op de spoorzone (bedrijven langs de spoordijk);
- Initiatief voor ontwikkeling van een concentratie consument georiënteerde bedrijven;
- Op de lange termijn uitbreiding van 20 ha bedrijventerrein;
- Bouw van maximaal 1.000 woningen in een nieuwe woonwijk;
- Ontwikkeling van een bij de bovenstaande opgaven passende verkeersontsluiting op de N224.

Visie

De toekomstige ontwikkelingen voor Woudenberg Oost hebben een zodanig ruimtebeslag dat de kern Woudenberg en Woudenberg Oost aan elkaar groeien. Daarmee verdwijnt het tussengelegen agrarisch landschap. De N224 zal binnen de bebouwde kom komen te liggen. Deze behoud haar stroomfunctie en krijgt twee nieuwe ontsluitingen.

De spoordijk en de Grebbelinie zijn belangrijke cultuurhistorische elementen in het landschap en blijven behouden bij de ontwikkeling van Woudenberg Oost. De spoordijk snijdt dwars door het gebied en begrenst het bedrijventerrein aan de westzijde. De Grebbelinie vormt de grens aan de oostzijde. Beide zijn tevens ecologische verbindingzone. Ter hoogte van Woudenberg Oost heeft de spoordijk haar functie als ecologische verbindingzone verloren en wordt er ten noorden (via de Zegheweg) en ten zuiden (onder de N224, buiten het plangebied) een bypass gemaakt naar de Grebbelinie.

1. Situering uitbreidingslocaties

Vanwege haar stroomfunctie zijn er op de N224 maximaal twee nieuwe aansluitingen mogelijk. Het aantal oversteekmogelijkheden is beperkt. Er wordt gekozen voor een optimale verdeling van aansluitingen op de N224, waarbij het uitgangspunt is dat er geen verweving van verkeersstromen ontstaat van en naar bedrijventerrein Parallelweg en de nieuwe woonwijk.

De woningbouwlocatie wordt ten noorden van de N224 geprojecteerd. De zoeklocatie (reservering) voor 20 ha toekomstig bedrijventerrein aan de zuidkant van de N224. Met het handhaven van het huidige tracé van de N224 is gekozen om de woningbouwlocatie aan één zijde van de N224 te situeren. Hierdoor wordt voorkomen dat de N224 een barrière vormt tussen woongebieden aan weerszijden van de N224.

2. Verkeer en ontsluiting

Op de N224 komen twee nieuwe aansluitingen ten behoeve van de woninguitbreidingslocatie. Ook de toekomstige reservering van het bedrijventerrein aan de zuidzijde van de N224 zal op termijn gebruik kunnen maken van deze aansluitingen. Om de doorstroming te bevorderen zullen gelijktijdig de huidige aansluitingen van de Laagerfseweg en de Rumelaarseweg voor de auto vervallen. Vanwege een optimale verdeling van de hoofdontsluitingen is het wenselijk de rotonde ter hoogte van de Parallelweg in oostelijke richting te verplaatsen. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de nieuw voorziene concentratie consument georiënteerde bedrijven direct aan de N224 is ontsloten. Dit geeft de voorkeur boven het handhaven en uitbreiden van de bestaande rotonde.

Met de nieuwe ontsluiting van het bedrijventerrein Parallelweg en de woninguitbreidingslocatie is de ambitie een parallelstraat te realiseren achter de bestaande woningen en bedrijven die zijn gelegen aan de N224. Het doel is (een deel van) deze kavels aan de achterzijde te ontsluiten, zodat het aantal erfaansluitingen en afslaand verkeer op de N224 wordt verminderd en de doorstroming verbeterd.

3. Bomenlaan N224 (Stationsweg Oost)

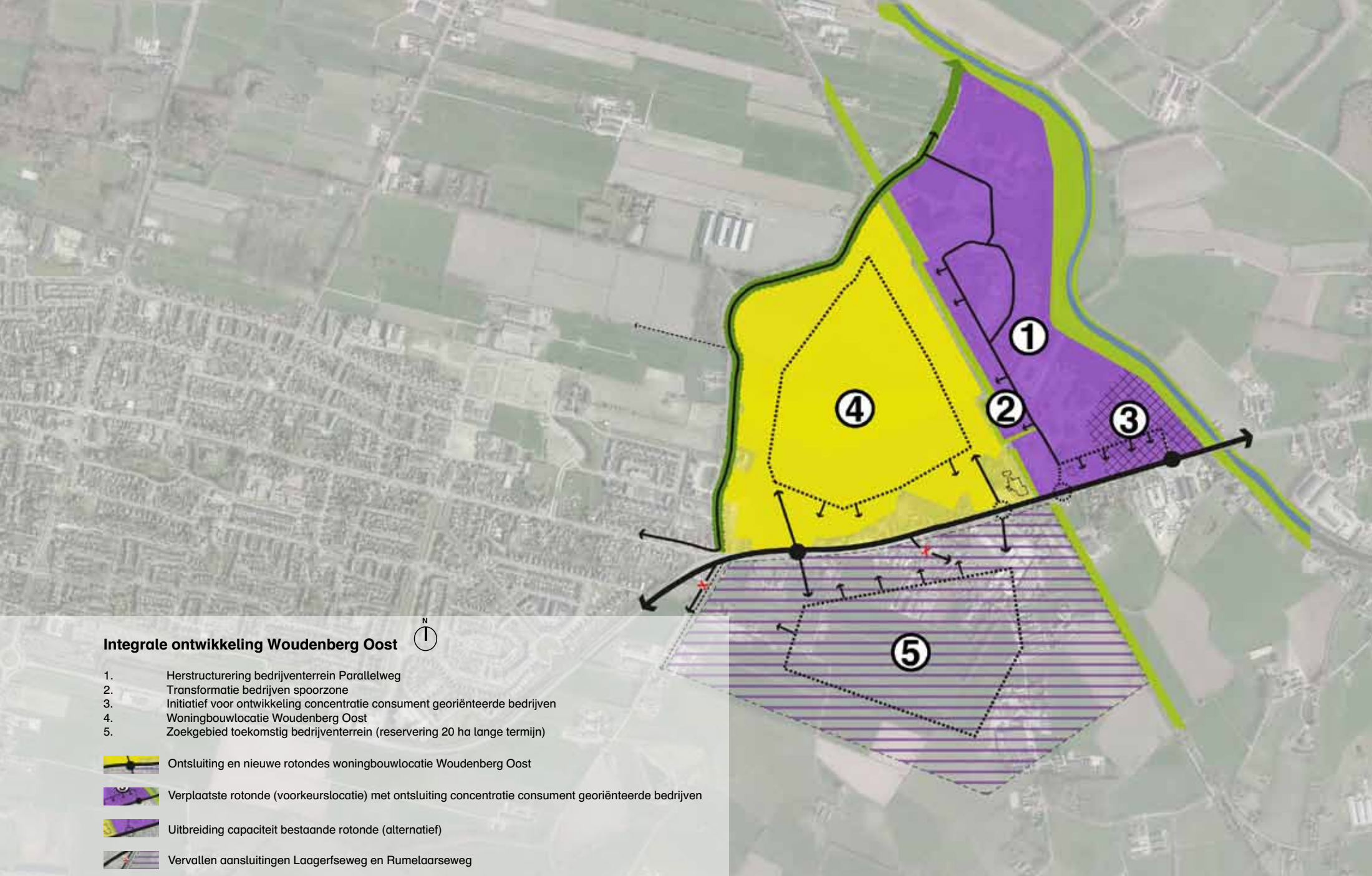
De N224 is gevarieerd van opbouw met afwisselend woningen en bedrijven. De diversiteit is karakteristiek voor een dergelijk doorgaande route tussen twee dorpen. De continuïteit en de kwaliteit wordt gevormd door de doorgaande bomenstructuur. Deze is op een aantal plekken onderbroken. Het aanhelen van de boomstructuur wordt gezien als onderdeel van de opgave voor de woningbouwlocatie en de herstructurering van het bedrijventerrein Parallelweg.


4. Oversteekbaarheid N224

De ontginningslinten Rumelaarseweg en Laagerfseweg zijn fietsroutes die haaks op de N224 staan. Bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie is het van belang dat deze routes doorlopen in het nieuwe woongebied. Op deze plekken wordt de N224 oversteekbaar gemaakt.





Strategie

- Overleg met de provincie Utrecht over de nieuwe verkeersontsluiting van de N224;
- Overleg met grondeigenaren.



Integrale ontwikkeling Woudenberg Oost 

1. Herstructurering bedrijventerrein Parallelweg
2. Transformatie bedrijven spoorzone
3. Initiatief voor ontwikkeling concentratie consument georiënteerde bedrijven
4. Woningbouwlocatie Woudenberg Oost
5. Zoekgebied toekomstig bedrijventerrein (reservering 20 ha lange termijn)

-  Ontsluiting en nieuwe rotondes woningbouwlocatie Woudenberg Oost
-  Verplaatste rotonde (voorkeurslocatie) met ontsluiting concentratie consument georiënteerde bedrijven
-  Uitbreiding capaciteit bestaande rotonde (alternatief)
-  Vervallen aansluitingen Lagerfseweg en Rumelaarseweg



4.2.2.1 Woningbouwlocatie Woudenberg Oost

Kenmerken van de locatie

Het landschap in het gebied kenmerkt zich door een strokenverkaveling. Deze verkaveling stamt uit de 13e eeuw toen het gebied onder gezag van de Utrechtse kerk systematisch werd ontgonnen. Langs enkele oude perceelsgrenzen staan rijen knotwilgen die het landschap zichtbaar in stroken verdelen.

Het gebied wordt begrensd door de Zegheweg aan de westzijde en een oude geknikte 'kade' langs een hoofdwatering. Aan de oostzijde ligt de spoordijk, onderdeel van de voormalige PON-lijn, die door zijn hogere ligging en hoog opgaande beplanting een markant element vormt in het landschap. Hoewel de spoordijk over de lengte van de locatie geen functie heeft als ecologische verbindingzone is het een waardevolle groene begrenzing naar het bedrijventerrein Parallelweg. Zowel de spoordijk als de Zegheweg hebben cultuurhistorische waarden en zijn belangrijke recreatieve routes in het huidige buitengebied. Aan de zuidzijde ligt de N224 met daaraan ontsloten percelen met woningen en bedrijven.

De woningbouwlocatie heeft een aantal milieutechnische randvoorwaarden. Het gaat om twee gastransportleidingen en een aantal rioolperleidingen. Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan moeten de nadere eisen ten aanzien van deze leidingen worden onderzocht.

In de planvorming wordt rekening gehouden met de aanwezige agrarische geurcontouren die liggen in het aangrenzende buitengebied.

Opgave

De regio Amersfoort heeft een hoge verstedelijkingsdruk en zal ook de komende jaren nog sterk groeien (Noordvleugel Utrecht). Het programma binnen de regio Amersfoort is ruim 16.000 woningen waarvan er 73% binnen de huidige rode contour kan worden gerealiseerd. Binnen de regio Amersfoort wordt momenteel onderzocht op welke wijze woningbouwprogramma's verder op elkaar afgestemd kunnen worden. De Woonvisie 2013+ gaat uit van de bouw van 40-60 woningen per jaar om in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien. Indien we kijken naar de periode tot 2030 betekent dit dat tussen de 600 en 1.000 woningen nodig zijn om in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien. Voornaamste doelgroepen zijn gezinnen in zowel de koop- als huursector.

Het gebied ten oosten van de kern sluit goed aan op de huidige bebouwde kom van Woudenberg en is voor ons de meest logische uitbreidingslocatie. De gronden gelegen ten oosten en noorden van de kern hebben hoge landschappelijke en deels ook ecologische waarden. Ten zuiden van de kern is het Landbouwontwikkelingsgebied van de gemeente gelegen en bovendien vormt de N224 dan een barrière tussen de twee woongebieden.

Visie

1. Inpassen van bestaande elementen

De historische wegen en verbindingen, de kavelstructuur en perceelbegrenzingsen met beplanting worden ingepast en vormen belangrijke identiteitsbepalende elementen in het toekomstig woongebied. Het tracé van de gastransportleiding en rioolpersleiding, die niet bebouwd mogen worden, worden benut voor de hoofdontsluiting van het gebied.

2. Spinnweb van verbindingen

De hoofdontsluiting vormt een geknikte ring die op twee punten aansluit op de N224. Op de knikpunten wordt deze hoofdontsluiting via groene zones ruimtelijk verbonden met landschappelijke randen, de Zegheweg en de spoordijk van de PON-lijn. De belangrijkste langzaam verkeerroutes in de omgeving sluiten aan op deze groene zones en verbinden de wijk met zijn omgeving: het Groene Woud, het buitengebied en de Parallelweg. Door deze radiale structuur is het wonen in Woudenberg Oost altijd visueel en functioneel verbonden met het omringende landschap.

3. Ontsluiting

Om te voorkomen dat de aangrenzende wijken worden belast met verkeer uit Woudenberg Oost wordt het autoverkeer via twee nieuwe ontsluitingen afgewikkeld op de N224. De Zegheweg maakt geen onderdeel uit van de ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer, maar is belangrijk voor het langzaamverkeer en recreatief verkeer. De bestaande kavels aan de N224 en de Zegheweg worden zoveel mogelijk ingepast. Achter de bestaande kavels aan de N224 is de ambitie om een 'back alley' aan te leggen waardoor een deel van deze kavels voor autoverkeer via de achterzijde kan worden ontsloten en het aantal erfontsluitingen aan de N224 wordt beperkt.

4. Waterbergingsgebied

Ter compensatie van het bebouwd en verhard oppervlak in het gebied wordt er in het noordelijk deel een groengebied opgenomen voor waterretentie. Het noordelijk deel is één van de lagere delen in het gebied. Ten gevolge van geurcontouren in het aangrenzende buitengebied is woningbouw op deze plaats niet wenselijk. Het groengebied krijgt een recreatieve functie en natuurfunctie en vormt een geleidelijke overgang naar het omringende landschap.

5. Verschillen in dichtheid

De wijk kent een dichtheid die past bij de gewenste diversiteit, woningmarkt en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Nabij de N224 is de dichtheid in principe het hoogst. Aan de N224 wordt de buurt ontsloten en is openbaar vervoer aanwezig. Meer naar het noorden worden de buurten ruimer en meer landschappelijk van karakter en hebben ze een lagere dichtheid.

Landschappelijke kenmerken

1. Zegheweg
2. Strokenverkaveling
3. Spoordijk
4. Grebbelinie



Belemmeringen

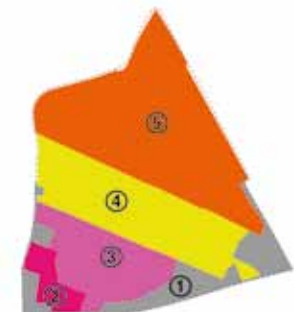
1. Gastransportleidingen
2. Rioolpersleidingen
3. Veiligheidscontour Primagaz (op termijn uitgeplaatst)
4. (toekomstige) Geurcontour agrarisch bedrijf



Omvang en eigendom

1. In te passen kavels particulier eigendom
2. Overige eigenaren (1,9 ha)
3. Gemeente Woudenberg (7,3 ha)
4. Particulier eigendom (11,8 ha)
5. Eigendom projectontwikkelaar (19,9 ha)

Totaal plangebied: 40,9 ha





6. Voorzieningen

Er zijn in beginsel geen maatschappelijke of commerciële voorzieningen gepland in Woudenberg Oost. Dit in het kader van leefbaarheid en het op niveau houden van de bestaande voorzieningen in Woudenberg. Voor grootschalige aankopen kan men ook terecht bij de te ontwikkelen concentratie consument georiënteerde bedrijven op bedrijventerrein Parallelweg.

7. Fasering

Woudenberg Oost wordt gebouwd voor eigen behoefte. De wijk wordt in fases gerealiseerd en pas nadat het Groene Woud is afgerond. Dit is nog wel afhankelijk van de voortgang van fase 4 van het Groene Woud. Ook het verbeteren van de ontsluiting en verkeersafwikkeling op de N224 geldt als randvoorwaarde voor de ontwikkeling. De structuur met radialen (spinnenweb) biedt flexibiliteit in ontwikkelrichting en in ontwikkeltempo. De wijk kan schilsgewijs worden opgebouwd, startend aan de westzijde, in aansluiting op de bebouwde kom. Voor de eerste fases volstaat één ontsluiting. In de latere fases wordt de tweede ontsluiting gerealiseerd en de ontsluitingslus afgerond. In de voorgestelde fasering hoeft het bouwverkeer van latere fases de reeds gerealiseerde delen niet te belasten.

Strategie

- Het spinnenweb biedt flexibiliteit in ontwikkelingsrichting en tempo. Ontwikkeling kan in 2, 3 of 4 fasen;
- Starten met de westelijke rotonde, zodat de eerste fase aansluit op de bestaande bebouwing van Woudenberg/ Groene Woud. De oostelijke rotonde kan worden ontwikkeld in fase 3 of 4;
- Er moet onderzoek plaatsvinden over geluidszonering bij de back-alley;
- Ontwikkeling van de ontsluitingsstructuur flexibel faseren. Dit beperkt kosten die pas later worden terugverdiend.



Fasering

* Fasering waterberging nader te bepalen

Woningbouwlocatie Woudenberg Oost



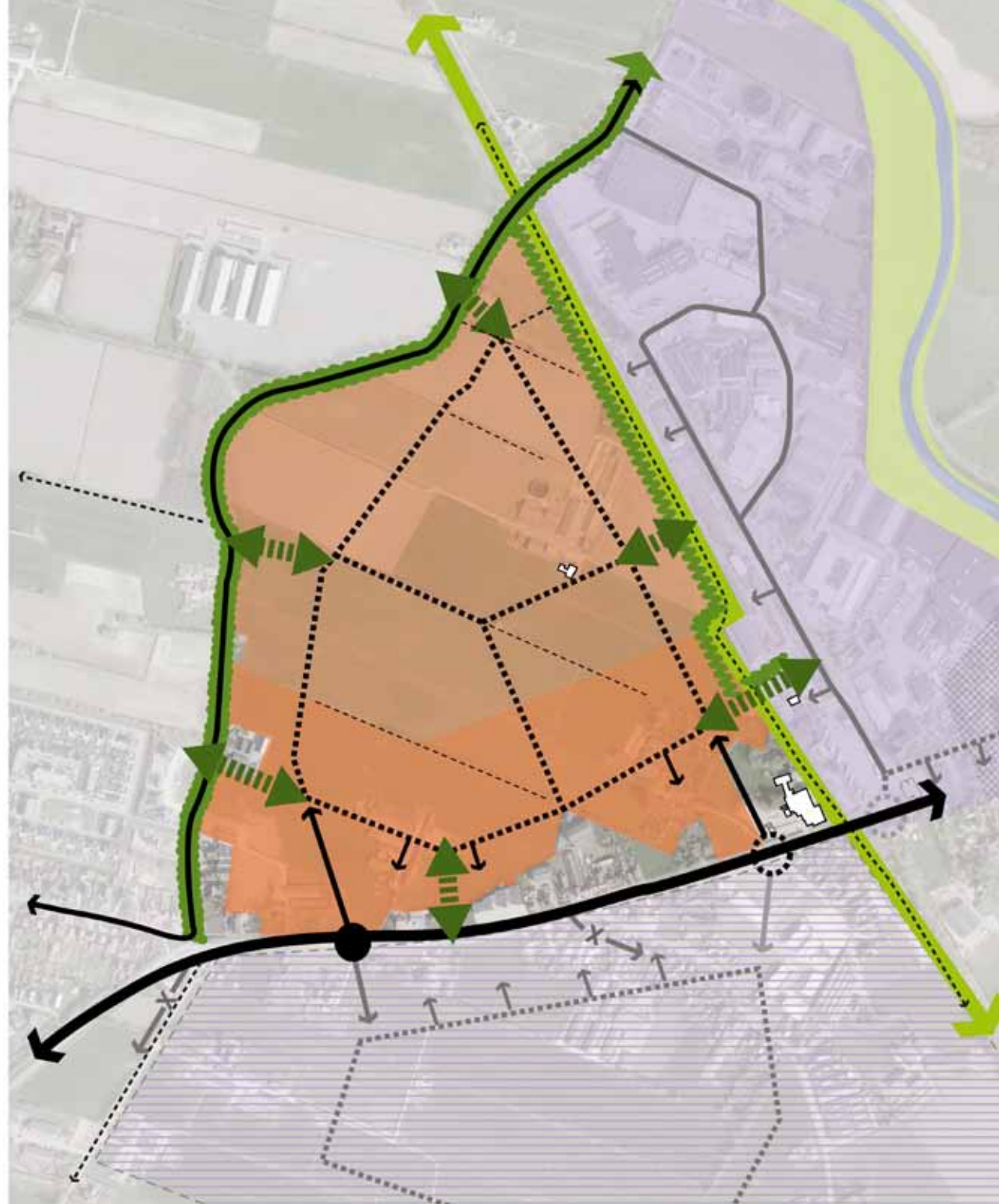
Verkeersontsluiting



Groene zones



Landschappelijke, groene randen



4.2.2.2 Bedrijventerrein Woudenberg Oost

Kenmerken van de locatie

Het gebied bestaat uit twee delen gescheiden door de Parallelweg. Het gaat om de spoorzone met bedrijven langs de spoordijk en het bedrijventerrein Parallelweg. Het gebied ligt visueel besloten tussen twee doorgaande groenstructuren: de Grebbelinie aan de oostzijde en de spoordijk met een groene zoom aan de westzijde. Het gebied heeft een zichtzijde aan de N224. De kwaliteit van de bebouwing is divers. Vooral geparkeerde auto's bepalen het beeld langs de N224. Markant is de voormalige graansilo bij de aansluiting van de Parallelweg op de N224. Hotel Schimmel besluit de bebouwingrij. Aan het begin van de Parallelweg zijn meer kleinschalige bedrijven aanwezig. Er zijn enkele detailhandelszaken en dienstverlenende bedrijven. In het noordelijk deel is meer industriële en logistieke bedrijvigheid. De spoorzone wordt geherstructureerd. Dit kan zodra Primagaz heeft plaatsgemaakt. In de spoorzone bevinden zich restanten uit de tijd dat het spoor nog werd gebruikt. Het stationsgebouwtje is daarvan een mooi voorbeeld en het behouden waard.

Opgave

De opgave voor het bedrijvengebied in Woudenberg Oost is meerledig:

- Herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg;
- Optimaliseren van de interne en externe ontsluitingsstructuur en beperken van het aantal directe ontsluitingen op de N224;
- Transformatie van de spoorzone (bedrijven langs de spoordijk) en het benutten en versterken van de zichtlocatie op de kop van de spoorzone;
- Mogelijk maken van het initiatief voor ontwikkeling van een concentratie consument georiënteerde bedrijven.

Visie

Door uitplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven (Primagaz) wordt de transformatie en herontwikkeling van de spoorzone mogelijk. Er ontstaat ruimte voor bedrijven die nu nog gevestigd zijn in de kern van Woudenberg (o.a. Nijverheidsweg en Griftdijk). De herstructurering van de spoorzone maakt zowel in de kern van Woudenberg als in het gebied zelf een kwaliteitsverbetering mogelijk. Het huidige gemengde bedrijventerrein transformeert naar een terrein met accentverschillen in de profilering, aansluitend bij de ligging. De voorkeur heeft het om daarnaast de hoofdontsluiting van het terrein te verplaatsen in oostelijke richting zodat een directe ontsluiting van de concentratie consument georiënteerde bedrijven mogelijk wordt. Er zijn daardoor minder verkeersbewegingen op het bedrijventerrein en de drie hoofdontsluitingen op de N224 worden beter verdeeld. Daarnaast komt daardoor ruimte vrij om de kop van de spoorzone te ontwikkelen tot een aantrekkelijk werkmilieu met een publieke en recreatieve ontmoetingsplek.

1. Parallelweg noord: logistiek en industrie

Het noordelijk deel behoudt zijn logistieke en industriële profiel. Dit gebied moet beheerd worden (bijvoorbeeld door het introduceren van parkmanagement) en er is ruimte voor optimalisatie. De groengebieden in de noordwest hoek worden uitgegeven en de aanwezige detailhandel (Hoogvliet, Kwantum) verhuist naar de concentratie consument georiënteerde bedrijven.

2. Concentratie consument georiënteerde bedrijven: perifere detailhandel

Bovenlokale perifere detailhandel concentreert zich rond een nieuwe concentratie consument georiënteerde bedrijven. Detailhandelondernemers hebben zich verenigd en hebben het initiatief voor ontwikkeling van een cluster grootschalige detailhandel aan de N224. Vanaf de verplaatste ontsluiting (voorkeurslocatie) is een verlengde ontsluitingsstraat nodig over het terrein naar de Parallelweg. Dit is een nadere verkeerskundige ontwerppoging, maar deze moet zodanig worden vormgegeven dat bestemmingsverkeer voor zowel het bedrijventerrein als de concentratie consument georiënteerde bedrijven daar gezamenlijk gebruik van kan maken. De bedrijven die zijn gelegen aan de N224 kunnen eveneens vanaf deze straat worden ontsloten waardoor het aantal inritten aan de N224 wordt beperkt.

3. Staart spoorzone: flexibel gemengd bedrijventerrein

De spoorzone wordt herverkaveld en krijgt een gemengd profiel. Zodra Primagaz weg is kan met verplaatsing van bedrijven uit de kern (onder meer vanaf de Griftdijk en de Nijverheidsweg) worden gestart. Het brede profiel biedt flexibiliteit en ontwikkelingsvrijheid. Dit is wenselijk wanneer verschillende soorten bedrijven uit de kern dienen te worden gehuisvest.

4. Kop spoorzone: kantoorachtig bedrijvenmilieu met publieke ontmoetingsplek

De kop van de spoorzone heeft in de huidige situatie een 'rommelig' einde met een onbestemde verharde ruimte aan de N224. Tegelijkertijd heeft het gebied door zijn ligging en kenmerkende gebouwen veel potentie. In de visie transformeert dit gebied in een representatieve kop die fungeert als visitekaartje van het bedrijventerrein. De dragers worden:

1. De graansilo: verbouwd tot multifunctioneel bedrijfsgebouw of (recreatieve) uitkijktoren met horeca;
2. Het voormalig stationsgebouw dat op de overgang van het woongebied in woudenberg Oost en het werkgebied een bijzondere functie kan krijgen;
3. Hotel Schimmel: dat zich verder kan doorontwikkelen als aantrekkelijke ontmoetingsplek voor ondernemers en recreanten in het gebied (eventueel in combinatie met verbouwing van de graansilo);
4. Een te ontwikkelen bedrijfsverzamelgebouw dat nieuw elan geeft aan de locatie.

De bebouwing op de kop van de spoorzone ligt iets terug waardoor er een publieke buitenruimte ontstaat tussen hotel Schimmel, het nieuwe bedrijfsgebouw en de graansilo met gemeenschappelijk parkeren onder een bomendak. Deze pleinruimte

vormt de beëindiging van de groene westelijke rand van de spoorzone met een recreatieve verblijfsrouteroute die de grens vormt met de woningbouwlocatie Woudenberg Oost.





Randvoorwaarde om bovenstaande ontwikkeling mogelijk te maken is het verplaatsen van de rotonde naar een nieuwe aansluiting in oostelijke richting. Op deze manier kan de potentie van de kop van de spoorzone maximaal worden benut. Wanneer de bestaande aansluiting (rotonde) blijft zal de capaciteit vergroot moeten worden.

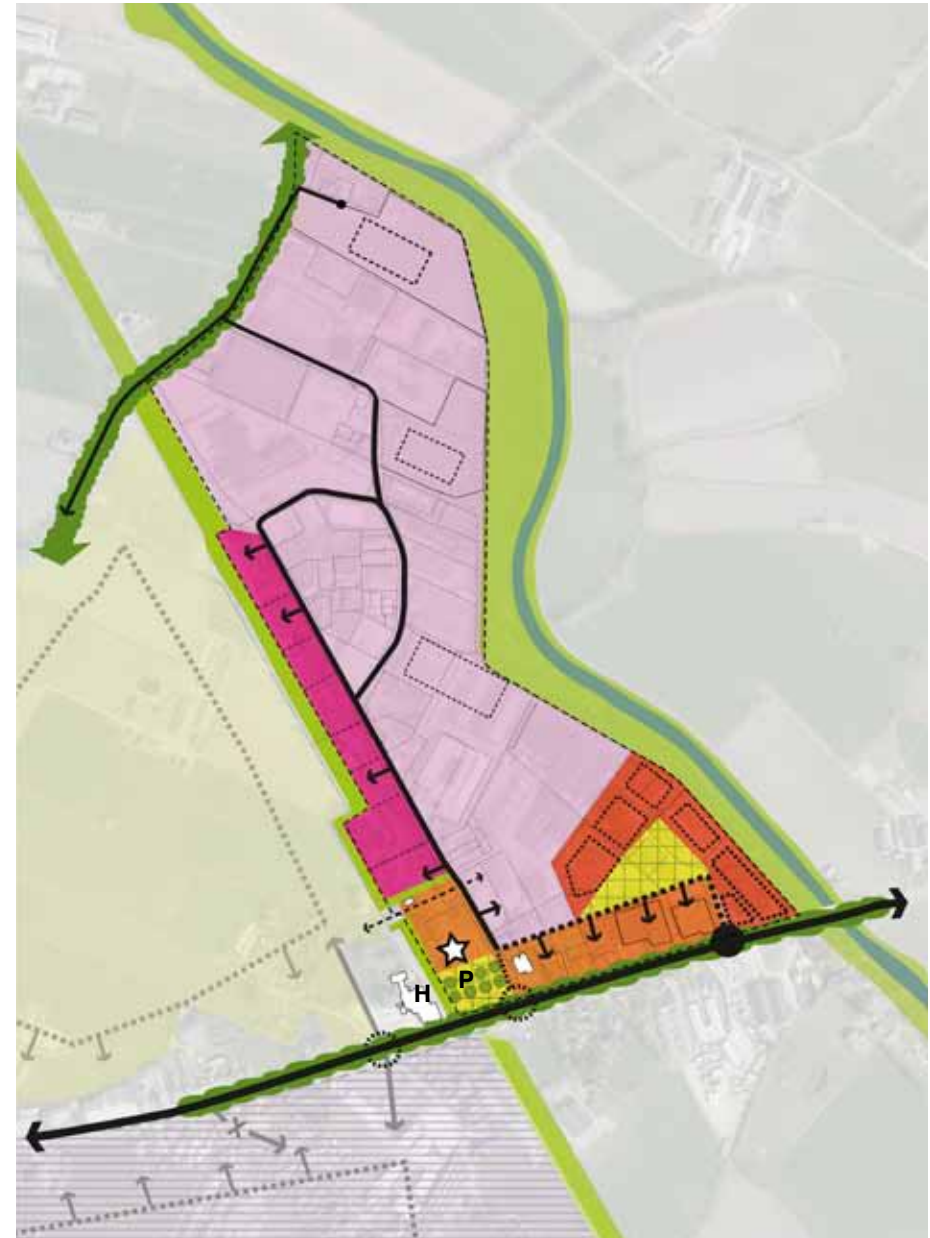
Strategie

- Inrichting spoorzone en ontsluitingsstructuur nader uitwerken in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan;
- Financiële afspraken over kostenverhaal interne infrastructuur vastleggen in overeenkomst met ontwikkelaar van de concentratie consument georiënteerde bedrijven en spoorzone;
- Ontwikkeling starten met herontwikkeling kop van de spoorzone en ter plaatse van Primagaz. Dit biedt mogelijkheden tot snelle opbrengsten en een directe kwaliteitsimpuls en verbetering van het vestigingsklimaat;
- Herontwikkeling spoorzone inzetten als schuifruimte voor uitplaatsing van bedrijven van de Nijverheidsweg en Griftdijk;
- Samenwerken met de provincie ten aanzien van de verplaatsing van de rotonde naar de voorkeurslocatie ter hoogte van de nieuwe concentratie consument georiënteerde bedrijven en het verbeteren van de capaciteit en doorstroming op de N224.

Bedrijventerrein Woudenberg Oost



-  Parallelweg Noord: logistiek en industrie
-  Concentratie consument georiënteerde bedrijven: perifere detailhandel
-  Staart spoorzone: flexibel gemengd bedrijventerrein
-  Kop spoorzone: kantoorachtig bedrijvenmilieu met publieke en recreatieve ontmoetingsplek
-  Verkeersontsluiting
-  Parkeren
-  Verplaatste rotonde (voorkeurslocatie) met ontsluiting concentratie consument georiënteerde bedrijven
-  Uitbreiding capaciteit bestaande rotonde (alternatief)
-  Hotel Schimmel





4.2.3 Huisvestingsopgave scholen

Opgave

Woudenberg wil in de toekomst voorzien in goed basisonderwijs op levensvatbare scholen. De ambitie is om te komen tot (een) duurzame en levensvatbare schoollocatie(s). Deze ontstaat door het samenvoegen van meerdere basisscholen, waarvan de samenwerking op dit moment wordt onderzocht. De inzet is:

- Samenwerking tussen scholen en verwante instellingen voor kinderen, zoals peuterspeelzalen/ kinderdagverblijven of welzijnswerk (kinderactiviteiten, huiswerkklassen) of jeugdgezondheidszorg;
- Bundeling van diverse functies in één of meer gebouwen met de voordelen van nabijheid en de mogelijkheid van dubbelgebruik van ruimten;
- Het creëren van een inspirerende omgeving waar kinderen elkaar versterken.

Visie

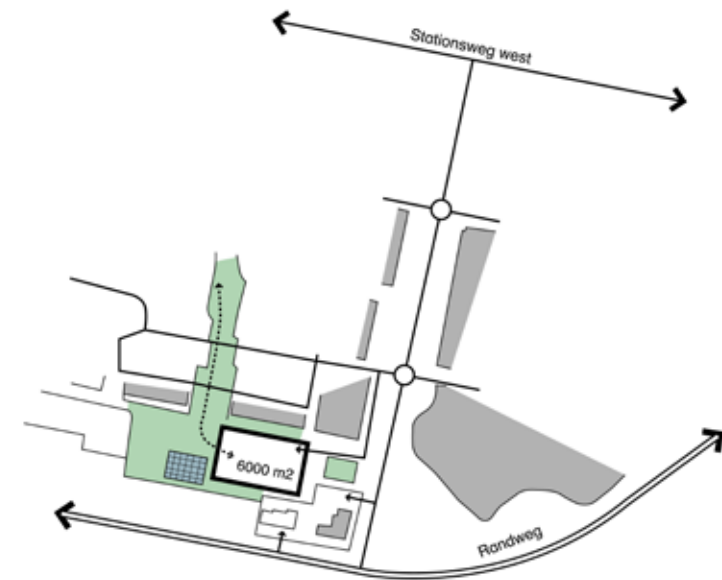
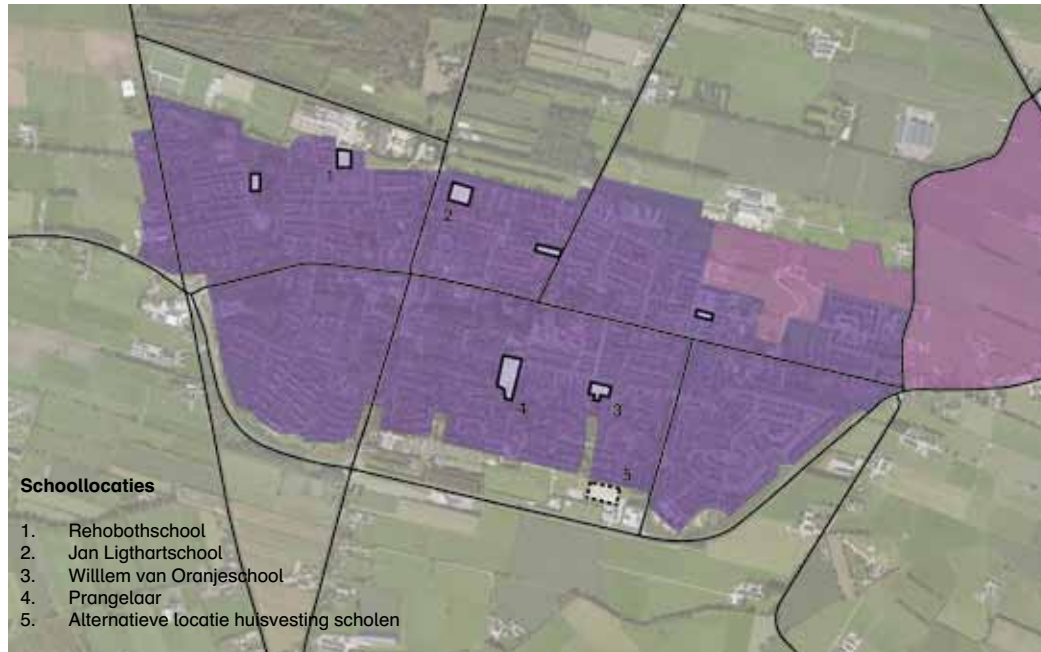
Ontwikkeling van de huisvestingsopgave schoollocaties moet gebeuren volgens een volwaardig concept. Dit betekent naast het samenvoegen en combineren van scholen, ook inzetten op het delen en commercieel benutten van voorzieningen en ruimten, bijvoorbeeld aula, gymzaal, vergaderruimte, computerruimte, speellokalen, kantine, buurtbar en trapveld.

De locatie van de huisvesting is in eerste instantie voorzien op de locatie Prangelaar. Deze locatie brengt echter een aantal knelpunten met zich mee, zoals de beperkte mogelijkheden voor naschoolse activiteiten (sport en buitenspelen), de verkeersaantrekkende werking midden in een bestaande woonwijk en de lastige ligging (met name voor de autobereikbaarheid) ten opzichte van de woningnieuwbouw in Woudenberg Oost. Daarom worden het concept van de huisvestingsopgave en de mogelijke locaties onderzocht. Onderdeel van het onderzoek is een alternatieve locatie Woudenberg Zuid. Deze locatie biedt:

- Voldoende ruimte op grond die gemeentelijk eigendom is;
- Goede ontsluiting voor het autoverkeer via de Europaweg naar de N224;
- Goede ontsluiting voor de fiets en te voet via de 'groene wig' in de buurt;
- Mogelijkheden om de zuidrand van Woudenberg integraal te herontwikkelen en de ontwikkeling van de schoollocatie te koppelen aan andere opgaven, zoals bijvoorbeeld het 'rondje Woudenberg', het ontwikkelen van een levendige entree van Woudenberg en het verbinden van het buitengebied met de kern door een fietsverbinding over of onder de N224 te realiseren in het verlengde van de Europaweg. Daarnaast biedt de locatie Woudenberg Zuid uitstekende mogelijkheden voor milieu-educatie in combinatie met de kinderboerderij, vlindertuin en milieu-educatief centrum.

Strategie

- Analyseren en onderzoeken van de meest geschikte locatie voor ontwikkeling;
- Opstarten van een participatief proces voor PvE (draagvlak);
- Maken van bestuurlijke afweging en keuzes ten aanzien van aanvullende (commerciële) voorzieningen in de schoollocatie(s);
- Nadere invulling en uitwerking is uiteindelijk afhankelijk van gemeentelijke koers en de wensen van schoolbesturen.



Inpassingsvoorstel huisvestingsopgave scholen op voorkeurslocatie



4.3 Kleinschalige ontwikkellocaties

De kleinschalige ontwikkellocaties betreffen locaties binnen de kern, waarvan verwacht wordt dat deze op termijn de huidige functie verliezen en waarvoor wij voor een invul- en transformatieopgave komen te staan. Voor de locaties is de opgave in beeld gebracht en een mogelijke ontwikkelingsrichting opgenomen. Bij de (eventuele) daadwerkelijke uitwerking van de locaties kan echter, gemotiveerd, afgeweken worden van deze visie.

4.3.1 Griftdijk

Opgave

De opgave voor de locatie Griftdijk betreft ontwikkeling van woningbouw door transformatie van bestaande werkfuncties, waaronder de voormalige zoutopslag. Een deel van deze werkfuncties verhuist richting bedrijventerrein Parallelweg. Hierdoor ontstaat ruimte voor ontwikkeling van een uniek woonmilieu aan het oude lint: landelijk, luxe en vrijstaand wonen op de grens van Woudenberg en het buitengebied.

Visie

Kenmerken van de nieuwe ontwikkeling zijn:

- Woningbouwontwikkeling op circa 15 vrije kavels;
- Ontsluiting vanaf de Griftdijk met private laantjes waardoor een enigszins besloten woongebied/ woonmilieu ontstaat met een groene inpassing aan de rand van het buitengebied;
- 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, zoals de ontwikkeling van een bed & breakfast en/of theetuin;
- Herontwikkelen van naburige bedrijfskavels met een hindercontour die daardoor een beperking opleggen voor woningbouwontwikkeling.

De bestaande functies aan de Griftdijk bieden uitwisselingsmogelijkheden met de locatie Bosrand. Zo zijn er ideeën om de voormalige zoutopslag (op termijn) naar de gemeentewerf aan de Bosrand te verplaatsen.

Woningbouw heeft de voorkeur, maar loopt ook tegen randvoorwaarden aan gezien

het gemengde profiel van de Griftdijk en de aanwezige (milieubeperkende) bedrijven op aangrenzende percelen. Hertontwikkeling en transformatie van de Griftdijk met woningbouw vindt dan ook alleen plaats wanneer deze aangrenzende bedrijfspercelen meedoen aan de herontwikkeling.

Strategie

- Starten met herontwikkeling van de kavel van de voormalige provinciale werf onder de voorwaarde dat ook aangrenzende percelen meedoen aan de herontwikkeling.
- Er zijn goede mogelijkheden om in te zetten op particulier opdrachtgeverschap (PO). Aandachtspunt is de afstemming en relatie met andere PO-locaties zoals Prinses Amaliaaan en Westerwoud.

Eigendom

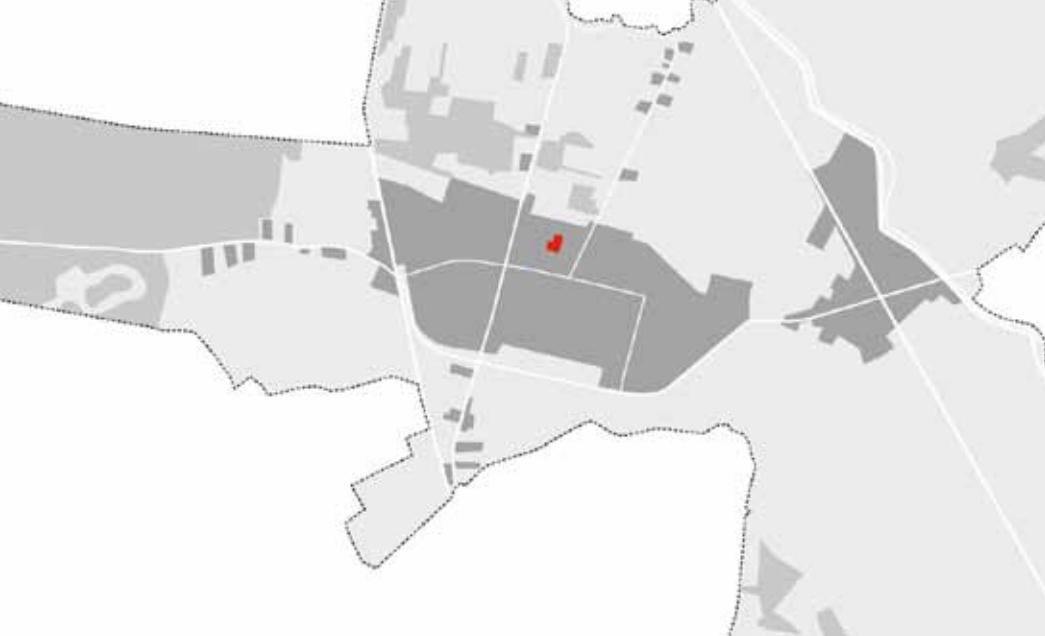
De betreffende gronden zijn deels in eigendom van de gemeente.

Vigerende bestemming

Bestemmingsplan Woudenberg Dorp: "Bedrijf".



Verkavelingsvoorstel Griftdijk



4.3.2 Julianaplein

Opgave

Het Julianaplein ligt midden in Woudenberg, net ten noorden van het dorpscentrum.

De opgave richt zich op:

- (her)Ontwikkeling van woningbouw van circa 15 woningen (startersappartementen en grondgebonden) en maatschappelijke (zorg)voorzieningen voor (vitale) senioren;
- Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het vastgoed en de openbare ruimte op het Julianaplein (verbeteren van de beeldkwaliteit aan het Julianaplein);
- Het vergroten van de zichtbaarheid en veiligheid van het speelterrein.

Visie

- Herontwikkeling van het bestaande vastgoed tot (een cluster van) maatschappelijke voorzieningen (o.a. huisarts, apotheek en buurtzorg).
- Herontwikkeling van het bestaande vastgoed tot woningbouw met een markant volume aan het plein (3 bouwlagen) en op de begane grond maatschappelijke voorzieningen.
- Aan de voorzijde het parkeerterrein transformeren tot groen buurtplein voor spelen, ontmoeten en verblijven. Hiervoor wordt het huidige speelterrein aan de achterzijde verplaatst, zodat een veilige speelomgeving en groene aantrekkelijke pleinruimte ontstaat. De markt kan in de toekomst verplaatst worden naar het dorpscentrum.
- Aan de achterzijde het speelterrein transformeren naar een parkeerterrein t.b.v. de woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.
- Door de uitruil tussen parkeren en het speelterrein blijft de totale hoeveelheid groen gelijk. Het groene karakter van het Julianaplein wordt bovendien versterkt door de vernieuwde groene inrichting.

Strategie

- In gesprek met vastgoedeigenaren over de mogelijkheden van herontwikkeling (sloop en nieuwbouw).
- Inzetten op zorgvoorzieningen en buurtvoorzieningen.
- In de toekomst verplaatsing van de markt naar het dorpscentrum.

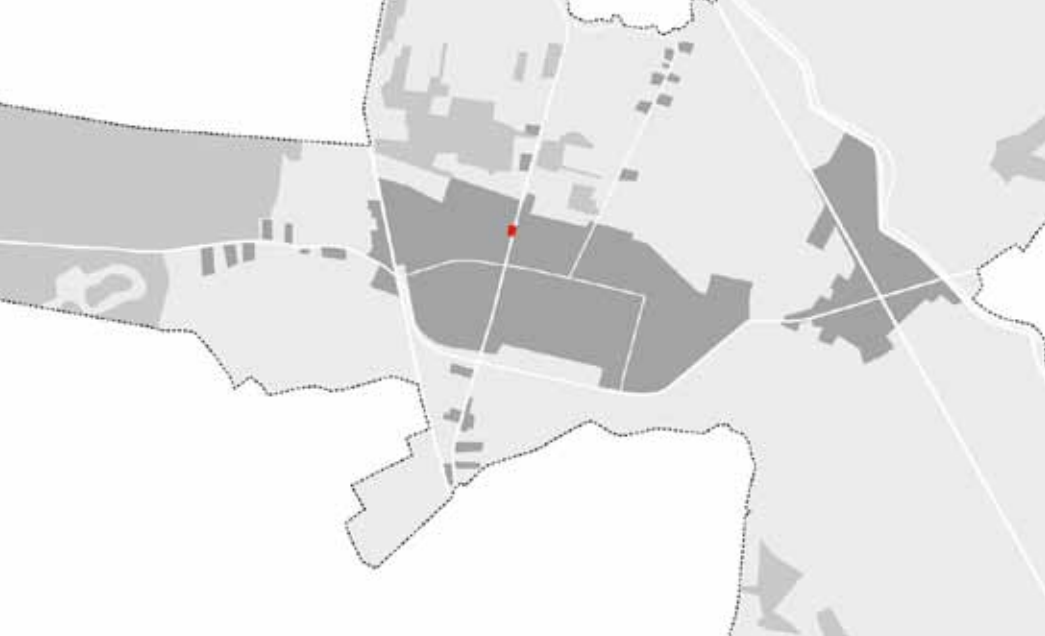
Eigendom

De gronden zijn particulier eigendom. Het parkeerterrein en de speeltuin zijn in eigendom van de gemeente.

Vigerende bestemming

Bestemmingsplan Woudenberg Dorp: "Maatschappelijk".





4.3.3 Schoolstraat

Opgave

De opgave aan de Schoolstraat betreft:

- Verhuizing van tafeltennisvereniging Smash naar de Bosrand en herontwikkeling van het perceel aan de Schoolstraat tot een woonfunctie, publieke functie, culturele functie of maatschappelijke functie.

Visie en strategie

De toekomstige bestemming/ functie is op dit moment nog niet duidelijk. Hiervoor wordt in overleg getreden met direct omwonenden. Wel is op voorhand een aantal randvoorwaarden te benoemen waarmee bij herontwikkeling rekening moet worden gehouden:

- Het pand aan de Schoolstraat is monumentaal en vormt samen met het voormalig schoolgebouw de 'historische poort' tot het centrum;
- Daarnaast staan er volwassen bomen die voorkomen op de 'Bomenlijst' van de gemeente en belangrijk zijn voor de entree en groene aankleding van de Geeresteinselaan/ Schoolstraat;
- Er is beperkt parkeren mogelijk;
- Er is sprake van geluidsbelasting van het verkeer van de Geeresteinselaan;
- De Geeresteinselaan is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Woudenberg;
- Er is sprake van een binnenstedelijke opgave/ inpassingsvraagstuk. Hierbij moet rekening worden gehouden met woningen en tuinen aan de achterzijde (Thorbeckelaan en Geeresteinselaan) en aangrenzende detailhandel- en groenbestemmingen.

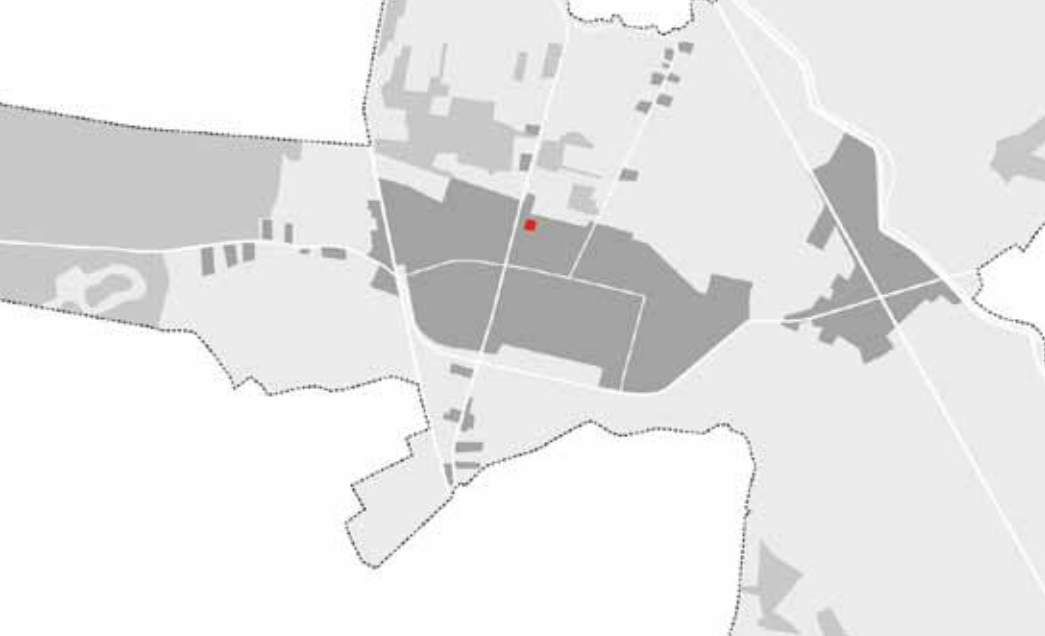
Eigendom

De grond is in eigendom van de gemeente.

Vigerende bestemming

Bestemmingsplan Woudenberg Dorp: "Maatschappelijk".





4.3.4 Jan Ligthartschool

Opgave

De Jan Ligthartschool vormt een van de vier scholen die de ambitie heeft om samen te gaan in het kader van de huisvestingsopgave scholen. Hierdoor ontstaat er ruimte voor:

- Nieuwbouw van woningen (na sloop van de school) of transformatie van het bestaande pand.

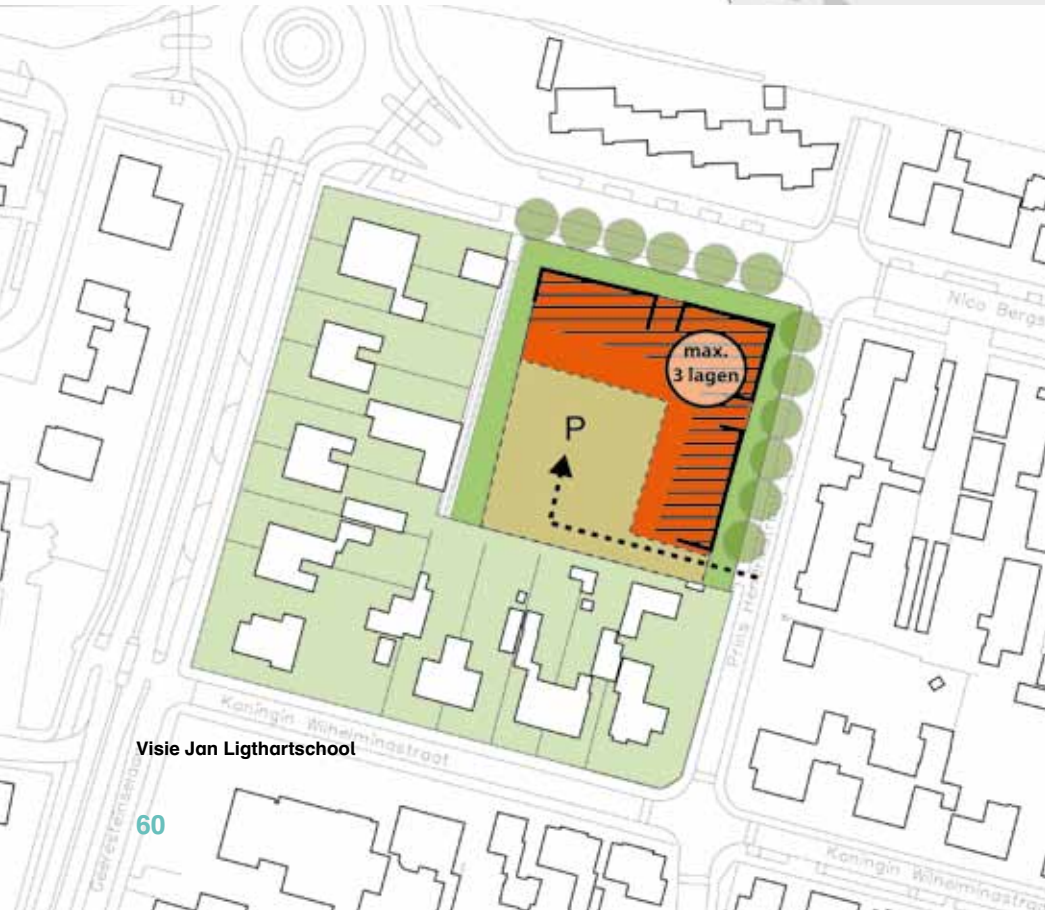
Woningbouw (eengezins rijwoningen/ 2¹ kap, 10-15 stuks) is goed mogelijk op de locatie Jan Ligthartschool. Dit kan door middel van sloop-nieuwbouw, maar gezien de goede bouwkundige staat is transformatie van het bestaande schoolgebouw naar bijvoorbeeld nul-tredenwoningen voor vitale senioren of appartementen voor starters ook mogelijk. Daarnaast lenen de klaslokalen zich wellicht voor kleinschalige werken/of ontmoetingsplekken (voor ZZP-ers).

Visie (sloop en woningbouw)

- Hoek Prins Hendrikstraat-Nico Bergsteijnweg is, mede door het huidige schoolplein, een opvallende, zichtbare en ruime locatie die in nauwe samenhang met de omgeving herontwikkeld moet worden;
- Afronden van het bebouwingsblok met grondgebonden woningen in een dorps mix van korte rijen en een enkele 2¹kapwoning;
- Ruime voortuinen die zorgen voor een groen straatbeeld met parkeren aan de achterzijde;
- De Nico Bergsteijnweg is aangewezen als lijnstructuur als onderdeel van de groenstructuur van de bebouwde kom van Woudenberg. Aanhelen van de bomenrij versterkt deze groenstructuur.

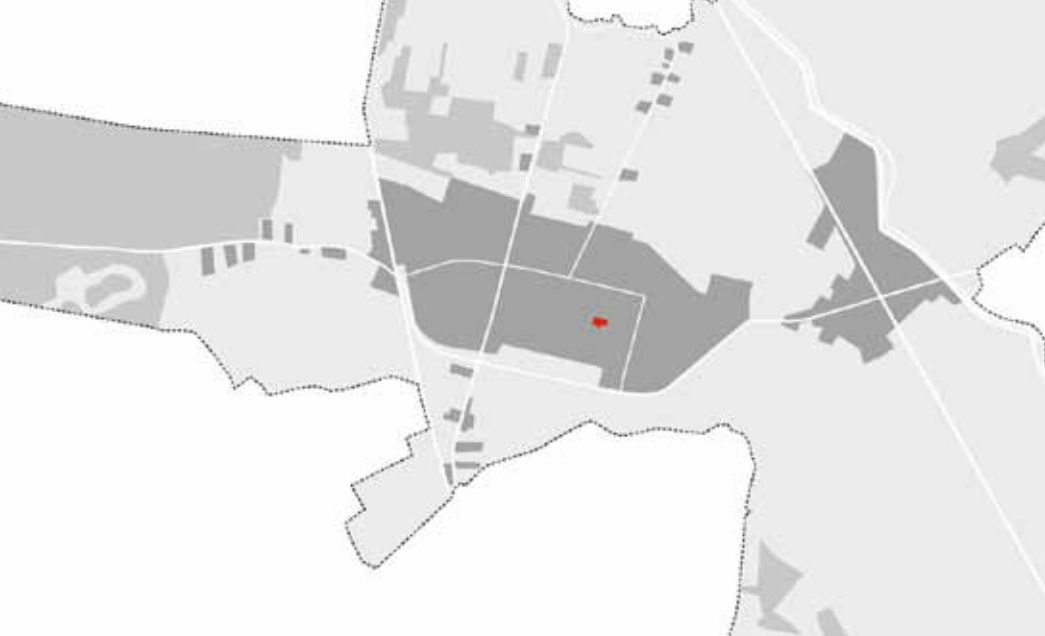
Vigerende bestemming

Bestemmingsplan Woudenberg Dorp: "Maatschappelijk" met een max. bebouwingspercentage van 55%.



Visie Jan Ligthartschool





4.3.5 Willem van Oranjeschool en Prangelaar

Opgave

Op de locaties Willem van Oranjeschool en Prangelaar (uitgaande van de huisvestingsopgave scholen in Woudenberg Zuid) is de opgave:

- Sloop van de scholen en nieuwbouw van woningen. Te denken valt aan woningen voor starters en gezinnen (met CPO) op de locatie Willem van Oranjeschool en woningen voor minder vitale ouderen op de locatie Prangelaar;
- Integrale verbetering en herstructurering van de openbare ruimte en benutten van de groenstructuren (groene wiggen).

Het programma en de ontwikkeling zijn in grote lijnen nog niet bekend. Woningbouw is goed mogelijk op de locatie van de Willem van Oranjeschool, wanneer deze wordt samengevoegd in het kader van de huisvestingsopgave scholen. Woningbouw kan door middel van sloop-nieuwbouw, maar transformatie van het bestaande schoolgebouw is eventueel ook een optie.

De ontwikkeling van de locatie Prangelaar is afhankelijk van de definitieve locatiekeuze voor ontwikkeling van de school.

Visie (sloop en woningbouw in max. 3 bouwlagen)

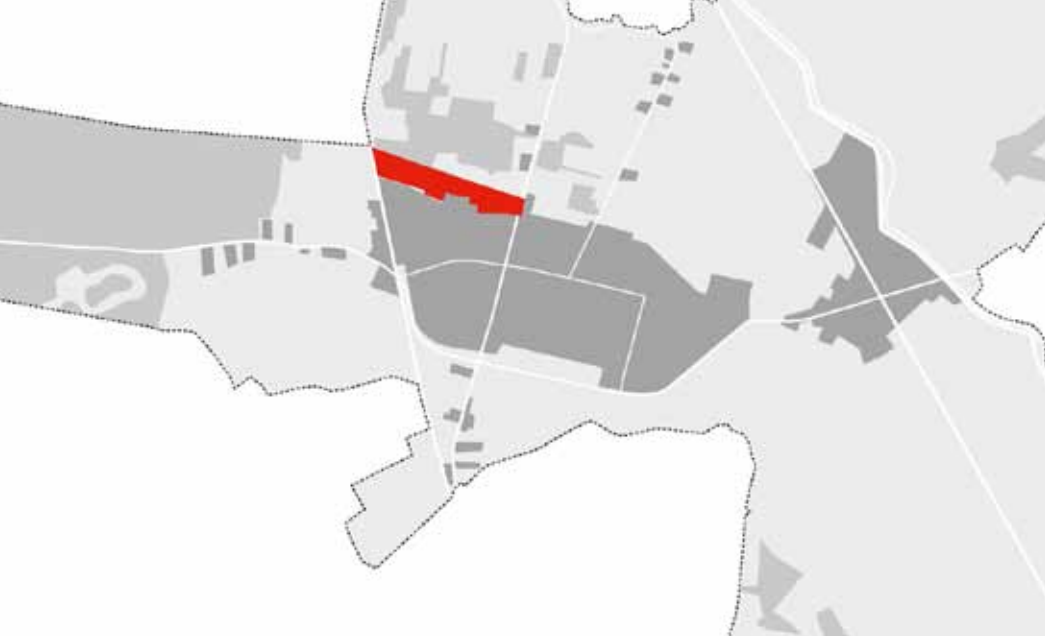
- 10-15 woningen op de locatie Willem van Oranjeschool.
- 14-18 woningen op de locatie Prangelaar.
- Hoek Willem de Zwijgerlaan-Ruysdaellaan is, mede door het huidige schoolplein, een opvallende, zichtbare en ruime locatie die in nauwe samenhang met de omgeving herontwikkeld moet worden.
- De Willem de Zwijgerlaan is aangewezen als lijnstructuur als onderdeel van de groenstructuur van de bebouwde kom van Woudenberg.
- De Prangelaarschool en Willem van Oranjeschool liggen in dezelfde buurt en vormen een contrast met de overheersende woonfunctie op de Willem de Zwijgerlaan.
- Kenmerkend is (met name rondom de Willem van Oranjeschool) de schrale inrichting van openbare ruimte en onduidelijke ruimtelijke structuur.
- Op termijn wordt ingezet op herstructurering van de openbare ruimte ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan en het verbinden van de buurt met het buitengebied (fietsverbinding) langs de groene wig in het verlengde van de Ekris-Frans Halslaan.

Vigerende bestemming

Bestemmingsplan Woudenberg Dorp: "Maatschappelijk".



Visie Prangelaar



4.3.6 Reboothschool en Bosrand

Opgave

De Reboothschool is een van de vier scholen die de ambitie heeft om samen te gaan in het kader van de huisvestingsopgave scholen. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een opvanglocatie voor de Wartburgschool.

Daarnaast ligt de Reboothschool in de Bosrand. Dit multifunctionele gebied met woon-, werk-, sport en maatschappelijke voorzieningen vormt de noordwestelijke grens van Woudenberg en ligt direct tegen landgoed Geerestein. De opgave voor de Bosrand bestaat uit:

- Behoud van het multifunctionele karakter met de geclusterde sportvoorzieningen als belangrijkste gebruiker. Het sportcluster is voor iedereen bereikbaar en ontwikkelt zich door intensief en multifunctioneel gebruik;
- Nieuwvestiging van tafeltennisvereniging Smash.

Op de langere termijn zijn er daarnaast plannen voor:

- Eventuele vestiging van zoutopslag op de gemeentewerf;
- Eventuele verplaatsing van de gemeentewerf naar Woudenberg Oost.

Visie

Programma en ontwikkeling voor de Reboothschool zijn in grote lijnen nog niet bekend. Woningbouw is mogelijk op de locatie van de Reboothschool. Woningbouw kan door middel van sloop-nieuwbouw, maar transformatie van het bestaande schoolgebouw is ook mogelijk. Dit hangt ook nauw samen met de toekomstige ontwikkeling van de Bosrand, waarin het schoolgebouw wellicht een functie kan krijgen passend bij het multifunctionele karakter van dit gebied. De toekomstige ontwikkeling van de Bosrand gaat uit van:

- Landschappelijke inpassing van nieuwe functies in groene 'kamers';
- Een nieuwe recreatieve noordzuid-wandelverbinding die landgoed Geerestein toegankelijk maakt via de Bosrand. Deze ligt in het verlengde van de groene wig tussen de Bron en de Maat;
- De Bosrand wordt een openbaar toegankelijk, groen gebied waar sport en spel de belangrijkste functies zijn.

Strategie

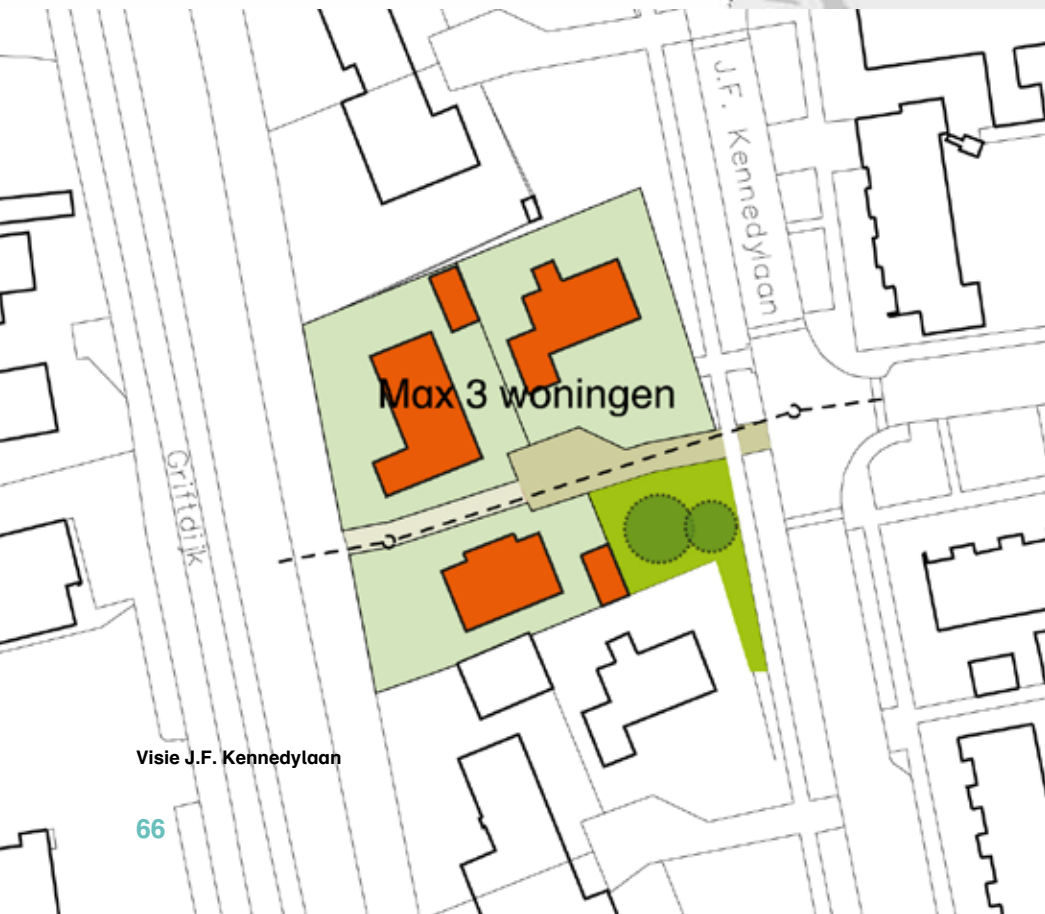
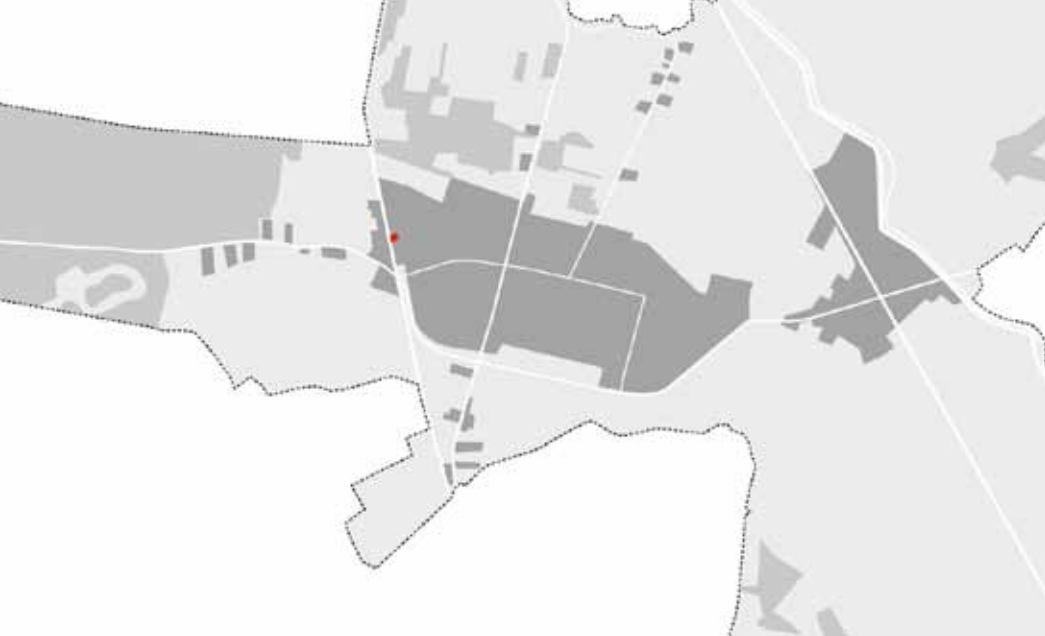
- Intensief overleg met sportclubs en andere stakeholders (bijvoorbeeld scholen) met als doel het meervoudig en intensiever gebruik en beheer van de velden en voorzieningen te organiseren;
- De op termijn vrijkomende locatie van de gemeentewerf benutten voor sport- en aan sport verwante recreatieve voorzieningen;
- In overleg treden met landgoedeigenaar Geerestein voor toegankelijk maken van het landgoed

Vigerende bestemming

Bestemmingsplan Woudenberg Dorp: "Maatschappelijk" en "Groen".







4.3.7 J.F. Kennedylaan

Opgave

De opgave aan de J.F. Kennedylaan is het ontwikkelen van drie patiowoningen in het luxe segment voor gezinnen en/of welgestelde senioren. De locatie is aantrekkelijk gelegen aan de Grift.

Visie

Het programma en ontwikkeling zijn in concept bekend en bestaat uit het realiseren van drie woonpercelen bestemd voor patiowoningen. Er geldt een aantal randvoorwaarden waar bij de ontwikkeling rekening mee moet worden gehouden.

- De J.F. Kennedylaan is aangewezen als lijnstructuur als onderdeel van de groenstructuur van de bebouwde kom van Woudenberg;
- Het perceel grenst aan een rioolleiding;
- De speeltuin/ het speelveld wordt verplaatst en vernieuwd op locatie aan de Piet Heinlaan/ Karel Doormantlaan. Hier moet ook beoordeeld worden of er voldaan kan worden aan voldoende groen- en verhardingscompensatie.

Vigerende bestemming

Bestemmingsplan Woudenberg Dorp: "Groen"

4.3.8 Laan van Lichtenberg

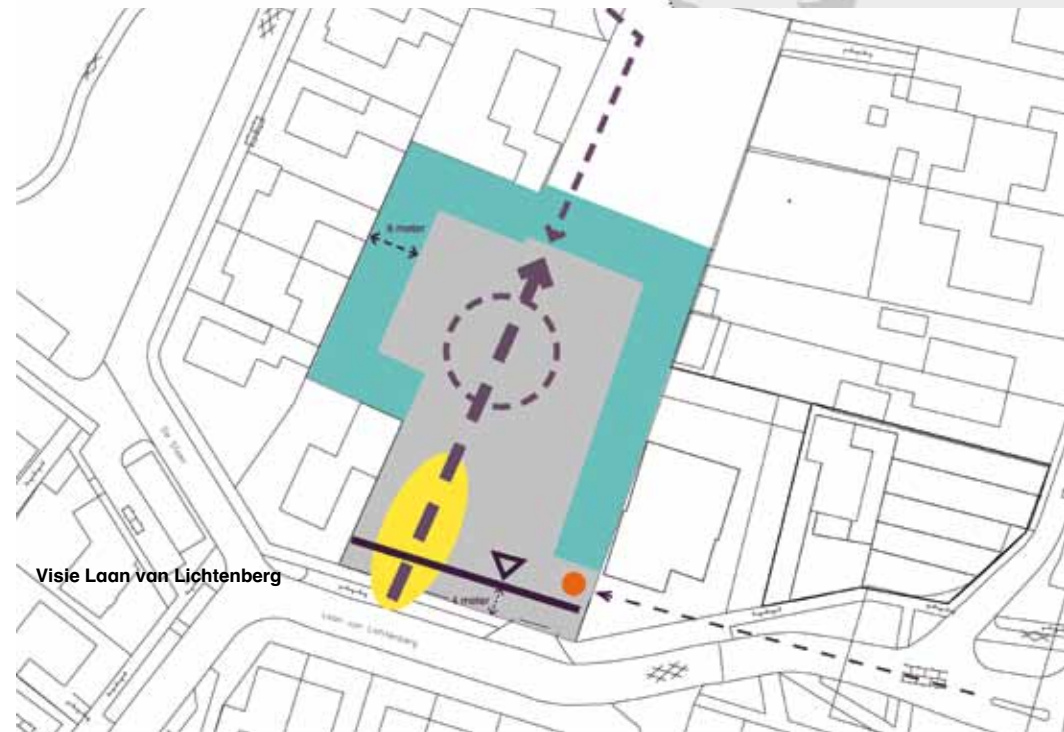
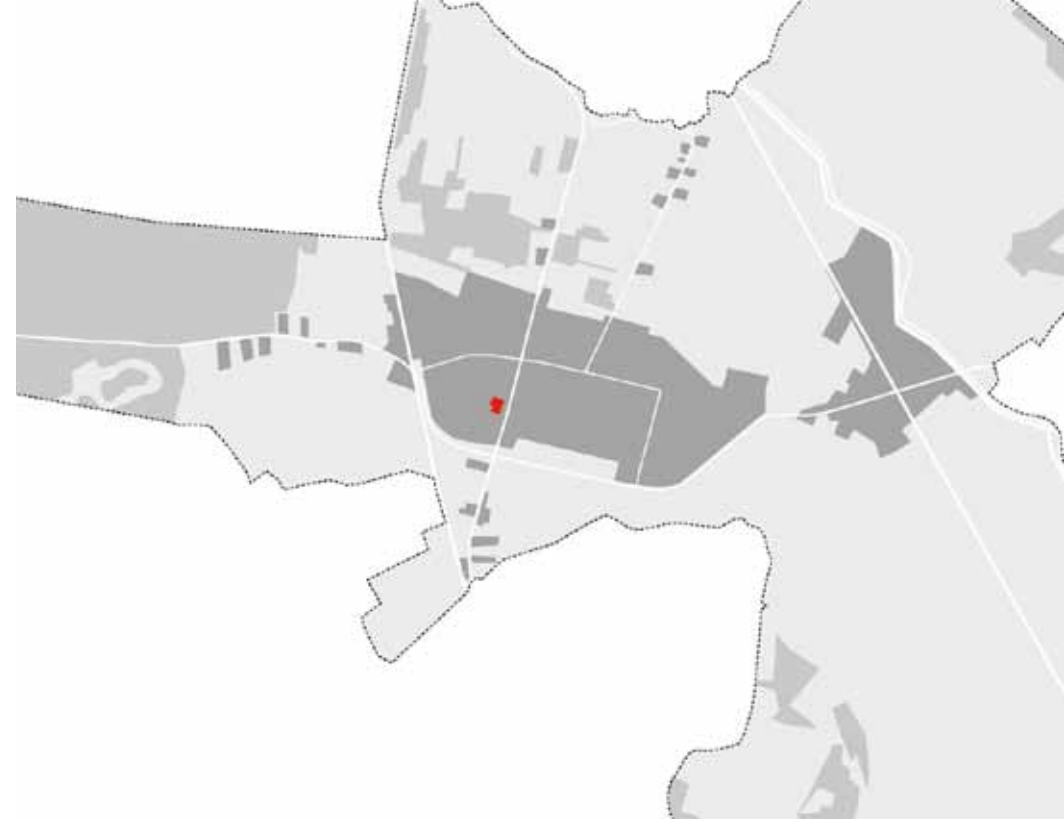
Opgave

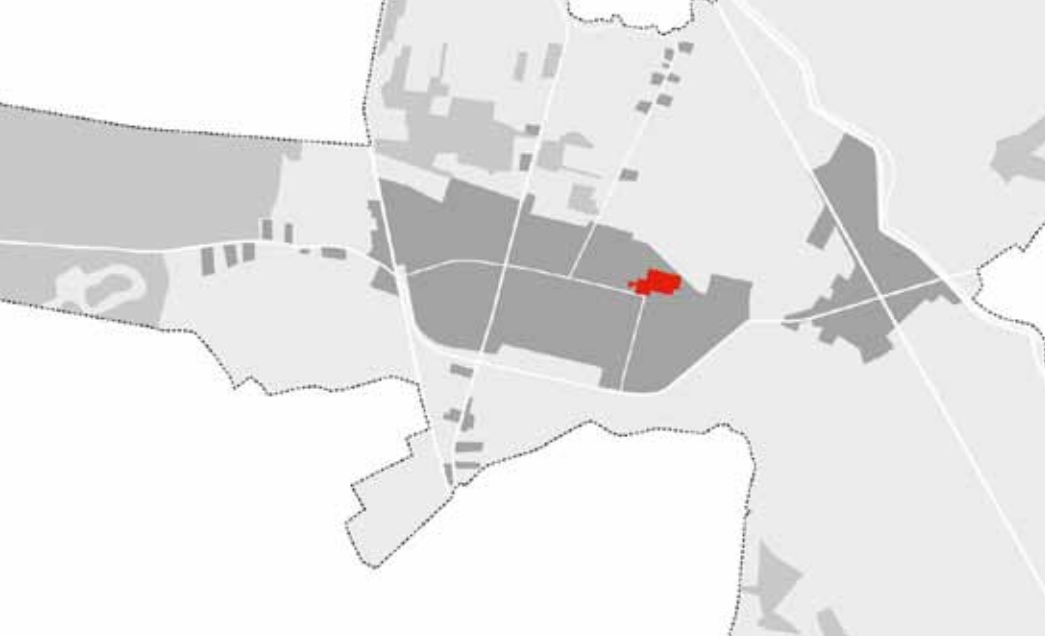
Na bedrijfsverplaatsing wordt aan de Laan van Lichtenberg woningbouw voorgesteld.

Visie

In het plan wordt uitgegaan van:

- Ontwikkeling van 8 woningen;
- Een doorlopende straat (verbinding) of een hof. In beide gevallen geldt dat er een dialoog moet zijn tussen woningen aan weerszijden, zowel in goot- en nokhoogte als in architectonische verschijningsvorm;
- In beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de omliggende woningen;
- Er is aandacht voor een representatief element op de zichtlijn vanuit de entree vanaf de Laan van Lichtenberg;
- De rooilijn ligt op 4 meter uit het bestaande trottoir en parallel aan de weg;
- De oriëntatie van het plan is op de Laan van Lichtenberg en voorziet in een aantrekkelijke entree.





4.3.9 Nijverheidsweg

Opgave

De Nijverheidsweg is een verouderd bedrijventerrein in de bebouwde kom van Woudenberg. De opgave is om dit terrein te herstructureren en te herontwikkelen in nauwe relatie met de ontwikkeling van het Groene Woud. Aanleiding hiervoor zijn de woningbouwontwikkelingen in het Groene Woud en de mogelijkheid om bedrijven te verplaatsen van de Nijverheidsweg naar Woudenberg Oost (bedrijventerrein Parallelweg).

Visie

Voor de Nijverheidsweg is een stedenbouwkundig plan en verkaveling opgesteld dat de basis vormt voor de ontwikkeling ('Locatieplan Nijverheidsweg en omgeving', AMER adviseurs). Hierin is de keuze gemaakt voor de visie 'dorps'.

De ontwikkeling is multifunctioneel met verschillende uitdagingen op het gebied van ontsluiting, samenhang en relatie met het buitengebied en Groene Woud, de randen van de locatie en verkeersontsluiting.

Enkele randvoorwaarden en aandachtspunten zijn:

- Ontsluiting van het langzaam verkeer en aanpassing van de kruising Stationsweg West - Europaweg;
- De groene inpassing (m.n. aan de noordzijde);
- Het uitplaatsen van bedrijven.

Eigendom

Gronden zijn wisselend van eigendom. Gemeente is eigenaar van de gronden ten oosten van de locatie Nijverheidsweg.



Verkaveling Nijverheidsweg





4.3.10 Groene Woud

Het Groene Woud is een ontwikkelingslocatie voor woningbouw die grenst aan de Nijverheidsweg. Het gebied heeft een totale omvang van circa 22 hectare. Voor de inrichting van het gebied is het van belang om rekening te houden met de hindercircels van de in het gebied aanwezige milieuhinderlijke bedrijvigheid. Fase 1 en fase 2 van het Groene Woud zijn reeds gerealiseerd. Op het programma staat nog de ontwikkeling van fase 3, fase 4 en fase 5. Daarbij gaat het totaal om circa 170 woningen.

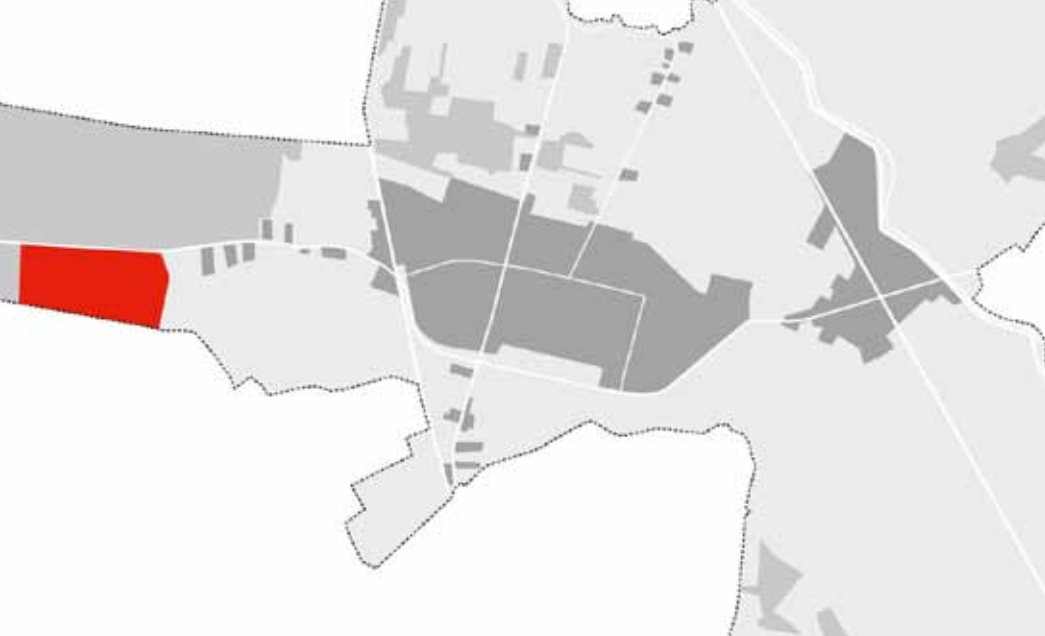
Voor het plangebied wordt een dorpse invulling gekozen met aandacht voor de overgang van dorp naar buitengebied waarin water een ondersteunend element is.





Ontwikkeld gebied Groene Woud met fasering (1 t/m 5)





4.3.11 Henschotermeer

Opgave

Het Henschotermeer is een belangrijke recreatieve trekpleister in Woudenberg en de regio. Er bestaan plannen/ ideeën om uit de recreatieve mogelijkheden van het Henschotermeer extra inkomsten te vergaren. Extensieve commerciële ontwikkelingen (Henschotermeer als toeristische poort van de Heuvelrug) zijn daar onderdeel van. De gemeenten Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug hechten er echter belang aan dat niet enkel vanuit financieel oogpunt keuzes worden gemaakt voor de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Visie

Toekomstige programmering is nog niet uitgekristalliseerd, maar de gemeenten Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug realiseren zich dat om de huidige publieke functie van het Henschotermeer te behouden en te ontwikkelen zij zich toekomstgericht moeten opstellen. Dit betekent dat er planologische ruimte moet komen voor ontwikkelingen die leiden tot aanvullende inkomsten. Aanvullingen op het huidige product aan het Henschotermeer zijn:

- Het realiseren van een ondersteunende horeca, afhankelijk van de gekozen locatie op het terrein (of in de omgeving van) en afgestemd op de ligging in/ nabij de Ecologische Hoofdstructuur;
- Het realiseren van een dagrecreatief aanbod, dat zorgt voor seizoensverbreding.







5. Uitvoeringsstrategie

5.1 Doel en uitgangspunten uitvoeringsstrategie

Uitvoeringsstrategie: strategische keuzes

Met deze uitvoeringsstrategie legt de gemeente Woudenberg vast op welke manier zij de ambities en concrete projecten binnen de planperiode van de structuurvisie wil realiseren. Daarmee vormt deze uitvoeringsstrategie een belangrijk onderdeel van de structuurvisie. De gewijzigde economische omstandigheden vragen om het maken van strategische keuzes in de ambities en projecten voor de toekomst. De uitvoeringsstrategie maakt deze keuzes expliciet en geeft een duidelijk signaal over wat de gemeente Woudenberg als haar rol en verantwoordelijkheid ziet. En het is een directe uitnodiging aan marktpartijen om mee te werken aan toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente.

Uitgangspunten: praktisch & uitvoeringsgericht, uitnodigend & inspirerend

De Wro geeft veel vrijheid aan het karakter en de invulling van de uitvoeringsstrategie. De gemeente Woudenberg vindt het belangrijk dat de uitvoeringsstrategie niet alleen aan het gemeentelijk apparaat de juiste handvatten biedt om strategische keuzes te maken en de juiste prioriteiten te stellen, maar ook helderheid en inzicht daarover geeft aan bewoners en ondernemers van Woudenberg en van buiten de gemeente. De volgende uitgangspunten zijn daarom aan de uitvoeringsstrategie verbonden:

Praktisch en uitvoeringsgericht

De uitvoeringsstrategie geeft helderheid over de gemeentelijke rol en haar inzet van het beschikbare instrumentarium om tot verwezenlijking van de ambities en uitvoering van concrete projecten te komen.

Uitnodigend en inspirerend

De uitvoeringsstrategie geeft inzicht in de ruimte en kansen voor initiatiefnemers en marktpartijen. De gemeente Woudenberg heeft deze partijen nodig om de gemeente toekomstbestendig te ontwikkelen. Het is van belang om richting deze partijen het vertrouwen te bieden als een partner in de ontwikkeling van de gemeente Woudenberg.

Doel: balans tussen programma, ruimtelijke kwaliteit en financieel resultaat

De gemeente Woudenberg streeft in de structuurvisie naar een balans tussen het te realiseren programma, de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het financieel resultaat. De gemeente stuurt voor alle ruimtelijke opgaven tezamen op minimaal een financieel neutraal resultaat voor haar betrokkenheid. De gemeente kan besluiten om in te zetten op projecten die financieel niet sluiten, maar die een belangrijke maatschappelijke

of economische kwaliteit toevoegen aan de gemeente. Tegenover de projecten die financieel niet sluiten, moeten projecten staan die winstgevend zijn, zodat de financiële balans intact blijft. Op basis van een haalbaarheidstoets en gebiedsexploitatie worden de bandbreedtes van een project bepaald en wordt aan de hand van de balans tussen programma, ruimtelijke kwaliteit en het financieel resultaat de uitvoerbaarheid van het project vastgesteld. Uiteraard nodigt de gemeente Woudenberg de grondeigenaren, marktpartijen en (semi) publieke organen uit om in de gemeente Woudenberg te investeren.

5.2 Houding en rol gemeente Woudenberg

Inzet op regie en samenwerking

De realisatie van de ambities en projecten uit de structuurvisie is een dynamisch proces. Zoals aangegeven vraagt het om een continue afweging tussen gewenst programma, de ruimtelijke mogelijkheden, de maatschappelijke wensen, de marktconformiteit en de financiële haalbaarheid. Voor de gemeente Woudenberg ligt hiervoor een belangrijke regietaak. Het voeren van sterke en transparante regie is nodig om het publieke (algemene) belang te dienen en om private en publieke belangen bij elkaar te brengen. Daarbij verschilt de gemeentelijke rol per gebied en per project. Soms neemt de gemeente het voortouw als initiatiefnemer en kartrekker of neemt de gemeente deel in een particulier initiatief. Steeds vaker legt de gemeente Woudenberg nadrukkelijk het initiatief en de verantwoordelijkheid bij de markt.

Verschillende rollen: actief grondbeleid, samenwerking, facilitair grondbeleid

De gemeente Woudenberg kan dus verschillende rollen innemen bij het oppakken van de opgaven in de gemeente. Deze rollen zijn in de basis terug te brengen naar actief grondbeleid, samenwerking en facilitair grondbeleid. De voor- en nadelen van deze rollen en het bijbehorende instrumentarium zijn kort toegelicht in de Nota Grondbeleid 'Grondbeginselen' (2008) van de gemeente Woudenberg. Deze aspecten wegen mee in de keuze voor een grondbeleidstrategie die krachtig genoeg is om de publieke doelen te behalen. Voor de volledigheid is hieronder een samenvatting weergegeven. Voor alle rollen geldt dat naast inzet van specifieke instrumenten, de gemeente Woudenberg vanuit haar publiekrechtelijke taak het ruimtelijke beleid vertaalt via de instrumenten bestemmingsplan en omgevingsbesluit.

1. Actief grondbeleid

Wanneer de gemeente actief grondbeleid voert, werkt ze in feite als klassiek grondbedrijf. De gemeente koopt actief grond aan om deze vervolgens zelf tot bouwrijpe grond te ontwikkelen. Daarbij kan de gemeente strategische geleendheidsaankopen doen op basis van een financieel-economische afweging. Inzetbare instrumenten zijn de WVG, onteigening, gronduitgiftebeleid en prijsbeleid.

2. Samenwerking

De gemeente kan ook samen met marktpartijen de ontwikkeling van een locatie of gebied oppakken, in de vorm van een publiek private samenwerking of publiek publieke samenwerking (PPS).

3. Facilitair grondbeleid

Als de gemeente Woudenberg facilitair grondbeleid voert, dan faciliteert zij de wens van een initiatiefnemer met grondpositie om een gebied of locatie tot ontwikkeling te brengen. Daarbij kan de gemeente ervoor kiezen om de initiatieven pas te faciliteren via de verplichte 10-jaarlijkse revisie van het bestemmingsplan. Het verhaal van kosten volgens de Bro kostensoortenlijst is bij facilitair grondbeleid van belang. De gemeente kan hierover afspraken maken middels een anterieure overeenkomst (6.24.1 Wro), exploitatieplan of posterieure overeenkomst (6.24.2 Wro). In paragraaf 5.4 is dit nader toegelicht.

Met de keuze voor zowel actief als facilitair grondbeleid (dit is per project afhankelijk) kiest de gemeente voor een regierol die past bij de huidige economische ontwikkelingen en financiële slagkracht van gemeenten. Uiteraard stelt de gemeente Woudenberg in alle gevallen wel de kaders vast aan de hand van de structuurvisie en ander relevant beleid. Per project wordt dit gebundeld in een nota van uitgangspunten en randvoorwaarden (NUR). Welke rol de gemeente kiest voor de projecten in deze structuurvisie is nader uitgewerkt in paragraaf 5.3.

Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden. De kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen voor deze voorzieningen kunnen aan deze exploitatiegebieden worden toegerekend. Als deze toerekening plaats vindt via het exploitatieplan, dient daarbij te worden getoetst op de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Als het verhaal van deze kosten wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst gelden deze criteria niet.

Bovenplanse verevening

De bovenplanse verevening is gericht op een bijdrage vanuit exploitatiegebieden met een exploitatieoverschot naar andere exploitatiegebieden met een exploitatietekort. In de structuurvisie moet een basis zijn gelegd voor bovenplanse verevening door benoeming van ruimtelijke ontwikkelingen met een functionele en ruimtelijke samenhang. Functioneel betekent in deze aanpak, dat de ontwikkelingen van eenzelfde soort moeten zijn (woningbouwprojecten, bedrijventerreinen e.d.). Ruimtelijk impliceert dat een zekere ruimtelijke samenhang noodzakelijk is. Indien de bovenplanse verevening plaats vindt via het exploitatieplan, dan zijn de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van toepassing.

Financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente kan met een particuliere eigenaar in een anterieure overeenkomst vastleggen dat de eigenaar een financiële bijdrage levert aan de ruimtelijke ontwikkelingen. Voorbeelden van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zijn bijdragen aan maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied. Wanneer de financiële bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een anterieure overeenkomst gelden de drie criteria profijt, toerekenbaarheid, en proportionaliteit niet. Voorwaarde is wel dat er een structuurvisie is vastgesteld waarin de ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd en waarin de ruimtelijke samenhang tussen de ontwikkeling op een hoger schaalniveau in beeld wordt gebracht. Een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling kan niet worden afgedwongen en/of opgenomen in een exploitatieplan.

De criteria

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
- Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten van de voorziening;
- Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten de kosten van de betreffende voorziening naar evenredigheid worden verdeeld.

5.3 Uitvoeringsagenda

In hoofdstuk 3 zijn de gemeentelijke ambities voor de toekomst toegelicht, een aantal concrete ontwikkellocaties in de gemeente zijn in hoofdstuk vier uitgewerkt. Samen vormen zij de input voor een uitvoeringsagenda, die gekoppeld is aan de uitvoeringsstrategie. In de uitvoeringsagenda wordt in beeld gebracht wat de projecten en ontwikkellocaties zijn waar de gemeente Woudenberg zich tot en met 2025 op focust en prioriteit aan geeft om zo tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente te komen. De uitvoeringsagenda vormt in deze periode enerzijds een belangrijk sturingskader voor de projecten die de gemeente zelf actief wil oppakken en anderzijds een toetsingskader voor projecten en initiatieven van private partijen die een faciliterende rol van vragen van de gemeente. Van belang is dat zowel de structuurvisie als de uitvoeringsstrategie met uitvoeringsagenda een momentopname zijn van ambities en concrete projecten op de korte én lange termijn. Bij de projecten is onderscheid gemaakt naar beleidsprojecten (het opstellen van nieuw en actualiseren van bestaand beleid) en ontwikkelprojecten (concrete fysieke ruimtelijke projecten in de gemeente). Voor elk van de projecten is aangegeven op welke termijn (kort, middel, lang) het wordt opgepakt en hoe en met wie dit gebeurt. Dit duidt de rol die de gemeente neemt en welke inzet zij ziet weggelegd voor marktpartijen. Ook is aangegeven welke projecten aan elkaar zijn verbonden. De uitvoeringsagenda is opgenomen in de tabel.

5.4 Financieel resultaat

Voor de concrete ontwikkellocaties is door middel van planeconomische berekeningen op hoofdlijnen het individueel financieel resultaat in kaart gebracht. In de uitvoeringsagenda is dit aangeduid in de kolom 'kostendrager/kostenvrager'. Een project met een positief financieel resultaat (bijvoorbeeld ontwikkeling van woningbouw) biedt de benodigde buffer voor projecten met een negatief financieel resultaat. Dit betreffen de kostenvragers (bijvoorbeeld het realiseren van infrastructuur). Binnen de planperiode van deze structuurvisie (2013-2030) is het van belang of het over-all resultaat van de projecten ten minste neutraal is (zie 'Doel: balans tussen programma, ruimtelijke kwaliteit en financieel resultaat'). Uit de ramingen volgt een positief resultaat. Dit resultaat is grotendeels afhankelijk van de woningbouwontwikkeling in Woudenberg Oost. Het is van belang om vast te stellen dat het financiële resultaat ook niet als een hard gegeven kan worden beschouwd. Een aantal factoren kan een groot negatief (-) of positief effect (+) hebben op het resultaat binnen de planperiode van de structuurvisie. De factoren zijn hieronder kort toegelicht.

- Voor de herontwikkeling/herinrichting van het bedrijventerrein in Woudenberg Oost is in de berekeningen uitgegaan van de voorkeursvariant. In deze variant wordt de interne infrastructuur verlegd waarvoor verwervingen

benodigd zijn. Ook is er sprake van ‘verplaatsing’ van de rotonde in oostelijke richting die de verbinding tussen het bedrijventerrein, de toekomstige concentratie consument georiënteerde bedrijven en de N224 vormt. De inschatting is dat de voorkeursvariant ruimtelijk en functioneel de meest optimale herinrichting biedt, maar er zijn veel kosten aan verbonden. Een alternatieve oplossing kan kosten besparen maar leidt wellicht tot een minder goede ruimtelijk, functionele inrichting en het onbenut laten van potenties op de kop van de spoorzone. (+)

- Voor herontwikkeling van de Nijverheidsweg en afronding van de ontwikkeling van het Groene Woud moeten de bestaande bedrijven aan de Nijverheidsweg verplaatsen (fase 4). In de structuurvisie is uitgegaan van een facilitaire opstelling waarbij er sprake is van zelfrealisatie door de eigenaren en geen gemeentelijke investeringen. Wanneer de gemeente kiest voor een meer actieve houding, waarbij bedrijven worden verworven en uitgeplaatst, brengt dit naar verwachting omvangrijke kosten met zich mee. (-)
- In de structuurvisie is de ambitie voor de huisvestingsopgave van de scholen opgenomen. Op dit moment zijn de plannen voor deze ontwikkeling nog onvoldoende concreet om te kunnen vaststellen hoe groot de benodigde investeringen zijn en wanneer deze investeringen gedaan moeten worden. Wel zal het samenvoegen van de scholen in het kader van de huisvestingsopgave een negatief effect hebben op het financiële resultaat van de gemeente. Wanneer bovendien bestaande schoollocaties worden ingezet als locatie voor deze samenvoegingen, valt ook een kostendrager in het financiële resultaat weg (-).
- In de financiële ramingen zijn kosten voor bovenwijkse voorzieningen (b.v. aanleg van ontsluitende infrastructuur) en plankosten (b.v. opstellen van masterplannen en kosten voor planvoorbereiding en uitvoering) geheel toegerekend aan de gemeente. Wanneer er echter private partijen met een aandeel in de ontwikkeling van de locaties zijn betrokken, dan is het gerechtvaardigd en volgens de wet geëigend om een gedeelte van deze kosten terug te leggen naar deze partijen. Door middel van het sluiten van overeenkomsten met de private partijen of het opstellen van een exploitatieplan kunnen de kosten (gedeeltelijk) worden verhaald. (+)
- In enkele van de projecten zijn kosten geraamd voor aanpassingen aan de doorgaande provinciale wegen (N224, N226). Er is uitgegaan van een (substantiële) bijdrage van de provincie voor deze kwaliteitsverbeteringen van de infrastructuur, maar deze bijdragen zijn door de provincie nog niet toegezegd. (-)
- In de financiële ramingen is rekening gehouden met rentekosten- en opbrengsten ten gevolge van de fasering van de verschillende projecten in de tijd. Deze faseringskosten zijn echter sterk afhankelijk van het daadwerkelijke ontwikkeltempo gerelateerd aan marktontwikkelingen nu en in de toekomst. (+/-)

Naast bovenstaande factoren, is er nog een aantal belangrijke aandachtspunten bij het financieel resultaat:

- In veel van de projecten is sprake van woningbouwontwikkeling. Deze woningbouwontwikkelingen zijn over het algemeen gepland op lange termijn waardoor gemeentelijk opbrengsten veel later vallen dan gemeentelijke kosten en de gemeente vooral op de korte termijn met rentekosten wordt geconfronteerd.
- Naast de woningbouwontwikkeling in Woudenberg Oost vormen de vrijkomende schoollocaties als gevolg van de de Huisvestingsopgave scholen een kostendrager in het totale financieel resultaat. Het moment van opbrengsten door herontwikkeling van deze vrijkomende schoollocaties is echter sterk afhankelijk van het moment van ontwikkeling. Pas wanneer de nieuwe ontwikkeling gereed is, kunnen de scholen verhuizen en komen de bestaande locaties vrij. Ook hier geldt dat opbrengsten laat vallen, waardoor de gemeente met rentekosten wordt geconfronteerd.
- Op basis van eerder gemaakte afspraken, is als uitgangspunt voor de woningbouwprojecten Amaliaaan en Westerwoud een financieel neutraal resultaat gehanteerd.
- De herontwikkeling/herinrichting van de Laan van Lichtenberg wordt door de gemeente facilitair opgepakt, waardoor er sprake is van een financieel neutraal resultaat.

5.5 Financieel kader: verevening van kosten

De werking van het verplichte kostenverhaal

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.

Methodieken bovenwijkse en bovenplanse verevening.

De planontwikkel- en realisatiekosten die benodigd zijn voor de ontwikkeling van een gebied en in beginsel zijn te verhalen, zijn vastgelegd in de kostensoortenlijst van de Bro. Naast het verhaal van deze kosten, biedt de grondexploitatiewet ook mogelijkheden voor het verhaal van kosten voor bovenwijkse voorzieningen, de verevening van kosten tussen verschillende exploitatiegebieden en in de vorm van een bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen. In nevenstaand kader is dit nader toegelicht.

Opstellen nota Kostenverhaal

Via anterieure overeenkomsten, waar de gemeente primair op inzet, is het mogelijk om afspraken te maken over de genoemde vormen van kostenverhaal. De gemeente Woudenberg kiest er voor om afspraken over bijdragen uit grondexploitaties en particuliere exploitaties, nader vast te leggen in een Nota Kostenverhaal. Deze Nota Kostenverhaal maakt het voor de gemeente mogelijk om tot een optimaal kostenverhaal te komen, volgens de systematiek die de Wro biedt. De Nota Kostenverhaal beschrijft naast de bovenwijkse voorzieningen, ook de inzet van de gemeente met betrekking tot bovenplanse verevening en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Indien van toepassing zal de ruimtelijke en functionele samenhang tussen exploitatiegebieden in de gemeente worden beschreven op basis waarvan afspraken zijn te maken over bovenplanse verevening. Tevens zal in de Nota Kostenverhaal de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgewerkt.

	Type B=beleid O=ontwikkeling	Code	Projecten	Wanneer			Hoe?	(Met) wie	Relatie met	Kostendrager
				2013-2015	2016-2020	2021-2030				Kostenvrager
LANDSCHAP EN GROEN	O	L1	Herstel verdedigingslinie Lambalgen				actief (afronden 1e fase) vervolg faciliteir	landschap- en natuurorganisaties		
	O	L2	Behoud en beleefbaar maken landgoederen				faciliteir/samenwerking	particuliere eigenaren		
	O	L3	Aanleg by-pass EHS bedrijventerrein Parallelweg				faciliteir/samenwerking	landschap- en natuurorganisaties, waterschap	E1,E2,E3,W4	
WONEN	O	W1	Afronden ontwikkeling woningbouw derde, vierde en vijfde fase Groene Woud (ca. 170)				actief/samenwerking	ontwikkelaars (fase3, fase 5)	V6,E3	
	O	W2	Afronden ontwikkeling woningbouw Westerwoud (7)				actief			
	O	W3	Afronden ontwikkeling woningbouw Prinses Amaliaaan (27-35)				actief			
	O	W4	Gefaseerde ontwikkeling woningbouw Woudenberg Oost (max. 1.000) * Uitwerken stedenbouwkundig masterplan en financiële haalbaarheid * Bestemmingsplanprocedure incl. noodzakelijke onderzoeken * Planontwikkeling				actief/samenwerking	provincie, ontwikkelaar	V1,V4,V6	
	O	W5	Ontwikkeling woningbouw Julianaplein (ca. 15) * Uitwerken stedenbouwkundig masterplan en financiële haalbaarheid * Consultatie vastgoedeigenaren * Bestemmingsplanprocedure incl. noodzakelijke onderzoeken * Planontwikkeling				actief/samenwerking	vastgoedeigenaren		
	O	W6	Ontwikkeling woningbouw Griftdijk (ca. 15) * Uitwerken stedenbouwkundig masterplan en financiële haalbaarheid * Samenwerking opzetten met vastgoedeigenaren * Bestemmingsplanprocedure incl. noodzakelijke onderzoeken * Planontwikkeling				actief/samenwerking	vastgoedeigenaren	E2	
	O	W7	Ontwikkeling woningbouw Kennedylaan (3) * Uitwerken stedenbouwkundig masterplan en financiële haalbaarheid * Bestemmingsplanprocedure incl. noodzakelijke onderzoeken * Planontwikkeling				actief		W6	
	O	W8	Ontwikkeling woningbouw vrijkomende schoollocaties (34-48) * Uitwerken stedenbouwkundig masterplan en financiële haalbaarheid * Bestemmingsplanprocedure incl. noodzakelijke onderzoeken * Planontwikkeling				actief		M1	
ECONOMIE	O	E1	Ontwikkeling concentratie van consumentgerichte bedrijven * Bestemmingsplanprocedure (begeleiding) * Verbeteren van ontsluiting en verkeersafwikkeling op de N224 en N226 * Aanpassen interne ontsluiting Parallelweg				actief/faciliteir	ontwikkelaar concentratie van consumentgerichte bedrijven, vastgoedeigenaren, provincie	V1,E6	
	O	E2	Transformatie Spoorzone * Uitwerken stedenbouwkundig herontwikkelplan en financiële haalbaarheid * Uitplaatsing Primagaz * Bestemmingsplanprocedure incl. noodzakelijke onderzoeken * Planontwikkeling				actief		E1,E3,V1,W6	
	O	E3	Transformatie bedrijventerrein Nijverheidsweg				faciliteir/samenwerking	ondernemers	V6, V2,W1	
	O	E4	Transformatie bedrijventerrein Laan van Lichtenberg				faciliteir	ondernemers		
	B	E5	Reserveren ontwikkeling bedrijventerrein zuidzijde N224 (20 ha)				beleid	provincie	V1	
	O	E6	Integrale kwaliteitsverbetering centrumgebied * Uitwerken beeldkwaliteitsplan tbv herinrichting openbaar gebied centrum * Consultatie vastgoedeigenaren centrumgebied (bedrijfsverplaatsing, in- of uitbreiding van bedrijfspanden en kwaliteitsverbetering van de gevels) * Aanpassen auto- en langzaamverkeer routing kern winkelgebied Woudenberg Centrum * Bestemmingsplanprocedure incl. noodzakelijke onderzoeken * Planontwikkeling				actief/faciliteir/ samenwerking	vastgoedeigenaren, kvk, ondernemers(-vereniging), DES	V2,E1,R2	
RECREATIE	B	R1	Henschotermeer recreatiepoort Utrechtse Heuvelrug *Kwaliteitsverbetering bestaand terrein, geen uitbreiding camping- en recreatieterrinen *Vergunning voor jaarroond horeca (aanpassen bestemmingsplan)				faciliteir	ondernemers, eigenaren, provincie		
	O	R2	Ontwikkeling recreatieve as van Pyramide tot Grebbelinie (west-oost)				actief	nader te bepalen	E6	
VERKEER	O	V1	Verbeteren van ontsluiting en verkeersafwikkeling op de N224 en N226				actief/samenwerking	provincie	W4,E1,E2,E5,E6	
	O	V2	Aanpassen auto- en langzaamverkeer routing kern winkelgebied Woudenberg Centrum				actief		E6,R2	
	O	V3	Verknopen fietsverbindingen tussen bebouwde kom en buitengebied * Onderzoek nieuwe fietsverbindingen bebouwde kom				actief			
	O	V4	Realisatie fietsverbinding tussen Woudenberg Oost en Bosrand				actief		W4	
	O	V5	Realiseren 'Bajonetroute' tussen A12 en A28				faciliteir	provincie	E3,W1,W4	
	O	V6	Realiseren rotonde Europalaan/Stationsweg				actief			
MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	O	M1	Huisvestingsopgave schoollocaties: samenvoegen Willem van Oranje, Jan Ligthart, Rehoboth en Prangelaar * Locatieanalyse * Participatief proces voor PvE (draagvlak) * Stedenbouwkundig ontwerp en haalbaarheidsanalyse * Bestemmingsplanprocedure incl. noodzakelijke onderzoeken * Planontwikkeling				actief/samenwerking	schoolbesturen, maatschappelijke organisaties	W8	
	B/O	M2	Herontwikkeling locatie Schoolstraat * Verplaatsing tafeltennisvereniging * Uitwerken randvoorwaarden herontwikkeling (PvE) * Uitschrijven prijsvraag				actief	tafeltennisvereniging		
	B	M3	Visieontwikkeling Bosrand				beleid			

inbo

Geeresteinselaan 57
Postbus 57
3930 EB Woudenberg
T 033 286 82 11
www.inbo.com

juni 2013

Job van Schuppen
Esther Vlaswinkel
Erik van 't Klooster
Sander Dekker
Wiebe Strick

