



IRSTEL 2021

Gemeente
Woudenberg

**Datum
voorstel:**

Registratiekenmerk: 0351.15338
Raadsvergadering van : 28 januari 2021
Vergadering Commissie van: 12 januari 2021
Portefeuillehouder: A.J. Vlam
Behandelend ambtenaar: I.K. Kuperus

Onderwerp / voorstel: Inspiratiegids beeld- en stedenbouwkundige kwaliteit
Kostverloren en exploitatiegebied

Aan de Raad.

Wij stellen u voor:

1. De Leidraad gebiedsvisie Kostverloren als inspiratiegids beeld- en stedenbouwkundige kwaliteit Kostverloren voor de invulling van de Structuurvisie Woudenberg 2030 van het deelgebied Kostverloren vast te stellen.
2. Het exploitatiegebied Kostverloren vast te stellen, zoals weergegeven in bijlage 1.
3. De kosten voor het opstellen van de inspiratiegids beeld- en stedenbouwkundige kwaliteit Kostverloren als toerekenbare kosten voor het exploitatiegebied Kostverloren aan te wijzen.

Inleiding

De Van den Tweel Groep heeft ons verzocht om de namens hen opgestelde Leidraad Gebiedsvisie als basis te gebruiken voor de verdere ontwikkeling van het gebied Kostverloren. Tevens verzoekt de Van den Tweel Groep de gemeente om kosten voor het opstellen van de leidraad gebiedsvisie aan hen te vergoeden en als gemeente in de toekomst in rekening te brengen bij alle partijen die de ontwikkeling uitvoeren.

Centrale vraag

1. Bent u bereid om de leidraad vast te stellen als inspiratiegids beeld- en stedenbouwkundige kwaliteit Kostverloren voor de nadere invulling van de structuurvisie voor het gebied Kostverloren?
2. Deelt u onze visie dat het niet gewenst is om een krediet beschikbaar te stellen, om daarmee de kosten van de Van den Tweel Groep te vergoeden, maar dat het wel gewenst is om op andere wijze, op termijn, medewerking te verlenen aan een vergoeding van de kosten?

Beoogd resultaat (wat)

Een sterk en toekomstgericht centrum.

Kader

Structuurvisie 2030 en het project Centrumplan fase 3, stand van zaken begroting gemeente Woudenberg.

Geprent op: 30-12-2020 11:11:21uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/84ef90f6-cd4d-4415-a665-eae439b44865.docx

Argumenten

Bij de behandeling van het principeverzoek namens de AH d.d. 2 maart 2018 is geconstateerd dat een integrale afstemming gewenst was met de concept-gebiedsvisie voor Kostverloren die andere partijen in dezelfde periode hadden ingebracht.



Niet vastgesteld planidee 2018

De Bunte Vastgoed heeft in overleg met de Van den Tweel Groep samen met Arcom Partners BV de afgelopen periode de visie verder uitgewerkt en besproken met de commissie ruimtelijke kwaliteit. De oorspronkelijke initiatiefnemers van het planidee 2018 hebben besloten het over te laten aan deze drie partijen.

De Van den Tweel Groep heeft geconcludeerd dat de complexiteit van een dergelijke gebiedsontwikkeling van een centrum doorgaans aanzienlijk is vanwege de hoge diversiteit en verscheidenheid aan wensen en eisen van betrokkenen en belanghebbenden. Daarnaast is de eigendomsverhouding binnen het plangebied versnipperd.

Hierdoor hebben de Van den Tweel Groep en De Bunte Vastgoed gezamenlijk geconcludeerd dat het onrealistisch is om deze gebiedsontwikkeling, binnen afzienbare tijd, in één fase te kunnen realiseren. De Van den Tweel groep heeft besloten haar ontwikkelingen in het gebied op dit moment te beperken tot de nieuwe en oude Albert Heijn locatie. De leidraad gebiedsvisie maakt wel zichtbaar dat een ontwikkeling in deelprojecten mogelijk is en dat er kansen zijn voor meer ontwikkelingen, daarvoor zijn op dit moment nog geen concrete ontwikkelaars in beeld.

De Van den Tweel Groep biedt de leidraad gebiedsvisie aan en stelt voor om deze als leidraad te gebruiken voor de verdere ontwikkeling en verzoekt tevens aan de gemeente om de gemaakte kosten (m.b.t. het opstellen van de gebiedsvisie) over te nemen en bij verdere ontwikkeling van het gebied bij alle partijen als plankosten in te brengen.

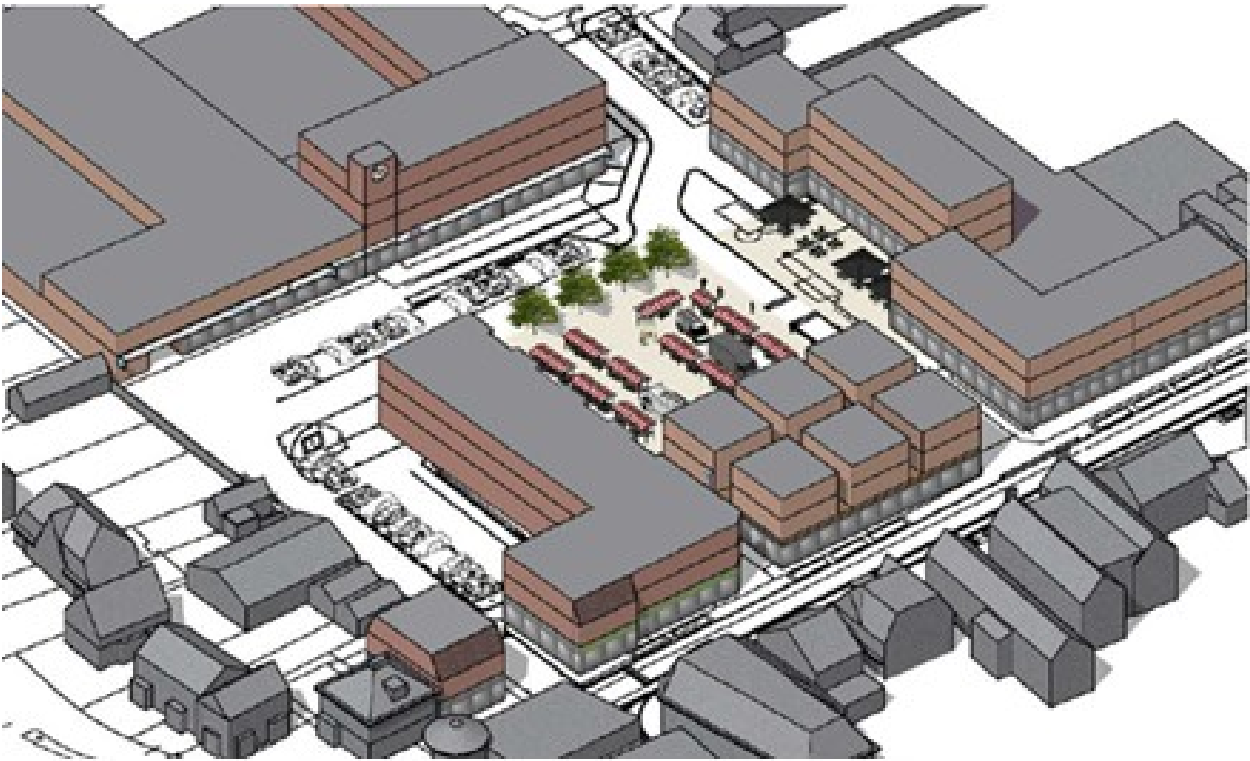
Voordat wij deze vragen kunnen beantwoorden is het eerst van belang een mening te vormen over deze leidraad gebiedsvisie.

Samenvatting van de Leidraad (inspiratiegids beeld- en stedenbouwkundige kwaliteit)

Het document is geen standaard gebiedsvisie, want in het document ontbreken een onderliggend programma van aantallen woningen, vierkante meters winkels etc. Het document beschrijft wel op welke wijze van het gebied Kostverloren een kwalitatief en aantrekkelijk plein gemaakt kan worden. Het document geeft daarmee aan op welke wijze de gedachten achter het planidee uit 2018 tot uitvoering kunnen komen. Grootste uitdaging en bepalende factor daarbij is dat het gebied tijdens de transformatie open moet blijven en als winkelgebied moet blijven functioneren en dat dus niet uitgegaan kan worden van totale sloop en nieuwbouw.

Om te komen tot de gewenste kwaliteitsverbetering en een gezellig winkel/horeca hart zijn de volgende kansen aanwezig:

- Kansen voor nieuwbouw en het realiseren van een nieuwe voorgevelwand met supermarkten aan de noordzijde van het plein.
- Kansen om het gebied in fasen aan te pakken.
- Kansen door verouderde bebouwing.



Nieuwbouw op de plek van de huidige winkels en horecapanden van de Dorpsstraat geeft de mogelijkheid om de Dorpsstraat met het plein te verbinden. Door de supermarkten met hun geringe voorgevel met de achterzijde naar de achtertuinen van de aanliggende woonbebouwing te plaatsen vormen deze het front naar het plein (in plaats van de huidige achtergevels in het winkelgebied). Door het opnieuw vormen van de drie andere gevelmassa's wordt het plein gevormd. Een plein van ca 27 x 40 m kan in lijn parallel aan de Dorpsstraat worden gelegd. Het noodzakelijke verkeer kan dan om het plein heen rijden.

Aan de Dorpsstraat is nu sprake van meerdere panden uit de periode 1950-1980 die weinig met elkaar te maken hebben. Goot- en nokhoogte zijn soms gelijk, maar vaker verschillend. Uitstraling en samenhang missen. Om herkenbaarheid in de hand te werken is het gewenst de panden te vervangen door meerdere volumes in 3 lagen.

Om de haalbaarheid en financiële uitvoerbaarheid van de verschillende deelprojecten te vergroten wordt door Arcom en de Bunte geadviseerd om niet alle parkeervoorzieningen onder maaiveld (in parkeergarages) plaats te laten vinden. Dit kan door het plein een dubbelfunctie te geven. Daarmee wordt, als er voldoende parkeerplaatsen op maaiveld zijn, ook de toegankelijkheid voor het winkelend publiek vergroot. Het plein kan dan, buiten geplande evenementen, deels als parkeervoorziening gebruikt worden.

Op basis van deze verkenning en suggestie komt het document tot een stedenbouwkundige voorzet om het doel van de structuurvisie te kunnen behalen, bestaande uit een:

- Voorzet voor omvang van het plein.
- Voorzet voor bouwhoogte die past bij plein omvang.
- Voorzet voor gevel geleding en dakvormen die zorgen dat nieuwbouw past binnen dorpse uitstraling.

Het document toont daarbij een eindbeeld, dat niet het werkelijke eindbeeld hoeft te worden, maar dat inzichtelijk maakt via welke (tussen)stappen dit eindbeeld bereikt kan worden. De commissie ruimtelijke kwaliteit geeft in haar advies van juni 2019 aan dat deze visie een goede stap voorwaarts is, maar dat nog geen sprake is van een definitief ontwerp. De commissie benoemt een aantal aandachtspunten die bij de verdere ontwikkeling meegenomen moeten/kunnen worden.

Het document maakt daarmee zichtbaar op welke wijze de gedachten achter het eerste initiatief behaald kunnen worden en hoe invulling gegeven kan worden aan de uitgangspunten

van de Structuurvisie. Of dit uiteindelijk het geval kan zijn, hangt af van veel meer andere factoren.

Wat is aanvullend/anders dan de structuurvisie

In de ontwikkelkaart van de structuurvisie is het ruime centrumgebied opgenomen. Hierbij is benoemd dat het de opgave is om het centrum van Woudenberg te ontwikkelen tot 'kloppend hart': een aantrekkelijke dorpscentrum met een verblijfshart met kwaliteit. Benoemd is dat hiervoor een kwaliteitsslag nodig is op het gebied van de openbare ruimte en het vastgoed, verkeersafwikkeling, het winkelaanbod en de detailhandel structuur.



De structuurvisie benoemt de volgende punten (nadere toelichting in de structuurvisie):

1. Compact centrum; Opgave is het winkelcentrum meer te concentreren en kwalitatief te versterken zodat het dorpshart zijn vitaliteit behoudt. Een levensvatbaar winkelcentrum is een compact winkelcentrum.
2. Profilering van het centrum; De winkelstructuur van het kernwinkelgebied wordt versterkt door thematisering. In dit hart van het winkelgebied gaat het minder om boodschappen doen en meer om winkelen en recreëren.
3. Verblijfsruimte in de Dorpsstraat; Door een aanpassing in de ontsluitings-structuur 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.
5. Versterking van de entrees;
6. Hoogwaardige en groene openbare ruimte en verbetering van de bebouwing.

Geconstateerd wordt dat een verbetering van de bebouwing moet plaatsvinden door vervanging van panden door dorpsse 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. Om aan te geven welk gebied bij voorkeur verbeterd moet worden zit het onderstaande kaartje in de structuurvisie.



Wij constateren dat deze leidraad aan alle punten van de structuurvisie voldoet en daarmee gezien kan worden als een nadere invulling/concretisering van de structuurvisie voor het gebied Kostverloren, op het onderdeel stedenbouw/beeldkwaliteit.

Conclusie

Wij zijn van mening dat deze leidraad een passende invulling geeft aan het ontwikkelbeeld voor Kostverloren en daarmee een aanvulling biedt op de Structuurvisie 2030. Wij zijn ook van mening dat het wenselijk is om het document enige vorm van status te geven, want:

- Hiermee wordt het mogelijk stedenbouwkundige sturing te geven aan ontwikkelplannen waarvoor op dit moment nog geen concrete initiatiefnemer bekend is en aan het eigen initiatief van de Van den Tweel groep .
- Het zorgt er voor dat ontwikkelingen die op dit moment starten kunnen vertrouwen op eenheid vanuit ontwikkelingen die later starten.
- Het biedt ondernemers weer een stapje zekerheid over de gewenste toekomst en,
- het kan een inspiratiebron zijn voor eigenaren en ontwikkelaars om in dit gebied tot planvorming te komen.

Vanuit de wetenschap dat deze leidraad geen blauwdruk kan zijn om tot ontwikkeling te komen, net als de structuurvisie, betreft het een visie en kan daarvan bij de uitwerking gemotiveerd afgeweken worden. Verdere invulling en participatie zal binnen de deelontwikkelingen moeten plaatsvinden. De beste verwoording van het document is dan "inspiratiegids beeld- en stedenbouwkundige kwaliteit Kostverloren".

Wel/niet overnemen kosten

Het verzoek van de Van Den Tweel Groep aan de gemeente is om de volledige kosten à € 69.000 voor het opstellen van de inspiratiegids beeld- en stedenbouwkundige kwaliteit Kostverloren over te nemen. Wij begrijpen het verzoek vanuit het besluit van de Van den Tweel Groep om de eigen ontwikkeling te beperken tot de huidige en nieuwe Albert Heijn locatie. Vanuit de juridische mogelijkheden van een gemeente om plankosten in rekening te kunnen brengen bij (deel)gebiedsontwikkeling is het ook de meest eenvoudige oplossing.

Gezien de staat van de huidige begroting van de gemeente Woudenberg is de vraag of het mogelijk en wenselijk is om deze kosten over te nemen en daartoe de gemeenteraad te verzoeken een krediet beschikbaar te stellen. Wij zijn van mening dat het niet passend en wenselijk is. Vooral omdat het onzeker is of en wanneer er andere initiatiefnemers komen die (delen van) dit gebied in ontwikkeling willen brengen.

De Van den Tweel Groep heeft voor de eigen plannen het grotere kader van de inspiratiegids beeld- en stedenbouwkundige kwaliteit Kostverloren nodig en wij stellen voor deze ook daarbij te gebruiken.

Het is wel wenselijk dat de kosten die de Van de Tweel Groep heeft gemaakt voor het opstellen van dit document op termijn worden vergoed. Toekomstige initiatiefnemers binnen het plangebied Kostverloren die profijt ondervinden van de inspiratiegids dienen voor een toerekenbaar deel de kosten te dragen.

Wij vinden het echter wel reëel dat als anderen in de toekomst profijt hebben van deze inspiratiegids beeld- en stedenbouwkundige kwaliteit Kostverloren, er een afdracht plaatsvindt

aan de Van den Tweel Groep en dat wij als gemeente daartoe ons juridisch instrumentarium beschikbaar stellen.

Voorgesteld wordt de juridische mogelijkheden hiertoe te scheppen door het plangebied Kostverloren als exploitatiegebied aan te wijzen, waarbinnen toekomstige initiatiefnemers bij te sluiten anterieure overeenkomsten een toerekenbaar deel van de kosten dragen (dit is ook van toepassing voor de Van de Tweel Groep) via de plankosten methodiek andere ontwikkelingen evenredig te laten meebetalen en dit dan ten goede te laten komen aan de Van den Tweel Groep.

Duurzaamheid en Inclusie

De plannen dragen bij aan de duurzame bebouwing en maatschappij van Woudenberg.

Maatschappelijke participatie

In het algemeen verwachten wij een groot draagvlak voor de plannen want een verdere verbetering van het centrum van Woudenberg kan rekenen op een groot draagvlak. Zodra de persoonlijke belangen van mensen een rol gaan spelen, zal dat iets anders worden. Voldoende tijd en ruimte voor overleg met belanghebbenden en aanpassing van de plannen op basis van wensen en belangen derden kan het behouden van draagvlak bevorderen. Deze inspiratie gids kan daarbij een rol spelen.

Beoogd resultaat (hoe)

Uiteindelijk het verloop van procedures en de feitelijke realisatie van de plannen.

Financiële consequenties

Wij stellen voor om de gemaakte kosten door Van den Tweel Groep voor het opstellen van de gebiedsvisie (€ 69.000,00) (nog) niet te vergoeden, maar deze als onderdeel van de anterieure overeenkomst bij toekomstige ontwikkelingen, binnen de afbakening van de gebiedsvisie, in rekening te brengen en daarna te vergoeden aan Van den Tweel Groep.

Om dat mogelijk te maken stellen wij u voor om een exploitatiegebied vast te stellen waarbinnen initiatiefnemers voor een toerekenbaar deel de kosten voor het opstellen van de gebiedsvisie dragen.

Daarmee zijn aan dit besluit geen kosten verbonden die de bestaande budgetten raken.

Indien u van mening bent dat het wel gewenst is om de kosten voor de gebiedsvisie over te nemen, dan dient u deze kosten toe te voegen aan het voorstel voor het investeringskrediet Centrumplan en komt dit ten laste van de reserve grondbedrijf en heeft gevolgen voor het weerstandsvermogen van de begroting van de gemeente Woudenberg.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluitvorming zal de Van den Tweel Groep geïnformeerd worden en worden de afspraken verder uitgewerkt.

Conclusie

1. Gelet op de bovenstaande overwegingen stellen wij voor om de leidraad als een inspiratiegids beeld- en stedenbouwkundige kwaliteit Kostverloren voor de nadere invulling van de structuurvisie voor het gebied Kostverloren vast te stellen. Daarmee wordt dit een aanvullend toetsingskader. Door het ontbreken van een inhoudelijk programma en daarmee inzicht in de haalbaarheid kan het document niet de status van gebiedsvisie krijgen. Die aanvullende onderbouwing zal per ontwikkeling tot stand moeten komen.
2. Gezien de onzekerheid rond de verdere totstandkoming van potentiële ontwikkelingen in het gebied en de huidige stand van zaken van de financiële begroting van de gemeente Woudenberg, hebben wij besloten geen krediet te vragen bij de raad voor de directe vergoeding van de kosten van de Van den Tweel Groep.
3. Ten behoeve van de zekerstelling dat de Van den Tweel Groep op termijn wel een bijdrage verkrijgt vanuit ontwikkelingen die op basis van deze leidraad tot ontwikkeling komen, stellen wij voor het plangebied van de leidraad vast te stellen als zijnde exploitatiegebied Kostverloren, waarbinnen toekomstige initiatiefnemers, voor een toerekenbaar deel, dienen mee te betalen aan de leidraad als onderdeel van de totale te betalen exploitatiebijdrage.

Communicatie/Kernboodschap

De Van den Tweel Groep heeft door Arcom een nieuw voorstel voor de stedenbouwkundige invulling van het gebied rond het parkeerterrein Kostverloren gemaakt. Deze leidraad Gebiedsvisie maakt zichtbaar op welke wijze, met een aanpassing of sloop van bestaande panden, een aantrekkelijk centrumgebied kan ontstaan. Wij zijn als gemeente blij met dit initiatief. Het is een prachtig plan, dat een aanvulling vormt voor het centrum van Woudenberg.

De Van den Tweel Groep heeft de gemeenteraad verzocht deze leidraad vast te stellen en toe te passen met verdere ontwikkelingen in gebied.

De Van den Tweel Groep zelf beperkt haar eigen ontwikkelingen tot de nieuwbouw van een Albert Heijn en een gebruik van de huidige Albert Heijn locatie.

Als gemeente hopen en verwachten wij dat deze leidraad een bron van inspiratie is voor andere ontwikkelende partijen en eigenaren in het gebied. De leidraad is wat dat betreft een nadere invulling en inspiratie van de visie voor het gebied Kostverloren zoals benoemd in de structuurvisie.

Op het moment dat daadwerkelijk concrete plannen ontstaan in het gebied, zullen betrokkenen in het gebied hierover geïnformeerd worden en bestaat er gelegenheid om mee te praten over die plannen.

De financiële situatie van de gemeente Woudenberg staat het op dit moment niet toe om de door de Van den Tweel Groep gevraagde vergoeding te betalen. Wij zullen wel zorgdragen dat als anderen gebruik kunnen maken van dit voorwerk, de Van den Tweel Groep een passende vergoeding ontvangt.

Bijlage(n)

- Brief Van den Tweel Groep.
- Leidraad gebiedsvisie Kostverloren.
- Raadsbesluit vaststellen exploitatiegebied Kostverloren.
- Collegeadvies leidraad gebiedsvisie.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

drs. S.M.T. van der Marck-Verschoor
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester