

Gemeente Woudenberg
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders,
Kopie aan mevr. I.K. Kuperus
Parklaan 1
3931 KK Woudenberg

Ede, 19 juni 2020

LVG

Betreft: Verzoek tot vaststelling van richtinggevende gebiedsvisie

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van onze besprekingen met uw ambtelijke organisatie omtrent de herontwikkeling van een gedeelte van het centrum van Woudenberg, bekend als het parkeerterrein Kostverloren en omliggende percelen, ontvangt u hierbij (namens Van den Tweel Groep) het verzoek om de richtinggevende gebiedsvisie vast te stellen, een projectbudget beschikbaar te stellen voor de door u gewenste integrale gebiedsvisie en uw medewerking te verlenen aan herontwikkeling van de Dorpsstraat 13 te Woudenberg.

Dit verzoek ontvangt u als een vervolg op het eerder door ons ingediende plan d.d. 2 maart 2018. Dat voorgestelde nieuwbouwplan omvatte enkel de herontwikkeling van Dorpsstraat 13 te Woudenberg. Het perceel werd voorheen gebruikt als bedrijfslocatie door V.D. Burg Automaterialen. Sinds de verhuizing van het bedrijf naar de Klein Landaas 7 te Woudenberg doet de locatie (incidenteel) dienst als verhuurde bedrijfs-/opslagruimte. De Bunte Vastgoed Oost BV heeft u destijds voorgesteld dat de locatie dienst zou kunnen doen als supermarkt locatie.

U heeft daarop gereageerd door middel van het schrijven d.d. 21 augustus 2018. Via uw schrijven heeft u kenbaar gemaakt dat het college in basisbeginsel positief is over de voorgenomen ontwikkeling in het gebied, maar dat u (alvorens u een besluit voor wil stellen aan uw gemeenteraad) verlangt dat er als leidraad voor deze ontwikkeling een integrale gebiedsvisie door voorgenomde initiatiefnemer wordt opgesteld. In het kader van ons voornemen hebben wij hieraan de afgelopen periode, in samenwerking met uw ambtelijke organisatie, uw welstandscommissie Mooisticht en Arcom Partners BV, intensief gewerkt.

De complexiteit van een dergelijke gebiedsontwikkeling van een centrum is doorgaans aanzienlijk vanwege de hoge diversiteit en verscheidenheid aan wensen en eisen van betrokkenen en belanghebbenden. Daarnaast is de eigendomsverhouding binnen het plangebied versnipperd. Hierdoor hebben wij gezamenlijk moeten concluderen dat het onrealistisch is om deze gebiedsontwikkeling, binnen afzienbare tijd, in één fase te kunnen realiseren. Daardoor hebben wij gezamenlijk met uw ambtelijke organisatie gekozen voor een gebiedsvisie, welke is opgebouwd uit verschillende deelprojecten. Door deze gebiedsontwikkeling te faseren in een gering aantal overzichtelijke deelprojecten, wordt de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het totaal project aanzienlijk vergroot.

De deelprojecten zullen verder uitgewerkt dienen te worden. Daartoe zal er uitvoerig overleg met uw ambtelijke organisatie gevoerd moeten worden om in samenspraak te komen tot een optimale ruimtelijke invulling van het plangebied. De uitgewerkte deelprojecten zullen nadien met inachtneming van de "Indieningsvereisten Ruimtelijke Plannen gemeente Woudenberg d.d. 16 juli 2015" ingediend worden. Zodat het bouwprogramma, de architectonische uitstraling, de financiële haalbaarheid en overige ruimtelijke relevante aspecten (te weten; geluid, bodem, luchtkwaliteit, lichtkwaliteit, water, MER, archeologie en ecologie) zijn omschreven.

Om de haalbaarheid en financiële uitvoerbaarheid van de verschillende deelprojecten te vergroten zouden wij willen adviseren om niet alle parkeervoorzieningen onder maaiveld (in parkeergarages) plaats te laten vinden. Dit zouden we kunnen bereiken, door het plein een dubbelfunctie te geven. We vergroten eveneens de toegankelijkheid voor het winkelend publiek, als er ook voldoende parkeerplaatsen op maaiveld zijn. Het plein zou, buitenom geplande evenementen, eveneens kunnen functioneren als parkeervoorziening. Gelijkwaardige voorbeelden zien wij terug in het Gowthorpelein in Barneveld en het Bruineplein in Veenendaal.

Naar verwachting zal de implicatie van de voorgenoemde aspecten (tezamen met de wensen van eigenaren, omwonenden, belanghebbenden en nader te bepalen eindgebruikers) tot de nodige aanpassingen leiden in de verschillende deelprojecten. Zo is er in samenspraak met Mooi Sticht het verhoogde accent aan het einde van de zichtlijn vanuit de nieuw te realiseren steeg verplaatst conform onderstaande impressie. Ons inziens geeft de bijgevoegde gebiedsvisie een leidraad c.q. aanleiding om te komen tot een verbetering van het gehele plangebied.



Wij verzoeken u om deze gebiedsvisie te hanteren als leidraad voor de uitwerking van de verschillende deelprojecten. Daarnaast verzoeken wij u medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van Dorpsstraat 13 van de vigerende bestemmings bedrijfsmatig naar de gewenste bestemming detailhandel geschikt voor een supermarkt. Wij vragen u om daarvoor gebruikt te maken van de coördinatie-regeling vanuit de Wet ruimtelijke ordening (afd. 3.6).

Als gevolg van uw wens om een integrale gebiedsvisie voor het plangebied Kostverloren op te stellen heeft Van den Tweel Groep tot dusver alle kosten voor haar rekening genomen. Ons inziens betreft dit een onevenredige financiële bijdrage. Het voornemen van Van den Tweel omvat slechts een onderdeel van het gehele plangebied. Met de inwerkingtreding van de WRO heeft u als gemeente de mogelijkheid om op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit de gemaakte kosten in de toekomst te verhalen op de verschillende deelprojecten. Derhalve verzoeken wij u om een (project)budget beschikbaar te stellen om de reeds gemaakte kosten á € 69.000,- excl. btw aan Van den Tweel Groep te vergoeden.

Mocht u meer informatie of een presentatie over het bijgevoegde wensen, dan vernemen wij dat graag van u. Alvast vriendelijk bedankt voor uw tijd en aandacht voor dit verzoek.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij,

Hoogachtend,

Ten dezen namens;
Dhr. G. van den Tweel
Van den Tweel Groep BV

Dhr. L.C. van Ginkel
De Bunte Vastgoed Oost BV

