



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2021

**Datum
voorstel:** 22 december
2020

Registratiekenmerk: z.330328
Raadsvergadering van : 28 januari 2021
Vergadering Commissie van: 12 januari 2021
Portefeuillehouder: A. Vlam
Behandelend ambtenaar: K. Kuperus
Afdeling Beleid & Advies

Onderwerp / voorstel: Kredietvoorstel t.b.v. onderzoeken en visie
Centrumplan fase 3

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 166.600,- ten behoeve van diverse onderzoeken en verder invulling geven aan de visies voor de doorontwikkeling van het centrumplan fase 3.
- Het krediet te dekken uit de algemene reserve grondbedrijf.
- Onder voorbehoud toestemming van de Provincie Utrecht om deze uitgave te mogen doen.

Inleiding

In 2013 is in de Structuurvisie Woudenberg 2030 de basis voor de ontwikkeling van het centrum van Woudenberg bepaald; "kwaliteit verbeteren en compact maken". Het project centrumplan loopt al veel langer en grote delen van het project zijn gerealiseerd. Inmiddels wordt gewerkt aan Centrumplan fase 3, vooral gericht op het ondersteunen van de particuliere ontwikkeling/modernisering van het vastgoed.

Naar aanleiding van diverse initiatieven en plannen van particulieren constateren wij dat de Structuurvisie 2030 op onderdelen niet aansluit bij de richting van de marktontwikkeling. Tevens constateren wij dat (op onderdelen) een toetsingskader en inrichtingsbeeld nodig is. Vooral om de functie verandering van centrum (detailhandel) naar wonen in de openbare ruimte goed te begeleiden. Ook hebben wij, samen met de winkeliersvereniging DES, geconstateerd dat een visie op het gewenste type detailhandel/ondernemer noodzakelijk is om te zorgen dat het winkelaanbod toekomstgericht wordt. Juist ook om ervoor te zorgen dat Woudenberg het eigen aantrekkelijke winkelhart kan behouden. Deze onderzoeken vormen een aanvulling op de plannen die particulieren maken en hebben een dermate overkoepelende aard, dat deze niet specifiek gevraagd kunnen worden aan de particuliere ontwikkelingen. Voor de uitvoering van deze onderzoeken is dan ook een investering nodig van de gemeente. Voor het project Centrumplan fase 3 is bij de start (2018) nog geen krediet gevraagd,

omdat eerst inzichtelijk gemaakt moest worden welke kosten er te verwachten zijn. Dit inzicht is nu beschikbaar en daarom ontvangt u dit kredietvoorstel.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 166.600,- ten behoeve van de onderzoeken en werkzaamheden die nodig zijn voor een toekomstbestendig centrum van Woudenberg?

Beoogd resultaat

Een compact, levendig, duurzaam en toekomstgericht centrum van Woudenberg.

Kader

Structuurvisie 2030, Woonvisie 2019+ en Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+. Marktontwikkelingen en Plan van Aanpak Project Centrumplan.

Argumenten

Nadat in de periode 1996-2005 de eerste stedenbouwkundige en infrastructurele aanpassing in het centrum zijn uitgevoerd, is in 2014 gestart met fase 2 van het centrumplan. Fase 2 bestond hoofdzakelijk uit het aanpassen van de openbare ruimte van de Voorstraat en de Dorpsstraat. De huidige fase 3 bevat feitelijk het sluitstuk van het project, te weten: het stimuleren en ondersteunen van de herontwikkeling van het vastgoed (de panden) in het centrum. Dit alles met als doel een aantrekkelijk, levensvatbaar en toekomstbestendig centrum.

Wij merken dat er sinds 2018 diverse lokale initiatieven gestart zijn voor de herontwikkeling van het bestaande vastgoed. We hebben het hierbij over plannen om het eigen vastgoed van functie te veranderen, maar ook over visies van groepen eigenaren en betrokkenen. Het basis kader om deze plannen te kunnen toetsen is met de Structuurvisie 2030 beschikbaar. Wij constateren dat door ontwikkelingen in de (retail)markt en gewijzigde inzichten op onderdelen de structuurvisie onvoldoende basis biedt. Daarnaast is duidelijk dat de functieverandering van detailhandel naar wonen op grote schaal, hoe wenselijk ook om goede keuzes vraagt over de inrichting van de openbare ruimte. Tenslotte blijkt dat een standaard onderzoek naar benodigde vierkante meters winkelruimte, niets zegt over het type winkels en vooral de ondernemers die daar een echt en uniek Woudenbergs winkelhart van moeten maken. Deze type onderzoeken en inzichten kunnen wij niet verwachten van de individuele ontwikkelaars/ eigenaren van het vastgoed, het vraagt een visie en ondersteuning vanuit de gemeente / overheid.

Dit verzoek om krediet is dan ook opgebouwd uit de volgende activiteiten:

- Aanpassing openbare ruimte: Rond de Voorstraat zoeken diverse eigenaren naar de mogelijkheden om een functieverandering van detailhandel naar wonen door te voeren. Vanuit ons woonbeleid en de woonbehoefte is dit een hele gewenste ontwikkeling. Het centrum en deze panden in de Voorstraat zijn bij uitstek geschikt voor (kleine) starters woningen en woningen voor medioren / senioren. De functieverandering van detailhandel naar wonen heeft gevolgen voor de parkeerbehoefte, de mogelijkheden voor de verkeerscirculatie en voor de totale inrichting van de openbare ruimte. Dit zeker ook gezien de veranderingen in het gebied niet in een korte periode zullen plaatsvinden. Er ontstaan woningen in een gebied waar gelijktijdig winkels aanwezig zijn. Dit vraagt om een zorgvuldige aanpassing van het openbaar gebied. En daar is deskundige kennis voor nodig.
- Visie op lokale retail: Woudenberg heeft naast de algemene ontwikkelingen in de retail te maken met veel winkeliers / vastgoed eigenaren die tegen de pensioen gerechtigde leeftijd aanzitten. Helaas heeft een groot aantal van hen geen natuurlijke opvolger. Als wij op termijn willen dat er in de gemeente Woudenberg nog lokale winkels zijn, dan moet het centrum aantrekkelijk(er) zijn voor nieuwe

(startende) ondernemers. Gelijkzeitig worden er nu veel plannen gemaakt voor de herontwikkeling van het vastgoed en in dat nieuwe vastgoed moeten ook ondernemers komen. Bijvoorkeur ondernemers die op de lange termijn een deel vormen van de Woudenbergse samenleving. De onlangs gepresenteerde visie van de winkeliersvereniging DES geeft aan dat het hart van het winkelbestand gevormd zal en kan worden door landelijke ketens, waaronder de supermarkten. Maar om Woudenberg als winkelhart aantrekkelijk en onderscheidend te maken van andere winkelcentra is daarbij een lokaal winkelbestand nodig. Dit in eerste instanties om de eigen bevolking te binden aan het centrum en dus de hoge lokale koopbereidheid vast te houden. Een lokale invulling kan het centrum daarnaast uniek maken voor de recreanten en anderen bezoekers. Het visie document van de DES geeft hiervoor een start. Maar deze gedachte moet handen en voeten krijgen. Dit kan in eerste instantie door een nadere uitwerking van deze visie en het concretiseren ervan. Vervolgens of deels gelijkzeitig is een vorm van centrum management gewenst, welke kan leiden tot het (op verzoek) verplaatsen van bestaande winkels naar voor de toekomst beter geschikte locaties. Ook wordt er dan uiteraard gekeken naar de aanvulling met nieuwe ondernemers. Het opstellen van een duidelijk beeld als het gaat om welke type, flexibel vastgoed draagt bij aan een toekomst gericht winkelhart, met winkelpanden die in kunnen spelen op alle veranderingen in de retail- en horeca sectoren. Deze deskundigheid moet worden ingehuurd. In de loop van 2021 komt de provincie Utrecht met een subsidie regeling voor (zover ons nu bekend is) een bijdrage in de procesondersteuning van centrum management. Wij hopen daar een deel van de kosten uit te kunnen dekken.

- Uren; ambtelijke uren voor planontwikkeling kunnen via de plankosten regeling ten laste worden gebracht aan ontwikkelingen van particulieren. Deze moeten echter wel apart te herleiden zijn. Tot nu toe zijn deze toegerekend aan de lijnkosten van onze gemeente. Dat is niet zuiver gezien de algemeen in de begroting gehanteerde regeling. Nu er een krediet gevraagd wordt, horen daarin ook de verantwoording van de ambtelijk inzet en de inhuur van deskundigen (zoals bijvoorbeeld een planeconoom).

De verschillende onderzoeken dragen bij aan een toekomstbestendig centrum, zowel voor het gebruik van een compact centrum, als aan een goede transitie van het winkelgebied naar woongebied. Middels het principe van kostenverhaal zal worden bezien of een toerekenbaar deel van de kosten m.b.t. de benodigde onderzoeken kan worden verhaald op de ruimtelijke initiatieven van derden. Met ontwikkelende partijen van aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zullen hier te zijner tijd anterieure overeenkomsten gesloten worden.

Duurzaamheid

Een sterk centrum is van belang voor de duurzame aantrekkelijkheid van Woudenberg als dorp om te wonen, leven, werken en recreëren.

Draagvlak

Alle eigenaren en winkeliers en inwoners van Woudenberg hebben baat bij een sterk centrum en duidelijkheid in de ontwikkelrichting. Deze duidelijkheid is nodig om tot investeringen te komen en een einde te maken aan de huidige leegstand in het centrum. Het Visiedocument centrumontwikkeling van de DES geeft hiervoor belangrijke input.

Financiële consequenties

Voor fase 3 Centrumplan is er nog geen budget beschikbaar gesteld. Een gemeentelijke voorinvestering, middels het beschikbaar stellen van krediet, is noodzakelijk om de ontwikkelrichting van het centrum van Woudenberg verder aan te scherpen.

In bijlage 1 is een onderverdeling van de kosten terug te vinden.

Middels het principe van kostenverhaal zal worden bezien of een toerekenbaar deel van de kosten m.b.t. de benodigde onderzoeken kan worden verhaald op de ruimtelijke initiatieven van derden. Met ontwikkelende partijen van aangewezen bouwplannen als

bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zullen anterieure overeenkomsten gesloten worden.

Uitgaven	Afwijking t.o.v. begroting (€)	Programma/Product	Incidenteel/Structureel	Rapporteren aan raad d.m.v.
€ 166.600	€ 166.600	4. Ruimte, wonen en ondernemen	Incidenteel	Afzonderlijk raadsvoorstel

De dekking van dit krediet komt ten laste van de reserve grondbedrijf, binnen deze reserve is hiervoor ruimte..

Dit kredietvoorstel wordt, vanwege preventief toezicht, voorgelegd aan de provincie Utrecht. Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties voor de begrotingsresultaten 2021-2024. Daarom verwachten wij dat de provincie betreffende dit voorstel toestemming zal afgeven. Gezien de wettelijke termijn die van toepassing is op zo'n toepassingsbesluit, zal in het besluit wel een voorbehoud opgenomen moeten worden.

Wij zijn van mening dat sprake is van reële en noodzakelijke kosten. Een compact en toekomstbestendig centrum dat vorm gegeven wordt door functieverandering van leegstaande winkels naar wonen past binnen de doelstelling van de huidige provinciale structuurvisie en de toekomstige omgevingsvisie. Helaas zijn dit soort processen niet te realiseren zonder investeringen. Een centrum met ruimte voor meer woningen en ruimte voor een gezond winkelbestand is van economische waarde voor de toekomst van Woudenberg, maar zeker ook voor de leefbaarheid en de sociale eenheid van het dorp. De uitvoering kan niet wachten, op dit moment zijn marktpartijen actief om onderdelen van het vastgoed in ontwikkeling te nemen en op dit moment is duidelijkheid en zekerheid nodig voor de ondernemers en verder leegstand te voorkomen en juist weer om te zetten in panden waar (retail)ondernemers investeren.

Aanpak/uitvoering

Voor de benodigde overkoepelende onderzoeken worden externe geschikte partijen benaderd. Hierbij wordt nog gezien of het wenselijk is dat alle onderzoeken door één partij tegelijkertijd worden uitgevoerd of dat verschillende partijen de voorkeur hebben.

Naar aanleiding van de benodigde onderzoeken wordt onder andere een voorstel voor de aanpassing van de visie in de structuurvisie op de noordzijde van de Voorstraat aan de raad aangeboden.

Ook de uitkomsten van de visie op het gewenste winkelbestand en de vervolgstappen worden met de raad gedeeld. Uiteraard wordt de raad via de voortgangsrapportage op de hoogte gehouden worden.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 166.600- ten behoeve van onderzoeken en werkzaamheden die nodig zijn voor het verder aanscherpen van de ontwikkelrichting van het centrum van Woudenberg. Het krediet te dekken uit de algemene reserve grondbedrijf.

Communicatie

Er zijn diverse partijen en eigenaren van winkelpanden bezig om plannen te maken om het pand op te knappen, mee te nemen in een gebiedsontwikkeling, dan wel van functie te veranderen. Als gemeente zijn wij blij met deze initiatieven die de leegstand in het centrum kunnen verminderen en die kunnen zorgen voor een aantrekkelijk centrum. Het veranderen van de functie van panden heeft gevolgen voor het gebruik van het gebied er om heen. Zeker zolang winkels en woningen naast elkaar zullen bestaan. De winkeliersvereniging DES heeft daarnaast haar visie op de toekomst van het centrum van

Woudenberg kenbaar gemaakt. Om deze visie tot uitvoering te brengen, zijn concrete stappen nodig.

Als gemeente willen wij de diverse initiatieven en ideeën om het centrum van Woudenberg toekomstbestendig te maken ondersteunen, daarom is de raad verzocht om een krediet beschikbaar te stellen. Ondanks de moeilijke financiële situatie van de gemeente is van belang te investeren in een gezonde toekomst van het dorp.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

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

Bijlagen:

- Onderverdeling budget
 - Formele verzoek om toestemming aan Provincie Utrecht (volgt via nazending)
-