Centrumplan fase 3

trends en ontwikkelingen

Info avond September 2020

Gemeente Woudenberg

Opzet

Gemeente Woudenberg

- Bijpraten stand van zaken diverse plannen in het centrum
- Gaat om openbare plannen en nieuwe plan ideeën
- Op basis daarvan delen van dillema's,
- Overzicht van te verwachten besluiten bij de raad.

Centrale vraag om n.a.v. deze presentatie over na te denken:

Kunt u zich vinden in de beschreven richting voor de herontwikkeling van het centrum en de stappen die wij daar als gemeente voor moeten zetten?

De gebieden

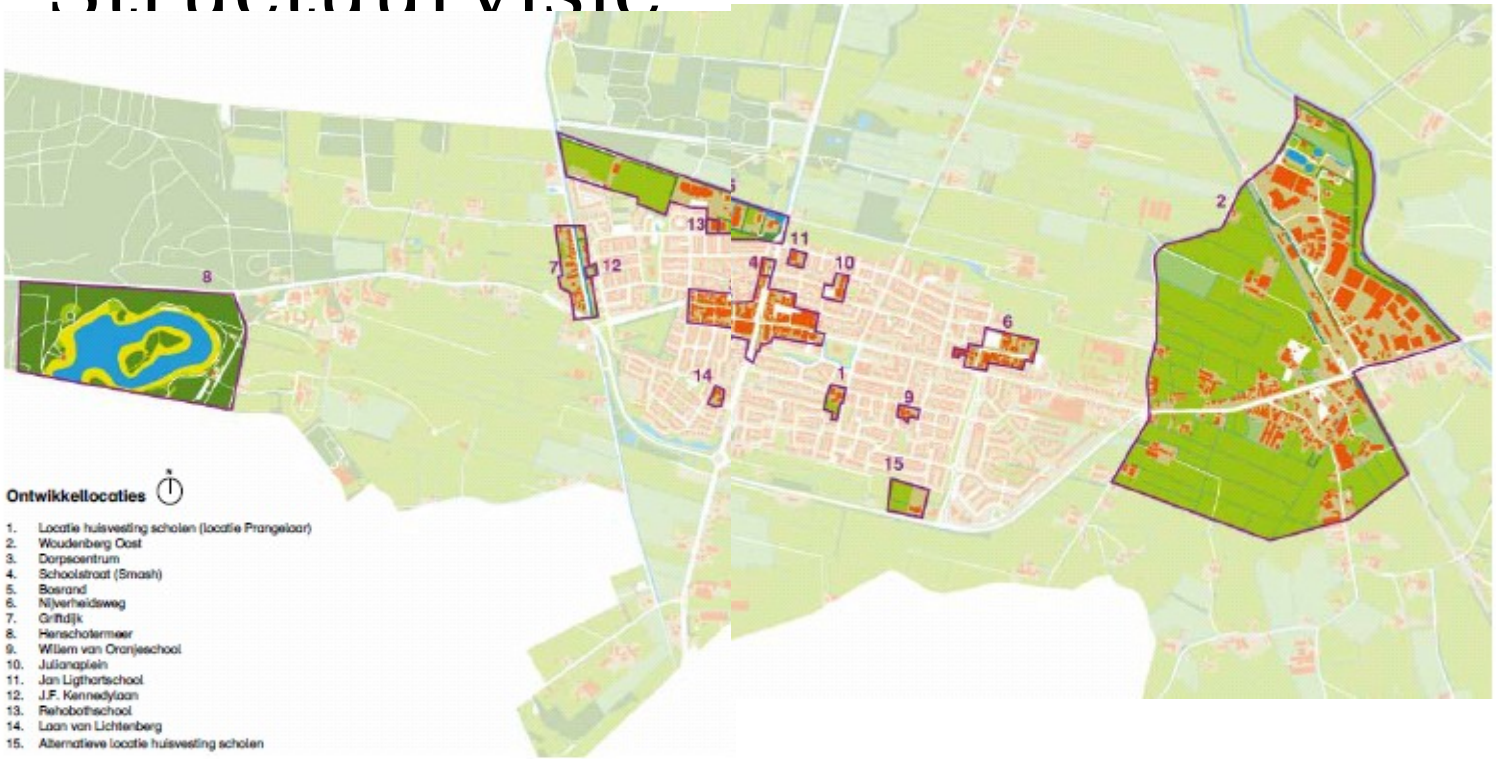
Gemeente Woudenberg

- Planvisie Kostverloren met verplaatsing AH (2018 en 2020)
- Planvisie ‘t Schilt met uitbreiding Jumbo (2018 en 2020)

- Diverse plannen / wensen individuele eigenaren Voorstraat (2020)
- Functie verandering grote percelen Schoolstraat/Middenstraat en Voorstraat(?)

Ontwikkelingskaart Structuurvisie

Gemeente Woudenberg



Centrumplan

Gemeente Woudenberg

Kostverloren 2018

Gemeente Woudenberg

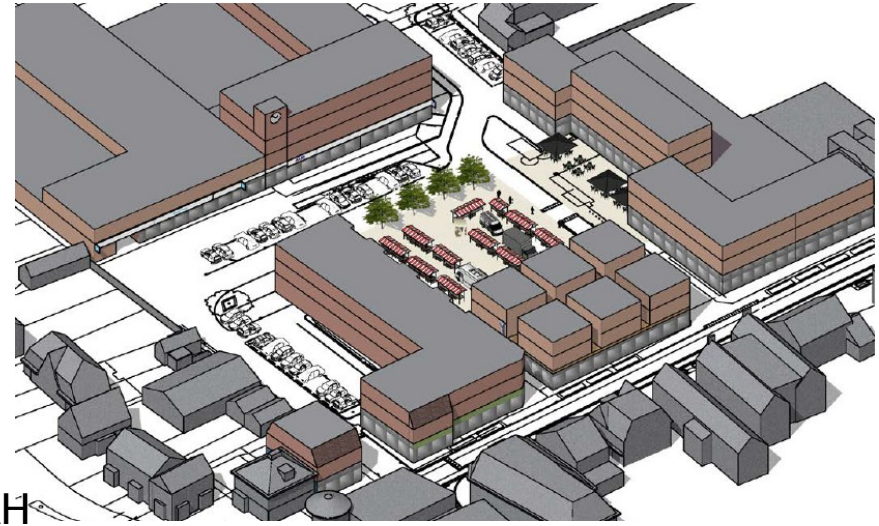
Drie losse principeplannen:

1) Verplaatsing Albert Heijn naar Dorpsstraat 13
2) Gebiedsvisie grootschalige vernieuwing vastgoed
3) Plan Dorpsstraat 9-11.

Besluit: Positief. Verzoek initiatiefnemers
om de plannen af te stemmen en de haalbaarheid
en uitvoerbaarheid nader te onderzoeken.

Kostverloren 2020

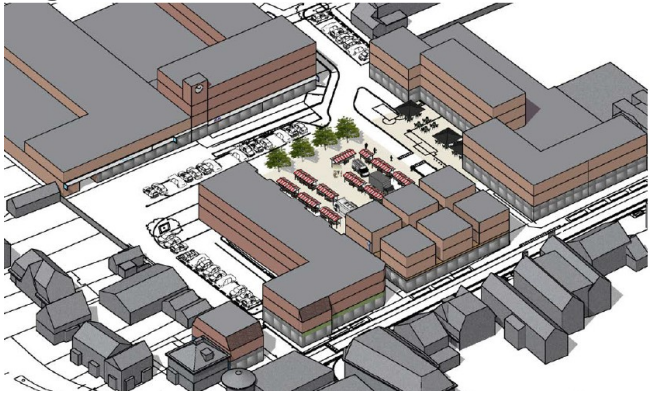
- Van den Tweel groep en De Bunte zijn met Arcom verder gegaan.
- Aangepaste gebiedsvisie, basis akkoord commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- Opzet minder ambitieus (parkeergarages)
- Opzet in fasen/ volgordelijkheid te realiseren



Eind juni 2020 verzoek Van den Tweel:

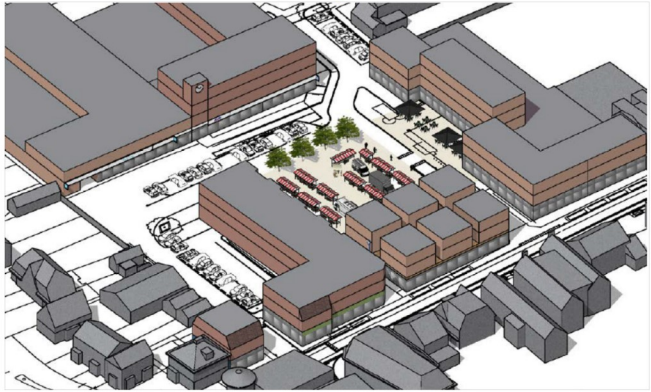
- Werk mee aan procedures voor verplaatsen AH
- Neem als gemeente gebiedsvisie over als leidraad (en de kosten).

Kostverloren 2020



Kostverloren 2020

Gemeente Woudenberg



- Zie er goed uit.
- AH kan vliegwiel vormen
- Maar geen zicht op eind resultaat.
- Hoe erg is als slechts deels, wat moet dan wel?
- Welke gevolgen voor rest centrum

Plan idee ‘t Schilt 2018

Gemeente Woudenberg

- Veel eigenaren
- Stedenbouwkundig wenselijk
- Hoe financieel haalbaar te krijgen
- Doet iedereen mee?

Heel positief: komt uit de eigenaren en lokaal.

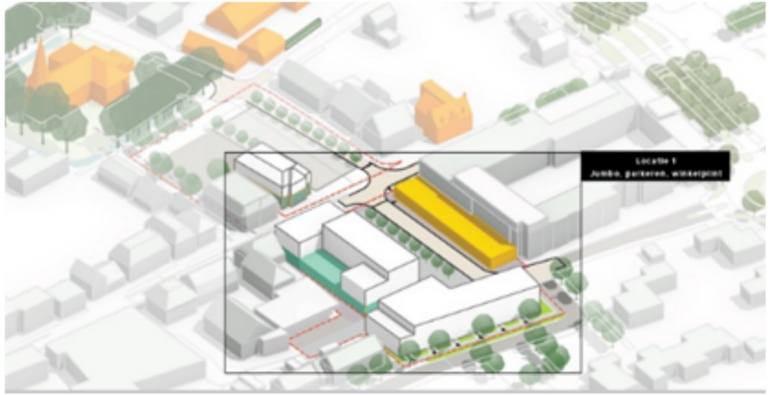
Risico: geen partij ervaring met ontwikkeling.

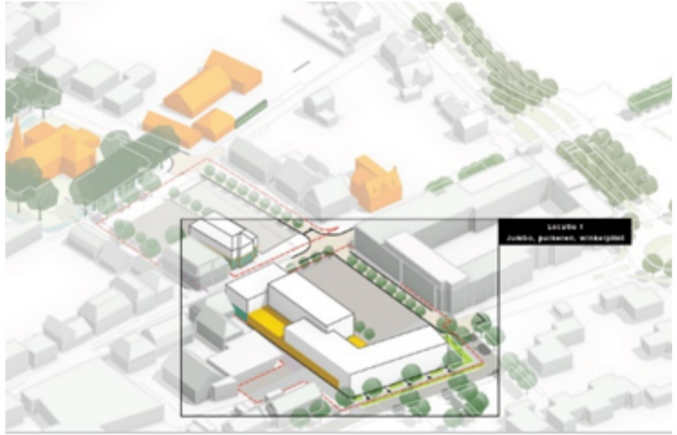
Plan idee ‘t Schilt 2020

Gemeente Woudenberg

Eigenaren hebben o.l.v. TVBA slag gemaakt en ter kennisname aangeboden.

Vervolg nodig: besluiten Jumbo en eigenaar Jumbopand en parkeerterrein.
Komt er een initiatiefnemer of moeten individuele eigenaren zelf verder.





Andere plannen Voorstraat on

Gemeente Woudenberg

adres	Plan
Voorstraat 14	Winkel naar wonen (strijd beleid tijdelijk)
Voorstraat 16	Winkel naar wonen (strijd beleid tijdelijk)
Voorstraat 20	Winkel naar bedrijf (uitvaart) wabo ontheffing
Voorstraat 22	Winkel naar wonen: wabo kruimel vergunning
Voorstraat 23	Extra appartementen op verdieping, vergunning
Voorstraat 31	Wens 14 appartementen op achter terrein
Schoolstraat /	Wens bedrijf naar wonen

Voorstraat omg.

Gemeente Woudenberg

- Kleine woningen in centrum jong en oud.
- Kans verbeteren verkeerstructuur

Maar:
- In hoeverre belemmering grotere plan?
- Hoe behouden overblijvende winkels kracht?
- Wonen andere parkeer en verkeer behoefte.

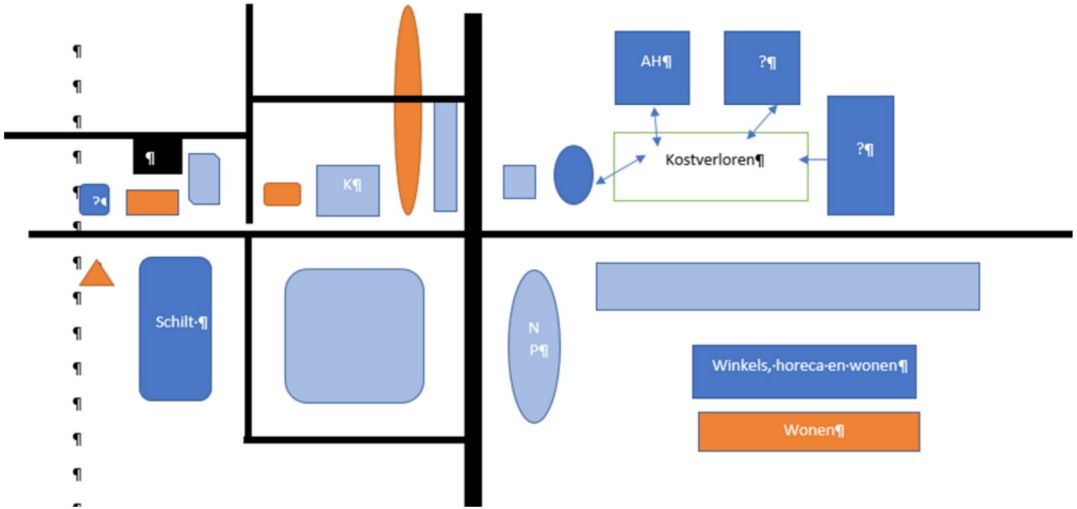
De Nieuwe Poort

Gemeente Woudenberg

Leegstand
Oorzaak?
Alternatieven?

Wat kan gemeente:
Plannen oost en west en duidelijkheid op toekomst centrum.

Dillema’s

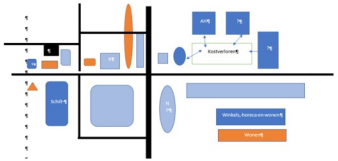


Er zijn kansen voor:

- winkels en wonen rond Kostverloren.
- noordzijde van de Voorstraat aantrekkelijk woongebied.
- zuidkant van de Voorstraat en ‘t Schilt aanwezige winkels te versterken en woningen toe te voegen
- De Nieuwe Poort als centrale spil.

Dillema’s

Gemeente Woudenberg

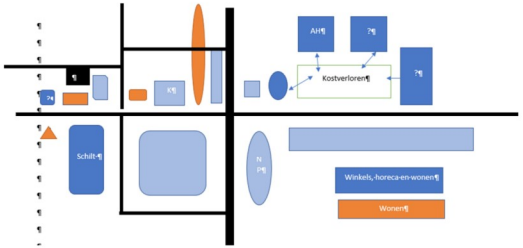


Drie !!! supermarkten verplaatsen en vergroten, juridische onderbouwing.
Wat met vrijkomende panden.
Veel winkeliers tegen pensioen zonder natuurlijke opvolger.
Weinig eigenaren met ontwikkelachtergrond.
Gewenste snelheid van besluiten en actie
Verkleuring van winkelstraat naar woonstraat, hoe gaat dat goed.

Aanpassing huidige structuurvisie nodig voor noordzijde Voorstraat.
Aandacht voor behoud/ versterken detailhandel
Juiste verkeerstructuur

Dillema’s / basis uitgangspunt

Gemeente Woudenberg



- voorkomen van half gerealiseerde plannen
- voorkomen van langdurige bouwputten zonder activiteit
- voorkomen van leegstand zonder perspectief.
- Dat houdt in dat kleine stapjes gedaan moeten worden, maar steeds binnen het grotere geheel.

Hoe nu verder totaal Centrum

Gemeente Woudenberg

Inzicht nodig:
1 Verkeers- en parkeerstudie

2 Inrichting Voorstraat
Nu winkelstraat, hoe winkel en wonen samen?

3 Visie en basis uitgangspunten van de ideale bij Woudenberg passende winkels en andere functies en op basis daarvan wensbeeld van de situering van elk type.

Hoe nu verder totaal Centrum

Gemeente Woudenberg

Heel Nederland is zoekende en Woudenberg kan geen “romantisch” centrum.
Woudenberg een grote lokale trouw in het boodschappen doen.
Positief dat eigenaren aan beide zijde centrum plannen maken en niet wachten op gemeente

Vraagt wel snelheid in besluitvorming, terwijl gelijktijdig zorgvuldigheid nodig is.

Langer wachten zal zorgen voor meer leegstand en nog minder investeringen. Bedrijven hebben zekerheid nodig.

Daarom nu met de raad de richting bezien.
Aanvulling/ aanpassing op Structuurvisie (noordzijde Voorstraat), naar aanleiding van onderzoek en participatie
Besluiten op plannen die passen.
Budget verzoek aan raad om overkoepelende onderzoeken en basis voor aanpassing visie.

Te verwachten in raad

Gemeente Woudenberg

Voorstellen met betrekking Kostverloren:

Voorstellen met betrekking overkoepelende visie onderzoeken

Vraag of u basis uitgangspunt daarbij onderschrijft:

- voorkomen van half gerealiseerde plannen
- voorkomen van langdurige bouwputten zonder activiteit
- voorkomen van leegstand zonder perspectief.

Te verwachten in raad Kostverlorenm

Gemeente Woudenberg

Formeel verzoek in kader Kostverloren:
- Raad oktober voorstel toepassen coördinatie regeling.
- Behandeling bestemmingsplan AH (voorjaar 2021)

Reactie op verzoek overnemen gebiedsvisie Kostverloren en de investering die daarmee samenhangt (najaar 2020, prioriteit nu bij AH).

Te verwachten in raad

Gemeente Woudenberg

Budget verzoek overkoepelend centrum, voor de noodzakelijke onderzoeken en participatie ten behoeve mn noordzijde Voorstraat. (najaar 2020)

Ten aanzien van ‘t Schilt hangt het af van gebiedspartijen. Gebied Schoolstraat/ Middenstraat e.v. via regulier bestemmingsplan proces (nog niet bekend wanneer).

Gemeente Woudenberg

Vragen?