



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVOORSTEL 2024

---

**Datum  
voorstel:** 05-12-2023

**Registratiekenmerk:** Z.343185 / D.264783  
**Raadsvergadering van :** 25 januari 2024  
**Vergadering Commissie van:** 9 januari 2024  
**Portefeuillehouder:** Wethouder H.J. Molenaar  
**Behandelend ambtenaar:** ██████████

**Onderwerp / voorstel:** Krediet transformatie dorpsranden

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor:

- ⌘ In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 50.000,= voor het dekken van de kosten die verband houden met de initiële activiteiten ter voorbereiding en start van de transformatie van de noordelijke en zuidelijke dorpsranden;
- ⌘ In te stemmen met het ten laste brengen van het voorbereidingskrediet van de Algemene Reserve Grondbedrijf indien er door onvoorziene omstandigheden geen grondexploitatie voor de ontwikkeling van de zuidelijke dorpsrand wordt vastgesteld waarin deze kosten in beginsel als "historische kosten" zullen worden opgenomen.

## Inleiding

Begin 2022 heeft het College van B&W besloten om in lijn met eerdere notities, onderzoeken en ruimtelijke studies de mogelijkheden voor de beoogde transformatie van de noordelijke en zuidelijke dorpsranden nader te laten verkennen. Dit met als doel te komen tot concrete adviezen op basis waarvan (deel) activiteiten zouden kunnen worden gestart. De ligging van de beide dorpsranden is opgenomen in onderstaand kaartje.



Vornoemde verkenning heeft plaatsgevonden in de periode vanaf het voorjaar van 2022 en heeft in november 2023 geleid tot het opleveren van het rapport "*Transformatie Dorpsranden – Verkenning en Advies*" (**Bijlage**). Dit rapport beschrijft voor de beide dorpsranden de breed uitgevoerde verkenning, geeft inhoudelijke adviezen en duidt de vervolgstappen die moeten worden gezet op weg naar een feitelijke realisatie. Voor het dekken van de kosten die verband houden met de eerste activiteiten van die vervolgstappen is een voorbereidingskrediet nodig. Onderhavig raadsvoorstel handelt over het door uw raad ter beschikking stellen daarvan.

## Centrale vraag

Kunt u instemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 50.000,= voor het dekken van de kosten die verband houden met de initiële activiteiten ter voorbereiding en start van de transformatie van de noordelijke en zuidelijke dorpsranden

## Beoogd resultaat (wat)

Het beoogde resultaat van dit advies is het geheel dan wel gedeeltelijk kunnen starten met de transformatie annex functionele herinrichting van de noordelijke en zuidelijke dorpsranden.

## Kader

- ⌘ Interim omgevingsverordening provincie Utrecht
- ⌘ Kernrandvisie Woudenberg 2016
- ⌘ Structuurvisie Woudenberg 2030 en de oplegger 2019
- ⌘ Bestemmingsplan Bebouwde Kom

## Argumenten

In 2016 is door de gemeente Woudenberg de "Kernrandvisie Woudenberg 2016" opgesteld. Dit als uitwerking van de opgave vanuit de provincie Utrecht om te streven naar kwalitatief hoogwaardige dorps- en stadsranden. Maar ook ingegeven door de in de Structuurvisie Woudenberg 2030 opgenomen ambities om Woudenberg een vitale gemeente te laten blijven met een levendige dorpskern en een veelzijdig, multifunctioneel en kwalitatief hoogwaardig buitengebied. Een passende herinrichting van de dorpsranden als verbindende gebieden is daarvoor onontbeerlijk. In de kernrandvisie worden de verschillende gebieden geduid en worden de nodige kaders en adviezen gegeven.

Aansluitend op voornoemde visie uit 2016 is in 2019 besloten een volgende stap te zetten en meer specifiek in te zoomen op twee deelgebieden (zie kaartje bij "Inleiding"):

- ⌘ Noordelijke dorpsrand, begrensd door landgoed Geerestein, de John F. Kennedylaan en de provinciale weg N226
- ⌘ Zuidelijke dorpsrand, begrensd door de Maarsbergseweg, de woonwijken Laanzicht en Wielewaal, de Europaweg en de provinciale weg N224

Voor beide dorpsranden geldt dat er naast het behoud en het versterken van de bestaande functies (sport / recreatie / natuur(versterking) / water(compensatie) / groen) ruimte lijkt te zijn voor het toevoegen van woningbouw, in de zuidelijke dorpsrand in een meer beperkte en kleinschalige opgezet. In hun onderlinge samenhang kunnen deze ingrepen de waarde van de gebieden fors versterken en invulling geven aan de geformuleerde ambities. In 2019 is onder leiding van Flux Landscape Architecture een ambtelijke verkenning van deze gewenste ontwikkelrichting gestart.

Het door Flux opgeleverde rapport is de onderlegger geworden voor een door het College van B&W begin 2022 uitgezette vervolgerkenning. Die verkenning heeft geresulteerd in concrete beelden van de actuele stand van zaken en de visies van de stakeholders in de beide gebieden. Dit resultaat is afgezet tegen vigerende plannen op de verschillende gemeentelijke beleidsterreinen (wonen / sport / water / groen / verkeer) en uitgewerkt in (ruimtelijke) voorstellen en adviezen voor een vervolgtraject (rapport "*Transformatie Dorpsranden – Verkenning en Advies*" | **Bijlage**).

Ter samenvatting van de in het Verkenningrapport opgenomen adviezen voor de nu te starten werkzaamheden, geldt in organisatorische zin dat er een Procescoördinator Dorpsranden moet worden aangesteld die alle activiteiten tussen en binnen de twee dorpsranden gaat coördineren en de communicatie hierover intern en naar derden gaat stroomlijnen.

In meer inhoudelijke zin kunnen de hierna opgenomen acties voor de twee dorpsranden worden opgetekend. Deze acties worden ondergebracht - en qua financiële baten en lasten neergelegd - bij de lijnorganisatie of omvatten de voorbereiding van een integrale ontwikkeling van de zuidelijke dorpsrand. Voor die laatste ontwikkeling is in het Verkenningrapport het voorstel gedaan een grondexploitatie te openen (zie "Financiële consequenties") waarin de kosten van voornoemde voorbereidingen als "historische kosten" een plek krijgen. In onderstaand overzicht is met een (\*) aangegeven welke activiteiten voor de noordelijke dorpsrand een relatie hebben met de zuidelijke dorpsrand en eveneens kunnen worden aangemerkt als voorbereidingswerkzaamheden.

### Acties Noordelijke Dorpsrand

- ⌘ In gesprek gaan met alle sport-gerelateerde partijen in het westelijk deel van het plangebied teneinde de met hen gesloten overeenkomsten door te lichten en te beoordelen of en hoe deze kunnen worden gecontinueerd

- ⌘ In gesprek gaan met de eigenaar van Landgoed Geerestein om de manier van het verbinden van het westelijke deel van het gebied met het landgoed in beeld te krijgen en daarvoor concrete ontwerpen op tafel te brengen; dit met inbegrip van voorstellen voor het opener maken van het westelijke deel in lijn met de analyse van Flux
- ⌘ Vervolgen van de gesprekken met Rijvereniging De Valleiruiters voor [1] het opzeggen van de lopende pachtovereenkomst per de einddatum in 2029 en [2] het verkennen van mogelijkheden voor een verhuizing naar elders, meer specifiek naar de zuidelijke dorpsrand (\*)
- ⌘ Uitzetten van een onderzoek naar de toekomst van de gemeentewerf annex milieustraat met het in beeld brengen van mogelijkheden te verhuizen naar elders en het daarmee op termijn kunnen herontwikkelen van het terrein tot woningbouwlocatie
- ⌘ Gesprek aangaan met Motorclub Wombarg om hen aangehaakt te houden over lopende verkenningen en ontwikkelingen met mogelijk een verplaatsing (\*)
- ⌘ Gesprek aangaan met Diergeneeskundig Centrum "De Vallei" om hun toekomstbeelden scherp te krijgen en hen te informeren over lopende verkenningen en ontwikkelingen (\*)
- ⌘ Inpassen van de nieuwbouw van basisschool De Olijfboom in de directe omgeving, rekening houdend met mogelijke woningbouwontwikkeling aan de noordzijde
- ⌘ Starten van een korte en globale ruimtelijke verkenning van scenario's voor woningbouw op de locaties van de gemeentewerf, Rijvereniging De Valleiruiters en Diergeneeskundig Centrum "De Vallei"; dit met inbegrip van een globale kosten-baten analyse (\*)

#### Acties Zuidelijke Dorpsrand

- ⌘ Uitwerken projectplan met daarin in detail opgenomen de manier waarop het participatietraject vorm en inhoud zal gaan krijgen
- ⌘ Vervolgen gesprekken met de Hersteld Hervormde Gemeente Woudenberg over het inroepen van de aan hen verleende koopoptie met het doel een deel gemeentegrond te verkopen voor de extra parkeerbehoefte als gevolg van hun plannen voor vergroting van de kerk
- ⌘ Vervolgen gesprek met de pachter van de locatie in de zuidoosthoek van het plangebied over zijn aanbod de pacht door de gemeente af te laten kopen (zie hoofdstuk 5 in het Verkenningsrapport)
- ⌘ Uitwerken deelplan voor het onderbrengen van de watercompensatie
- ⌘ Uitwerken deelplan voor het onderbrengen van buiten sporten en bewegen
- ⌘ Uitwerken en verfijnen van de door Arcom voorgestelde ruimtelijke / functionele gebiedsopzet tot een definitieve versie op basis van de daaraan voorafgaand gemaakte deelplannen voor watercompensatie en buiten sporten en bewegen
- ⌘ Vastleggen verkenningsgebied voor het kleinschalig toevoegen van woningbouw in combinatie met het herschikken van de volkstuincomplexen en het daarvoor in gesprek gaan met de grondeigenaren en Volkstuinvereniging "De Groentehof"

- ⌘ In gesprek blijven met de provincie Utrecht over de impact van de ombouw van de rotonde N224/N226 op de plannen voor de zuidelijke dorpsrand (groen- en watercompensatie / verkoop grond voor busbaan / afstemmen communicatie)
- ⌘ Verkennen mogelijkheden voor het vestigen van Rijvereniging De Valleiruiters als verhuizing vanaf hun huidige locatie binnen de noordelijke dorpsrand
- ⌘ Voorbereiden en door College / gemeenteraad laten vaststellen van een grondexploitatie voor de hele zuidelijke dorpsrand

### **Risico's en kanttekeningen**

De voorgestelde aanpak van de transformatie van de dorpsranden vraagt ten principale om voldoende draagvlak bij zowel de direct betrokkenen (gevestigde partijen) als bij de omwonende burgers. Gegeven de complexiteit van de opgaven en het aantal belanghebbende groepen / partijen zit daarin een risico voor het tot stand kunnen brengen van de nu voorgestelde (deel)plannen. Om die reden moet rekening worden gehouden met een lange looptijd en een organische ontwikkeling. Dit laatste impliceert dat na afronding van delen van de voorliggende plannen de dan ontstane situatie als eindsituatie moet kunnen worden beschouwd. Deze vaststelling vraagt om passende aandacht, flexibiliteit en creativiteit van in eerste instantie de procescoördinator.

### **Duurzaamheid en Inclusie**

De in het Verkenningrapport opgenomen adviezen voor de transformatie annex functionele herindeling van de beide dorpsranden borgen een duurzame en toekomstgerichte invulling. Meer specifiek wordt hierbij gedomd op het advies om de gebieden opener te maken, in te zetten op verruiming van sport, bewegen en recreatie, meer groen op te nemen, passend kleinschalig woningbouw te integreren en ruimte te maken voor watercompensatie. Dit mede voor de bewoners rond de beide gebieden en aansluitend op maatregelen die nodig zijn in het kader van de klimaatverandering.

### **Maatschappelijke participatie**

Binnen de uitgevoerde verkenning zijn vooralsnog alleen de direct betrokken partijen in het gebied benaderd en gehoord op hun behoeften, belangen en bijdragen. Een verdere uitwerking en uitrol van de plannen vraagt om een betrokkenheid van direct omwonenden teneinde in samenspraak met hen en de partijen in het gebied te komen tot gedragen uitwerkingen. Deze participatieroute wordt voor de beide dorpsranden afzonderlijk meer in detail uitgewerkt, bij de zuidelijke dorpsrand meer specifiek in het projectplan dat aan de basis moet gaan liggen van de daar te zetten vervolgstappen.

### **Beoogd resultaat (hoe)**

Leggen van een basis voor concrete vervolgstappen die moeten leiden tot een transformatie annex functionele herindeling van de noordelijke en zuidelijke dorpsranden.

### **Financiële consequenties**

Het opvolgen van de adviezen in het Verkenningrapport voor het uitvoeren van initiële activiteiten brengt kosten met zich mee. Op hoofdlijnen gaat het daarbij om personele kosten

(al dan niet met inhuur van derden) en kosten van adviseurs (planeconomisch / stedenbouwkundig). Voor de dekking van deze kosten is een voorbereidingskrediet nodig dat door uw gemeenteraad ter beschikking moet worden gesteld.

De hoogte van het voorbereidingskrediet bedraagt € 50.000,=, als volgt te specificeren:

⌘	Procescoördinator	4 maanden / 6 uur per week	€ 10.000,=
⌘	Inzet beleidsmedewerkers	4 maanden / 4 mdw x 4 uur per week	€ 22.500,=
⌘	Inhuur planeconoom	40 uur	€ 5.000,=
⌘	Inhuur stedenbouwkundige	Noordelijke en zuidelijke dorpsrand	€ 7.500,=
⌘	Onvoorziene kosten		€ 5.000,=

Vornoemde kosten worden opgenomen als "historische kosten" in de te openen grondexploitatie voor de zuidelijke dorpsrand. Het door uw gemeenteraad vaststellen van die grondexploitatie – beoogd april 2024 – kan worden gezien als het formele startpunt van de transformatie van de zuidelijke dorpsrand. In de grondexploitatie valt (na de vaststelling hiervan) de continuering van de inzet van de procescoördinator onder de post "Advies- en plankosten". Indien door onvoorziene omstandigheden geen grondexploitatie zal worden vastgesteld wordt het voorbereidingskrediet ten laste gebracht van de Algemene Reserve Grondbedrijf.

### **Aanpak/uitvoering**

Na het besluit van uw raad op dit raadsvoorstel worden de initiële activiteiten zoals opgenomen in het onderdeel "Argumenten" gestart.

### **Conclusie**

Al geruime tijd worden onderzoeken en verkenningen uitgevoerd naar de mogelijkheden om de noordelijke en zuidelijke dorpsranden in conceptuele en functionele zin te transformeren naar kwalitatief hoogwaardige gebieden die de kern van Woudenberg passend afzoomen. In het rapport "*Transformatie Dorpsranden – Verkenning en Advies*" d.d. 18-11-2023 (voor uw raad geanonimiseerd) is het resultaat van de laatst uitgevoerde verkenning opgenomen.

Het rapport geeft zicht op de actuele stand van zaken en de behoeften, belangen en bijdragen van de betrokken partijen. Dit resultaat ligt aan de basis van adviezen voor vervolgstappen die moeten leiden tot een feitelijke start van (deel) activiteiten waarmee naar verwachting op een organische manier de beoogde transformatie tot stand kan worden gebracht. Ter financiering van die vervolgstappen is een voorbereidingskrediet nodig.

### **Communicatie / Openbaarheid**

Bij dit advies niet aan de orde.

### **Bijlagen**

- ⌘ Rapport "Transformatie Dorpsranden – Verkenning en Advies" d.d. 18-11-2023 (Geanonimiseerde versie)