



Gemeente
Woudenberg

COLLEGEADVIES EIGEN INITIATIEF

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.343185 / D.264784	
		Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Ja	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Ja		
Anders:			

Onderwerp : Verkenning en advies dorpsranden

- Advies** :
- 1) Kennisnemen van het rapport "*Transformatie Dorpsranden - Verkenning en Advies*" d.d. 18-11-2023;
 - 2) Instemmen met de in het rapport ad. 1 opgenomen denkrichting en vervolgacties teneinde de transformatie van de dorpsranden te kunnen voorbereiden / starten;
 - 3) Instemmen met het openen van een grondexploitatie voor de transformatie van de zuidelijke dorpsrand;
 - 4) Instemmen met een aan de gemeenteraad te vragen voorbereidingskrediet groot € 50.000,= voor het dekken van de kosten die verband houden met de in het rapport ad. 1 opgenomen initiële activiteiten ter voorbereiding en start van de transformatie van de dorpsranden;
 - 5) Kennis nemen van en instemmen met de inhoud van bijgaand raadsvoorstel waarin opgenomen het verzoek aan de gemeenteraad het voorbereidingskrediet ad. 4 ter beschikking te stellen;
 - 6) Aan de gemeenteraad aanbieden van het raadsvoorstel ad. 4 met bijbehorend raadsbesluit;
 - 7) Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 sub b en artikel 5.1 lid 2 sub f van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen ten aanzien van de als bijlage aan dit advies toegevoegde rapport ad. 1.

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd	
12/07/2023		B&O	HJM			

Aditioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris	DR		231129	

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Retour naar sector/bureau op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Begin 2022 heeft uw College 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.



Voorname verkenning heeft plaatsgevonden in de periode vanaf het voorjaar van 2022 en heeft recent 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. Het rapport en de adviezen voor het vervolg zijn onderwerp van dit Collegeadvies.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met [1] de in het rapport "*Transformatie Dorpsranden – Verkenning en Advies*" (hierna: Verkenningrapport) opgenomen denkrichting en vervolgacties die moeten leiden tot een transformatie annex functionele herinrichting van de noordelijke en zuidelijke dorpsranden en [2] het raadsvoorstel met raadsbesluit voor het door de gemeenteraad ter beschikking laten stellen van een voorbereidingskrediet voor de kosten die verband houden met de in het Verkenningrapport opgenomen initiële activiteiten.

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
- ⌘ Collegebesluit Dorpsrandvisie d.d. 22-02-2022
- ⌘ 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 uw College uitgezette vervolhverkenning. 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 Verkenningsrapport 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 Verkenningsrapport 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 daarnaast te beoordelen of en hoe deze kunnen worden gecontinueerd (*beleidsmedewerker sport / beleidsmedewerker privaatrecht*).

- ⌘ 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 (strategisch beleidsmedewerker fysiek domein).
- ⌘ 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 (procescoördinator / beleidsmedewerker privaatrecht) (*)
- ⌘ 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 (managementteam).
- ⌘ Gesprek aangaan met Motorclub Wombarg om hen aangehaakt te houden over lopende verkenningen en ontwikkelingen met mogelijk een verplaatsing (procescoördinator) (*)
- ⌘ Gesprek aangaan met Diergeneeskundig Centrum "De Vallei" om hun toekomstbeelden scherp te krijgen en hen te informeren over lopende verkenningen en ontwikkelingen (procescoördinator) (*)
- ⌘ Inpassen van de nieuwbouw van basisschool De Olijfboom in de directe omgeving, rekening houdend met mogelijke woningbouwontwikkeling aan de noordzijde (projectleider onderw.jshuisvesting)
- ⌘ 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 (procescoördinator / extern stedenbouwkundige / extern planeconoom) (*)

Acties Zuidelijke Dorpsrand

- ⌘ Uitwerken projectplan met daarin in detail opgenomen de manier waarop het participatietraject vorm en inhoud zal gaan krijgen (procescoördinator)
- ⌘ 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 (procescoördinator / beleidsmedewerker privaatrecht)
- ⌘ 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) (procescoördinator / beleidsmedewerker privaatrecht)
- ⌘ Uitwerken deelplan voor het onderbrengen van de watercompensatie (beleidsmedewerker riolering, water en projecten)
- ⌘ Uitwerken deelplan voor het onderbrengen van buiten sporten en bewegen (beleidsadviseur sociaal domein)
- ⌘ 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 (procescoördinator / extern stedenbouwkundige / beleidsmedewerkers)

- ⌘ 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" (procescoördinator / extern stedenbouwkundige / strategisch beleidsadviseur fysiek domein / beleidsmedewerkers)
- ⌘ 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) (procescoördinator)
- ⌘ Verkennen mogelijkheden voor het vestigen van Rijvereniging De Valleiruiters als verhuizing vanaf hun huidige locatie binnen de noordelijke dorpsrand (procescoördinator / extern stedenbouwkundige / strategisch beleidsadviseur fysiek domein)
- ⌘ Voorbereiden en door College / gemeenteraad laten vaststellen van een grondexploitatie voor de hele zuidelijke dorpsrand (procescoördinator / extern planeconoom)

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 Verkenningsrapport opgenomen adviezen voor de transformatie annex functionele herindeling van de beide dorpsranden borgen een duurzame en toekomstgerichte invulling. Meer specifiek wordt hierbij bedoeld 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)

Door in te stemmen met dit collegeadvies wordt de basis gelegd 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 de gemeenteraad ter beschikking moet worden gesteld. Het raadsvoorstel met raadsbesluit hiervoor zijn als **Bijlagen** toegevoegd.

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,=

Voor genoemde kosten worden opgenomen als "historische kosten" in de in het Verkenningrapport voorgestelde grondexploitatie voor de zuidelijke dorpsrand. Het door de 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.

In het Verkenningrapport is met betrekking tot de noordelijke dorpsrand geadviseerd om te zijner tijd ook daar een grondexploitatie te openen voor het oostelijke deel waar een (gedeeltelijke) transformatie naar woningbouw zou kunnen plaatsvinden. Ten aanzien van het westelijke deel is het advies om door de lijnorganisatie iedere deelactiviteit te beoordelen op kosten en baten en indien aan de orde daar – vanuit de lijnorganisatie - een krediet van de gemeenteraad voor te vragen.

Tegen de achtergrond van het voorgaande is het advies aan uw College de raad te vragen een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen en daarnaast in te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor de zuidelijke dorpsrand.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluit op onderhavig Collegeadvies en het besluit van de gemeenteraad op het te vragen voorbereidingskrediet 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 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.

Communicatie / Openbaarheid

Bij dit advies niet aan de orde.

Bijlagen

- ⌘ Rapport "Transformatie Dorpsranden – Verkenning en Advies" d.d. 18-11-2023
- ⌘ Raadsvoorstel inzake voorbereidingskrediet voor initiële activiteiten
- ⌘ Raadsbesluit inzake voorbereidingskrediet voor initiële activiteiten