



Gemeente
Woudenberg

Transformatie Dorpsranden

Verkenning en Advies



Opgesteld door : Henk Voulon
Status : **Definitief**
Datum : 18 november 2023

----- **GEANONIMISEERDE VERSIE** -----

Inhoudsopgave

Ter inleiding

1	Achtergronden	3
2	Ruimtelijke visie bureau Flux	4
3	Opdracht	5

Verkenning

4	Verkenning noordelijke dorpsrand	6
	▪ Eigenaren, gebruikers en belanghebbenden	
	▪ Bestaande ruimtelijke opzet en functies / denkrichting Flux	
	▪ Juridische kaders	
5	Verkenning zuidelijke dorpsrand	9
	▪ Eigenaren, gebruikers en belanghebbenden	
	▪ Bestaande ruimtelijke opzet en functies / denkrichting Flux	
	▪ Juridische kaders	

Planinhoudelijk advies

6	Noordelijke dorpsrand	13
7	Zuidelijke dorpsrand	14

Vervolgstappen

8	Van verkenning naar feitelijke realisatie	17
9	Participatietraject	18
10	Indicatieve planning	19

Bijlagen

1	Eigendoms- en gebruikssituatie noordelijke dorpsrand
2	Eigendoms- en gebruikssituatie zuidelijke dorpsrand
3	Richtinggevende onderlegger voor transformatie zuidelijke dorpsrand

Ter inleiding

1 Achtergronden

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, te weten (zie figuur 1):

- 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



Figuur 1 - Locaties noordelijke en zuidelijke dorpsranden

Voor beide dorpsranden geldt dat er naast het behoud en het versterken van de bestaande functies (sport / recreatie / natuur(versterking) / water(compensatie) / groen) ruimte is voor het toevoegen van beperkte en kleinschalig opgezette woningbouw. 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.

2 Ruimtelijke visie Flux Landscape Architecture

Onder leiding van Flux Landscape Architecture is in een aantal sessies met meerdere ambtelijke disciplines gekeken naar de stand van zaken in de twee dorpsranden. Hierbij zijn kansen, ontwikkelmogelijkheden, te handhaven en nieuwe functies, eigenaren, belanghebbenden alsmede private verzoeken voor de ontwikkeling van deelplannen in beeld gebracht. Het doel was te komen tot een visiedocument met conceptontwerpen op basis waarvan meer concrete vervolgstappen zouden kunnen worden gezet, op weg naar een feitelijke transformatie met een forse kwaliteitsimpuls. Dit beoogde visiedocument is door Flux in september 2020 opgeleverd.



Figuur 2 - Rapport Flux Landscape Architecture | September 2020

In algemene zin laat het rapport van Flux zien dat voor beide gebieden het verbeteren van de toegankelijkheid en het creëren van een uitnodigend karakter belangrijke aandachtspunten zijn. Dit met inachtneming van het belang van het handhaven van bestaande functies en het slechts beperkt toevoegen van woningbouw.

Voor de noordelijke dorpsrand geldt dat het gebied natuurlijke verbindingen moet krijgen met het ten noorden ervan liggende landgoed Geerestein. De feitelijke ontwerpogave zit hier in de zuidoosthoek waar de uitbreiding van de school, de verkenning van het vertrek van de gemeentewerf annex milieustraat en het al dan niet vrijkomen van de locatie van Rijvereniging De Valleiruiters nieuwe stedebouwkundige kansen bieden met de mogelijkheid voor invulling van kleinschalig opgezette woningbouw (binnen de rode contouren).

Met betrekking tot de zuidelijke dorpsrand gaat de denkrichting eveneens uit naar een meer open karakter van het gebied. Dit met groenverbindingen naar de bestaande woonwijken, water- en groencompensatie en het behouden van cruciale functies in het gebied zoals sport en volkstuincomplexen. In dit gebiedsdeel moet rekening worden gehouden met lopende private (woningbouw) initiatieven, de gewenste uitbreiding van de Maranathakerk, het onderbrengen van 30 tijdelijke sociale huurwoningen aan de oostzijde van het gebied en de impact van de aanpassing van de rotonde in de provinciale wegen N224/N226 (aanleg busbaan langs N224 ten zuiden van het plangebied).

3 Opdracht

Begin 2022 heeft het College van B&W ingestemd met de start van het project "Dorpsranden". Dit op basis van een uitgebreid ambtelijk advies waarin breed wordt stilgestaan bij het doorlopen traject met Flux en de gevoelde noodzaak daaraan een concreet vervolg te geven. De kern van dit vervolg is het vertalen van de visie en de ontwerpen van Flux naar haalbare en gedragen herinrichtingsplannen, hiervoor concrete acties te adresseren en daarmee een ad hoc aanpak en invulling van de beide gebieden te voorkomen. Dit resultaat kan daarna worden opgenomen in het Omgevingsplan en worden gebruikt bij het opstellen van de Omgevingsvisie voor Woudenberg.

De haalbaarheid van de voor te stellen herinrichtingsplannen moet hierbij breed worden gezien. Dit in termen van de ruimtelijke, juridische en financiële impact. Het draagvlak raakt initieel aan de bereidheid van de verschillende aanwezige eigenaren, gebruikers en belanghebbenden om op enige manier te participeren in een herontwikkeling. Daarnaast is een betrokkenheid van de direct omwonenden van belang voor het kunnen laten slagen van plannen.

Voor het project "Dorpsranden" is geen projectorganisatie opgezet. Wel is een verkenner / projectleider aangesteld die samen met verschillende beleidsmedewerkers (lijnorganisatie) voornoemde opgave heeft opgepakt. De financiering van de projectleider is geregeld middels een subsidie vanuit de provincie Utrecht.

De opdracht kent op hoofdlijnen de navolgende deelopgaven:

- Brede inventarisatie van relevante ontwikkelingen en casuïstiek in de deelgebieden
- Aangaan gesprekken met alle stakeholders met de door Flux opgeleverde visie als vertrekpunt
- Vervolmaken ruimtelijke kaders uit de visie van Flux tot gedragen gebiedsinvullingen
- Uitwerken eerste beelden van een te hanteren financieel kader ter borging van de haalbaarheid
- Adviseren inzake projectaanpak, participatie en te verwachten tijdpaden

Onderhavig rapport is een samenvatting van het aan het College van B&W aangeboden eindrapport inzake voornoemde opgave. In het vervolg van dit rapport wordt - in lijn met de hiervoor omschreven opdracht - allereerst een uiteenzetting van de verkenning gegeven die is uitgevoerd op ruimtelijke, functionele en juridische aspecten met daarbij het resultaat van de met eigenaren, gebruikers en belanghebbenden gevoerde gesprekken. Aansluitend daarop volgen voor de beide dorpsranden inhoudelijke adviezen voor te verwachten haalbare en gedragen invullingen (ruimtelijk, functioneel en de omgang met eigenaren, gebruikers en belanghebbenden).

Dit rapport wordt afgesloten met een advies voor het vervolgtraject waarbij wordt ingezoomd op de projectaanpak, het te hanteren financiële kader, de manier waarop de participatie (met burgers) zou moeten worden ingericht en het tijdpad voor een feitelijke uitrol van de (deel)plannen.

Verkenning

4 Verkenning noordelijke dorpsrand

Binnen de noordelijke dorpsrand is in de afgelopen jaren weinig veranderd. Aan de oostkant is een voormalig kantoorgebouw omgevormd tot appartementen en verder hebben enkele jaren geleden op meerdere plaatsen kleine ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals rondom de sportvelden, de gemeentewerf, de uitbreiding van basisschool De Olijfboom en sportaccommodatie De Camp.

De sessies met Flux hebben de potentie van het gebied blootgelegd, vooral kijkend naar de kansen om landgoed Geerestein, de dorpsrand en de dorpskern te verbinden. Hiermee wordt ook ingespeeld op de ambitie van het landgoed voor een meer recreatieve functie. Daarnaast is het toevoegen van woningen een serieus te onderzoeken opgave gebleken. Rekening houdend met de (inmiddels in gang gezette) nieuwe uitbreiding van de basisschool komt Flux in algemene zin op een duiding van het gebiedsconcept als:

“Een stevig landschappelijk raamwerk met hierin sport, school en wonen”.

Eigenaren, gebruikers en belanghebbenden

De eerste stap in de verkenning van de noordelijke dorpsrand was het in beeld brengen van eigenaren, gebruikers en belanghebbenden. Het zijn immers de belangen, behoeften en bijdragen van deze partijen die aan de basis liggen van het haalbaar en gedragen kunnen transformeren van het gebied. In **Bijlage 1** is een overzicht van deze groep opgenomen.

Wat direct opvalt is dat het overgrote deel van het gebied in eigendom is van de gemeente. Dit met meerdere juridische afspraken / gebruiksconstructies met gevestigde organisaties, variërend van erfpacht en verhuur tot recht van opstal. Stuk voor stuk constructies die niet eenvoudig zijn te beëindigen en daarmee de aanwezigheid van de gebruikers en hun functies borgen. Beëindiging van gebruiksconstructies is voor de voornamelijk sport-gerelateerde functies ook niet aan de orde, gegeven het feit dat Flux adviseert juist die functies in de nieuwe opzet centraal te houden. Met de betrokken partijen zijn in de verkenningsfase nog geen gesprekken gevoerd omdat de van hen te verwachten continuïteitswens niet door de visie van Flux in het geding gaat komen.

Zoals in hoofdstuk 2 al benoemd, zit de echte opgave in dit gebied in de zuidoosthoek omdat Flux hier inzet op het toevoegen van woningen. Om dit maximaal te kunnen realiseren is het vertrek nodig van de meeste van de in dit gebied gevestigde partijen met inbegrip van de gemeentewerf annex milieustraat. Dit laatste is een eigen gemeentelijke opgave die samenhangt met de rol, invulling en organisatie van de buitendienst en de verhuismogelijkheden. Hoewel herorganisatie van de buitendienst met een vertrek van de huidige locatie wordt overwogen, is een onderzoek naar de impact hiervan bij het afronden van dit rapport nog niet gestart.

Met de voor een (gedeeltelijke) herontwikkeling naar woningbouw cruciale Rijvereniging De Valleirui- ters zijn inmiddels verkennende gesprekken gevoerd. In die gesprekken zijn kansen en (verhuis)mo- gelijkheden in beeld gekomen die in een volgende projectfase vragen om verdere uitwerking.

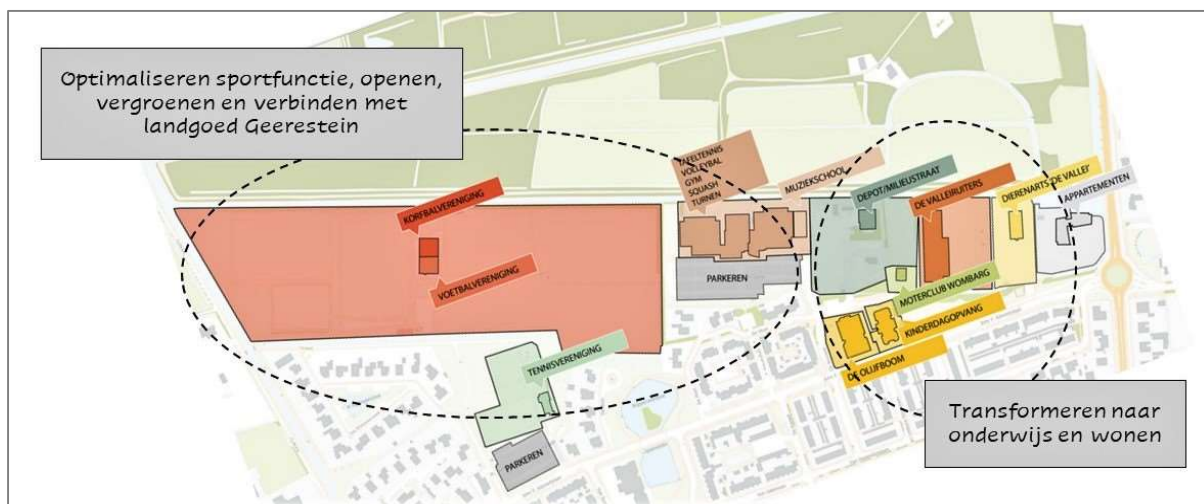
Het vervolgen van de in een eerder stadium al gevoerde gesprekken met de eigenaar van landgoed Geerestein is in deze projectfase nog wat prematuur geacht. Hun ideeën zijn helder en op enig moment moet aansluiting worden gezocht bij de door hen in uitwerking zijnde plannen voor verbinding en recreatie.

Na het enkele jaren geleden uitbreiden van basisschool De Olijfboom, is er op dit moment opnieuw sprake van noodzaak voor verdere vergroting van de school. Het ontwerptraject en de planologische procedures worden op dit moment doorlopen. De gemeentelijke begeleiding hiervan met daarbij het onderhouden van de contacten met het schoolbestuur en derden (adviseurs) is los van onderhavige verkenning als apart project neergezet. Hierbinnen wordt geanticipeerd op zowel een vertrek van de gemeentewerf annex milieustraat als het ontwikkelen van woningen ten noordoosten van de school.

Los van de belangen van de in het plangebied gevestigde partijen / gebruikers, raakt een herontwikkeling van de noordelijke dorpsrand evident aan de belangen van de bewoners in de aangrenzende woonwijk. Voor hen is “groen en spelen” in het gebied cruciaal. In een volgende projectfase is het betrekken van deze groep dan ook van belang om draagvlak voor herontwikkelplannen te borgen.

Bestaande ruimtelijke opzet en functies / denkrichting Flux

De bestaande ruimtelijke opzet van de noordelijke dorpsrand, de daarin voorkomende functies en de hoofdopzet van de hiervoor beschreven eigenaren en gebruikers zijn opgenomen in figuur 3. In dit figuur zijn tevens de twee belangrijkste door Flux onderscheiden ontwikkelvlekken opgenomen.



Figuur 3 - Functies binnen de noordelijke dorpsrand met beoogde transformatie (bron: Flux)

Veruit het grootste deel van de noordelijke dorpsrand wordt ingenomen door de aan de westzijde liggende ruimte voor sportactiviteiten, waaronder voetbal, tennis en korfbal. Samen met de faciliteiten voor binnensport in De Camp vormt dit gebiedsdeel een robuust sportcluster binnen het plangebied. Flux heeft ervoor gekozen dit cluster te handhaven, met dien verstande dat de gesloten structuur moet worden doorbroken, er verbindingen moeten komen met landgoed Geerestein en uitbreiding van De Camp mogelijk moet blijven.

Het oostelijk deel van de dorpsrand heeft in de loop van vele decennia een wat versnipperde en on-samenhangende invulling gekregen. Dit deel is in conceptuele zin dan ook minder robuust. Omdat dit gebiedsdeel binnen de rode contouren ligt, lijkt het logisch hier te verkennen of er woningbouw mogelijk is. Dit in samenhang met de plannen voor de uitbreiding van basisschool De Olijfboom en rekening houdend met de belangen van gevestigde gebruikers en aanwonenden. Een stedenbouwkundige verkenning vanuit meerdere perspectieven / scenario's kan antwoord geven op de ruimtelijke consequenties en de kansen voor dit gebied. De door Flux uitgewerkte plankaart voor de noordelijke dorpsrand is opgenomen in onderstaand figuur 4.



Figuur 4 - Plankaart Flux voor noordelijke dorpsrand (bron: Flux)

Juridische kaders

Met de gebruikers in het sportcluster zijn door de gemeente - als eigenaar van vrijwel alle gronden - gebruiks- en exploitatieafspraken gemaakt die in meerdere vormen juridisch zijn vastgelegd. In onderhavige verkenning zijn deze documenten niet gelicht en inhoudelijk beoordeeld. In een volgende projectfase is het van belang al deze constructies in looptijd en inhoud tegen het licht te houden en in overleg met de betrokkenen te actualiseren op basis van de nieuwe opzet voor het hele gebied. Dit laatste vanuit de gedachte dat enige vorm van continuering de inzet wordt van de nieuwe afspraken.

Ook in het oostelijk deel van het plangebied is vrijwel alle grond in bezit van de gemeente. Alleen de locaties van basisschool De Olijfboom en Diergeneeskundig Centrum "De Vallei" zijn in eigendom bij derden. Met twee partijen in het gebied zijn gebruiksafspraken gemaakt, te weten de Motorclub Wombarg (recht van opstal) en Rijvereniging De Valleiruiters (erfpachtovereenkomst en gebruik grond voor parkeren). Ook deze documenten zijn in onderhavige verkenning niet gelicht en beoordeeld. Omdat de ontwikkellijn voor dit gebiedsdeel voorziet in het toevoegen van woningen en daarvoor mogelijk gebruikers / functies moeten verdwijnen, is uiterste zorgvuldigheid geboden bij het in gesprek gaan met partijen over omzetten dan wel beëindigen van gemaakte afspraken in de liggende overeenkomsten.

Met betrekking tot de uitbreiding van basisschool De Olijfboom speelt dat deze uitbreiding plaatsvindt op grond die eigendom is van de gemeente. Het bestaande gebouw staat voor het overgrote deel op eigen grond (VPCO Viermaster) maar voor een klein deel ook nu al op gemeentegrond. Deze situatie vraagt om normalisatie met mogelijk aan-/verkooptransacties. Deze opgave ligt bij de projectleiding van de uitbreiding van de school.

5 Verkenning zuidelijke dorpsrand

De zuidelijke dorpsrand wordt aan de oostzijde (Europaweg) begrensd door wijk Het Zeeland en aan de westzijde (Maarsbergseweg) door wijk Nieuwoord met een parkachtig overgangsgebied. Ten noorden liggen de woonwijken Laanzicht en Wielewaal. De zuidzijde wordt gemarkeerd door de provinciale weg N224.

Sinds de vorming van deze dorpsrand als gevolg van de aanleg van de provinciale weg N224 is in dit gebiedsdeel weinig veranderd. In het plangebied zijn in de loop van de tijd wat kleine ontwikkelingen gerealiseerd waaronder de bouw van de brandweerkazerne en de aanleg van volkstuintjes. Daarnaast zijn in de laatste jaren enkele private ontwikkelinitiatieven bij de gemeente ingediend. Recent zijn ten noorden van de brandweerkazerne 30 tijdelijke sociale huurwoningen gerealiseerd.

Net als voor de noordelijke dorpsrand hebben ook hier de sessies met Flux laten zien dat het gebied ontwikkelpotentie heeft. Het inlossen daarvan kan een belangrijke bijdrage leveren aan meerdere beleidsdoelen, waaronder het gebruiken en versterken van het gebied voor waterberging en groencompensatie, het open en toegankelijk maken voor buitensport en recreatie en het blijvend inzetten op “urban farming” (volkstuintjes). Hiernaast lijkt het mogelijk om kleinschalig woningbouw toe te voegen. Dit alles met inachtneming van het leggen van een verbinding met de aangrenzende woonwijken Laanzicht en Wielewaal. Het door Flux voor dit alles geduide gebiedsconcept luidt:

“ Een aaneengesloten parkroute van de wijk die verschillende plekken ontsluit als de skatebaan, volkstuinen, dierenweide en speeltuin “.

Eigenaren, gebruikers en belanghebbenden

De eerste stap in de verkenning van de zuidelijke dorpsrand is evenals bij de noordelijke dorpsrand ook hier het in beeld brengen van eigenaren, gebruikers en belanghebbenden. Het rekening houden met hun belangen, behoeften en bijdragen moet leiden tot het haalbaar en gedragen kunnen transformeren van het gebied. In **Bijlage 2** is een overzicht van deze groep opgenomen.

Hoewel de gemeente ook in de zuidelijke dorpsrand een substantieel deel van de grond in eigendom heeft (ruim 40%) is in tegenstelling tot de noordelijke dorpsrand het aantal private eigenaren hier groter en meer divers. In algemene zin is de situatie ook complexer. De afhankelijkheid van de medewerking van alle partijen voor het kunnen realiseren van een transformatie is aanzienlijk. In de verkenningfase is daarom ruim aandacht besteed aan het met hen bespreken van hun posities in relatie tot de gewenste ontwikkelrichting. Figuur 5 geeft de eigenaren en deelontwikkelingen.



Figuur 5 - Eigendommen en deelontwikkelingen zuidelijke dorpsrand

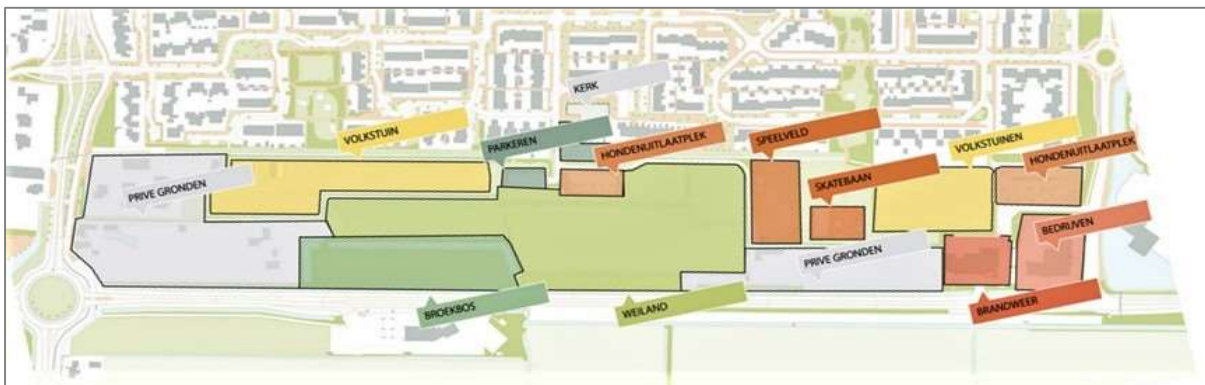
De met de partijen gevoerde gesprekken hebben geleid tot het navolgende beeld:

- Een deel van het plangebied in de zuidoost hoek is al decennia verpacht. De pachter heeft aangegeven te willen stoppen. De juridisch / financiële impact hiervan is onderwerp van overleg.
- De gesprekken met de eigenaren die bezit hebben in het centrale deel van het plangebied hebben laten zien dat de beoogde integrale herontwikkeling bij vrijwel iedereen voorwaardelijk op steun kan rekenen. De meeste partijen zijn bereid in een vervolgtraject in overleg te gaan met de gemeente om te verkennen op welke manier (met name financieel) een deelontwikkeling naar beperkte woningbouw mogelijk kan worden gemaakt. Dit uitgaande van de gemaakte keuze dat de zuidelijke dorpsrand geen grootschalige woningbouwontwikkeling zal gaan worden en de volkstuincomplexen – al dan niet in een ruimtelijk herschikte positie – blijven bestaan.
- Aan de noordzijde van het plangebied ligt in het midden de locatie van de Maranathakerk van de Hersteld Hervormde Gemeente Woudenberg (hierna: HHGW). Het bestuur van de HHGW heeft plannen voor uitbreiding van de kerk. Dit vraagt om extra ruimte voor parkeren die men onder wil brengen op een ten zuiden van de kerk gelegen stuk gemeentegrond. De HHGW heeft op dit deel een koopoptie. De verwachting is dat door de HHGW begin 2024 duidelijkheid kan worden gegeven over de gewenste uitbreiding en het formaliseren van de verkoop van de grond voor het parkeren. De verkoop van de grond die nu (deels) in gebruik is als hondenuitlaatveld vraagt wel om het aanwijzen van een nieuwe locatie voor het uitlaten van honden (zie [Bijlage 3](#)).
- Het aanpassen van de rotonde in de N224 / N226 vraagt van de provincie Utrecht om het vinden van ruimte voor water- en groencompensatie. Met de projectleider van de provincie lopen gesprekken over de mogelijkheden om deze compensatie te vinden in de zuidelijke dorpsrand. De provincie onderhoudt inmiddels zelf contact met grondeigenaren over aankoop van gronden voor de aanpassing van de rotonde en voornoemde compensatie. Voor het overige wordt met de provinciale projectleider gesproken over het door hen verwerven van grond voor de geplande busbaan ten zuiden van het plangebied als onderdeel van de aanpassing van de rotonde.
- Met de binnen het plangebied gevestigde eigenaren aan de uiterste westzijde zijn nog geen persoonlijke gesprekken gevoerd omdat zij voor een transformatie op dit moment nog niet cruciaal lijken (bestaande woonhuizen / contact loopt deels via de provincie).
- Binnen het plangebied liggen afvoersloten die (deels) in het bezit zijn en worden onderhouden door Waterschap Vallei en Veluwe. Met het Waterschap is contact gelegd om hen te betrekken bij de manier waarop watercompensatie en waterhuishouding in het plan vorm kan krijgen.
- Tegenover het tankstation ten zuiden van de N224 ligt een locatie die eigendom is van de provincie Utrecht. Het gaat hier om een laag gelegen “moerasachtig bosgebiedje” dat in functionele zin een meerwaarde kan hebben voor de transformatie van de zuidelijke dorpsrand, bijvoorbeeld ten behoeve van de door Flux geopperde wandel-/vlonderpaden. Met de provincie is over dit specifieke perceel nog geen contact geweest. Overleg hierover wordt onderdeel van de gesprekken met de provinciale projectleider N224/N226.
- In de noordoost hoek van het plangebied ligt een ruim perceel van de gemeente dat onder andere is ingericht met een skatebaan en bedoeld is voor sporten voor tieners. Mede vanwege de expliciete ambitie van het College van B&W inzake sporten en bewegen in de buitenruimte vraagt een nadere invulling en uitbreiding hiervan snel aandacht.

- Recent zijn na een aantal jaren van voorbereiding 30 tijdelijke sociale huurwoningen opgeleverd op de locatie ten noorden van de brandweerkazerne. In de komende 15 jaar is dit een daarvoor gefixeerde locatie. De woningen worden door corporatie Omnia Wonen geëxploiteerd in een erfpachtconstructie op gemeenteground.
- In de zuidoost hoek van het plangebied zijn gevestigd de Brandweerkazerne, James Autoservice, Autohuis De Poort en Kindercentrum Eigenwijs. Deze functies / partijen / locaties blijven ongewijzigd maar vragen wel om zorgvuldig meegenomen te worden in de planuitwerking vanwege het borgen van hun bereikbaarheid.

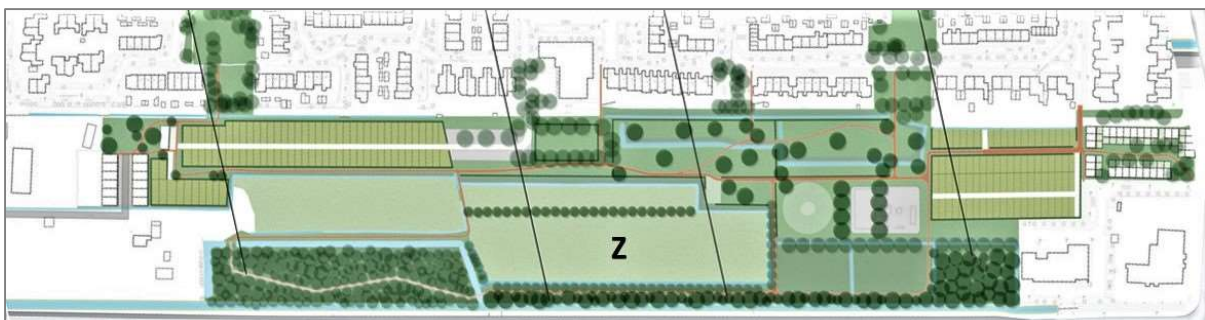
Bestaande ruimtelijke opzet en functies / denkrichting Flux

De bestaande ruimtelijke opzet van de zuidelijke dorpsrand, de daarin voorkomende functies en de hoofdopzet van het gebruik zijn opgenomen in figuur 6. In tegenstelling tot de situatie in de noordelijke dorpsrand is dit gebied veel meer gefragmenteerd in eigendom en functies. Het is daardoor niet eenduidig en logisch aan te geven hoe een transformatie er op hoofdlijnen / clusters uit zou moeten zien, los van enkele punten die als vast moeten worden aangehouden (kerk / tijdelijke sociale huurwoningen / sport / busbaan / te handhaven bedrijven met opstallen).



Figuur 6 - Functies en gebruik binnen de zuidelijke dorpsrand (bron: Flux)

Flux heeft tegen de achtergrond van het voorgaande in haar rapport dan ook meerdere scenario's uitgewerkt. De rode draad wordt hierbij gevormd door de begrippen parkachtig, ontsluiting, verbinding en water met geïntegreerd kleinschalig opgezette woonclusters. In figuur 7 is de door Flux in haar rapport gepresenteerde plankaart opgenomen.



Figuur 7 - Plankaart Flux voor zuidelijke dorpsrand (bron: Flux)

Flux opteert voor het open maken van het gebied. Dit kan worden gerealiseerd door het opnemen van een passende padenstructuur. De relatie met de ten noorden van het gebied liggende woonwijken kan worden versterkt door een verbinding te maken met de daarin liggende groengebieden. Met betrekking tot de volkstuintjes zet Flux in op het handhaven daarvan, waar nodig met een herpositionering binnen de uit te werken nieuwe gebiedsopzet. Mede tegen de achtergrond van de gemeente breed te realiseren energietransitie wordt in een van de varianten de mogelijkheid opgenomen van een weide met zonnepanelen ("Z" in figuur 7).

Juridische kaders

De voor een integrale transformatie belangrijkste juridische constructies waar de gemeente partij is, betreffen een erfpachtovereenkomst, de door de Hersteld Hervormde Gemeente Woudenberg uitgeoefende koopoptie en de huurovereenkomst voor de volkstuintjes met volkstuinvereniging "De Groentehof" (deels gemeente / deels privaat).

Gegeven de intentie van de pachter in het gebied om te stoppen en de al vergevorderde gesprekken met het bestuur van de kerk over de invulling van hun uitbreiding, lijken er vooralsnog geen serieuze juridische belemmeringen te zijn om door te gaan op de ingezette koers van een integrale ruimtelijke benadering. Dit mede omdat het in de lijn van het gebiedsconcept ligt om onder de noemer van "urban farming" de functie van de volkstuintjes te handhaven. Omdat het denkbaar is dat daar ruimtelijke verschuivingen in gaan optreden, is het van belang in de volgende projectfase zorgvuldig met deze partij om te gaan.

Planinhoudelijk advies

6 Noordelijke dorpsrand

De verkenningfase laat zien dat er binnen de noordelijke dorpsrand twee herontwikkelclusters zijn te onderscheiden. Aan de westkant van het gebied ligt evident het sportcluster met daarin meerdere buitensport-gebruikers alsmede De Camp als centraal punt voor binnensport en aanverwante activiteiten. Voor de toekomst van dit gebiedsdeel is er geen echte gebiedsontwikkelopgave en/of een herschikking van functies nodig. In dit gebied moet worden ingezet op het meer open maken, samen met het realiseren van een verbinding (bruggetjes) met het noordelijk gelegen landgoed Geerestein.

Anders is dit voor het gebiedsdeel aan de oostzijde. Hier liggen kansen voor het toevoegen van woningen. Gegeven de aard van de nu aanwezige functies en eigenaren / gebruikers met hun "verleden" vraagt een transformatie om uiterste zorgvuldigheid in een te doorlopen ontwikkeltraject. Dit enerzijds vanwege gevoeligheden en complexiteit rond een mogelijk vertrek van partijen en het opheffen van functies, anderzijds in stedenbouwkundige zin met het betrekken van omwonenden bij de uitwerking en vormgeving van een deels nieuwe gebiedsinvulling.

Met betrekking tot de afspraken die zijn gemaakt met de gevestigde partijen in het sportcluster is vastgesteld dat er verschillende juridische onderleggers liggen waarin die afspraken zijn vastgelegd. Dit vraagt in een volgende projectfase om zorgvuldige afwegingen en afstemmingen met de betrokken partijen over continuering hiervan.

De verkenning heeft uitgewezen dat het door Flux opgetekende gebiedsconcept van "*Een stevig landschappelijk raamwerk met hierin sport, school en wonen*" onverkort kan worden gehandhaafd. De sportfunctie in het westelijk deel blijft bestaan en een transformatie naar "school en wonen" in het oostelijke plandeel lijkt op afzienbare termijn haalbaar. Dit laatste mede ingegeven door de stand van de gesprekken met Rijvereniging De Valleiruiters. Het kunnen betrekken van de locatie van de gemeentewerf annex milieustraat met het elders vestigen hiervan, hangt af van de uitkomst van een onderzoek dat hiernaar wordt uitgezet.

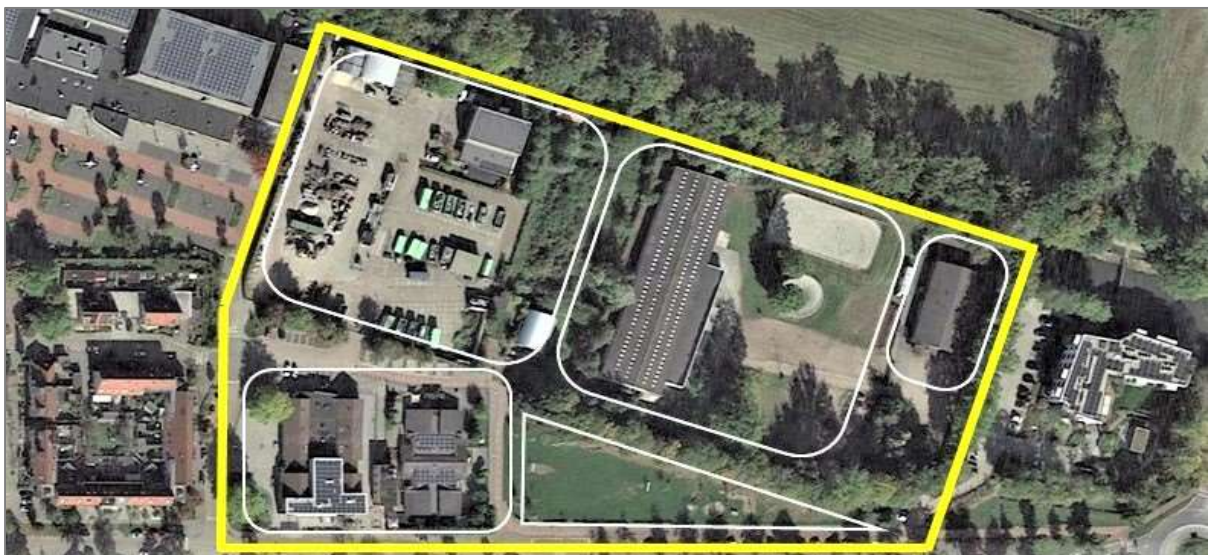
Tegen de achtergrond van het voorgaande is het advies voor het westelijke deel om gesprekken aan te gaan met alle gebruikers, in casu alle partijen met wie de gemeente in enige vorm een juridische relatie heeft. In deze gesprekken dienen twee zaken te worden geagendeerd, te weten:

- of en hoe de gemaakte afspraken moeten worden gecontinueerd met daarbij de manier waarop onderleggers hiervoor kunnen worden geactualiseerd
- ruimtelijke aanpassingen die recht doen aan het opener maken van het gebied en de verbinding met landgoed Geerestein kunnen bewerkstelligen

Het advies voor de oostzijde van het plangebied is om [1] de gesprekken met de Rijvereniging De Valleiruiters over hun verhuizing te vervolgen, [2] het onderzoek naar de toekomst van de gemeentewerf zo snel mogelijk te starten (met inbegrip van de toekomst van Motorclub Wombarg) en [3] in overleg te gaan met Diergeneeskundig Centrum "De Vallei" over hun toekomstplannen. De uitkomst van deze trajecten geeft richting aan te verkennen inrichtingsscenario's voor dit plandeel.

Het verkennen van inrichtingsscenario's - in casu het ruimtelijk / stedenbouwkundig in beeld brengen van kansen voor de oostzijde - lijkt nu mogelijk wat prematuur maar is van belang om een goed beeld te krijgen van potentiële opbrengsten die mogelijk de verhuizingen kunnen schragen. Hierbij is het van belang om meerdere scenario's in beeld te brengen waarbij het al dan niet verhuizen van de gevestigde partijen met hun onderlinge interacties de "variabelen" zijn.

Het advies is dan ook om de ruimtelijke / stedenbouwkundige verkenning parallel te laten lopen met voornoemde vervolggelassen en onderzoeken. Een bijkomend effect van een dergelijke verkenning is dat er ook een gevoel ontstaat bij de aard en omvang van de woningbouw die hier relatief snel dan wel op langere termijn binnen de rode contouren kan worden gerealiseerd. In onderstaand figuur 8 is het verkenningsgebied aangegeven.



Figuur 8 - Oostelijk deel noordelijke dorpsrand | Gebied voor stedenbouwkundige verkenning

7 Zuidelijke dorpsrand

In de verkenningsfase is vastgesteld dat de functionele en eigendomssituatie binnen de zuidelijke dorpsrand meer divers en complexer is dan in de noordelijke dorpsrand. Een groot deel van het gebied is weliswaar in bezit van de gemeente maar cruciale plandelen zijn privaat eigendom. Cruciaal moet in dit verband worden gezien als liggend op locaties die voor een integrale ruimtelijke opzet nodig zijn. Hoewel Flux scenario's heeft ontwikkeld die gefaseerd tot stand kunnen komen en ook rond het bezit van derden ontwikkeld kunnen worden (zie figuur 7), heeft een integrale visie / overall-beeld de voorkeur. Dit omdat gebiedsontwikkelingen nu eenmaal voor vele decennia een nieuwe situatie fixeren en daarbij moet worden gestreefd naar maximalisering van de gebiedskwaliteit.

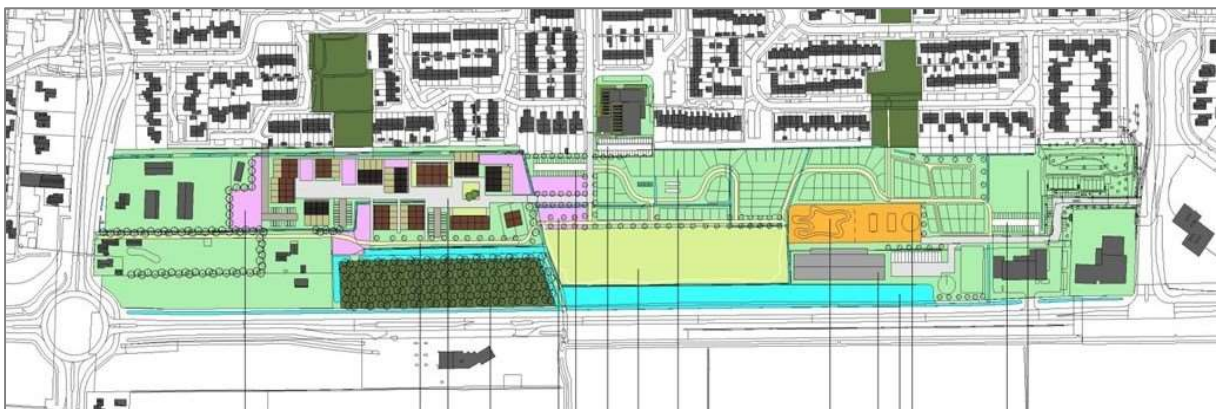
Gegeven de complexiteit van de zuidelijke dorpsrand is ervoor gekozen externe stedenbouwkundig expertise in de huren om dat overall-beeld uit te werken. Hiertoe is contact gezocht met "Arcom Architectuur en Bouwmanagement" uit Veenendaal. Zij hebben meegelopen in het verkenningstraject, zijn betrokken geweest bij de gesprekken met de eigenaren van enkele deelgebieden en hebben uiteindelijk de uitwerking van een mogelijk nieuwe situatie verzorgd.

De met de eigenaren gevoerde gesprekken hebben goed blootgelegd waar wel / geen draagvlak voor is te krijgen. Ook is gebleken dat er in juridische zin geen afspraken en relaties zijn met partijen die op voorhand als beperkend moeten worden gezien voor een eerste uitwerking en het zetten van volgende stappen. Wel moest bij de uitwerking van een voorstel voor de nieuwe situatie rekening worden gehouden met enkele in het gebied reeds bestaande situaties en al gerealiseerde ontwikkelingen. Het eerste raakt aan de bedrijfsactiviteiten in de zuidoost hoek en enkele woningen aan de oostkant. Het tweede gaat om de 30 tijdelijke sociale huurwoningen ten noorden van de brandweerkazerne. Deze woningen zijn recent opgeleverd en staan hier voor een periode tot 2038.

De verkenning heeft uitgewezen dat het door Flux opgetekende gebiedsconcept “ *Een aaneengesloten parkroute van de wijk die verschillende plekken ontsluit als de skatebaan, volkstuinten, dierenweide en speeltuin* ” niet geheel de ambities dekt die vanuit de gemeente en de overige eigenaren naar voren zijn gekomen. Met name het kleinschalig en thematisch toevoegen van woningbouw is in de visie van Flux onderbelicht gebleven. Vanwege enerzijds de te verwachten opbrengst hiervan die naar verwachting nodig is voor het kunnen realiseren van het hele plan, anderzijds de behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen, is juist het expliciet meenemen van deze functie cruciaal.

Vanuit de resultaten van alle gevoerde gesprekken is door Arcom toegewerkt naar een eindplaatje dat deels de denkrichting van Flux in zich bergt maar ook rekening houdt met de opstelling van alle eigenaren en de actuele ambities van de gemeente. Die ambities zijn in beeld gebracht door het organiseren van een brede ambtelijke sessie waar vanuit de verschillende beleidsterrein zaken zijn ingebracht die wenselijk zo niet nodig zijn.

De uitgebreide analyse en beschrijving van het door Arcom gevolgde traject zijn opgenomen in hun rapport “ *Herontwikkeling Zuidelijke Randzone te Woudenberg* ”. De voorzet uit het rapport met daarin de stedenbouwkundige opzet en de inpassing van de verschillende functies is opgenomen in figuur 9 en in [Bijlage 3](#).



Figuur 9 - Richtinggevende onderlegger voor transformatie zuidelijke dorpsrand

Het advies is om voornoemd plaatje met de ruimtelijke invulling en functies als vertrekpunt en richtinggevende onderlegger te hanteren bij de te zetten vervolgstappen. Daarbij is het verstandig onderscheid te maken tussen gebiedsdelen waar per direct kan worden gestart en gebiedsdelen die qua ontwikkeling een langere tijd in beslag gaan nemen; een herontwikkeling van de zuidelijke dorpsrand in twee snelheden.

De plandelen die op korte termijn kunnen worden opgepakt en planologisch nu al mogelijk zijn, betreffen:

- afronding verkoop grond aan Hersteld Hervormde gemeente Woudenberg nabij Maranathakerk
- watercompensatiegebied aan de zuidzijde
- herinrichten / uitbreiden locatie voor buiten sporten en bewegen, waaronder een workoutveld

De locatie voor de uitbreiding van de kerk ligt vast en het in het plan opgenomen gebied voor watercompensatie is logisch geprojecteerd op het laagste punt in het plangebied. De functie sport en bewegen is gepland op en rond de huidige locatie van de skatebaan. De plannen voor deze drie ontwikkelingen kunnen al in 2024 starten en mogelijk ook al in dat jaar worden afgerond.

Met betrekking tot het toevoegen van woningbouw - met daarbij een herschikking van de twee volkstuincomplexen - is het advies de verkenning en uitwerking daarvan ook al direct op te pakken en dit in ruimtelijke zin te enten op de drie voornoemde nu al te starten deelplannen. Dit ter borging van de beoogde onderlinge / ruimtelijke samenhang in de hele zuidelijke dorpsrand. Mede gezien de te doorlopen planologische procedures met de daarbij horende onderzoeken en participatietrajecten zal deze ontwikkeling naar verwachting enkele jaren in beslag gaan nemen.

Het voorgaande betekent dat op korte termijn verder gesproken moet gaan worden met alle betrokken partijen over de invulling van hun deelname, hun planinhoudelijke wensen en ideeën alsmede over de manier waarop het beoogde samen optrekken in financiële zin vorm zou moeten krijgen (zie ook hoofdstuk 9).

Vervolgstappen

8 Van verkenning naar feitelijke realisatie

Met het afronden van de verkenningfase en het op basis daarvan adviseren over een vervolg daarop is er met onderhavig rapport voor de beide dorpsranden richting gegeven aan het gebiedsconcept, de onder te brengen functies, de vertaling hiervan naar een ruimtelijke invulling en de manier waarop met eigenaren, gebruikers en belanghebbenden moet worden omgegaan. De stap van deze verkenning(resultaten) naar een feitelijke uitvoering vraagt in eerste instantie om besluitvorming door het College van B&W op:

- de in onderhavig rapport opgenomen inhoudelijke adviezen (hoofdstukken 6 en 7)
- het voorstel voor de opzet van de organisatie die belast wordt met de uitvoering
- de te hanteren financiële kaders

Daarna dient de gemeenteraad te worden verzocht kennis te nemen van de verkenning, de adviezen en de plannen en een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen voor het kunnen starten van initiële activiteiten.

Projectorganisatie

Teneinde de samenhang van alle activiteiten tussen en binnen de twee dorpsranden te borgen en de communicatie hierover intern en naar derden te stroomlijnen is het advies een Procescoördinator Dorpsranden aan te stellen. Omdat vrijwel alle in te zetten acties vanuit de lijnorganisatie kunnen en moeten worden uitgevoerd, wordt de rol van de procescoördinator in hoge mate die van verbinder. De procescoördinator initieert en bewaakt (de samenhang van) deelactiviteiten en is het eerste aanspreekpunt voor de lijnorganisatie en het College van B&W voor alle ontwikkelingen in de dorpsranden. Waar nodig of gewenst dient de procescoördinator (pro)actief te participeren in door de lijnorganisatie uit te voeren deelactiviteiten.

Naast voorgaande coördinerende en verbindende rol is een meer actieve, sturende en begeleidende aanpak nodig bij het plandeel “woningbouw en volkstuinjes” in de zuidelijke dorpsrand. Omdat dit in zichzelf een gebiedsontwikkeltraject betreft, moet hier in lijn met de andere woningbouwprojecten een team (projectgroep) worden samengesteld waarin alle relevante beleidsterreinen vertegenwoordigd worden. Het functioneren van dit deelproject is qua verloop / rapportage / bewaking niet anders dan de andere in Woudenberg lopende gebiedsontwikkeltrajecten. De procescoördinator vervult voor dit plandeel meer de rol van projectleider.

Financiële kaders

Gegeven de plannen / activiteiten voor de westzijde van de noordelijke dorpsrand is een overall financieel kader op die plek niet aan de orde. Iedere deelactiviteit moet immers (door de lijnorganisatie) op zichzelf op kosten en baten worden beoordeeld en indien nodig worden gefinancierd met door de raad toe te kennen kredieten.

Tot deze plannen / activiteiten behoren het opener maken van het westelijke deel, het verbinden met landgoed Geerestein en het inpassen van de nieuwbouw van basisschool De Olijfboom.

Anders ligt dit voor het plandeel aan de oostzijde waar met een stedenbouwkundige herschikking de toevoeging van woningen is beoogd. Hier dient te zijner tijd een grondexploitatie te worden geopend als financieel kader. De vooruitlopend daarop te maken kosten voor een ruimtelijke verkenning van inrichtingsscenario's en/of nader onderzoek worden vooralsnog meegenomen bij de initiële kosten voor de zuidelijke dorpsrand.

Voor de zuidelijke dorpsrand is het advies direct een grondexploitatie te openen omdat in dit gebied evident sprake zal zijn van [1] een gebiedsontwikkeltraject met het toevoegen van woningen en [2] meerdere deelplannen met hun eigen specifieke investeringen en opbrengsten. Aan het kunnen openen van een grondexploitatie dient wel een gedegen projectplan ten grondslag te liggen. De uitwerking hiervan ligt bij de aan te stellen procescoördinator. Omdat in projectorganisatorische zin (zie hiervoor) is geadviseerd een groot deel van de deelactiviteiten bij de lijnorganisatie te beleggen, vraagt het bewaken van de grondexploitatie extra aandacht.

In alle voorgesprekken gedurende de uitgevoerde verkenning is een goed beeld ontstaan over de kosten- en opbrengstposten. In onderstaand figuur 10 zijn de posten samengevat die een plek in de grondexploitatie kunnen krijgen.

<u>Opbrengsten</u>	<u>Kosten</u>
Verkoop grond aan HGGW (parkeerterrein)	Historische kosten / boekwaarden
Verkoop grond aan provincie (busbaan)	Infra (wegen / parkeren / voet-fietspaden)
Verkoop grond voor woningbouw	Inrichting sport & spel
Exploitatiebijdragen	Grondwerken
Subsidies / bijdragen (waaronder provincie) (*)	Afkoop erfpacht
(*)	Groencompensatie / biodiverse inrichting
Watercompensatie, groencompensatie,	Omleggen structuur volkstuintjes
projectorganisatie, sport & spel	Aankoop gronden
	Advies- en plankosten / onderzoekskosten

Figuur 10 - Kosten en baten voor grondexploitatie zuidelijke dorpsrand

9 Participatietraject

Voor de beide dorpsranden geldt dat het betrekken van omwonenden van de plangebieden bij de definitieve invulling belangrijk is voor het draagvlak en daarmee voor het kunnen realiseren ervan. Hierbij is het van belang het juiste moment en de juiste vorm van participatie te kiezen. Het lijkt echter aan de vroege kant om de omwonenden nu al intensief mee te nemen bij de planvorming. Dat geldt het meest voor de noordelijke dorpsrand omdat daar voorlopig nog onduidelijk is of en hoe dit gebiedsdeel zal worden getransformeerd.

Anders ligt dit bij de zuidelijke dorpsrand omdat hier direct al deelactiviteiten worden gestart en ook het traject van toevoegen van woningen in gang wordt gezet. De participatieroute daarvoor moet snel in beeld worden gebracht en in detail worden uitgewerkt in het projectplan voor de zuidelijke dorpsrand. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt in participatie bij:

- Aanleg watercompensatie
- Uitbreiding Maranathakerk
- Uitbreiding buiten sporten en bewegen
- Kleinschalig toevoegen van woningbouw en herschikking van volkstuinjtes

10 Indicatieve planning

Het doorlopen verkenningstraject heeft laten zien dat de door Flux gesignaleerde potenties in de dorpsranden worden herkend door de erin gevestigde eigenaren / gebruikers. Ook binnen de verschillende gemeentelijke beleidsvelden worden kansen gezien. Deze constatering ligt aan de basis van het advies om nu concrete vervolgstappen te zetten. In termen van tijdpaden kan wel worden aangegeven wanneer hiermee zou kunnen worden gestart maar niet (of lastig) wanneer tot afronding kan worden gekomen. In onderstaand figuur 11 wordt de start van de belangrijkste activiteiten geduid.

– Besluitvorming College van B&W	December 2023
– Kennisnemen door gemeenteraad / verzoek om voorbereidingskrediet	Januari 2024
– Aanstellen procescoördinator / uitwerken projectplan	Januari 2024
– Herdefiniëren afspraken partijen westzijde van noordelijke dorpsrand	Eerste helft 2024
– Overleg Valleiruiters / dierenarts inzake positie in noordelijke dorpsrand	Q1 – 2024
– Ruimtelijke verkenning oostzijde van de noordelijke dorpsrand	Eerste helft 2024
– Keuze hoe verder met oostzijde van de noordelijke dorpsrand	Tweede helft 2024
– Uitwerken plannen voor buitensport / bewegen in de zuidelijke dorpsrand	December 2023
– Uitwerken plan voor watercompensatie in de zuidelijke dorpsrand	December 2023
– Verkoop grond aan Hersteld Hervormde Gemeente Woudenberg	Q1 – 2024
– Vervolgen gesprekken inzake woningbouw in de zuidelijke dorpsrand	Februari 2024
– Opstellen grondexploitatie zuidelijke dorpsrand	Q1 – 2024
– Vaststellen grondexploitatie voor de zuidelijke dorpsrand (gemeenteraad)	April 2024

Figuur 11 - Indicatie start activiteiten dorpsranden

Bijlage 1

Eigendoms- en gebruikssituatie noordelijke dorpsrand

Kadaster	M2	Eigenaar	Gebruik(er) / Belanghebbenden
697	4.730	Gemeente	Gemeentewerf
3714	2.415	P.C. Hoofd	Grenssloot
4281	295	Gemeente	Korfbalvereniging
4689	1.930	Gemeente	Stichting Sportaccommodaties Woudenberg
4690	16	Stedin	Verdeelstation Stedin
4816	2.360	VPCO Viermaster	Basisschool De Olijfboom
4835	1.249	Gemeente	Stichting Sportaccommodaties Woudenberg
5107	1.464	Den Heijer / Van Rhijn	Diergeneeskundig Centrum De Vallei
5111	5.440	Gemeente	De Valleiruiters
5156	1.530	P.C. Hoofd	Grenssloot
5300	105	Den Heijer / Van Rhijn	Diergeneeskundig Centrum De Vallei
5377	150	Gemeente	Motorclub Wombarg
5378	3.870	Gemeente	Gemeentewerf
5385	413	Gemeente	Harmoniegezelschap Fidelio
5442	70	Gemeente	Stichting Accommodaties voor binnensport en cultuur
5444	1.871	Gemeente	Stichting Accommodaties voor binnensport en cultuur
5558		Gemeente	Voetbalvereniging / Accommodatie De Camp (parkeerplaats)
5559	15	Reggefiber	Verdeelkast Reggefiber
5560		Gemeente	Gemeentewerf / De Camp (parkeer) / Pand KDV / Entree De Valleiruiters
6058	6.026	Gemeente	Gemeentewerf / De Camp (parkeer) / omliggend terrein
6059	51	Gemeente	Mobile Radio Networks Vehicle

Bijlage 2

Eigendoms- en gebruikssituatie zuidelijke dorpsrand

Kadaster	M2	Gebruik(er) / Belanghebbenden
217	5.180	Woonhuis met erf
218	440	Woonhuis met tuin
219	2.190	Woonhuis met tuin
220	6.460	Onbebouwd terrein in gebruik als gras-/weideland
235	10.715	Onbebouwd terrein in gebruik als gras-/weideland
236	3.170	Onbebouwd terrein in gebruik als gras-/weideland
533	120	Toegang tot / pad over volkstuincomplex
653	14.000	In gebruik bij pchter voor paarden / pachtovereenkomst met gemeente
655	5.860	Paardewei / gedeeltelijk nodig voor uitbreiding rotonde N224/N226
867	490	Erf behorende bij kavel 219 (woonhuis met tuin)
868	10.270	Invulling als bosje / laagliggend moerasachtig terrein
870	295	Afvoersloot
1022	4.335	Garagebedrijf naast brandweerkazerne
1058	34.465	Braak liggend / honderuitlaatveld / skatebaan / volkstuinjies
1191	13.353	Verhuur aan de gemeente ten behoeve van volkstuincomplex
1192	6.977	Woonhuis met tuin en verhuur aan kringloopwinkel Dorcas
1385	1.062	Braakliggend / toegangsweg voor pachter
1765	590	Groenzone langs toegangsweg naar brandweerkazerne
1778	887	In erfpacht uitgegeven voor 30 tijdelijke sociale huurwoningen
3068	1.110	Afvoersloot
3069	1.527	Onverharde weg tussen woonwijk en volkstuincomplex

Bijlage 3

Richtinggevende onderlegger voor transformatie zuidelijke dorpsrand

