



## Uitwerking Deelgebieden Visie op de Retail

In de Visie op de Retail is binnen het onderdeel Detailhandelsvisie een voorstel opgenomen voor de verschillende deelgebieden. Een deel past binnen de bestaande kaders van de structuurvisie en het bestemmingsplan. Deels is er sprake van een aanvulling en soms van een bijstelling van deze kaders. Gezien het belang om snel vervolg te geven aan de visie is het wenselijk om daar waar mogelijk de Visie op de Retail een plek te geven in de bestaande ruimtelijke kaders. Dit zodat winkeliers, eigenaren, ontwikkelaars en omwonenden (meer) duidelijkheid krijgen.

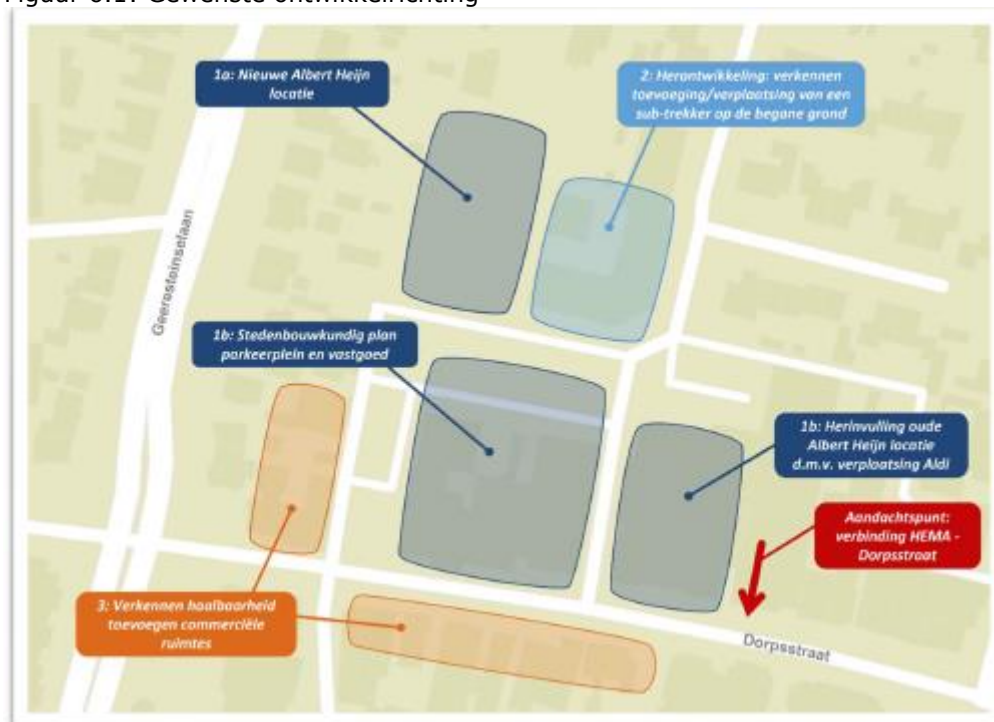
Hieronder is kort weergegeven welke advies er ligt voor de verschillende deelgebieden en op welke wijze wij voorstellen om deze nu of in de toekomst deel uit te laten maken van de overwegingen rond de veranderingen/ontwikkeling van het desbetreffende deelgebied. Er is nadrukkelijk sprake van een samenhang met het actieplan en met name de werkzaamheden van de regisseur. Er is ook ruimte voor een goed overleg en participatie traject binnen de deelgebieden, welke noodzakelijk is voor een goed vervolg.

### *Kostverloren en Dorpsstraat, het commerciële hart van Woudenberg*

#### **Advies**

Het project Kostverloren met prioriteit op te pakken, als sterk commercieel hart voor Woudenberg. Van belang dat dit gebeurt via een integraal plan, waarin aandacht wordt besteed aan de samenhang tussen de verschillende deelprojecten en er voldoende aandacht is voor de effecten op de stedenbouwkundige structuur, detailhandelsstructuur en verkeers- en parkeersituatie.

Figuur 6.1: Gewenste ontwikkelrichting



#### **Ruimtelijk kader:**

Past in Structuurvisie. Voor realisatie aanpassing bestemmingsplan Bebouwde Kom noodzakelijk.

#### **Overwegingen**

Wij onderschrijven het advies voor het gebied Kostverloren en Dorpsstraat, dat ook aansluit bij de Structuurvisie. De Visie benoemt een aantal concrete aandachtspunten



en kaders bij de herontwikkeling van het gebied, welke wij onderschrijven. Gezien de prioriteitstelling moet bezien worden op welke wijze de voorgestelde samenhang tussen fase 1a en 1b en fase 2 te borgen is. Dit zonder de prioriteit uit het oog te verliezen. Niet de snelste of de langzaamste schakel maar het te bereiken doel van een integraal gebied moet leidend zijn.

In aanvulling op alle reeds ingediende plannen is, voor het compleet maken van de stedenbouwkundige visie, een aanvulling noodzakelijk voor het blok Dorpsstraat 17-25. Het gaat om een stedenbouwkundige visie waarin ook de verkeers-/parkeersituatie (o.a. het plein) meegenomen wordt. Dit om een goed beeld te hebben van:

- De ruimtelijk-functionele invulling (welke invulling op welke blokken);
- De randvoorwaarden (parkeerbehoefte, verkeersontsluiting);
- De situatie van voor- en achterkanten;
- De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit blok: massa, bouwhoogte, rooilijn.

Het gaat dan om een compact traject gericht op Dorpsstraat 17-25 en de pleinsituatie en leidt tot een functionele schets op hoofdlijnen. Onder leiding van de regisseur.

**Besluit:**

De uitgangspunten en adviezen van de Visie op de Retail voor het gebied Kostverloren en Dorpsstraat worden als aanvulling op de Structuurvisie gehanteerd. Dat wil zeggen dat een herontwikkeling van het gebied tot een sterk commercieel hart van Woudenberg prioriteit heeft. Er moet daarbij sprake zijn van samenhang. Dit houdt niet in dat alle ontwikkelingen gelijktijdig plaats dienen te vinden, maar wel dat deze in samenhang met toekomstige ontwikkelkansen bekeken moeten worden. Van belang daarbij is om als gemeente samen met de regisseur een aanzet te (laten) maken voor de belangrijkste schakel in het gebied, te weten: Dorpsstraat 17-25.

Hiermee kunnen de lopende gesprekken en plannen voor het gebied Dorpsstraat, Kostverloren aangevuld met de regisseur (uit het actieplan) een vervolg krijgen.

*De Nieuwe Poort*

**Advies:**

Voor de Nieuwe Poort blijft er perspectief voor commerciële functies, maar wel dient er breder gekeken te worden dan alleen detailhandel. Het gebied is een potentieel interessant dorpsplein voor Woudenberg. Courantheid van de winkelunits kan verbeteren door een indeling in kleinere units en uitbouw naar voren. Een woonfunctie op de begane grond is geen gewenste ontwikkeling. Pleintje (Dorpsstraat) ten noorden van de Nieuwe Poort biedt kansen voor een horeca-invulling.

**Ruimtelijk kader:**

Past in Structuurvisie en in bestemmingsplan Bebouwde Kom, met uitzondering van een deel van de verruiming van de toegestane commerciële functies.

**Overwegingen:**

Wij stellen voor om het advies van de Visie op de Retail voor de Nieuwe Poort over te nemen. Dit houdt in dat we vasthouden aan het Poortplein als dorpshart met een commercieel karakter en geen ruimte te bieden voor een functieverandering naar wonen. Het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Bebouwde Kom biedt de eigenaar van het vastgoed verschillende mogelijkheden om invulling te geven aan de suggesties. Ook horeca tot categorie 2a is in de Nieuwe Poort en bij de panden ten noorden van de Dorpsstraat toegestaan.

Het is gewenst om in aanvulling op de huidige bestemming tevens ook kantoren (zonder baliefunctie) of sportschool/fitness toe te staan als aanvulling op de huidige mogelijkheden. Wij stellen voor om dat via een toevoeging aan het afwijkingenbeleid te regelen.



**Besluit:**

De Visie op de Retail ten aanzien van de gewenste functies in het commercieel vastgoed aan de Nieuwe Poort en het pleintje aan de noordzijde Dorpstraat toe te voegen aan het toetsingskader voor wabo afwijkingsvergunningen.

*'t Schilt*

**Advies:**

Biedt ruimte voor de uitbreiding van de supermarkt naar een omvang die past bij de eisen van de huidige consument. Voor het centrum is het van belang dat hiervoor ruimte is op de huidige locatie. Dit met aandacht voor de omliggende schil van bebouwing en een goede parkeervoorziening.

**Ruimtelijk kader:**

Past (deels) in Structuurvisie, voor de realisatie is een aanpassing van het bestemmingsplan Bebouwde Kom noodzakelijk.

**Overwegingen:**

Uitbreiding van deze supermarkt en veranderingen rond het parkeerterrein 't Schilt zijn niet voorzien in de Structuurvisie, een verandering langs de Voorstraat wel. Voor de supermarkt en het parkeerterrein 't Schilt is sprake van een nieuw inzicht, als we uitgaan van deelgebied benadering. Want aan de andere kant is het gehele centrum opgenomen als ontwikkelingslocatie in de Structuurvisie en is daarbinnen sprake van een denkrichting. Een gemeenteraad kan gemotiveerd afwijken van een structuurvisie. Een aanpassing van de Structuurvisie is dan ook niet noodzakelijk, als op een andere wijze in het vervolgproces voldoende ruimte is voor participatie en een integrale planvorming. Wij zien dit dan ook als een nadere uitwerking/bij scherpen van de denkrichting zoals opgenomen in de structuurvisie.

De gevolgen van een uitbreiding van deze supermarkt kan niet los gezien worden van een aanpassing van het parkeerterrein en daarmee van (her)ontwikkeling van het vastgoed rond parkeerterrein 't Schilt.

Aandachtspunten zijn:

- Goede situering ingang van de vergrote supermarkt;
- Samenhang tussen situering ingang en mogelijkheden detailhandel dichtbij ingang;
- Goede bereikbaarheid en functionaliteit parkeerterrein;
- Gelijktijdig visie op herontwikkeling vastgoed in de directe omgeving;

Uit het onderdeel Voorstraat blijkt dat verkleuring van de andere zijden van het parkeerterrein 't Schilt naar wonen mogelijk en te verwachten is. Daarmee is het noodzakelijk om gelijktijdig met de planvorming van een uitbreiding van de supermarkt ook de ontwikkelrichting van de rest van het gebied stedenbouwkundig uit te werken met het oog op een goede gebiedsontwikkeling en vooral een toekomstgerichte verkeerstructuur.

Uit de eerder plannen is gebleken dat op korte termijn naast de supermarkt geen ontwikkelende partij voor het totaal in beeld is. Wij stellen voor om als gemeente een basis te laten opstellen voor deze stedenbouwkundige ontwikkelrichting van het gebied in aanvulling op de plannen van de supermarkt.

**Besluit:**

1. Visie op de Retail voor het gebied 't Schilt beschouwen als uitwerking/aanscherping van de Structuurvisie. Noodzakelijk dat er naast een plan voor de supermarkt een plan komt voor de ontwikkelingsrichting van het parkeerterrein met de omliggende bebouwing.
2. Uitgangspunt is de versterking van de supermarkt, ruimte voor commerciële functies (zolang daar vanuit de markt behoefte aan is) en herontwikkeling altijd in samenhang met voldoende parkeerruimte en verbetering verkeerstructuur. Bij functiewijziging heeft het toevoegen van aanzienlijke aantallen passende woningen de voorkeur. In het proces van uitwerking in het bijzonder aandacht



besteden aan de belangen en wensen van eigenaren, bewoners en omwonenden.

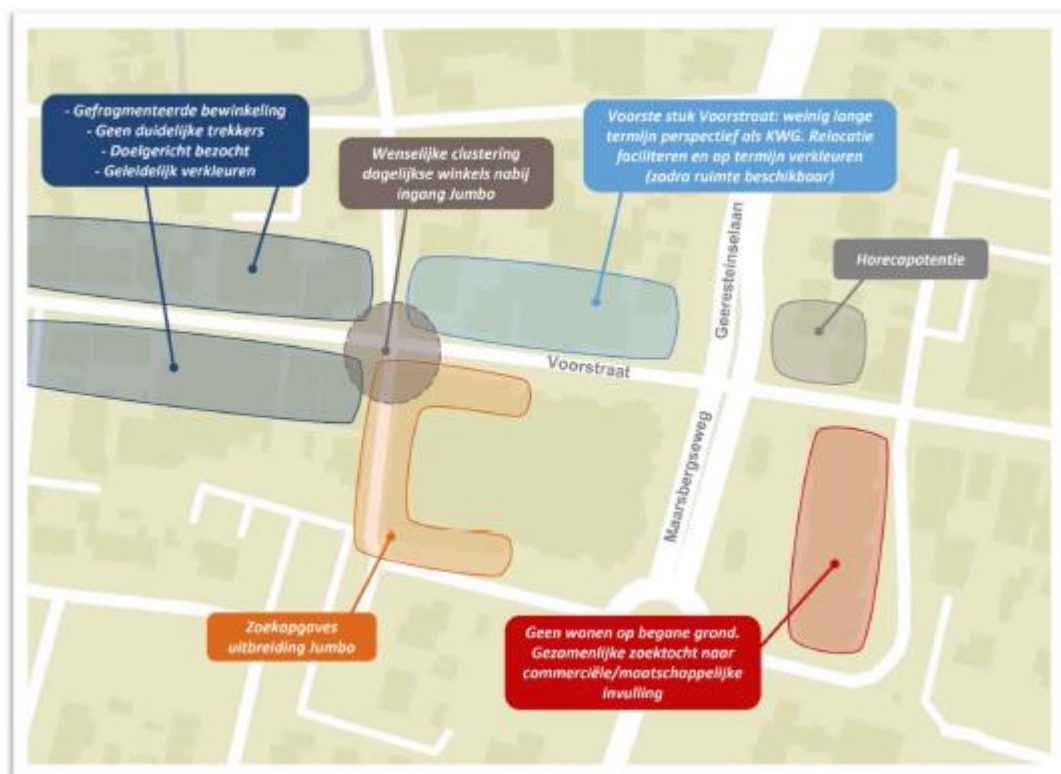
3. Nog beschikbare subsidie van de provincie voor het stimuleren van herontwikkeling centrumgebieden naar wonen inzetten om te komen tot een ontwikkelplan, samen met de regisseur uit het actieplan. Tevens de gelabelde gelden uit het krediet Centrum voor noodzakelijk verkeer- en parkeeronderzoek inzetten indien blijkt dat nadere onderzoek nodig is (na overleg met raad).
4. In de tussentijd terughoudend omgaan met verzoeken om functieverandering, die beperkt zijn tot het veranderen van een bestaande pand in wonen of het toevoegen woningen op verdieping. Deze terughoudendheid betreft dan de panden en gronden Voorstraat 21-33, 't Schilt 24-30 en het parkeerterrein 't Schilt. Voor zover natuurlijk van toepassing bij het type aanvraag en de huidige bestemming van de panden.

### Westelijke Voorstraat tot Schoutstraat

#### Advies

In de Voorstraat is de verwachting dat het perspectief als winkelgebied de komende jaren af gaat nemen. Het gebied ten westen van de kruising met de Schoutstraat/'t Schilt is nu al een gebied waar de mogelijkheid tot verkleuring bestaat. Advies om de ingezette beleidslijn voor het westelijke deel van de straat voort te zetten.

Figuur 6.2: Gewenste ontwikkelrichting



#### Ruimtelijk kader:

Past in Structuurvisie en het bestemmingsplan Bebouwde Kom.

#### Overwegingen:

Het advies om de Voorstraat ten westen van Schoutstraat te laten verkleuren dan wel in stand te houden met een menging van winkels en woningen komt overeen met de structuurvisie en is in de regels van het bestemmingsplan Bebouwde Kom opgenomen. Op enkele punten is de wijzigingsbevoegdheid niet goed opgenomen in het bestemmingsplan maar dan kan met de afwijkingsregeling medewerking verleend worden.



In de praktijk merken wij echter wel dat alleen het verbouwen van een bestaand pand van winkel naar wonen niet de kwaliteit voor het gebied oplevert die het van ouds heeft. Deze functieverandering heeft niet alleen gevolgen voor de uitstraling van de panden maar ook voor de parkeerbehoefte, verkeerscirculatie en de inrichting van de openbare ruimte. Dit geldt in het bijzonder voor de panden tussen Kerkplein en 't Schilt (van noord naar zuid).

Daarom is het wenselijk dit gebied te betrekken bij het onderzoek dat nodig is voor de toekomst van 't Schilt. Om aan de woningbehoefte te voldoen is een aanzienlijke toevoeging van wonen gewenst en daarvoor is dit gebied het meest geschikt. Maar alleen als parkeren en verkeer daarbij ook mee ontwikkelen.

**Besluit:**

1. Visie op de Retail voor het gebied Voorstraat-West beschouwen als uitwerking/aanscherping van de Structuurvisie.
2. Het gebied als meest kansrijk voor het toevoegen van woningen aan te merken. Onder de voorwaarde dat sprake is van een integrale visie en dus niet losse functieveranderingen. Om op een juiste wijze te komen tot de toevoeging van woningen, wat past bij de verkleuring van het gebied, dit gebied meenemen in de planvorming zoals beschreven voor 't Schilt.
3. Daarom in de tussentijd terughoudend omgaan met verzoeken om functieverandering, die beperkt zijn tot het veranderen van een bestaande pand in wonen of het toevoegen woningen op verdieping. Deze terughoudendheid betreft dan de panden en gronden Voorstraat 21-33, Voorstraat 20-28 en het Kerkplein. Voor zover natuurlijk van toepassing bij het type aanvraag en de huidige bestemming van de panden.

*Oostelijke Voorstraat vanaf Schoutstraat*

**Advies**

De verwachting is dat de Voorstraat als winkelgebied de komende jaren af zal nemen. In het oostelijke deel is de situatie nog iets beter, dan aan de westelijke kant, maar ook hier een verminderd perspectief voor de detailhandel. Advies om de ingezette beleidslijn voor het westelijke deel van de straat voort te zetten in het oostelijk deel en met ondernemers actief kijken wat de beste toekomstige locatie is voor hun bedrijf. Dit betekent overigens niet dat alle ondernemers op stel en sprong moeten verhuizen. Een aantal doelgericht bezochte ondernemingen kan prima blijven functioneren in de Voorstraat. Tevens zal de situering van de nieuwe ingang van de vergrote supermarkt, samen met de markt de behoefte bepalen hoeveel en welk type detailhandel in de directe omgeving van deze supermarkt een plek krijgt en houdt.

**Ruimtelijk kader:**

Een verkleuring op termijn van dit gebied is niet voorzien in de Structuurvisie of het bestemmingsplan.

**Overwegingen:**

Het advies voor het oostelijke deel van de Voorstraat is het meest ingrijpende. Hoewel niet direct op korte termijn uit te voeren, is wel van groot belang om met eigenaren en winkeliers op de juiste wijze voor te sorteren op de toekomst. Dat houdt in dat de regisseur van het actieplan juist hier een belangrijke rol heeft.

Daarbij is het van belang om ook als gemeente duidelijkheid te verschaffen. Overnemen van het advies houdt in het overnemen van het inzicht dat op termijn verkleuring aan de orde kan zijn. Het houdt ook in dat zorgvuldig moet worden nagedacht over de wijze van verkleuring en de mate waarin gewenst is dat het in samenhangt gebeurt.

Wij zien daarbinnen een praktische knip, uitgaande van behoud en eventueel versterking van het historische pand van Het Schoutenhuis. Tussen Het Schoutenhuis en de Geeresteinselaan liggen een aantal panden met redelijk wat grond en gebouwen





richting de Middenstraat. Een goede herontwikkeling en verkleuring daar vraagt om een basisvisie. Door die nu kenbaar te maken weten eigenaren en ontwikkelaars ook welke richting zij op kunnen/ moeten met planontwikkeling. Gezien de omvang van de locatie, de duidelijke afbakening en het geringe aantal eigenaren, zien wij op voorhand geen rol voor de gemeente om actief een planontwikkeling te starten, deze is immers pas aan de orde als de huidige eigenaren en ondernemers aanleiding zien voor een verandering.

Wel is het wenselijk en noodzakelijk om op dit moment als gemeente, op basis van deze visie en als aanscherping van de structuurvisie, een aantal kader te bepalen. Het gaat dan om:

Uitgaande van de Visie op de Retail valt te denken aan een horecafunctie in de omgeving van het pleintje van Wombargs poortje. Uitgangspunt is verder een mogelijkheid voor andere commerciële functies op de begane grond (mits behoefte) en ruimte voor passende woningen. Er moet sprake zijn van eenheid in het plan en functies die passen bij de behoefte, stedenbouwkundige structuur en verkeersmogelijkheden. Waarbij het gebied aan de zijde van de Voorstraat kwalitatief goed moet zijn maar zeker ook aan de Middenstraat passend.

In een eventueel verkeersonderzoek voor 't Schilt/Voorstraat dienen de effecten en aandachtspunten van een functieverandering van dit gebied naar wonen meteen meegenomen te worden.

Voor de units in de Henschoterhof en de Weteringsehof en voor het gebied tussen de Schoutstraat en Het Schoutenhuis is het voor de toekomstige ontwikkelingen van belang waar de ingang van de vergrote supermarkt gesitueerd wordt. En dus waar men vanuit de markt kansen ziet voor detailhandel in aanvulling op de supermarkt. Voor de hoek Schoutstraat tot kantoor van Het Schoutenhuis is ook een zelfstandige verkleuring van winkels naar wonen een mogelijkheid, die de ambities niet in de weg hoeft te staan. Een daarbij passende aanpassing van de buitenruimte zal samenhangen met de gevolgen van de vergroting van de supermarkt.

**Besluit:**

1. De Visie op de Retail voor dit gebied als nieuwe richting en aanscherping van de structuurvisie overnemen.
2. Dat wil zeggen voor de panden ten westen van Schoutenhuis een definitieve functieverandering naar wonen toe te staan (concreet Voorstraat 14-16) op het moment dat de locatie en gevolgen van de nieuwe ingang van de supermarkt bekend zijn en dat aansluit bij de marktontwikkeling rond die verandering.
3. Dat wil zeggen dat voor de panden Schoutstraat 2-8 een zelfstandige functieverandering naar wonen mogelijk is.
4. Voor het gebied ten oosten van Schoutenhuis de bereidheid uit spreken tot functieverandering, mits onderdeel van een totaalplan, dat alle gronden tussen Voorstraat en Middenstraat als eenheid beziet en dat bij de ontwikkeling bewoners, eigenaren en andere belanghebbenden betrokken worden.
5. Ten behoeve daarvan in het verkeersonderzoek ten behoeve van 't Schilt Voorstraat als onderzoek opgave meenemen herontwikkeling van dit gebied naar wonen met eventuele andere functies.
6. Wij nodigen ontwikkelaars en eigenaren dan ook uit om met een voorstel te komen voor de herontwikkeling op termijn en zullen terughoudend zijn met functiewijziging van een individueel pand.
7. De terughoudendheid bij functieverandering betreft het gebied Voorstraat 1-12 en Geeresteinselaan 1-7, zover van toepassing uitgaande van de huidige bestemming.



	<b>Advies</b> Huidig cluster van perifere detailhandel Parallelweg consolideren, zonder verdere uitbreiding. Alleen verplaatsing van bestaande bedrijven. Als toch nieuwe bedrijven dan toetsen of winkel qua aard en omvang echt niet past in het Centrum, welke behoefte er bestaat en wat het effect is op de bestaande detailhandel structuur.
	<b>Ruimtelijk kader:</b> Past in Structuurvisie en bestemmingsplan Bebouwde Kom, geen andere besluitvorming nodig.
	<b>Overwegingen:</b> Het beleid en de regels van het bestemmingsplan Bebouwde Kom geven al invulling aan deze kaders. Een aanpassing daarvan is dan ook niet nodig. Het advies is hier een bevestiging van bestaand beleid.
	<b>Besluit:</b> Niet nodig.