Gemeente
Woudenberg

Fractie van Gemeentebelangen Woudenberg
De heer W. Merkens

Verzonden per email

Verzonden op:
Ons kenmerk: z030623
Contactpersoon: Mevrouw K. Kuperus
Afdeling: Beleid en Advies
Onderwerp: Schriftelijke vragen inzake centrumplan, Albert Heijn

Geachte heer Merkens,

Naar aanleiding van de schriftelijke vragen van uw fractie in verband met de plannen in het centrum rond Kostverloren ontvangt u hierbij onze antwoorden.

Uit de inleiding van uw vragen maken wij op dat u aangeeft de bestemming van de huidige Albert Heijn te willen wijzigen in een horeca bestemming (dan wel specifieke winkel bestemming) met op de bovenverdieping 2 tot 3 bouwlagen voor woningen om zo leegstand te voorkomen en te voorzien in woningen waar grote behoefte aan bestaat.

Vanuit deze achtergrond hebben wij de onderstaande vragen beantwoord.
Voorafgaand daaraan willen wij het volgende benoemen:

De gebiedsvisie uit 2018 waar u naar verwijst is niet als formeel toetsingskader vastgesteld. Deze gebiedsvisie bestaat feitelijk dus niet. De initiatiefnemers van dat plan hebben er ook geen vervolg aangegeven. Zij zijn op de hoogte van het vervolg, maar zijn daarbij niet langer betrokken. De structuurvisie 2030 zal toetsingskader zijn. In de reactie van ons college in 2018 op dat gebiedsplan hebben wij geconstateerd dat het plan niet rijp was voor planologische besluitvorming, omdat daarvoor een nadere uitwerking/onderzoek nodig was. Daarmee kunnen wij dat plan dan ook niet als toetsingskader gebruiken. Een recent ingediende nieuwe leidraad gebiedsvisie wordt momenteel nog bestudeerd en ook ten aanzien van dat document moet nog worden bezien of deze als leidraad vastgesteld gaat worden. In deze fase is het dan ook nog te vroeg om op basis van die visies een standpunt in te nemen op uw suggestie voor een aanpassing van de bestemming van de huidige Albert Heijn locatie en het idee deze te voorzien van extra bouwlagen. Een inhoudelijke reactie op die suggestie past ook niet in de beantwoording van formele schriftelijke vragen.
Inmiddels is ook duidelijk dat er geen partij is die het gebied Kostverloren integraal tot ontwikkeling wil nemen. Op dit moment is de Van den Tweel groep de enige partij met een concreet plan, namelijk voor het verplaatsen van de Albert Heijn. Er zal dan ook sprake zijn van behandeling van individuele plannen.
Bij het besluit op het principe verzoek voor de Albert Heijn uit 2018 hebben wij overwogen dat er duidelijkheid dient te komen over de functie en daarmee het effect van de oude Albert Heijn, omdat meewerken aan het plan alleen kan indien duidelijk is dat de ontwikkeling niet leidt tot extra leegstand. Toetsing kan pas aan de orde zijn op het moment dat de plannen ingediend zijn, dat is op dit moment nog niet het geval.

Omdat de totaal afweging nog moet plaatsvinden, mede omdat de onderbouwing van de definitieve plannen nog moet komen, kunnen wij een aantal van de vragen alleen op hoofdlijnen beantwoorden, want inhoudelijk hebben wij als college nog geen standpunt ingenomen.

Ten aanzien van uw vragen:

1. Wil het College met de initiatiefnemer van de nieuwe AH-locatie op korte termijn afspraken maken over de toekomstige bestemming van het huidige AH-pand (eventueel inclusief aangrenzende panden)?

Reactie
Eerder is bij het principe verzoek van de Albert Heijn al kenbaar gemaakt, dat onderdeel van de planvorming van een nieuwe locatie is dat er duidelijkheid moet bestaan over de functie van de oude locatie. Alleen daarmee kan het effect van de verplaatsing beoordeeld worden. Indien aan de orde zullen daar dus afspraken over gemaakt worden.
Het is juridisch niet mogelijk om met de eigenaar afspraken te maken over aangrenzende panden, tenzij de andere panden in de planvorming betrokken zijn.

2. Is het College bereid deze afspraken vast te leggen in een juridisch afdwingbare overeenkomst c.q. een anterieure overeenkomst?

Reactie
Afspraken zullen dan, zoals gebruikelijk worden vastgelegd in het bestemmingsplan en de daarbij behorende anterieure overeenkomst.

3. Wil het College als bestemming voor de BG 'horeca' dan wel 'voor Woudenbergse begrippen betaalbare winkelruimte' vastleggen?

Reactie
Deze vraag loopt voor op de feiten en is op onderdelen niet duidelijk voor ons. In het algemeen zien wij geen aanleiding om de bestemming van de huidige Albert Heijn te beperken tot een horeca-aanduiding. In de huidige bestemming van het pand: "Centrum doeleinden" is ruimte voor diverse functies, waaronder horeca. Wij vragen ons ook af of het beperken van de bestemming van het pand het risico op leegstand zal verkleinen.
Uw alternatieve voorstel om vast te leggen, dat voor Woudenbergse begrippen sprake moet zijn van betaalbare winkelruimte heeft geen ruimtelijke relevantie en kan daarmee niet opgenomen worden in een bestemmingsplan. Daarbij is voor ons niet duidelijk wat voor "Woudenbergse begrippen" zou moeten inhouden, bepaalde prijzen die afwijken van andere gemeenten, of alleen winkelruimte ten behoeve van in Woudenberg woonachtige ondernemers etc..
De achtergrond van uw vraag, hoe wordt leegstand van het achterblijvende pand voorkomen, herkennen wij. Voor ons is dat ook de basisvraag die beantwoord moet worden voordat medewerking verleend kan worden aan een verplaatsing, conform de reactie aan de indieners van de plannen uit 2018.

4. Is het College bereid voor de bovenliggende bouwlagen minimale percentages woningen vast te leggen in de categorie sociale huur, middenhuur danwel goedkope koop en betaalbare koop.

Reactie:
De plannen zoals nu bekend voor de nieuwe Albert Heijn locatie bevat geen plannen voor woningen. De toekomstplannen van de bestaande Albert Heijn locatie zijn nog niet bekend. Op die locatie zijn in de bestaande situatie enkele woningen aanwezig. Wij zien geen aanleiding om aanvullend aan het regulier beleid eisen te stellen. Indien een plan ingediend wordt waarin sprake is van een aanvulling van het aantal woningen, wordt dat altijd getoetst aan het Woningbehoefte onderzoek en als er categorieën uit komen zal dat worden vastgelegd in de overeenkomst. Zoals u weet zijn er in Woudenberg sowieso afspraken als het gaat over een project waarbij meer dan 20 woningen toegevoegd worden.

5. Voorzover de bouw niet (kan) voldoen aan het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen, is het College dan bereid een bovenplanse vergoeding te vragen van de initiatiefnemer zodanig dat in een latere fase van de gebiedsontwikkeling de parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd?

Reactie
Bij elk plan moet worden bezien of het voldoet aan de eisen. Mocht dat niet het geval zijn, dan zal een afweging plaats vinden van de wenselijkheid ten opzichte van de mate van afwijking van het beleid. Op dat moment, dus op basis van een concreet plan met alle voor- en nadelen, zal dus worden bezien of doorschuiven naar de toekomst, met daarbij behorende afspraken zoals een bovenplanse vergoeding, een optie is. Gezien het belang van voldoende parkeergelegenheid in dit winkelgebied lijkt doorschuiven van het oplossen van een parkeerbehoefte op voorhand een heel grote en ongewenste afwijking van het beleid.

Tenslotte wijzen wij u erop dat ons uitgangspunt bij de beoordeling van dit soort plannen altijd is dat sprake zal zijn van een plan dat juridisch correct is en dat voldoet aan het beleidskader die uw raad heeft vastgesteld. Vanuit die uitgangspunten bereiden wij als college de besluitvorming van uw raad voor. Op dit moment is al duidelijk dat er sprake zal zijn van een herziening van een bestemmingsplan. Daarmee bent u als gemeenteraad het besluitvormend orgaan, dat zal bepalen of de plannen wel of niet gewenst zijn. In het voortraject kunt u, in ieder geval naar aanleiding van de ingekomen stukken, waarbij u in kennis gesteld wordt van het (voor)ontwerp bestemmingsplan, via het gebruikelijke proces, uw standpunt kenbaar maken.

Wij vertrouwen erop hiermee uw vragen voldoende te hebben beantwoord.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Woudenberg

[redacted]

S.M.T. van der Marck - Verschoor
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester