

AANTEKENEN

Gemeente Woudenberg
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 57
3930 EB Woudenberg

Idema Advies en Projectmanagement
Fioringras 61
8043 KB Zwolle
Tel. 0651228639
Betreft: Zienswijze OBP Griftdijk etc.
Zwolle, 23 mei 2016

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 13 april jl. heeft het college het Ontwerp Bestemmingsplan Griftdijk e.o. ter inzage gelegd. Ondergetekende, Sieto Idema, is door de aangezocht als adviseur. ren is eigenaar van het vastgoed Griftdijk 3. ; directeur / eigenaar van bouwbedrijf Morren bv. Bij deze dien ik namens hen een zienswijze in op dit Ontwerp Bestemmingsplan Griftdijk 3-5, Slappedel 4-4a en Meent ong.(hierna het OBP). Om over feitelijke informatie te beschikken heb ik op 17 april 2016 een Wob verzoek ingediend bij het college.

Vooropgesteld het volgende:

vinden het buitengewoon vervelend zich genoodzaakt te voelen tegen een voornemen van B en W in te moeten gaan. Voor een bouwbedrijf is een goede relatie met de gemeentelijke overheid belangrijk, je komt elkaar tenslotte vaak tegen. Maar als het handelen van de overheid het bedrijfsbelang ernstig benadeelt ontstaat de noodzaak om van je te laten horen.

In het vervolg valt de naam van het bedrijf VHV diverse malen. De benadrukken dat deze zienswijze niet tegen VHV is gericht. Concurrentiemotieven spelen geen rol. Het is niet de bedoeling VHV nadeel te berokkenen. Als het effect van deze zienswijze nadelig uitpakt voor VHV dan ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de gemeente Woudenberg, in casu het college van B en W.

Eerder heeft in overleg met zijn vader zijn opvattingen en ongenoegen over de gang van zaken, met betrekking tot de planvorming al in een brief aan het college geuit. Op deze brief van 9 november 2015 is nooit een schriftelijk antwoord van het college gekomen. U treft deze brief als bijlage 1 aan bij deze zienswijze.

Wel heeft de burgemeester ons n.a.v. de brief uitgenodigd voor een gesprek. Deze uitnodiging heeft geresulteerd in een tweetal gesprekken met de burgemeester en de klachtencoördinator. Bij deze gesprekken was de portefeuillehouder echter niet aanwezig. Pas op 18 mei jl. heeft op ons initiatief een gesprek met de portefeuillehouder plaatsgevonden. Bij dit gesprek was ook de burgemeester aanwezig. Het college stelt zich op het standpunt dat de gesprekken met de burgemeester als een antwoord op de brief van 9 november worden gezien. Wij zien dat totaal anders. Op een brief met deze inhoud dient een schriftelijke reactie van het gemeentebestuur te komen.

Alvorens inhoudelijk in te gaan op het OBP, gaan we in op hetgeen hieraan is voorafgegaan, nl. de totstandkoming en vaststelling van de structuurvisie Woudenberg 2013-2030 (hierna de Structuurvisie). Om in deze zienswijze zo goed mogelijk bij de feiten te blijven heb ik een Wob verzoek ingediend. Een nadere uiteenzetting hierover treft u in de volgende paragraaf aan.

Daarna wordt aandacht besteed aan de juridische status van een structuurvisie. Vervolgens zal aange- toond worden dat dit OBP niet in lijn is met hetgeen in de Structuurvisie staat. Daarna volgt het betoog dat de gemeenteraad handelt in strijd met het eigen beleid als dit OBP zo wordt vastgesteld. Dit kan gezien worden als de kern van deze zienswijze.

Daarna gaan we in op de paragraaf economische uitvoerbaarheid.

Een actueel thema is de Visie op de kernrandzone geworden. De stand van zaken op het moment van in- dienen van de zienswijze is dat deze zonder de mogelijkheid van inspraak te bieden door de raad op 26 mei 2016 wordt vastgesteld.

Tenslotte gaan we nog in op de regels waar het gaat om de bestemming bedrijf.

Vervolgens trekken wij onze conclusies t.a.v. dit ontwerp plan en het wel of niet nemen van een vaststel- lingsbesluit.

Wob verzoek

Op 17 april 2015 heb ik een Wob verzoek ingediend inzake de onderhandelingen van de gemeente met VHV. De betreffende brief treft u aan als bijlage 2. Tevens heb ik daarbij verzocht om informatie over de totstandkoming van de anterieure overeenkomst. Aangezien de gemeente niet binnen de wettelijke termijn van 4 weken de informatie heeft verstrekt en ook niet schriftelijk heeft gemotiveerd waarom dat niet moge- lijk is, heb ik de gemeente op 18 mei jl. in gebreke gesteld. Op vrijdag 20 mei, einde van de dag, zijn de stukken binnen gekomen. Gegeven het uiterste moment van indienen van de zienswijze is het niet goed mogelijk geweest alle verkregen informatie te betrekken in de zienswijze. Door dit in strijd met de Wet openbaarheid van bestuur handelen van de gemeente, ben ik als indiener van een zienswijze benadeeld.

Structuurvisie Woudenberg 2013-2030

In december 2012 verschijnt de ontwerp structuurvisie Woudenberg 2013-2030. In de structuurvisie wordt het gebied waar o.a. het bedrijf Morren zich bevindt aangeduid als "kleinschalige ontwikkellocatie". Hierbij wordt de voorkeur uitgesproken om de bedrijfspercelen om te vormen tot een woongebied. De gemeente heeft hier als eigenaar van de voormalige provinciale werf een belangrijke eigendomspositie. In de Struc- tuurvisie (blz. 54 en 55 en op blz. 81) wordt geconstateerd dat

"Herontwikkeling en transformatie van de Griftdijk met woningbouw vindt dan ook alleen plaats wanneer deze aangrenzende bedrijfspercelen meedoen aan de herontwikkeling."

Met de aangrenzende bedrijfspercelen worden het perceel van LAW0 en het perceel van Morren bedoeld. Dat blijkt zowel uit de tekst als uit het kaartbeeld.

hebben als eigenaar/gebruiker van het aangrenzende bedrijfsperceel Griftdijk 3 actief meegedaan aan de inspraak op de ontwerp structuurvisie. Zij konden zich hierin vinden en hebben dan ook geen zienswijze op de Ontwerp Structuurvisie ingediend.

In juni 2013 is de Structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld.

De structuurvisie in de Wro

Artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevat de bepalingen t.a.v. de structuurvisie:

- 1 De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het hele grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vast waarin de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd.
- 2 De gemeenteraad kan voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen.
- 3 Voor zover een structuurvisie ontwikkelingen bevat, gaat die structuurvisie in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt die ontwikkelingen te doen verwezenlijken.
- 4 De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van andere gemeenten een structuurvisie vaststellen.

In een informatieblad van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu staan nog een aantal wetenswaardige zaken. Dit blad treft u als bijlage 3 aan. Met name de zin: "De structuurvisie is alleen bindend voor de opsteller" is nu van belang, vooral het woord "bindend": een vastgestelde structuurvisie is voor de gemeenteraad dus geen vrijblijvend document.

Met name hetgeen in het derde lid staat is van belang voor de besluitvorming over het OBP.

De gemeenteraad heeft vastgesteld dat de ontwikkeling aan de Griftdijk alleen kan plaatsvinden als alle aangrenzende bedrijfsperven mede doen in de ontwikkeling.

In het schema op blz. 81 wordt dit nog eens bevestigd in zowel de kolom met de projectbeschrijving als in de kolom "Met wie?". Het schema met de markering voor de Griftdijk treft u als bijlage 4 aan.

In de kolom "Hoe" staat hoe het gemeentelijk grondbeleid wordt ingezet, nl. "actief / samenwerking".

In de kolom "Met wie?" staat: vastgoedeigenaren.

Ontwerp Bestemmingsplan versus de Structuurvisie

Het OBP is in strijd met de structuurvisie. In de toelichting treffen we nergens een onderbouwing aan waarom afgeweken wordt van de structuurvisie.

Het bedrijf Morren is nu positief bestemd (weliswaar met een wijzigingsbevoegdheid), terwijl in de structuurvisie staat dat de ontwikkeling alleen doorgang kan vinden als de aangrenzende bedrijven mede doen aan de herontwikkeling.

vonden de Structuurvisie een goed plan, en hebben daarom in 2013 ook geen zienswijze ingediend. Als toen hetzelfde kaartbeeld was gepresenteerd als nu in het OBP was er zeker een zienswijze gekomen. Het bedrijf wordt nu al door de huidige woonomgeving als hinderlijk ervaren. Nog recent werd door omwonenden bezwaar gemaakt tegen een verleende omgevingsvergunning voor vergroting van het bedrijfspand. Door de komst van nieuwe woningen wordt het bedrijf helemaal ingeklemd door woningen. Met alle kansen op nog meer bezwaarprocedures bij nieuwe vergunningen.

In het OBP is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening: er ontstaat een situatie waarbij een hindergevend bedrijf wordt omringd door woningbouw. Dit is zowel voor de woningen (nieuwe en bestaand!) als voor het bedrijf een slechte situatie.

Van de door de gemeenteraad vastgestelde realisatiestrategie hebben B en W. zich helemaal niets aange trokken, zoals blijkt uit het feitenrelaas in de brief van 9 november. Maar ook uit de informatie die via het Wob verzoek is verkregen. Onderstaand wordt dit nog eens aan de hand van het schema uit de Structuurvisie aangetoond.

Op blz. 37 van de toelichting van het OBP wordt uit de Structuurvisie geciteerd. Alleen het stuk tekst waar het hier om gaat, nl. de hierboven al aangehaalde zin:

“Herontwikkeling en transformatie van de Griftdijk met woningbouw vindt dan ook alleen plaats wanneer deze aangrenzende bedrijfspercelen meedoen aan de herontwikkeling.”

Is op onverklaarbare wijze weggelaten!

Als we de kolommen uit het schema op blz. 81 van de Structuurvisie langslopen dan kan het volgende geconstateerd worden:

Kolom “met wie?”. Ingevuld staat “vastgoedeigenaren”. Hiermee worden natuurlijk de vastgoedeigenaren in het plangebied bedoeld. Morren sr. is één van hen, maar dit OBP is niet in samenwerking met hem tot stand gekomen. Er is sprake van een samenwerking van de gemeente met VHV. Op het moment dat de gemeente VHV heeft uitgenodigd voor gesprek had dit bedrijf geen enkele eigendomspositie in het gebied en was daar dus geen vastgoedeigenaar.

Kolom “Hoe?”. Ingevuld staat: “actief / samenwerking”. Geconstateerd kan worden dat de gemeente niet actief is geweest in het benaderen van grondeigenaren in het gebied om de mogelijkheden voor samenwerking verder te onderzoeken. Het is | zelf geweest die naar de wethouder is gestapt in december 2013. Toen bleek al dat de gemeente van plan was een derde partij van buiten het gebied te vragen een voorstel te doen. Een in het voorjaar van 2014, op uitnodiging / verzoek van de portefeuillehouder, door ingediend plan, ondertekend door alle grondeigenaren is door de gemeente afgewezen. De enige motivering was dat het voorstel van de andere partij beter was. Op zich verbazend want “één ding was duidelijk: het voorstel van de andere partij was niet conform het ruimtelijk beeld van de structuurvisie. Hier lag nota bene de kans voor de gemeente om de samenwerking met de vastgoedeigenaren alsnog aan te gaan en volgens de uitvoeringsstrategie van de structuurvisie te handelen. Ook het gemeentelijk grondbeleid zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid Woudenberg van 2014 biedt hiervoor uitstekende mogelijkheden. Ben W hadden prima kunnen handelen conform figuur 7 uit deze nota. En op basis van de uitvoeringsstrategie had men ook zó moeten handelen. Het college koos echter voor een lijn die in strijd is met de uitvoeringsstrategie. Voor de details van dit proces verwijzen we nogmaals naar de brief van 9 november 2015.

Uit de informatie die via het Wob verzoek is verkregen blijkt ook dat verkoop van de werf tegen zo gunstig mogelijke financiële condities voorop heeft gestaan. In het eerste collegevoorstel van 8 maart 2014 stond het al: onder het kopje “beoogd resultaat” is het als volgt geformuleerd:

“Verkoop van de werf en, indien haalbaar, meewerken aan een herontwikkeling ten behoeve van woningbouw conform de Structuurvisie Woudenberg 2030”

In het voorstel wordt met geen woord gerept over de uitvoeringsstrategie uit de Structuurvisie.

Ruim een jaar later, op 9 juli 2015, is het principe voorstel aan de orde om in te stemmen met verkoop van de werf aan VHV. Nu wordt als beoogd resultaat geformuleerd:

- *Verkoop van de voormalige provinciale werf waardoor de jaarlijkse lasten komen te vervallen, hiermee wordt invulling gegeven aan één van de bezuinigingsopgaven uit de Bezuinigingsdialoog;*
- *Herontwikkeling van de voormalige provinciale werf en LAWO conform de Structuurvisie Woudenberg 2030;*
- *Een passende vestiging van een bedrijf aan de Slappedel 4/4a waarmee deze locatie een kwaliteitsimpuls krijgt.*

In dit voorstel wordt wederom met geen woord gerept over de afwijking t.o.v. de structuurvisie als het om het bedrijf Morren gaat. Laat staan dat het negeren van de realisatiestrategie een punt van afweging is. Wat wel aan de orde komt is de mogelijkheid voor VHV om een woning in het buitengebied te mogen bouwen. Dat is curieus, want toen op 15 december 2015 VHV informatie over de plannen aan de omgeving heeft verstrekt is over deze woning aan Meent niets gezegd!

In dit verband valt ook het één en ander te zeggen over de paragraaf economische uitvoerbaarheid uit de toelichting. In de volgende paragraaf wordt daar nader op ingegaan.

Nu concluderen we het volgende:

- Het OBP is in strijd met de Structuurvisie als het om de Griftdijk gaat
- Die strijdigheid zit zowel in het kaartbeeld als in de uitvoeringsstrategie
- Nergens in de toelichting van het OBP is onderbouwd waarom er wordt afgeweken van de Structuurvisie
- In dit OBP is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening
- De positie van het bedrijf Morren wordt ernstig benadeeld indien het plan ongewijzigd wordt vastgesteld.

Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van hetgeen staat in hoofdstuk 6, economische uitvoerbaarheid,, merken wij het volgende op:

Er wordt aan het slot van het hoofdstuk geconcludeerd dat:

- De gemeente en initiatiefnemer eigenaar zijn van alle gronden;
- De integrale planontwikkeling voor het gehele project geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer is.
- De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening;
- Etc.

Op zijn minst kan gezegd worden dat het perceel Griftdijk 3 niet opgenomen is in de anterieure overeenkomst. Ook is de vml. provinciale werf en het perceel Griftdijk 5 voor zover mij bekend nog niet in eigendom van VHV.

In het kader van het eerder genoemde Wob verzoek is informatie gevraagd over de inhoud en de totstandkoming van de anterieure overeenkomst. Uit de inmiddels na een beroep op de Wob verkregen informatie blijkt dat deze anterieure overeenkomst er nog niet is. Er wordt weliswaar hard aan gewerkt, maar er is nog niet getekend. Dat kan ook niet, want de raad moet er eerst mee instemmen, tenzij de raad het aan b en w heeft gedelegeerd. Dat is echter niet het geval: er is geen delegatiebesluit (heden bevestigd door de raadsgriffier).

Ik kan op dit moment dan ook niet anders concluderen dat er nog geen anterieure overeenkomst is.

Als er op het moment van vaststelling van het BP nog geen anterieure overeenkomst is houdt dat in dat met het bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Een exploitatieplan heeft echter niet ter inzage gelegen.

Visie op de Kernrandzone

Als bijlage 1 bij het OBP is de concept-visie op de kernrandzone opgenomen. Een visie op de kernrandzone is geen formele planfiguur in de Wro. Het is een planfiguur die voortkomt uit de provinciale structuurvisie. Uit de vooroverleg reactie van de provincie Utrecht blijkt dat deze visie vastgesteld moet worden voor de vaststelling van het B.P. Deze opmerking is door B en W ter harte genomen. Zonder enige vorm van inspraakmogelijkheid te bieden is het vaststellingsbesluit op de agenda van de raad gekomen. Op zijn minst kan gezegd worden dat deze handelwijze in strijd is met de opvattingen van de provincie. De provincie hecht er groot belang aan dat een dergelijk document in samenspraak met de omgeving tot stand komt. Dit blijkt uit de handreiking die de provincie voor gemeenten heeft opgesteld.

Nog los van deze onverkwikkelijke gang van zaken wat betreft de procedure valt over de inhoud ook wel het één en ander op te merken. Bij lezing van het concept blijkt dat het allemaal heel snel tot stand is gekomen en dat er nog veel onderdelen zijn die nader uitgewerkt moeten worden. In de Visie opgenomen kaartjes zijn onleesbaar, zeker de legenda bij die kaartjes. Kortom het document is gewoon nog niet rijp voor besluitvorming. De indruk die ontstaat is dat het voor B en W eerder een "verplicht nummer" is, opgesteld onder druk van de provinciale reactie op het ontwerp bestemmingsplan (bijlage 17 bij de toelichting) dan een waardevol instrument om ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone te bewerkstelligen.

Het enige onderdeel dat enigszins is uitgewerkt is (toevallig) het gebied van het OBP. In de beschrijving van het gebied Slappedel / Griftdijk wordt geconstateerd dat o.a. door het bedrijf Morren vanwege zijn omvang, het woongebied wordt aangetast. In het hoofdstuk "Analyse en ruimtelijke ontwikkeling" wordt om de hete brij heen gedraaid en wordt er geen duidelijke beleidlijn t.a.v. het bedrijf Morren geformuleerd. Het wordt helemaal toegeschreven naar door VHV gewenste ontwikkelingen op gronden die in eigendom zijn van VHV of die wellicht binnenkort eigendom zullen zijn van VHV.

Het is geen uitnodigingsplanologie maar eigendomsplanologie.

Hoe de Visie zich in publiekrechtelijke zin verhoudt tot de Structuurvisie wordt in de betreffende documenten niet duidelijk gemaakt.

Bestemming Bedrijf

In Art. 3.1 van de regels is opgenomen waarvoor de gronden met de bestemming Bedrijf zijn bestemd. Uit de omschrijving daaronder blijkt dat dit helemaal is toegeschreven op de locatie Slappedel en op de verplaatsing van het bedrijf Lawo daarheen. Het bedrijf Morren wordt wederom genegeerd. Hetgeen toegepast wordt in Art. 3.1 is veel beperkter dan hetgeen in het vigerende BP Woudenberg Dorp is opgenomen. In dit BP heeft het perceel Griftdijk 3 de bestemming B-2. Uit de regels van dat BP (Art. 5.1) blijkt dat dit aanzienlijk ruimer is dan hetgeen in Art. 3.1. van het OBP staat. Uit de toelichting op blz. 61 blijkt dat de milieuruimte beperkt wordt vanwege de nabijheid van woningen. Wij zijn van mening dat het BP aangepast moet worden zodat voor het perceel Griftdijk 3 weer dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan als in het BP Woudenberg Dorp. Nu ontstaat er een onaanvaardbare vermindering van de gebruiksmogelijkheden en daarmee ook een onaanvaardbare waardevermindering van het vastgoed.

Conclusies:

Op grond van het bovenstaande kom ik tot de volgende conclusies:

1. Het OBP is in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie is opgenomen
2. De strijdigheid betreft zowel het kaartbeeld, waarin het perceel Griftdijk 3 positief de bestemming "Bedrijf" houdt, als de realisatiestrategie.
3. In het OBP ontbreekt een motivering waarom afgeweken wordt van de Structuurvisie.
4. In het OBP is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
5. Als de gemeenteraad het OBP zo vaststelt handelt de raad in strijd met de Wro. De raad doet er beter aan het bestemmingsplan niet vast te stellen en onder het motto "beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald" B en W op te dragen alsnog de Structuurvisie uit te voeren.
6. De Economische uitvoerbaarheid is niet goed geregeld. Er is nog geen anterieure overeenkomst. Er dient een exploitatieplan te worden vastgesteld.
7. De Visie op de kernrandzone heeft geen inspraakprocedure doorlopen. Het is ook onduidelijk hoe het beleid, zoals verwoord in de Visie zich verhoudt tot het beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie.
8. De bestemming Bedrijf moet voor het perceel Griftdijk 3 in de regels aangepast worden aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals verwoord in Art. 5.1 van het BP Woudenberg Dorp.

Hoogachtend

Sieto Idema

Bijlagen:

1. Brief van 2015-11-09
2. WOB verzoek
3. Informatie rijksoverheid inzake structuurvisie
4. Schema realisatiestrategie blz. 81 van de structuurvisie Woudenberg 2030
5. Collegevoorstel 24 juni 2015

