

Bijlage 3 bij beroepschrift BP Griftdijk 3-5, Slappedel 4-6 , Meent ong. gemeente Woudenberg. Indiener: S. Idema

Samenvatting zienswijze 6	Reactie gemeente	Commentaar op reactie gemeente.
<p>a. Reclamanten hebben al eerder per brief van 9 november 2015 hun ongenoegen geuit over de gang van zaken met betrekking tot de planvorming. Er hebben naar aanleiding van deze brief diverse gesprekken plaatsgevonden maar de brief zelf is nooit beantwoord.</p>	<p>a. Wij hebben naar aanleiding van de brief van reclamant meerdere gesprekken met reclamant gevoerd. Het ongenoegen van reclamant over het proces hebben wij daarmee helaas niet kunnen wegnemen. Wij hebben op 9 februari jl. een brief aan reclamant verzonden in antwoord op de brief van 9 november 2015 en het naar aanleiding van deze brief gevoerde gesprek op 13 januari jl. In navolging van deze brief hebben er nog enkele gesprekken plaatsgevonden met als insteek te zoeken naar een voor reclamant begaanbare weg in relatie tot verplaatsing van zijn bedrijf en het betrekken van zijn locatie bij de herontwikkeling van de Griftdijk.</p>	<p>De brief van de gemeente van 9-2-2016 kan niet als een inhoudelijk antwoord op de brief van 9-11-2015 worden gezien. Op geen van de graven van Morren wordt ingegaan. Morren is de gesprekken ook aangegaan met de inzet om in overleg tot een oplossing te komen en om procedures te voorkomen.</p>
<p>b. Ten behoeve van de zienswijze is op 17 april jl. een Wob verzoek ingediend. De gemeente heeft niet binnen de wettelijke termijn gereageerd en reclamant heeft de gemeente op 18 mei in gebreke gesteld. Op 20 mei zijn de stukken binnengekomen, te laat om alle verkregen informatie te betrekken in de zienswijze. Door in strijd met de Wob te handelen is reclamant benadeeld.</p>	<p>b. In de ontvangstbevestiging van het Wob verzoek staat duidelijk vermeld dat deze is ontvangen op 19 april en dat de termijn ook pas vanaf die dag (19 april) gaat lopen. De beslissing op het verzoek is op 18 mei verzonden dus binnen de termijn. Op 23 mei heeft het college per brief bevestigd dat met toezending van het besluit de in gebreke stelling is afgedaan.</p>	<p>De wijze waarop de gemeente met het WOB verzoek is omgegaan is geen onderdeel van dit beroepschrift.</p>

<p>c. In de Structuurvisie is opgenomen dat "Herontwikkeling en transformatie van de Griftdijk met woningbouw vindt dan ook alleen plaats wanneer deze aangrenzende bedrijfspercelen meedoen aan de herontwikkeling". Hiermee worden de percelen van LAWO en van reclamant bedoeld. Reclamant kon zich in deze beschrijving vinden en hebben om die reden dan ook geen zienswijze op de ontwerp Structuurvisie ingediend. Een Structuurvisie is voor de gemeente een bindend document en dus geen vrijblijvende visie. De ontwikkeling van de Griftdijk kan dus alleen plaatsvinden indien alle aangrenzende bedrijfspercelen meedoen in de ontwikkeling. In de uitvoeringsstrategie staat bovendien dat de gemeente actief / samenwerking met vastgoedeigenaren de ontwikkeling oppakt. Door de huidige projectontwikke-</p>	<p>c. Zie ook de beantwoording onder 1. Ten aanzien van de uitvoeringsstrategie merken wij het volgende op. In de uitvoeringsparagraaf in de Structuurvisie, vastgesteld in 2013, is opgenomen dat ten aanzien van de Griftdijk gekozen is voor een actieve aanpak of een samenwerking. In de Nota Grondbeleid gemeente Woudenberg (2014) is bepaald dat per ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald welke vorm van grondbeleid wordt gevoerd. Op pagina 9 van de Nota is een beslissboom opgenomen ten aanzien het te voeren situationeel grondbeleid. Actief grondbeleid is pas aan de orde wanneer er sprake is van een financieel haalbaar en uitvoerbaar project ook wanneer gronden en vastgoed moeten worden aangekocht. Gelet op de risico's van het project en ons weerstandsvermogen achten wij het onverantwoord om het bedrijf van reclamant zelf aan te kopen ten behoeve van de in de Structuurvisie benoemde herontwikkeling. Om die reden hebben wij besloten de voormalige provinciale werf te verkopen en niet zelf actief tot ontwikkeling over te gaan. Wij hebben er daarnaast voor gekozen om zowel de aan de Griftdijk gevestigde bedrijven als de huidige projectontwikkelaar (VHV) te vragen met een voorstel te komen. Dit omdat VHV al in gesprek was met LAWO over de locatie aan de Slappedel. Reclamant en VHV hebben beide een voorstel voor de aankoop van de voormalige provinciale werf ingediend. Vergelijk van de aanbiddingen viel uit in het voordeel van VHV. Op grond daarvan hebben wij besloten aan VHV te verkopen, het collegeadvies van 9 juli 2015 hiertoe is in het kader van het Wob verzoek aan reclamant verstrekt. In dit collegeadvies is inderdaad ingegaan op het toestaan van een woning buiten de rode contour om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Wij zien de voorliggende plannen, zoals al eerder aangegeven, niet als strijdig met de Structuurvisie. Omdat op 15 december nog geen besluit was genomen over de locatie van de woning is de woning niet aan de orde geweest tijdens de informatievond</p>	<p>De antwoordnota begint met te verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1. Ik ben hier op ingegaan tijdens de behandeling in de raadsberoeperingschrift. Kortheidshalve verwijs ik hiernaar. Tevens ben ik in de laatste regel van deze tabel ingegaan op de beantwoording van zienswijze 1 T.a.v. de uitvoeringsstrategie: Wat de gemeente hier doet is het volgende: De nota Grondbeleid (vastgesteld na vaststelling van de Structuurvisie) een hogere status geven dan de structuurvisie. Dat kan niet: de vaststelling van de Structuurvisie is een planologisch besluit, waartoe de gemeente op grond van Art. 4 van de Wro verplicht is. De vaststelling is tot stand gekomen na een openbare voorbereidingsprocedure. De vaststelling van een nota grondbeleid is geen planologisch besluit en is ook niet na een openbare voorbereidingsprocedure tot stand gekomen. Een nota grondbeleid kan dan ook niet hetgeen in de structuurvisie is vastgelegd overrulen. De suggestie die gewekt wordt dat Morren er op uit zou zijn geweest om op basis van een volledige schadeboosstelling uitgelaat te worden is onjuist. In geen enkele correspondentie of mondeling contact met de gemeente is dit door</p>
---	---	---

<p>laar uit te nodigen werd er gehandeld in strijd met de Structuurvisie, op dat moment had deze geen eigendomspositie in het gebied. Het verzoek van reclamant om het perceel van de gemeente aan te kopen en de Griffijk is afgewezen omdat het andere plan beter was. Terwijl het plan van reclamant juist uitging van herontwikkeling van alle bedrijfspcelen. De uitvoeringstrategie van de Structuurvisie is niet gevolgd, de Nota Grondbeleid 2014 biedt basis om te handelen conform figuur 7 uit deze nota waarmee wordt voldaan aan de Structuurvisie.</p> <p>In het collegeadvies van 9 juli 2015 wordt niet ingegaan op de afwijking met de Structuurvisie. Wel komt de bouw van een woning in het buitengebied aan de orde terwijl op 15 december 2015 tijdens de informatieavond niets over de woning aan de Meent is gezegd.</p>	<p>Morren naar voren gebracht.</p> <p>Over de mogelijkheid om in samenwerking met grondeigenaren (PPS) de ontwikkeling te realiseren wordt helemaal niets gezegd in de antwoordennota. Terwijl dit voor de ontwikkellocatie Griffijk ook een optie is in de realisatiestrategie van de structuurvisie en zelfs de meest voor de hand liggende optie. De gemeente heeft echter nagelaten deze mogelijkheid serieus te onderzoeken.</p>
---	---

<p>d. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Structuurvisie er wordt niet onderbouwd waarom wordt afgeweken van de Structuurvisie. Het bedrijf van reclamanten wordt door omwonenden als hinderlijk gezien, de komst van nieuwe woningen maakt de kans op bezwaarprocedures bij nieuwe vergunningen groter</p>	<p>d. Zie de beantwoording onder 1. Daarnaast wordt met onderhavig bestemmingsplan de dichtst bij het bedrijf van reclamant gelegen burgerwoning verplaatst naar een grotere afstand van het bedrijf. De belemmering van het bedrijf door deze woning wordt daarmee verminderd. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel van reclamant, en naastgelegen groenstrook, naar woningen faciliteren we reclamant bij een eventuele herontwikkeling. Verder hebben wij reclamant grond op de spoorzone aangeboden als eventuele alternatieve bedrijfslocatie en heeft VHV een aanbod voor een aandeel in het bouwvolume van meerdere bouwprojecten gedaan. Het is aan reclamant om te bepalen of verplaatsing haalbaar en wenselijk is.</p>	<p>In de brief die de heren Morren op 5 juli 2016 aan de raad hebben gestuurd wordt aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende basis biedt om te verplaatsen. Ik verwijs naar de inhoud van deze brief die als bijlage 4 is toegevoegd aan het beroepschrift.</p>
<p>e. In de paragraaf economische uitvoerbaarheid wordt aangegeven dat alle gronden in eigendom van de gemeente of ontwikkelaar zijn. Perceel Griftdijk 3 is echter niet in eigendom van ontwikkelaar en perceel Griftdijk voor zover bekend ook nog niet. Daarnaast is gebleken dat er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten. Tijdsige ondertekening kan ook niet aangezien de gemeenteraad er eerst nog mee moet instemmen, er is geen delegatiebesluit voor het aangaan van anterieure overeenkomsten. Indien er geen anterieure overeen-</p>	<p>e. Per abuis is in de toelichting opgenomen dat alle percelen in eigendom van gemeente of ontwikkelaar zijn. Het perceel van reclamant behoort hier uiteraard niet toe. De toelichting zal hierop worden aangepast. Er zal worden verduidelijkt dat het alleen de percelen betreft waarop dit moment concreet de ontwikkelingen zijn voorzien. Voor het perceel Griftdijk 3 geldt dat, indien er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, de gemeente alsdan over zal gaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst dan wel het vaststellen van een exploitatieplan. Het aangaan van een anterieure overeenkomst betreft een collegebevoegdheid, er is daarom geen delegatiebesluit nodig. De ondertekening van de anterieure overeenkomst met ontwikkelaar heeft op 2 juni jl., en dus tijdig voor de vaststelling van het bestemmingsplan, plaatsgevonden.</p>	<p>Het beroepschrift richt zich niet op dit onderdeel van de zienswijze en de beantwoording daarvan.</p>

<p>eenkomst is dan moet een exploitatieplan worden vastgesteld, deze heeft echter niet ter inzage gelegen.</p>		
<p>f. De visie op de kernrandzone dient te zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Zonder enige vorm van inspraak is de visie aan de raad voorgelegd. Dit terwijl de provincie er groot belang aan hecht om een dergelijk document in samenspraak met de omgeving tot stand te laten komen. De visie is gelet op de kwaliteit nog niet rijp voor besluitvorming. De indruk die ontstaat, is dat de Visie snel is opgesteld naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie. In de visie wordt om het bedrijf van recla- manten heen gedraaid, er wordt helemaal toegeschreven naar de door ontwikkelaar gewenste ontwikkelingen. Er is sprake van eigendomsplanologie in plaats van ontwikkelingsplanologie. Hoe de</p>	<p>f. De raad heeft in haar vergadering van 26 mei j. besloten de visie op de kernrandzone te behandelen in dezelfde vergadering als onderhavig bestemmingsplan. Dit zodat de tegen de woning aan de Meent ingediende zienswijzen kunnen worden betrokken bij de overwegingen ten aanzien van de visie op de kernrandzone. De raad heeft in de vergadering van 26 mei j. naar aanleiding van een motie van de SGP besloten dat de visie op de kernrandzone niet een aparte inspraakprocedure hoeft te doorlopen. De provincie hecht inderdaad belang aan een interactief proces, dit met als voornaamste doel: het ontvangen van ideeën. Gelet op de beperkte ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met de visie op kernrandzone en de geringe afwijking ten opzichte van de Structuurvisie achten wij aparte inspraak niet nodig. In het kader van de bestemmingsplan kunnen immers zienswijzen tegen de concrete uitwerking van de visie worden ingediend. De onderhavige ontwikkeling is als initiatief opgenomen in de visie op de kernrandzone. De ontwikkeling zien wij als een kwaliteitsverbetering van de kernrand en door middel van het opstellen van een visie op de kernrand zijn wij in staat mee te werken aan het</p>	<p>Het beroep richt zich niet op dit onderdeel van de zienswijze en de beantwoording daarvan.</p>

<p>visie zich verhoudt met de Structuurvisie wordt niet duidelijk gemaakt.</p>		
<p>g. De regels voor Bedrijf zijn toegeschreven naar de locatie Slappedel, het bedrijf van recla- mant wordt genegeerd. De voor- liggende bedrijfsbestemming is beperkender dan de huidige be- stemming in het bestemmings- plan Dorp. Dit dient aangepast te worden.</p>	<p>g. De regels voor Bedrijf zijn inderdaad te beperkt opgenomen in het ont- werpbestemmingsplan. Wij zullen dit aanpassen conform huidige bestemming in het bestemmingsplan Dorp.</p>	<p>De zienswijze is op dit onderdeel gegrond ver- klaard. Het beroep richt zich dan ook niet op dit onderdeel.</p>
<p>Samenvatting Zienswijze 1 Samengevat richt de zienswijze zich op de volgende punten: a. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van de Structuurvisie ten aanzien van de verplaatsing van een bedrijf naar de Slappedel, de bouw van een woning aan de Meent en het niet beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf aan de Griftdijk 3. b. In de Structuurvisie is opge- nomen dat het woningbouwplan</p>	<p>Reactie Gemeente a, b en c. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleids- vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Bij de uitwerking van de Structuurvisie in het bestemmingsplan, en het proces hieraan vooraf- gaand, is gebleken dat het op dit moment niet mogelijk is om ook voor het bouwbedrijf aan de Griftdijk 3 in een rechtstreekse woonbestemming te voor- zien. Gebleken is echter wel dat beëindiging van de bedrijfsactiviteiten niet noodzakelijk zijn om de overige percelen wel te kunnen herontwikkelen. Door middel van opname van een wijzigingsbevoegdheid geven wij, zover als mo- gelijk, invulling aan de Structuurvisie. De ontwikkeling ligt nog steeds in lijn met wat in de Structuurvisie is opgenomen. Het plan komt niet precies over- een met wat in de Structuurvisie is opgenomen maar dit is inherent aan de uitwerking van herontwikkelingslocaties. Bij het opstellen van de Structuurvi-</p>	<p>Commentaar op reactie gemeente In dit deel van de reactienota wordt de enige motivering gegeven om af te wijken van de structuurvisie. De gemeente lijkt zich niet te be- kommeren om het feit dat met de vaststelling van de structuurvisie naar de heren Morren een heel andere verwachting is gewekt dan nu in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Opvallend is hetgeen in het door mij geel gemar- keerde deel van de reactie staat. Los van het feit dat het taalkundig een nogal vaag en krom ge- heel is wat daar staat, is de strekking daarvan dat de inhoud van een structuurvisie vooral niet te letterlijk genomen moet worden. Het woord</p>

<p>alleen doorgang kan vinden indien alle bedrijven meedoen. Het meest hinderlijke bedrijf blijft zittend. Indien de Structuurvisie deze invulling had gehad dan hadden reclamanten zeker bezwaar gemaakt tegen de vaststelling van de Structuurvisie.</p> <p>c. Het aantal woningen dat in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is veel groter dan in de Structuurvisie was opgenomen. Dit terwijl het perceel van het bouwbedrijf niet eens meedoet en er dus sprake is van een kleiner</p>	<p>sie gingen wij er bovendien vanuit dat het nodig was om alle drie te bedrijven te herontwikkelen om tot woningbouw over te kunnen gaan. Bij de uitwerking is gebleken dat ook zonder de herontwikkeling van het bouwbedrijf een goede invulling met woningbouw mogelijk is. Het niet benutten van de mogelijkheid om nu twee bedrijfslocaties te herontwikkelen doet meer afbreuk aan de Structuurvisie dan het op dit moment niet rechtstreeks bestemmen van woningbouw op het perceel aan de Griftdijk 3. Op bladzijde 35 van de Structuurvisie is bovendien opgenomen dat er voor de ontwikkelingslocaties een denkrichting is bepaald door voor de ontwikkelingslocaties een richting voor de ontwikkeling te definiëren en concrete randvoorwaarden op te stellen. Daar het over een denkrichting gaat kan bij de uitwerking een andere invulling naar voren komen. Dit geldt ook voor het beoogde aantal woningen. Het bestemmingsplan maakt 24 woningen mogelijk waar in de Structuurvisie inderdaad sprake was van een kleiner aantal. De in de Structuurvisie opgenomen woningaantallen zijn gebaseerd op de indicatieve planuitwerking en niet financieel getoetst/onderbouwd. In de geschetste visie op pagina 54 van de Structuurvisie wordt uitgegaan</p>	<p>"denkrichting" wordt geïntroduceerd en omdat het om een denkrichting gaat kan bij de uitwerking een andere invulling naar voren komen. Ziehier de motivering om af te wijken van hetgeen in de structuurvisie staat. En wel met een beroep op een stuk tekst op biz. 35 van de structuurvisie.</p> <p>Met deze tekst is echter iets bijzonders aan de hand: deze tekst komt niet voor in de Ontwerp Structuurvisie die ter inzage heeft gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure.</p> <p>De tekst is per amendement door de gemeenteraad in de structuurvisie opgenomen. Omdat de vaststelling van een structuurvisie niet voor beroep vatbaar is, hebben zowel burgers als Art 3.1.1 Bro partners hier niet op kunnen reageren. De tekst die in de ontwerp structuurvisie stond luidde:</p> <p><i>Voor de in totaal vijftien ontwikkellocaties is in dit hoofdstuk de ontwikkelrichting gedefinieerd en zijn concrete randvoorwaarden opgesteld. Tevens is aangegeven welke strategie of welke acties nodig zijn om de locatie tot ontwikkeling te brengen.</i></p> <p>Dat is zowel inhoudelijk als taalkundig een veel concreter geheel. Nu kan pas bij de vaststelling van het bestemmingsplan gereageerd worden op de bij amendement gewijzigde tekst in de</p>
---	---	--

		<p>structuurvisie.</p> <p>Ik bestrijd niet het recht van de raad om per amendement wijzigingen aan te brengen in de Ontwerp Structuurvisie. Maar deze wijzigingen moeten wel in overeenstemming zijn met de Wro. Naar mijn mening is de tekst en vooral de strekking daarvan in strijd met de Wet. Het kan niet de bedoeling van de wetgever zijn geweest dat de gemeenteraad zo met een structuurvisie omgaat. De raad beroept zich dan ook ten onrechte op hetgeen hier in de structuurvisie staat.</p>
--	--	---