



Gemeente
Woudenberg

**Gemeente Woudenberg
Zienswijzennota**

Behorend bij het

Bestemmingsplan Kop van de Spoorzone

Raadsvergadering 26 mei 2016

en

Omgevingsvergunning WHZ-wabo-2016-1117

d.d.

Inhoud

Hoofdstuk 1.	Inleiding.....	3
Hoofdstuk 2.	Zienswijzen	3
1	Reactie Provincie Utrecht 23 maart 2016	3
2	Samenvatting zienswijze A.....	4
3	Samenvatting zienswijze B.....	5
4	Samenvatting zienswijze C.....	6
5	Samenvatting zienswijze D	7
6	Samenvatting zienswijze E.....	15
7	Samenvatting zienswijze F.....	21
Hoofdstuk 3.	Conclusie.....	22
Hoofdstuk 4.	Ambtshaive	22
Hoofdstuk 5.	Adres gegevens.....	23

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kop van de Spoorzone heeft van 24 februari 2016 tot en met 5 april 2016 in het gemeentehuis van Woudenberg ter inzage gelegen. Van de te doorlopen procedure en de daaraan verbonden periode van terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan volgens de wettelijk voorgeschreven kennisbronnen: de gemeentelijke website, de Staatscourant en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zijn de bestuurlijke overlegpartners geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Kop van de Spoorzone.

In verband met de toepassing van de coördinatie-regeling heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning WHZ-wabo-2016-1117 gelijktijdig ter inzage gelegen.

In de periode van de terinzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend en direct na afloop van deze periode is een zesde zienswijze binnengekomen. Van de binnen de termijn ingediende zienswijzen was sprake van één pro forma zienswijze, welke op verzoek maximaal 14 dagen, dus tot 19 april, de gelegenheid gekregen heeft de zienswijze aan te vullen. De aanvulling is binnen de gestelde termijn op 18 april ingediend. Er is dan ook sprake van vijf ontvankelijke zienswijzen.

Naast deze zienswijzen hebben wij binnen de termijn een reactie ontvangen van de provincie Utrecht.

Gelet op de samenhang in de zienswijzen over het bestemmingsplan en de ontwerpbeschikking zullen wij in deze nota alle zienswijzen behandelen. Per zienswijze geven wij aan of deze betrekking heeft op het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

In deze "Zienswijzennota" wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. In de beantwoording zijn de zienswijzen eerst samengevat, daarna volgt de reactie van de gemeente.

Hoofdstuk 3 bevat de conclusie en de gevolgen daarvan.

In hoofdstuk 4 staan de ambtshalve geconstateerde omissies.

Hoofdstuk 5 geeft in de niet anonieme versie van deze nota inzicht in de naam de adresgegevens van de indieners van de zienswijzen, in de anonieme versie ontbreekt dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

Van de provincie Utrecht hebben wij bericht ontvangen dat het bestemmingsplan de provincie geen aanleiding geeft voor het indienen van zienswijzen. Van de overige overlegpartners hebben wij geen reactie ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Een aantal had al een reactie gegeven op het voorontwerp.

1 Reactie Provincie Utrecht 23 maart 2016

Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

2 Samenvatting zienswijze A

Onderdeel 1

Het bedrijf maakt zich zorgen over de verkeersintensiteit tussen de rotonde en de nieuwe inrit van Hoogvliet. Verschil met de huidige situatie is dat het bezoekende verkeer voor Hoogvliet zich zal concentreren op een kleiner deel van de Parallelweg en dat het verkeer moet voorsorteren op het drukste deel van deze weg. Het bedrijf verwacht oponthoud en gevaarlijke situaties.

Onderdeel 2

In de toelichting wordt aangegeven dat fietsverkeer via een vrij liggend fietspad vanaf de N224 de supermarkt kan bereiken. In het gesprek met de gemeente is duidelijk geworden dat fietsverkeer deels ook het drukke deel van de Parallelweg zal moeten gebruiken. Ook hierdoor worden gevaarlijke situaties verwacht.

Gelet op de bovenstaande punten is het bedrijf het niet eens met de conclusie dat het aspect verkeer de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Beantwoording van de zienswijze door de gemeente *Zienswijzen zijn gericht tegen het bestemmingsplan.*

Naar aanleiding van zienswijze A punt 1:

De verkeersintensiteit op de Parallelweg neemt door de verplaatsing van Hoogvliet niet significant toe. Wel zal, zoals in de zienswijze terecht wordt aangegeven, het verkeer richting Hoogvliet van een korter gedeelte van de Parallelweg gebruik maken dan in de huidige situatie. Daarmee zal de Parallelweg ten noorden van de nieuwe uitrit van Hoogvliet rustiger worden. Verkeer naar Hoogvliet zal in vrijwel alle gevallen linksaf moeten slaan. In de bestaande situatie is geen voorsorteerstrook aanwezig. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben wij de noodzaak en wenselijkheid van een voorsorteerstrook voor linksaf getoetst aan het "ASVV 2012 hoofdstuk 13.1.3 d4 Voorsorteer-/opstelstroken".

Bij deze toetsing zijn wij uitgegaan van de meest recente tellingen (november 2015) en het drukste moment in de week (11:00 – 12:00 op zaterdag). Dat is dus een specifiek moment dan waar wij in de toelichting van het bestemmingsplan van uitgegaan zijn. De intensiteiten op dat piekmoment op dit wegvak blijven nog ruim binnen de in figuur 10.1/13 van het bedoelde hoofdstuk van de ASVV 2012 weergegeven aanbevelingsgrenzen voor toepassing van linksaf stroken.

Hiermee is er geen aanleiding voor het toepassen van een linksaf strook en op basis van deze gegevens is er ook geen aanleiding om oponthoud op de Parallelweg te verwachten. De vestiging van Hoogvliet op deze locatie geeft dan ook geen directe aanleiding voor een aanpassing van het wegvak. Wel blijven wij de situatie op het wegvak monitoren en is het mogelijk dat andere ontwikkelingen in de toekomst aanleiding zullen geven voor noodzakelijke of gewenste aanpassingen aan het wegvak. Zie over dit argument ook onze reactie bij zienswijzen B en C.

Naar aanleiding van zienswijze A punt 2

De toelichting gaat op dit punt inderdaad uit van een mogelijke toekomstige situatie. Wij zullen de toelichting op dit punt aanpassen. Er is nog geen sprake van een vrij liggende fietsvoorziening langs de Parallelweg. Aan de westelijke zijde van de Parallelweg is wel ruimte gereserveerd voor een toekomstige vrij liggende fietsvoorziening. In verband met ontwikkelingen op de provinciale weg en mogelijke toekomstige aanpassingen aan het kruispunt N224 – Parallelweg realiseren wij deze fietsvoorziening voorlopig nog niet. Voor fietsers is het terrein van Hoogvliet straks toegankelijk vanaf de Spoorlaan en Parallelweg. De fietser is vrij in de keuze of hij/zij de verkeersluwe Spoorlaan gebruikt of de drukker Parallelweg. De intensiteiten op de Parallelweg zijn niet dusdanig hoog dat hier geen veilig fietsverkeer gefaciliteerd kan worden.

In het belang van de bereikbaarheid van andere bedrijven op het bedrijventerrein per fiets is het wenselijk om voor fietsen zowel de mogelijkheid via zowel Spoorlaan als die via Parallelweg open te houden.

Gelet op de bestaande structuur langs het begin van het wegvak van de Parallelweg, rond de parkeervakken en toegang van de sportschool, Welkoop en anderen, gaan wij in gesprek met de bedrijven en eigenaren aan de oostzijde van dit wegvak, over het gebruik, de indeling en de veiligheid van de strook grond tussen de weg en de bestaande gebouwen, om te bezien welke optimalisaties mogelijk zijn.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de verkeerssituatie de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat en zullen de tekst van de toelichting onder fietsverkeer over het vrij liggende fietspad langs Parallelweg aanpassen.

3 Samenvatting zienswijze B

Het bedrijf geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de verplaatsing van Hoogvliet, maar wil wel haar bezorgdheid over de verkeerssituatie aan het begin van de Parallelweg uitspreken. Zij wijzen op diverse risicofactoren en zijn van mening dat de situatie door de in- en uitrit van Hoogvliet zal verslechteren.

Risicofactoren:

- Piek in vrachtverkeer.
- Ontbreken separate fietsstrook en goed voetpad.
- Versmalling van de weg, na inrit Van Appeldoorn.
- Bestaande situatie bij parkeervakken Welkoop en het nu al veelvuldig oversteken van de Parallelweg door bezoekers van de sportschool en Welkoop.

Hierdoor verwacht het bedrijf nog meer gevaarlijke situaties dan in de huidige situatie. Daarbij verwacht men opstoppingen met name op vrijdagmiddag en -avond en zaterdag ochtend, omdat dan de meeste bezoekers aan de supermarkt komen gelijk met de terugkomst vrachtauto's van diverse transportbedrijven.

Tevens verwacht het bedrijf dat het voor de eigen vrachtauto's lastiger wordt om het terrein af te rijden.

Zij verzoeken dan ook om de in- en uitrit van Hoogvliet te herbezien in combinatie met de verkeerssituatie van de Parallelweg en te zoeken naar alternatieve oplossingen, waarmee doorstroming van verkeer gegarandeerd wordt en de genoemde risico's worden weggenomen.

Beantwoording van de zienswijze door de gemeente

Zienswijzen tegen omgevingsvergunning, gelet op de inhoud betreft het uitsluitend de activiteit uitrit van de omgevingsvergunning.

Hoewel deze zienswijze gericht is tegen de omgevingsvergunning is de strekking van de zienswijze vrijwel gelijk aan die van zienswijzen A en C; "de gevolgen van de hervestiging van Hoogvliet voor de wegvakken van de Parallelweg". De reactie op de zienswijzen A en C op dit punt verklaren wij ook van toepassing op deze zienswijze.

Ten aanzien van de in zienswijze B benoemde risicofactoren willen wij het volgende opmerken:

- In verband met de gecombineerde piek van vrachtverkeer en boodschappenverkeer rond het weekend is voor het onderzoek ten aanzien van de gevolgen en maatregelen voor afslaand verkeer gerekend met het absolute piekmoment in de week.

- In de huidige situatie is er inderdaad geen vrij liggende fietsvoorziening. Aan de westelijke zijde van de Parallelweg is wel ruimte gereserveerd voor een vrij liggende fietsvoorziening. In verband met ontwikkelingen op de provinciale weg en mogelijke toekomstige aanpassingen aan het kruispunt N224 – Parallelweg realiseren wij deze fietsvoorziening niet op dit moment. Voor fietsen is de nieuwe locatie ook bereikbaar via de rustige Spoorlaan.
- De openbare ruimte aansluitend aan het terrein van Hoogvliet (dus de westzijde van de Parallelweg) wordt aangepast, hierbij zal een vrij liggend voetpad worden aangelegd.
- Het fietsverkeer en consumentenverkeer op het smallere noordelijke wegvak van de Parallelweg na de inrit Van Appeldoorn zal door de verplaatsing van Hoogvliet verminderen.
- Zoals aangegeven bij zienswijze A onder 2, gaan wij in overleg met de bedrijven aan de oostzijde van het begin van het wegvak van de Parallelweg om te bezien hoe de bestaande situatie ook aan die zijde te verbeteren is.

Ten aanzien van de uitrit willen wij het volgende opmerken:

Door de toepassing van een uitritconstructie heeft verkeer dat al op de Parallelweg rijdt altijd voorrang op verkeer vanuit de uitrit Hoogvliet. Dat geldt ook voor (vracht)verkeer dat de uitrit van Van Appeldoorn al (gedeeltelijk) heeft verlaten voor de uitrit van Hoogvliet. Ten opzichte van de bestaande situatie zou het verlaten van de eigen uitrit dan ook eerder moeten verbeteren dan verslechteren.

Gelet op de situatie van het omliggende wegennet is duidelijk dat alleen aan de zijde van de Parallelweg een uitrit mogelijk is, gelijk aan de uitrit van de oorspronkelijke bedrijfsvoering op deze locatie. Een directe uitrit op de N224 is in het kader van doorstroming van deze weg ongewenst, de structuur en inrichting van de Spoorlaan kan verkeersstromen van dit type niet aan. Daarbij maakt het verkeer van Hoogvliet ook in de bestaande situatie gebruik van de Parallelweg.

De uitrit is op deze locatie geprojecteerd om de volgende twee redenen:

1. Maximaliseren van de afstand tussen rotonde en uitrit om zo rust in het verkeersbeeld te creëren. Tevens wordt op deze wijze rekening gehouden met mogelijke toekomstige infrastructurele ontwikkelingen.
2. Door de ligging van de uitrit aan de noordelijke zijde van het perceel kan deze in de toekomst eventueel gecombineerd worden met de uitrit van de nog nader te bepalen ontwikkeling van de direct ten noorden van het perceel gelegen gronden. Minder uitritten is goed voor de doorstroming en verkeersveiligheid.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de verkeerssituatie de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat en zien geen aanleiding voor de aanpassing van de activiteit uitrit in de omgevingsvergunning.

4 Samenvatting zienswijze C

Het bestuur van de bedrijvenkring is niet tegen de verplaatsing van Hoogvliet naar de Kop van de Spoorzone. Wel vragen zij aandacht voor de volgende twee punten.

Onderdeel 1 de verkeerssituatie:

De toekomstige situatie van dit gebied als toegangsweg naar de woonwijk Hoevelaar en vestiging van de supermarkt nu zullen leiden tot meer verkeersbewegingen, waarvan waarschijnlijk een belangrijk deel fietsers. Op de drukke boodschappen dagen vrijdag en zaterdag komt ook het (internationale) vrachtverkeer terug. Vraag is hoe de gemeente hiervoor de juiste verkeersmaatregelen gaat nemen.

Onderdeel 2 bedrijventerrein voor bedrijven:

Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein bestemd is en moet blijven voor bedrijven en niet voor detailhandel. Vestiging van detailhandel meer dan Hoogvliet kan en zal leiden tot een belemmering van huidige en toekomstige ambachtelijke ondernemers. Uit het plan blijkt niet dat de gemeente meer detailhandel wil vestigen, maar voor de kavel B1 zal het al moeilijk zijn om een bedrijf met een milieucirkel te vestigen.

Beantwoording van de zienswijze door de gemeente

Zienswijzen lijken gericht tegen het project, dus beide besluiten, dit wordt echter niet expliciet verwoord.

Naar aanleiding van zienswijze C onderdeel 1

Zie voor de reactie op zienswijze onderdeel 1 ook de reactie op zienswijzen A en B, deze verklaren wij ook hier van toepassing. Op 22 maart 2016 heeft het gesprek met een aantal transportbedrijven plaatsgevonden, zienswijze A verwijst hier ook naar.

Zoals blijkt uit de beantwoording van zienswijze A, geeft de beoordeling van de verkeersomvang en de analyses van linksaf slaand verkeer op dit moment geen aanleiding om het aanliggende wegvak aan te passen. Ten behoeve van het overige verkeer dat gebruik maakt van de Parallelweg is er voor Hoogvliet bewust gekozen voor de toepassing van een uitritconstructie (zie de reactie bij zienswijze B). Indien toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld de geplande weg naar de woonwijk Hoevelaar, daar op termijn aanleiding toe geven dan zal op dat moment bezien worden welke passende maatregelen nodig zijn aan het wegvak van de Parallelweg, ten einde doorstroming en veiligheid te waarborgen. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen hebben echter geen betrekking op het nu voorliggend bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van zienswijze C onderdeel 2

Uitgangspunt en doel van de verplaatsing van Hoogvliet is het wegnemen van een beperkende factor die nu centraal ligt op het bedrijventerrein en deze te verplaatsen naar de rand. Uit de analyse van de reeds gevestigde bedrijven rond de nieuwe locatie blijkt dat een supermarkt daar niet leidt tot een extra beperking voor andere bedrijven. Daarmee draagt deze planvorming dan ook bij aan de beoogde verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden van (ambachtelijke) bedrijven.

De door de BSW genoemde kavel B1, valt onder de regels van het bestemmingsplan Spoorzone. Op grond van dat bestemmingsplan mogen daar bedrijven tot en met categorie 3, max. 50 meter worden gevestigd. De afstand tussen de zuidelijke grens van dat bestemmingsplan en de noordelijke grens van het bestemmingsplan Kop van de Spoorzone bedraagt meer dan 50 meter, dus van een beperking van het gebruik van deze gronden als gevolg van de vestiging van de supermarkt zal geen sprake zijn.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding om de plannen of besluiten aan te passen.

5 Samenvatting zienswijze D

- 1 Jumbo is belanghebbende gezien de ligging van het plangebied in hetzelfde verzorgingsgebied.
- 2 Realisatie solitaire supermarkt op perifeer bedrijventerrein is ongewenst en in strijd met het beleid.

- Supermarkten in dit verzorgingsgebied horen niet thuis op een bedrijventerrein, maar in de dorpscentra.
 - De planvorming is in strijd met de visie zoals verwoord en vastgelegd in de Structuurvisie 2030, waarin een winkelgebied beschreven staat voor de concentratie van consument georiënteerde bedrijven welke uitdrukkelijk bedoeld is als een bovenlokaal winkelgebied betreft waar perifere detailhandel wordt gevestigd. Een supermarkt hoort niet tot die categorie.
 - Het plangebied ligt op een andere locatie dan het concentratie gebied zoals benoemd in de structuurvisie.
 - In de toelichting wordt de afwijking van de structuurvisie erkend (2.4.1), er wordt echter geen aandacht besteed aan het feit dat het om een solitaire supermarkt gaat en dus niet om een winkelcentrum voor grootschalige aankopen maar alleen om dagelijkse boodschappen. Tevens ziet het bestemmingsplan alleen op Hoogvliet en niet op Kwantum.
 - De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (2.1.3) voor het plan wordt door Jumbo betwist, aan een solitaire supermarkt locatie bestaat geen behoefte. Daarbij is Jumbo van mening dat de plannen in strijd zijn met het regionale en provinciale beleid.
- 3 Het Externe onderzoek externe veiligheid is onzorgvuldig, uitgegaan wordt van het gelijktijdig vertrek van Hoogvliet en Kwantum, maar nergens blijkt dat ook Kwantum vertrekt, de voorwaardelijke verplichting van artikel 4.2.2. betreft alleen Hoogvliet. Kwantum kan dus overgangsrechtelijk aanwezig blijven. Daarmee kloppen de uitgangspunten en getallen van de berekeningen niet. Op de nieuwe locatie Hoogvliet ontstaat een cluster van kwetsbare objecten bij de gasleiding en op geringe afstand van Van Appeldoorn, een zorgvuldig onderzoek zal waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat veiligheid van aanwezigen bij een calamiteit onvoldoende verzekerd is.
- 4 Ook het verkeersonderzoek schiet tekort, de verkeersgeneratie zou 150 m² bvo hoger zijn dan in de huidige situatie, uitgaande dat de huidige supermarkt 2.685 m² groot is terwijl het bestemmingsplan 2.800 m² mogelijk maakt en houdt geen rekening met hervestiging op huidige locatie Hoogvliet. Jumbo gaat er vanuit dat uit een zorgvuldig onderzoek zal blijken dat de huidige wegcapaciteit niet voldoet en wijst daarbij naar de tekst in de structuurvisie dat als bestaande rotonde niet verplaatst wordt de capaciteit van de rotonde vergroot moet worden. Omdat het luchtkwaliteitsonderzoek van dezelfde verkeersgegevens uitgaat, voldoet dat onderzoek ook niet. Omdat de verkeersonderzoeken niet deugen, kan de activiteit uitrit ook niet vergund worden.
- 5 De vergunning is niet uitvoerbaar vanwege de ligging in de boringsvrije zone. De door de VRU geëiste geboorde put of andere bron is in deze zone niet te realiseren.
- 6 Een acceptabele situatie op basis van externe veiligheid is niet verzekerd, uitgaande van de bouwtekeningen komen er vluchtwegen aan de zijde van de buisleidingen. Daarmee voldoet het plan niet aan de maatregelen zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.
- 7 De supermarkt overschrijdt het maximale bruto vloeroppervlak nu de inpandige expeditie ruimte en de vluchtgangen ten onrechte niet meegerekend zijn bij het bruto vloeroppervlakte. De gevraagde supermarkt is dan ook groter dan de 2.800 m² die is toegestaan.
- 8 Twijfel over welstand en reclame, het advies van de welstandscommissie van 4 februari 2016 over de handelsreclame lag niet bij de ter inzage liggende stukken. In het advies van 18 februari 2016 staat dat de welstandscommissie getoetst heeft aan de welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria. Jumbo heeft dit niet kunnen controleren omdat de welstandsnota niet bij de stukken ter inzage lag en niet op internet te raadplegen is. Daarom wordt betwist of de adviezen op de juiste wijze tot stand gekomen zijn. Jumbo verzoekt om toezending van het advies van 4 februari 2016 en de van toepassing zijnde welstandsnota.

Beantwoording van de zienswijze door de gemeente

Zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan (punt 1 t/m 4) en ontwerp-omgevingsvergunning (punt 4 (deels) t/m 8)

Zienswijze D onderdeel 1

Wij zien geen aanleiding dit standpunt te betwisten.

Zienswijze D onderdeel 2 structuurvisie

De stelling dat het plan in strijd is met het door de gemeente gewenste beleid delen wij niet. Wel onderkennen we dat het plan op onderdelen afwijkt van de letterlijke tekst in de Structuurvisie 2030. We lichten dit nader toe.

Allereerst willen wij benadrukken dat waar in de zienswijzen gesproken wordt over de nieuwvestiging van een solitaire supermarkt, hier nadrukkelijk geen sprake is van een nieuwe solitaire supermarkt. In de huidige situatie is sprake van een goed draaiende solitaire supermarkt op het bedrijventerrein. De supermarkt is sinds begin jaren zeventig op deze locatie aanwezig. Deze heeft daarmee ook de behoefte aan deze supermarkt in het gebied bewezen.

Deze supermarkt wordt verplaatst naar de rand van het bedrijventerrein, het is dan ook nadrukkelijk geen nieuwvestiging. De verplaatsing is gewenst om de negatieve effecten van de bezoekers van een supermarkt op de omliggende (ambachtelijke) bedrijven weg te nemen en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijven te vergroten. In de zienswijzen wordt verwezen naar diverse passages op blz. 24 en 48. Hierbij wordt voorbijgegaan aan blz. 50 tweede kolom onder Parallelweg Noord waar letterlijk benoemd is dat er ruimte is voor optimalisatie van dit bedrijventerrein en dat de aanwezige detailhandel (Hoogvliet, Kwantum) verhuist naar de concentratie consument georiënteerde bedrijven.

Het klopt dat in de overige teksten van de structuurvisie de verwijzing naar de supermarkt ontbreekt, dat is een bewuste keuze geweest. Elke indruk dat naast de al aanwezige supermarkt ruimte zou zijn voor de vestiging van detailhandel voor de dagelijkse boodschappen is in de structuurvisie vermeden, maar voor zover nodig bepaalt de raad dat met de vaststelling van het bestemmingsplan op dit punt gemotiveerd wordt afgeweken van de structuurvisie.

Deze keuze blijkt ook uit het feit dat mede naar aanleiding van de zienswijzen van de Jumbo op de ontwerpstructuurvisie de eerdere aanduiding van het concentratie gebied als consumentenplein gewijzigd is;

Citaat beantwoording zienswijzen Jumbo op ontwerp structuurvisie:

“Wij delen het standpunt dat de term Consumentenplein een onjuist beeld geeft van de gewenste ontwikkeling. Het is niet de bedoeling dat de ontwikkeling van het gebied van de Pothbrug leidt tot een tweede dorpscentrum en daarmee ontwrichting van het echte dorpscentrum. Doelstelling van de herontwikkeling is het verbeteren van de functie scheiding tussen bedrijven en consumentenbedrijven. Bovenal is de herontwikkeling binnen het bedrijventerrein Parallelweg gericht op de hervestiging van de bestaande op consumentengerichte bedrijven binnen het gebied op een meer geconcentreerde locatie. De zoektocht naar de juiste termen is lastig omdat in de Woudenbergse situatie geen sprake is van de perifere detailhandel in de traditionele zin, maar van een supermarkt en perifere detailhandel. In het kader van de functie scheiding ondersteunen wij de verplaatsing van de bestaande consument georiënteerde bedrijven binnen het bedrijventerrein naar een geconcentreerde locatie. Hierbij zou in de toekomst een beperkt aantal type perifere detailhandels bedrijven aan kunnen worden toegevoegd, echter wel binnen het geconcentreerde gebied. De toevoeging van andere dan de nu bestaande bedrijven mag echter niet leiden tot een verstoring van de verzorgingsstructuur van het dorpscentrum van Woudenberg. Wij zijn ons bewust van het feit dat dit vraagt om een zorgvuldige bewoording in de nadere planologische uitwerking van de plannen.”

Het bovenstaande citaat geeft ook weer waarom in deze structuurvisie gekozen is voor de bijzondere aanduiding "concentratie van consument georiënteerde bedrijven". Alleen deze bijzondere term kon aanduiden dat er ook een supermarkt onderdeel uitmaakt van deze zone.

Doelstelling van de verplaatsing is het vrij maken van de huidige locatie ten behoeve van bedrijfsontwikkeling. Indien dan gekeken wordt welke alternatieven er zijn voor de gewenste uitplaatsing van de supermarkt van de huidige locatie, dan is duidelijk dat in het centrum van Woudenberg fysiek geen ruimte is voor een supermarkt van deze omvang met de bijbehorende parkeervoorziening, terwijl deze er aan de randen van het bedrijventerrein Parallelweg op korte afstand van de huidige vestiging wel zijn. De randen langs de bestaande kern van Woudenberg bieden ook geen ruimte, terwijl op basis van dezelfde structuurvisie waarin de verplaatsing opgenomen is, ook te verwachten is dat op lange termijn de nieuwe locatie aan de rand van een woonwijk komt te liggen. In deze nieuwe woonwijk zullen geen voorzieningen komen.

Het is juist en dat is in de toelichting van het bestemmingsplan ook verwoord, dat de locatie van het plangebied een andere is dan welke in de structuurvisie voorzien was voor de concentratie.

Echter, een structuurvisie is een document dat op hoofdlijnen de lijnen voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente uitzet, het is richtinggevend maar niet juridisch bindend. De juridische verankering vindt plaats in het bestemmingsplan. Voor zover nodig bepaalt de raad met de vaststelling van het bestemmingsplan dat op dit punt gemotiveerd wordt afgeweken van de structuurvisie.

Van de eerder beoogde locatie is inmiddels duidelijk dat deze met name door de noodzakelijke aanpassingen voor de verkeerstoegankelijkheid niet gerealiseerd kan worden. De onderhavige locatie ligt op korte afstand (hemelsbreed ca. 350 meter) en in hetzelfde gebied als de in de structuurvisie genoemde locatie.

De locatie van het plangebied voldoet geheel aan de uitgangspunten voor het concentratiegebied met daaraan toegevoegd de hogere beeld kwalitatieve uitgangspunten die voor de Kop van de Spoorzone in de visie staan. Wij zijn dan ook van mening dat met het plan een passende invulling geven wordt aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Woudenberg 2030.

In de zienswijzen wordt niet nader onderbouwd waarom de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor het plan wordt betwist, noch wordt de strijdigheid met provinciaal en regionaal beleid onderbouwd. Ten aanzien van de behoefte verwijzen wij dan ook naar de jarenlange en succesvolle aanwezigheid van de supermarkt in het gebied en naar de onderzoeken bij het bestemmingsplan. Ten aanzien van het provinciaal beleid verwijzen wij naar de reactie van de provincie van 23 maart 2016, welke aangeeft dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen vanuit het provinciaal beleid. Kortom, het plan past binnen het provinciaal beleid.

Zienswijze D onderdeel 3 Externe veiligheid

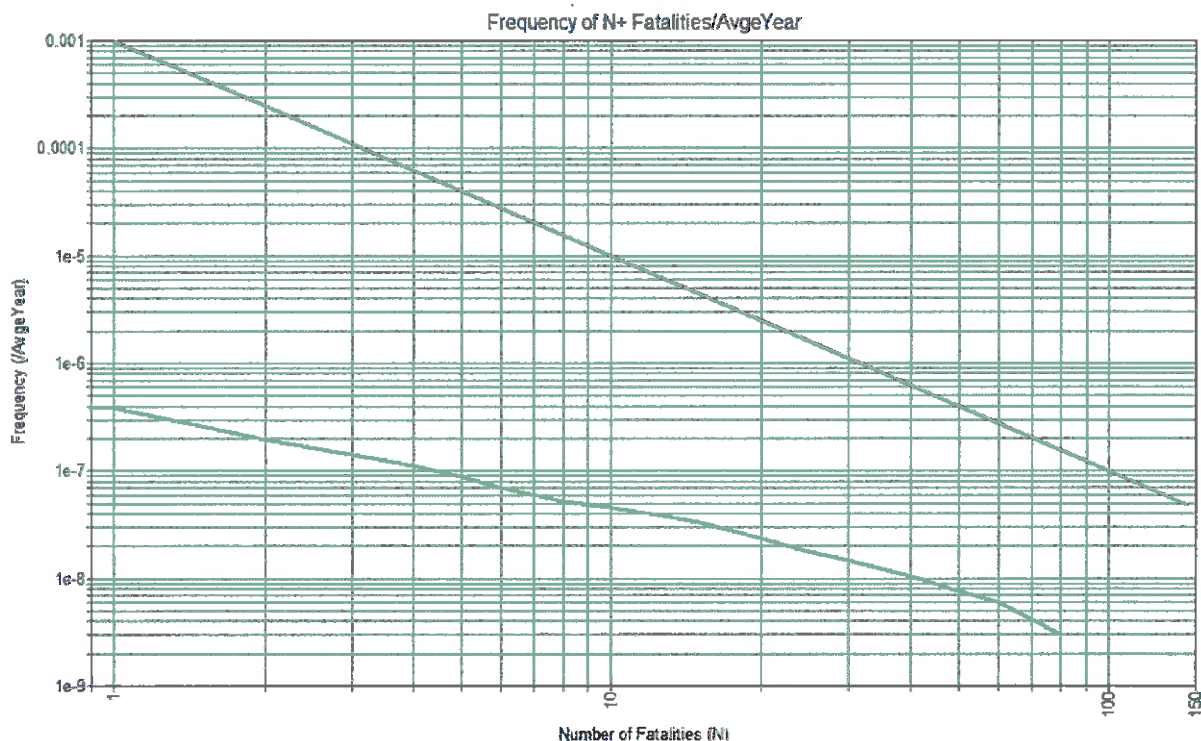
Bij de berekeningen ten aanzien van externe veiligheid, zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, is er inderdaad vanuit gegaan dat Kwantum zal vertrekken vanaf de huidige locatie. Terecht wordt gesteld dat dit vertrek, hoewel privaatrechtelijk door partijen geregeld, planologisch niet is vastgelegd en dat voor Kwantum na inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitgegaan moet worden van een overgangsrechtelijke aanwezigheid.

Wij hebben de berekening vanuit dat gegeven dan ook opnieuw gemaakt.

In de bestaande situatie was voor de Kwantum uitgegaan van een populatiedichtheid van 22,46 personen in de dag en avondperiode tot 22.00 uur. Voor de toekomstige situatie was inderdaad uitgegaan van 40 personen per hectare, wat voor de Kwantum neerkomt

op 8,52 personen. Voor de risicoberekeningen dient echter rekening te worden gehouden met de blijvende aanwezigheid van de Kwantum.

De populatiedichtheid heeft geen invloed op de plaatsgebonden risicocontouren van het bedrijf Van Appeldoorn. Wel heeft bevolkingsdichtheid invloed op de hoogte van het groepsrisico. Zodoende is een nieuwe berekening gemaakt waarbij ook in de toekomstige situatie is uitgegaan van 22,46 personen in zowel de dagperiode als de avondperiode tot 22.00 uur. In onderstaande twee figuren is het groepsrisico weergegeven uitgaande van het vertrek van de Kwantum (zoals gehanteerd in de toelichting) en het groepsrisico uitgaande van het blijven van de Kwantum op de huidige locatie.

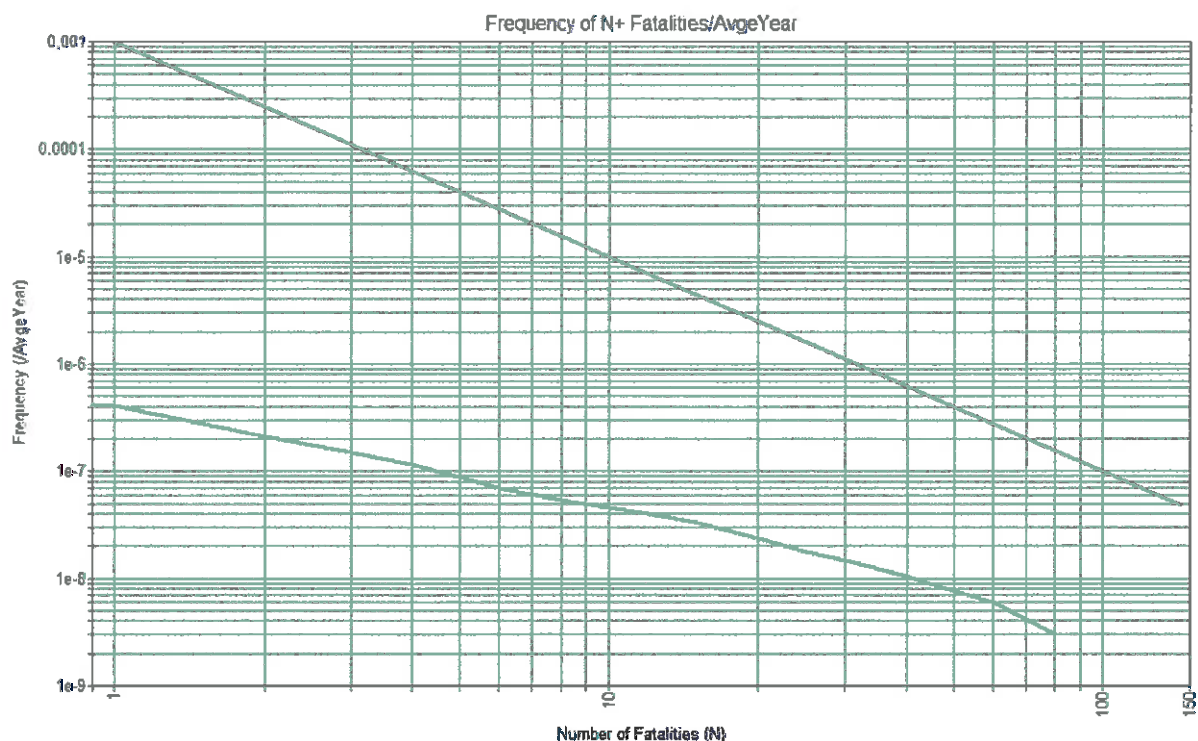


Figuur: Groepsrisico van Van Appeldoorn uitgaande van vertrek van de Kwantum

Uit deze herberekening van het groepsrisico blijkt dat het verschil in populatie als gevolg van het wel of niet vertrek van de Kwantum geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico van Van Appeldoorn. Het verschil in populatie is dermate klein dat de invloed op de hoogte van het groepsrisico verwaarloosbaar is. Het groepsrisico is in beide situaties maximaal 0,020 maal de oriënterende waarde. De herberekening heeft niet tot gevolg dat onze conclusies ten aanzien van externe veiligheid veranderd zijn.

Nu de herberekening naar aanleiding van de Kwantum niet tot andere inzichten leidt blijven wij bij de conclusie in de toelichting over het acceptabel zijn van de nieuwe locatie vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Ten aanzien van de gasleiding verwijzen wij daarvoor mede naar de conclusies die de Gasunie in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro kenbaar gemaakt heeft. Namelijk dat het plan voor de verplaatsing van de supermarkt, op basis van de verbeelding, regels en de toelichting geen bezwaren geeft van de kant van de Gasunie.

Uit de onderzoeken blijkt dat het groepsrisico in het gebied ver onder de oriëntatiewaarde blijft en dus ook geen belemmering geeft voor de ontwikkeling.



Figuur: Groepsrisico van Van Appeldoorn uitgaande van blijven van de Kwantum

Zienswijze D onderdeel 4 Verkeer en luchtkwaliteit

De huidige locatie van Hoogvliet ligt hemelsbreed ca. 250 meter verder naar het noorden langs de Parallelweg, ook in de huidige situatie maakt het verkeer van deze locatie gebruik van deze weg, terwijl de nieuwe locatie tot voor kort intensief in gebruik was als parkeerplaats bij een transportbedrijf. De oude locatie van Hoogvliet krijgt een bedrijfsbestemming. Per saldo is de verkeersgeneratie van deze bedrijfsbestemming gelijk aan (aannemelijker is zelfs minder dan) het opheffen van het bedrijfsgebruik op de Kop van de Spoorzone. Dat is ook de achtergrond dat in het verkeersonderzoek (en daarmee ook luchtkwaliteit) alleen uitgegaan is van de toename van het Hoogvliet pand.

Voor de verkeersgeneratie heeft het nog voortzetten van Kwantum op de huidige locatie geen gevolgen. Immers, de verkeersgeneratie vanuit Kwantum is gelijk aan de huidige situatie en leidt niet tot een verandering. De wijziging van de bestemming op die locatie die het onderhavige bestemmingsplan regelt kan op termijn die verkeersgeneratie in het gebied feitelijk alleen doen dalen.

De hoeveelheid verkeer op het bedrijventerrein neemt door de verplaatsing van Hoogvliet binnen het bedrijventerrein niet significant toe en heeft daarmee geen significante invloed op de capaciteit van deze rotonde. Aanleiding voor de tekst in de structuurvisie over deze rotonde is de beperkte restcapaciteit van de rotonde N224 -Parallelweg op de doorgaande route. De provincie is inmiddels gestart met een studie op eventuele aanpassingen van deze rotonde. Dit staat echter los van de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Hoogvliet.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit geldt hetzelfde; de verkeersgeneratie verplaatst in het gebied en er is slechts sprake van marginale uitbreiding.

Wij zien gelet op het bovenstaande geen aanleiding voor het standpunt dat de uitrit niet vergund zou kunnen worden.

Zienswijze D onderdeel 5 Boringsvrije zone

De provinciale milieuverordening Utrecht 2013 is van toepassing op de boringsvrije zone. De regeling die sinds 22 december 2015 van kracht is geeft regels voor de boringsvrije zones. De regels voor boorputten zijn binnen en buiten inrichtingen gelijk. Artikel 20 van deze verordening verbiedt boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben met een boordiepte van 10 meter of meer onder maaiveld. Artikel 21 geeft onder lid 1 b echter een algemene vrijstelling van artikel 20 en geeft aan dat het verbod niet geldt voor het oprichten en hebben van boorputten voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van een noodvoorziening.

Per email van 14 april 2016 hebben wij van de provincie Utrecht de bevestiging ontvangen dat bronnen voor bluswater vallen onder noodvoorzieningen, dus die mogen in de boringsvrije zone gerealiseerd worden tot beneden de dieptegrens van MV -10 m. In de PMV (artikel 22) is opgenomen dat alleen bepaalde grond- en funderingswerking beneden de dieptegrens gemeld moeten worden. Boringen voor noodvoorzieningen hoeven niet gemeld te worden. De provincie wil gezien de kwetsbaarheid van de locatie wel benadrukken dat de boring verricht dient te worden door een gecertificeerd boorbedrijf (BRL 2100).

Uitgaande van deze verordening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de onderhavige vergunning niet uitvoerbaar is. Wij zullen het uitgangspunt van de provincie toevoegen aan de omgevingsvergunning.

Zienswijze D onderdeel 6 externe veiligheid vergunning

In algemene zin zijn niet alle maatregelen welke bijdragen aan een verbetering van het groepsrisico vast te leggen in een bestemmingsplan. Zo is de ligging van nooduitgangen een belangrijk aspect voor het groepsrisico, maar betreft dit geen ruimtelijk aspect wat in een bestemmingsplan kan worden vastgelegd. Daarom is ook bij de verantwoording van het groepsrisico in het bestemmingsplan vermeld dat dit een mogelijke maatregel is.

Voor de toekomstige Hoogvliet zijn nooduitgangen aan alle zijden van het gebouw opgenomen in de bedoelde plattegrond. Hiermee zijn er vluchtmogelijkheden in alle richtingen mogelijk, hetgeen een bedoelde invulling geeft aan de geadviseerde maatregel ter verbetering van het groepsrisico. Bij het realiseren van vluchtwegen moet echter niet uitsluitend gedacht worden aan een calamiteit met een buisleiding. Andere calamiteiten vragen om andere vluchtroutes. De maatregel voor het opnemen van vluchtwegen in tegenovergestelde richting van de buisleiding betekent dan ook niet dat er geen vluchtroutes zijn die naar de buisleiding toe lopen.

Zienswijze D onderdeel 7 bruto oppervlak van de supermarkt.

Terecht wordt een onvolkomenheid in de vierkante meters bvo geconstateerd. De in pandige expeditieruimte en vluchtgangen waren, anders dan Jumbo veronderstelt, reeds meegenomen in de totale meters bvo. De totale bvo op de begane grond bedraagt 2794 m². Niet meegenomen was echter (op de eerste verdieping) de overdekte buitenruimte bedoeld voor de stalling van de winkelwagens en de aangrenzende verkeersruimte gelegen voor de roltrap. De NEN-definitie van bvo neemt dit soort overdekte buitenruimte echter wel mee. We sluiten daarop aan en dit betekent dat er 40 m² bvo moet worden opgeteld bij de reeds genoemde 2794 m² zodat het totale aantal m² bvo 2834 bedraagt. Wij zullen het maximaal aantal m² bvo dat het bestemmingsplan bij recht mogelijk maakt (nu 2.800 m²) hieraan aanpassen.

Voor de goede orde merken wij nog op dat het aantal m² wvo in de nieuwe situatie hierdoor dus niet verandert.

De zienswijzen dat de omgevingsvergunning in strijd is met artikel 4.2.1. lid c van het bestemmingsplan is dan ook gegrond. Wij zullen artikel 4.2.1. lid c aanpassen tot 2840 m², waarmee de strijdigheid van de omgevingsvergunning opgeheven wordt.

Zienswijze D onderdeel 8 welstand en reclame

Wij zien niet waarom de welstandsnota ter inzage had moeten liggen bij de stukken. Indien bij de inzage van het dossier verzocht was om deze nota ook in te zien, was deze direct verstrekt.

Het klopt dat in de welstandsnota de beoordelingscriteria voor de nieuwe ontwikkeling van dit gebied nog niet opgenomen zijn. Er geldt wel een algemeen beoordelingskader voor het bedrijventerrein Parallelweg, gebiedsbeschrijving 8.12 en van de Stationsweg 8.3 van de welstandsnota, het pand voldoet daaraan. Het betreffende hoofdstuk is inmiddels toegezonden.

Zoals onder 3.7 en hoofdstuk 9 van de welstandsnota is aangegeven is het niet mogelijk om in de nota voor herontwikkelingsprojecten die afwijken van de geldende bestemmingsplannen in de nota al criteria op te nemen. Zodra een ontwikkeling aan de orde is zal de gemeenteraad aanvullende criteria voor dat gebied vaststellen. In deze zal dat gebeuren, uitgaande van de beeldkwaliteitscriteria zoals benoemd op blz. 25 onderdeel van hoofdstuk 3.2. van de toelichting van het bestemmingsplan.

De beeldkwaliteitscriteria voor het gebied zijn tot stand gekomen vanuit de uitgangspunten die de structuurvisie voor dit gebied benoemt in combinatie met de beoogde nieuwe ontwikkeling. Over deze criteria heeft de welstandscommissie op 8 september 2015 een advies uitgebracht. In dat advies heeft de welstandscommissie niet alleen 8.12 maar ook 8.3 van de welstandsnota betrokken. Het beeldkwaliteitskader waarover advies uitgebracht is en nu opgenomen is in de toelichting is bepaald aan de hand van een stedenbouwkundige invulling waarbij nog geen bouwplan beschikbaar was. Het latere bouwplan is door de welstandscommissie op 2 november 2015 in concept en 18 februari 2016 als definitief plan beoordeeld, aan de welstandsnota en het beeldkwaliteitskader.

Ten aanzien van de handelsreclame is het juist dat bij de stukken geen geschreven advies van de welstandcommissie ter inzage lag, omdat het advies middels een zogenaamd stempeladvies afgegeven was. Wij hebben de welstandscommissie verzocht om haar advies van 4 februari 2016 op schrift te stellen. Deze brief d.d.12 april 2016 zal onderdeel uit gaan maken van het dossier en is toegezonden.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijzen concluderen wij dat deze deels gegrond zijn en dat de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan gewenst zijn:

Toelichting:

Paragraaf 4.4. onder verantwoording groepsrisico toevoegen de berekening zoals opgenomen in de zienswijzennota met als uitgangspunt dat Kwantum nog aantal jaren blijft zitten.

Regels:

Aanpassing artikel 4.2.1 lid c wijzigen in 2840 m2.

Tevens geven de zienswijzen ten aanzien van de omgevingsvergunning aanleiding om het schriftelijke advies van welstand d.d. 12 april 2016 toe te voegen.

Tevens toe te voegen aan de omgevingsvergunning dat boringen voor noodvoorzieningen gezien de kwetsbaarheid van de locatie verricht dienen te worden door een gecertificeerd boorbedrijf (BRL 2100).

6 Samenvatting zienswijze E

Op 5 april zijn pro forma zienswijzen ingediend met het verzoek om twee weken de gelegenheid de zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning nader aan te vullen. Op 18 april 2016 zijn de aanvullende zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld en de vergunning niet verleend vanwege strijd met de wet in het bijzonder de goede ruimtelijke ordening en het ontbreken van een deugdelijke motivering. Deze stelling is nader uitgewerkt in de onderstaande thema's.

- 1 De voorgeschiedenis is van belang omdat deze aantoont dat het plan haaks staat op de visie van de gemeente. Gewezen wordt op het politiek café van DES/BSW, het besluit en behandeling in de commissie van het principe verzoek, het besluit tot toepassing van de coördinatieregeling en het nu voorliggende plan.
- 2 Procedureel: in deze kan geen toepassing gegeven worden aan de coördinatie-regeling nu het coördinatiebesluit niet genomen is ter verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk beleid en de ontwikkeling slechts een "plukje" betreft.
- 3 Strijd met gemeentelijk beleid en de goede ruimtelijke ordening waarvoor in de structuurvisie 2030 de uitgangspunten zijn geformuleerd:
 - Er is sprake van adhoc planologie.
 - Woudenberg Oost is aangewezen voor een integrale ontwikkeling, gesteld wordt dat sprake is van een "eerste stap", het is allerminst zeker dat de vervolgstappen komen.
 - De betreffende locatie is aanwezen voor een kantoorachtige bedrijvenmilieu met publieke ontmoetingsplek. Er wordt niet gemotiveerd waarom dan toch een supermarkt mogelijk gemaakt wordt.
 - Een supermarkt valt niet binnen de beschrijving van "concentratie consument georiënteerde bedrijven: perifere detailhandel".
 - Los van ontwikkelingen die voor de Kop van de Spoorzone voorzien zijn is van belang welke effecten de plannen hebben op het centrumgebied. Deze ontwikkeling draagt niet bij aan de kwaliteitsverbetering van het winkelgebied wat een uitgangspunt is van de structuurvisie.
- 4 Strijd met provinciaal beleid. Hierbij wordt gewezen op de drie uitgangspunten van de regionale beleidslijn "detailhandel Regio Amersfoort en regio FoodValley", waar de onderhavige planvorming haaks op staat.
 - Het goed functioneren van winkelcentra is van groot belang voor de vitaliteit en leefbaarheid van de gemeenten.
 - Ruimte voor perifere locatie daar waar het kan, maar niet voor dagelijkse boodschappen.
 - Verdere verspreiding detailhandel voorkomen.Tevens wordt gesteld dat ook op grond van de uitgangspunten van provinciaal beleid de nieuwvestiging van Hoogvliet in strijd is.
- 5 Strijd met ladder voor duurzame verstedelijking. De aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende rapportage is op aantal punten onzorgvuldig en ongemotiveerd tot stand gekomen en daarmee wordt niet voldaan aan het vereiste van artikel 3.1.6. Bro. Gewezen wordt onder meer op de onderstaande punten:
 - a. Aanneمة bevolkingsgroei is onjuist, zie structuurvisie blz. 12.
 - b. De koopkrachtbinding van 90% is lager dan het Koopstromenonderzoek van de provincie aangeeft (86%) en Woudenberg kent sinds 2011 de grootste daling van de hele provincie. Aanneمة van actuele regionale behoefte klopt dus niet.
 - c. In de uitbreidingsruimte voor vvo wordt geen rekening gehouden met de oververtegenwoordiging van supermarkt vvo in Woudenberg en de validiteit van de berekening wordt niet gemotiveerd.

- d. Het bestaande aanbod moet niet alleen bepaald worden aan de hand van harde en zachte plancapaciteit maar ook aan de hand van lopende initiatieven. Ook de concrete plannen van de Aldi moeten meegenomen worden, evenals de supermarkten op de campings en de recente uitbreiding van de Plus in Maarn.
 - e. Er wordt geen rekening gehouden met de effecten van leegstand.
 - f. De conclusie van het effect van de verplaatsing, modernisering en uitbreiding van de supermarkt wordt niet onderbouwd. Uitgaande van dezelfde cijfers is een andere conclusie mogelijk, namelijk dat Woudenberg een overschot heeft van 1500 m2 supermarkt vwo. De vergelijking met woonplaatsen tussen 15000-25000 inwoners is niet correct.
 - g. Als er al regionale behoefte blijkt te bestaan dan is in het kader van trede twee het dorpscentrum de aangewezen locatie voor nieuw vestiging van detailhandel.
- 6 Financiële uitvoerbaarheid; er is geen rekening gehouden met financiële gevolgen van planschade als gevolg van het wegbestemmen van de supermarkt op de oude locatie.
- 7 Flora en fauna: Vraag is in hoeverre het rapport uit 2013 de actuele situatie weergeeft. Het onderzoek gaat uit van een conserverend plan en niet van een nieuwe ontwikkeling. In het rapport wordt aangegeven dat onduidelijk is waar de vleermuizen zich bevinden. Dit zou voor het vaststellen van het bestemmingsplan duidelijk moeten zijn, om zeker te weten dat de flora en fauna de uitvoerbaarheid niet in de weg staat.
- 8 Openstaande vragen:
- 1) Waaruit blijkt dat het plan dient ter verwezenlijking van een onderdeel van gemeentelijk beleid?
 - 2) Waarom wordt meegewerkt aan een bestemmingsplan voor A1, terwijl er ook een voornemen is om A2 om te vormen naar detailhandel?
 - 3) Is A2 wel bedoeld voor perifere detailhandel en hoe is deze ontwikkeling meegenomen in de actuele regionale behoefte?
 - 4) Moet het besluit niet worden opgeschort tot er een volledig beeld is op de integrale ontwikkeling van het bedrijventerrein?
 - 5) Deelt u de visie dat de mate van impact op de detailhandel in de dorpskern afhangt van het totaal aan plannen op de Kop van de Spoorzone en de versterkende werking die de samenhang van detailhandel daar met zich meebrengt?
 - 6) Onderschrijft u dat de verplaatsing van de supermarkt een nadelige impact heeft op de detailhandel in de dorpskernen?
 - 7) Hoe verhoudt zich de visie dat perifere detailhandel op bedrijventerrein mogelijk is met het onderhavige plan voor reguliere detailhandel?

Beantwoording van de zienswijze door de gemeente

Zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan en tegen ontwerp-omgevingsvergunning.

Allereerst hebben wij grote moeite met het feit dat juist deze partij regelmatig in de zienswijzen spreekt van het "doordrukken van besluiten". Wij herkennen ons in het gevoerde proces op geen enkele wijze in deze uitspraak. In en buiten de raad is veelvuldig gesproken over deze planvorming en de wenselijkheid om Hoogvliet "weg te halen" van de locatie midden op het bedrijventerrein. De onderhavige procedure loopt geheel volgens de regels die de wet daar aan stelt.

Zienswijze E onderdeel 1: de voorgeschiedenis

Wij herkennen ons in de beschreven voorgeschiedenis, waarbij het correct is dat wij geen medewerking toegezegd hebben aan een groter plangebied in combinatie met de verplaatsing van de Aldi uit het centrum van Woudenberg.

In de beschrijving wordt echter voorbij gegaan aan het feit dat deze voorgeschiedenis feitelijk al start met de plan ideeën die mede aan de basis staan van de Structuurvisie 2030 en aan het feit dat de doelstelling van de verplaatsing van Hoogvliet is; "ontwikkelingsruimte creëren voor ambachtelijke bedrijven". Ten aanzien van de coördinatie regeling merken wij op dat geen sprake is van een verordening besluit maar een specifiek besluit voor de verplaatsing van Hoogvliet.

Zienswijze E onderdeel 2: procedureel

Wij krijgen uit de zienswijzen de indruk dat verwacht wordt dat een integrale ontwikkeling van Woudenberg Oost juridisch vertaald zou moeten worden in één bestemmingsplan. Gelet op de planhorizon van de structuurvisie tot 2030 vinden wij dat een bijzonder en niet reëel uitgangspunt. In de Structuurvisie wordt onder 1.3 onder meer aangegeven dat een uitgangspunt is dat ontwikkelingen verschillende tempi kennen, de ene gaat sneller dan de andere. Deze constatering maakt impliciet duidelijk dat sprake zal zijn van verschillende bestemmingsplannen. Binnen dit verschil is wel een integrale afweging nodig en daarvoor is de Structuurvisie het kader.

Deze integraliteit is ook zichtbaar in de andere binnen Woudenberg Oost lopende ontwikkelingen en voorbereidingen; het masterplan voor de woonwijk Hoevelaar, het bestemmingsplan Spoorzone en dan nu het coördinatie besluit voor de verplaatsing van Hoogvliet. Allemaal besluiten waarvoor de lange termijn gevolgen zijn afgestemd op de visie voor Woudenberg Oost. De verplaatsing van Hoogvliet is een wezenlijk onderdeel van de structuurvisie, zie ook boven aan pagina 50. Hierdoor ontstaat ontwikkelingsruimte voor ambachtelijke bedrijven. In het kader van de herstructurering van het bedrijventerrein is dit een belangrijke stap. Er is dan ook zeker geen sprake van een "plukje" uit de visie.

In het coördinatie besluit is beschreven op welke procedures het besluit betrekking heeft en daar aan voldoen onderhavige besluiten. De meerwaarde van de stelling dat het coördinatie besluit buiten toepassing verklaard moet worden en nu uitsluitend het bestemmingsplan in procedure gebracht moet worden, zien wij niet. Zeker niet omdat in de zienswijzen geen concrete gronden beschreven zijn tegen activiteiten van de omgevingsvergunning, welke afzonderlijk beoordeeld zouden moeten worden.

Zienswijze E onderdeel 3: strijd met het gemeentelijk beleid

Zoals eerder al opgemerkt zijn wij van mening dat geen sprake is van ad hoc of gelegenheidsplanologie. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is de herstructurering van het bedrijventerrein Parallelweg Noord. De grootste beperking voor de ontwikkeling van aanwezige en nieuwe bedrijven in dat gebied is de aanwezigheid van de supermarkt bestemming en de vrijstelling ten behoeve van perifere (volumineuze) detailhandel midden in het gebied. De opheffing van deze beperking, draagt in grote mate bij aan de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden. Het onderhavige bestemmingsplan past heel in die visie.

In het kader van een organische ontwikkeling zal altijd een eerste stap gezet moeten worden, dat is nu de uitplaatsing van de supermarkt en het gelijktijdig opheffen van de planologische beperking van de achter te laten locatie. Los van het feit of de woningbouw locatie vanaf 2019 wel of niet van start gaat, draagt dit bij aan de visie op Woudenberg Oost.

Onder zienswijze E onderdeel 2 en onder 2.4.1. van de toelichting hebben wij reeds uitvoerig beschreven hoe de afwijking van de structuurvisie van de feitelijke locatie van de concentratie van consument georiënteerde bedrijven tot stand gekomen is. Ook is duidelijk dat het kantoorachtige milieu zoals beschreven in de structuurvisie binnen de huidige uitgangspunten van het provinciaal beleid niet meer tot stand zal komen. De in de structuurvisie voor deze locatie beschreven representatieve eisen zijn meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. Het bouwplan toont aan dat in deze door de vormgeving van het pand en de inrichting van de buitenruimte gevolg gegeven wordt aan deze uitgangspunten en is geen sprake van een standaard blokkendoos met dichte gevels,

maar van een representatief ontwerp dat recht doet aan de gewenste kwaliteiten van de inrichting.

Zie ook onder zienswijze E onderdeel 2 ons standpunt over de totstandkoming van de term Concentratie consument georiënteerde bedrijven en de verwijzing naar blz 50 onder 4.2.2.2 punt 1 Parallelweg noord; logistiek en industrie van de structuurvisie waaruit blijkt dat altijd voorzien is dat Hoogvliet in het concentratie gebied hoort en past. Voor zover nodig bepaalt de raad met de vaststelling van het bestemmingsplan dat op dit punt gemotiveerd wordt afgeweken van de structuurvisie.

In de structuurvisie zijn naast Woudenberg Oost nog een aantal ontwikkelingsdoelstellingen beschreven, onder meer voor het centrumplan. De verplaatsing van Hoogvliet heeft geen relatie met de doelstelling van het verbeteren van het centrum, het heeft in de eerste plaats een relatie en doel met de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven, zoals wij als gemeente in een ander kader inzetten op de ontwikkeling en versterking van het centrum. De aangehaalde passage van blz. 26 geeft ook duidelijk weer dat sprake is van ontwikkelingen naast elkaar. Op het moment dat sprake zou zijn geweest van nieuwvestiging in plaats van verplaatsing, zouden natuurlijk andere afwegingskaders aan de orde zijn.

Zienswijze E onderdeel 4 strijd met provinciaal beleid

In de zienswijze wordt de strijd met het provinciaal beleid niet onderbouwd, wij wijzen dan ook op de reactie brief van de provincie Utrecht die aangeeft dat er geen sprake is van strijd.

De aangehaalde passages uit de beleidslijn van de Regio Amersfoort herkennen wij. Deze zijn op het onderhavige plan echter niet van toepassing omdat sprake is van de verplaatsing van een bestaande op hetzelfde bedrijventerrein gevestigde supermarkt en niet van nieuwvestiging.

Zienswijze E onderdeel 5 strijd met ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van deze zienswijzen en de verwijzing naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 februari 2014 merken wij op dat de onderhavige locatie continu sinds 1890 als stations- en bedrijventerrein in gebruik geweest is en dat dus geen sprake is van uitbreiding van bedrijventerrein. Het gestelde onder 2.1.3. onder: "Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling" handhaven wij dan ook. Ten aanzien van de overige opmerkingen het volgende:

- a. De prognose inwoneraantal is gebaseerd op de meest recente raming van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Dit is de meest betrouwbare en meest actuele bron. Zie ook p.13 van het rapport eerste punt onder distributieve berekening. De prognose in de structuurvisie is van een oudere datum en daarmee minder representatief.
- b. Ten aanzien van de koopkrachtbinding;
 - De gehanteerde koopkrachtbinding is een samengesteld cijfer van Woudenberg en Scherpenzeel. De gemeente Scherpenzeel is niet opgenomen in het koopstromen onderzoek van de provincie Utrecht. De cijfers wijken dan ook af van het Utrechtse onderzoek. Van Scherpenzeel (provincie Gelderland) zijn geen koopstroomgegevens beschikbaar.
 - De cijfers hebben betrekking op 2014. Sindsdien heeft de dagelijkse sector zich positief ontwikkeld, met als gevolg een verhoogde binding.
 - In 2011 is bij een grotere steekproef een koopkrachtbinding van 93% berekend. In 2014 is een veel kleinere steekproef genomen, met zeker voor een kleinere gemeente als Woudenberg veel hogere foutmarges.
 - Op basis van voorgaande twee punten is het aannemelijk dat de binding zich tussen de 86% en 93% bevindt, daarom is 90% gehanteerd. Een dergelijke binding is zeker haalbaar bij een verdere modernisering van het aanbod.

- De binding van 90% wordt ook elders gerealiseerd. Zie ook p.14 van het rapport eerste bullet.
- c. Ten aanzien van de Toerekening distributieve ruimte dagelijkse sector aan supermarkten
- Supermarkten maken ca. 80% uit van de dagelijkse sector.
 - Supermarkten winnen al jarenlang terrein op vers speciaalzaken.
 - De becijferde uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector mag daarom volledig worden toegekend aan de supermarkten.
 - Ook als een afslag van 20% wordt gehanteerd (de uitbreidingsruimte is dan geen 450 tot 500 m² wvo, maar 360 tot 400 m² wvo) past de beperkte uitbreiding van 210 m² ruim binnen de becijferde ruimte.
- d. Ten aanzien van de harde en zachte plancapaciteit
- De wens tot verplaatsing van Aldi is ons bekend. De gemeente verleent echter geen medewerking aan uitplaatsing. Er is derhalve geen aanleiding om extra vierkante meters mee te rekenen.
 - De twee campingwinkels worden door Locatus niet als supermarkten beschouwd. Het is seizoenexploitatie (zomermaanden), puur geënt op de vakantieganger en daarmee in aard, omvang en functie niet relevant voor de distributieve ruimte.
 - De Plus in Maarn is ook niet relevant. Er is slechts 1% afvloeiing van dagelijkse bestedingen vanuit Woudenberg naar de gemeente Utrechtse Heuvelrug (zie factsheet Woudenberg Koopstromenonderzoek Provincie Utrecht 2014/2015).
- e. Effecten op leegstand; Het huidige dagelijkse aanbod in het verzorgingsgebied bedraagt 8.286 m² wvo. Voor de uitbreiding van Hoogvliet is gerekend met 201 m² wvo. Dit is een toename van het winkelareaal met 2,5% (berekening: 201/8.286). Echter, een uitbreidingsmeter kent een veel lagere vloerproductiviteit dan een bestaande of nieuwe meter, vandaar dat het effect ergens tussen de 1 en 2% is. Exploitaties komen niet in de gevarenzone door de modernisering en beperkte uitbreiding van Hoogvliet. Er treedt geen (extra) leegstand op.
- f. Wij zijn van mening dat de behoefte aan de modernisering en beperkte uitbreiding van Hoogvliet kwantitatief afdoende gemotiveerd is. Er zijn verschillende kwantitatieve methoden gehanteerd, die alle in dezelfde richting wijzen. De aannames ten aanzien van de distributieve berekening zijn bovenstaand nogmaals gemotiveerd. Naast de kwantitatieve toets (paragraaf 2.3 van het rapport) heeft ook kwalitatieve toets plaats gevonden (paragraaf 2.4). Ook kwalitatief valt de modernisering en uitbreiding van Hoogvliet goed te motiveren. De ontwikkeling leidt niet tot overcapaciteit of toename van de leegstand en daarmee ook niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.
- g. Zie voor dit punt ook de reactie op zienswijze E onder 2, er is zoals bekend fysiek geen mogelijkheid om Hoogvliet met bijbehorende parkeervoorziening zonder aanzienlijke sloop van woningen rond het centrum in het centrum van Woudenberg te vestigen.

Zienswijze E onderdeel 6 financiële uitvoerbaarheid

Zoals in het bestemmingsplan verwoord is de financiële uitvoerbaarheid verzekerd door de afspraken in de koopovereenkomst. Daarbij is de opheffing van de supermarkt bestemming middels de voorwaardelijke verplichting van artikel 4.4.2. binnen het bestemmingsplan gekoppeld. Daarmee is het planschade risico verzekerd en is er geen aanleiding om te stellen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is. Hierbij is zeker ook van belang dat het perceel waar de supermarkt bestemming verwijderd wordt eigendom is van Hoogvliet en dat van Hoogvliet geen planschadeclaim te verwachten is.

Zienswijze E onderdeel 7 flora en faunawet

Allereerst moet worden geconstateerd dat het plangebied zelf in zijn algemeenheid een beperkte ecologische waarde heeft. Het plangebied bestaat uit een 100% bestraat voormalige vrachtauto parkeerterrein, een te slopen bedrijfsgebouw en een voormalig

niet verhard parkeerterrein. De notitie van Bureau Waardenburg (verder BW) van 13 september 2013 geeft aan:

- "Uit het plangebied zijn geen beschermde soorten planten bekend, noch zijn deze tijdens het veldbezoek aangetroffen."
- "Het plangebied heeft geen betekenis voor beschermde ongewervelden."
- "Het plangebied heeft geen betekenis voor amfibieën."
- "De spoorzone heeft in potentie betekenis voor reptielen. (...) Van de directe omgeving van Woudenberg zijn echter geen waarnemingen bekend."
- "Het plangebied heeft geen betekenis voor strikt beschermde grondgebonden zoogdieren."
- "De spoorzone en het Valleikanaal vormen een geschikt jachtgebied voor vleermuizen. Ook de rioolwaterzuivering in het noorden is een geschikt jachtgebied. *Het bedrijventerrein zelf zal geen of nauwelijks betekenis hebben als jachtgebied.*"
- "De betekenis van het bedrijventerrein voor broedvogels met een jaarrond beschermde nestplaats is zeer beperkt."

De notitie van BW voldoet alleszins aan de vereisten die worden gesteld voor een dergelijk onderzoek ten behoeve van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. In de zienswijzen wordt beweerd dat het rapport niet voldoet, maar niet aannemelijk is gemaakt dat de notitie zodanige gebreken of leemten in kennis bevat dat de vaststelling van het plan hierop niet gebaseerd kan worden.

Gelet op de beperkte ecologische waarde van en dynamiek in het plangebied is er geen enkele reden om aan te nemen dat de flora en fauna situatie in het plangebied in 2 ½ jaar tijd relevant is veranderd, zijnde de tijd tussen het onderzoek en het huidige vaststellingsmoment van het bestemmingsplan.

In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijzen wordt beweerd gaat de notitie van BW niet alleen maar uit van conserverende plannen: "Er ligt een initiatief voor herschikking van bedrijven aan de zuid-oostzijde van het gebied, het zogenaamde consumentenplein. Tevens wil de gemeente overgaan tot uitgifte van percelen aan de oude spoordijk aan de westzijde van het gebied." (pagina 2).

Ten aanzien van vleermuizen stelt BW inderdaad dat de spoorzone en het Valleikanaal een geschikt jachtgebied voor vleermuizen vormen. Het bedrijventerrein zelf zal echter geen of nauwelijks betekenis hebben als jachtgebied. "Het is niet uit te sluiten dat er verblijfplaatsen voorkomen." In de zienswijzen wordt gesteld dat 'onduidelijk is waar deze vleermuizen zich bevinden'. De notitie van BW geeft daarvan echter wel een indicatie: "Langs de Zegheweg is een boom aangetroffen met meerdere holtes, ook langs de spoorzone en het Valleikanaal komen dikke bomen voor die voor vleermuizen geschikte holtes kunnen bevatten. (...) De loodsen en andere bedrijfsgebouwen lijken weinig mogelijkheden voor verblijfplaatsen te hebben. Er liggen ook enkele uit baksteen opgetrokken gebouwen, die (in potentie) wel geschikt zijn als verblijfplaats."

De drie in de zienswijzen aangehaalde gedachtestreepjes hebben geen betrekking op toekomstig onderzoek maar zijn de standaard randvoorwaarden die altijd worden meegegeven met het oog op uitvoering van werkzaamheden na vaststelling van een bestemmingsplan en/of verlening van een vergunning.

In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze beweerd wordt ("Deze notitie geeft immers geen enkel inzicht of in redelijkheid [kan] worden gesteld dat de Flora-en faunawet niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat, (...).") stelt BW duidelijk:

"Indien te kappen bomen en/of te slopen gebouwen een functie hebben voor vleermuizen, kunnen maatregelen nodig zijn om de functie in stand te houden en kan een ontheffing Flora- en faunawet nodig zijn. De betekenis van het bedrijventerrein is niet van dien aard dat bij de herinrichting de gunstige staat van instandhouding in het geding is. Er is op voorhand geen reden waarom een ontheffing niet redelijkerwijs verkregen kan worden.

Inmiddels heeft in het kader van de verleende kapvergunningen nader onderzoek plaats gevonden en zijn de mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen nader onderzocht. Zie notitie "Veldonderzoek vleermuizen Spoorlaan" door de gemeente Woudenberg d.d. 11 januari 2016 en 12 maart 2016. Hieruit blijkt dat er geen holtes aanwezig zijn die duiden op de aanwezigheid van vleermuizen. Redelijkerwijs kan dus ook al aangenomen worden dat geen ontheffing gevraagd zal hoeven te worden. Daarbij is ook geen sprake van dat benodigd onderzoek naar de toekomst verplaatst wordt.

Zienswijze E onderdeel 8 openstaande vragen:

Ten aanzien van de openstaande vragen merken wij op dat een zienswijze bedoeld is voor een reactie op de ter inzage liggende documenten en niet voor het stellen van vragen. Indien DES behoefte heeft om van gedachte te wisselen over deze vragen dan is DES welkom om daarvoor een afspraak te maken.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld en de vergunning worden verleend, omdat het plan voldoet aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening en deugdelijk gemotiveerd is.

7 Samenvatting zienswijze F

Op 8 april 2016, volgens poststempel 7 april 2016, ingekomen zienswijzen tegen het verplaatsen van het buurtverenigingsgebouw. De bezwaren luiden samengevat:

- Deze verplaatsing was niet bekend bij aankoop van pand Spoorlaan 5.
- Waarom gebouw van 200 m² in een groenstrook.
- De bebouwing gaat ten koste van de privacy.
- Verzoek driehoek de bestemming "groen" te geven.
- Bij bouwplan graag persoonlijk gesprek over het bouwplan en het beoogde gebruik.

Beantwoording zienswijzen door de gemeente:

Zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan, het gebouw van de buurtvereniging maakt geen deel uit van de coördinatie regeling en er is medio april ook nog geen vergunningaanvraag voor ingediend.

Op 8 april 2016, volgens poststempel 7 april 2016, is deze zienswijze ingekomen, redelijkerwijs is niet te veronderstellen dat deze zienswijzen binnen de termijn (5 april) is ingediend, daarmee is deze niet ontvankelijk en bestaat er geen verplichting deze zienswijzen in behandeling te nemen. Volledigheidshalve reageren wij hieronder wel kort op de ingebrachte punten. Verder hebben wij besloten tot één ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn betrokkenen uitgenodigd voor een gesprek.

De betreffende woning is niet van de gemeente gekocht, wel was de gemeente op moment van verkoop economisch eigenaar van het pand. Als wel informatie ingewonnen was bij de gemeente hadden wij verwezen naar de structuurvisie waar diverse ontwikkelingen rond deze woning in benoemd zijn, zoals de herontwikkeling van het bedrijventerrein en de nieuwbouwwijk. De verplaatsing van het buurthuis was op dat moment nog niet voorzien.

De in het bestemmingsplan opgenomen omvang voor het gebouw is gelijk aan het bouwwerk van de buurtvereniging op de huidige locatie. Verplaatsing is noodzakelijk in verband met de herontwikkeling van het gebied. De buurtvereniging heeft een aantal jaren gezocht naar een alternatieve locatie, welke gelet op de aard en het karakter van de vereniging wel in de buurt van de bebouwingsconcentratie van het buurtschap 't

Spoor diende te liggen. Deze locatie is gevonden op het achterterrein van Hotel Schimmel.

Deze locatie is naar onze mening passend in de omgeving en de verandering die voor het gebied in de structuurvisie voorzien is.

Het opgenomen bestemmingsvlak is ruim, omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan. Inmiddels is onder nummer WHZ-wabo-2016-1120 op 18 maart 2016 al wel een kapvergunning verleend en is ook duidelijk dat de buurtvereniging haar gebouw zoveel mogelijk op het zuidelijke deel van het bestemmingsvlak wenst neer te zetten. In dat kader stellen wij ambtshalve voor de zogenoemde "driehoek" de bestemming "groen" te geven, waarmee goede afscherming van het gebouw geregeld is.

In het bestemmingsplan is het gebruik van het gebouw, ten opzichte van de bestemming op de huidige locatie, beperkt tot uitsluitend "verenigingsgebouw".

Van de buurtvereniging hadden wij begrepen dat zij in overleg waren met de indieners van de zienswijzen. Wij zorgen dat het overleg tussen beide partijen over het nog in te dienen bouwplan alsnog tot stand komt. Veel van de wensen zijn immers door de buurtvereniging in te willigen.

Conclusie

De zienswijzen zijn niet ontvankelijk maar in hoofdstuk 4 zullen wij naar aanleiding van deze reactie een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan voorstellen.

Hoofdstuk 3. Conclusie

Zoals hiervoor bij elke zienswijzen reeds aangegeven zijn wij van mening dat de zienswijzen A t/m E ontvankelijk zijn en zienswijze F niet ontvankelijk verklaard moet worden.

Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij de gemeenteraad voor in het ontwerp bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd vast te stellen:

- De tekst van de toelichting aanpassen aan de juist bvo toename.
- De tekst van de toelichting onder 4.8 verkeer blz. 42 over fietsverkeer de passage over het vrij liggende fietspad langs Parallelweg aanpassen.
- Aan de toelichting onder 4.4. onder verantwoording groepsrisico toevoegen de berekening en conclusie op basis van blijvende aanwezigheid Kwantum.
- Artikel 4.2.1 lid c wijzigen in 2840 m².

Het bestemmingsplan Kop van de Spoorzone kan verder ongewijzigd vastgesteld worden.

Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij het college voor om na besluit van de raad op basis van het gewijzigde bestemmingsplan de omgevingsvergunning te verlenen met de onderstaande aanpassing ten opzichte van de ontwerp beschikking:

- toevoegen het schriftelijke advies van welstand d.d. 12 april 2016 over de handelsreclame.
- Boringen voor noodvoorzieningen gezien de kwetsbaarheid van de locatie verricht dient te worden door een gecertificeerd boorbedrijf (BRL 2100).

Hoofdstuk 4. Ambtshalve

Bij de behandeling van de zienswijze hebben wij ambtshalve de volgende punten ontdekt ten aanzien van het bestemmingsplan:

Het is wenselijk is om noordelijke rand (de punt) van de bestemming
Maatschappelijke doeleinden ten behoeve van de buurtvereniging te voorzien van
de bestemming Groen.

Wij stellen voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Naar aanleiding van het aanvullende archeologie onderzoek stellen wij voor om aan de
omgevingsvergunning de volgende passage toe te voegen:

In het plangebied mogen geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan de
top van het intacte pleistocene dekzand.

Indien dit niet mogelijk blijkt wordt geëist om een proefsleuvenonderzoek uit te laten
voeren danwel een archeologische begeleiding conform het protocol inventariserend
veldonderzoek voor proefsleuven (IVO-Proefsleuven).

