

PER AANGETEKENDE POST EN PER FAX: 033 286 9191

Gemeente Woudenberg
t.a.v. de gemeenteraad en het college van B&W
Postbus 16
3930 EA Woudenberg

Gemeente Woudenberg	
Postnummer:	165406
04 APR 2016	
Bestuurder:	P. 881
Schrift aan:	
Bijl:	165398/16411

Datum 1 april 2016
Onze referentie D262
Afzender
E-mail
Telefoon
Fax

Betreft Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kop van de Spoorzone" en ontwerp omgevingsvergunning "Supermarkt WHZ-Wabo-2016-1117"

Geachte Raad, geacht College,

Cliënten:

- P. Kolfshoten, h.o.d.n. Super de Boer Kolfshoten, gevestigd te Woudenberg aan 't Schilt 18 (3931 VH);
- De vennootschap onder firma Jumbo Scherpenzeel, gevestigd te Scherpenzeel aan de Marktstraat 11 (3925 JN), alsmede haar vennoten P. de Wit en P. de Wit-van Dijk;
- Jumbo Supermarkten B.V., gevestigd te Veghel aan de Rijksweg 15 (5462 CE);

hierna gezamenlijk: **Jumbo**, kiezen in deze zaak woonplaats op het kantooradres van AIM Advocaten B.V. te Amsterdam aan de Sarphatistraat 370 (1018 GW), van welk kantoor mr. A. Kamphuis in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Namens Jumbo worden met deze brief zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kop van de Spoorzone" en tegen de ontwerp omgevingsvergunning "Supermarkt WHZ-Wabo-2016-1117". De beide ontwerpbesluiten liggen vanaf 24 februari jl. tot en met 5 april a.s. ter inzage. Een kopie van de bekendmaking in de Staatscourant is aangehecht als **bijlage**.

1 JUMBO IS BELANGHEBBENDE

- 1.1 Jumbo Scherpenzeel exploiteert een Jumbo supermarkt aan de Marktstraat 11 in Scherpenzeel. Super de Boer Kolfshoten exploiteert een Jumbo supermarkt aan 't Schilt 18 in Woudenberg. Beide supermarktiocaties worden verhuurd aan de

supermarktexploitanten door Jumbo Supermarkten B.V. De ontwerpbesluiten maken mede de realisatie mogelijk van een nieuwe Hoogvliet supermarkt op het bedrijventerrein Woudenberg Oost langs de Parallelweg in Woudenberg. Zoals ook uit afbeelding 1 hieronder blijkt, is dit bedrijventerrein gelegen precies tussen de kernen van Scherpenzeel en Woudenberg waar zich de beide Jumbo supermarkten bevinden.



Afbeelding 1. Luchtfoto met indicatief de locatie van de nieuwe Hoogvliet supermarkt die wordt mogelijk gemaakt met de ontwerpbesluiten (in rood) en de locaties van de Jumbo supermarkten in de kernen van Woudenberg (gele pijl links) en Scherpenzeel (gele pijl rechts).

- 1.2 Nu de beide ontwerpbesluiten de realisatie van een concurrerende supermarkt mogelijk maken in hetzelfde verzorgingsgebied als de Jumbo supermarkten, moet Jumbo in deze procedure derhalve als belanghebbende worden aangemerkt.

2 REALISATIE SOLITAIRE SUPERMARKTLOCATIE OP PERIFEREER BEDRIJVENTERREIN IS ONGEWENST EN IN STRIJD MET BELEID

- 2.1 Jumbo kan zich niet vinden in de met de ontwerpbesluiten mogelijk gemaakte nieuwe solitaire supermarktlocatie op het bedrijventerrein Woudenberg Oost. Naar de overtuiging van Jumbo horen supermarkten in het verzorgingsgebied van Woudenberg en Scherpenzeel niet thuis op een perifeer gelegen bedrijventerrein. Supermarkten, net als andere vormen van reguliere detailhandel, behoren volgens Jumbo te worden gevestigd in of aansluitend op de dorpscentra van Woudenberg en Scherpenzeel.
- 2.2 Jumbo vindt steun hiervoor in de gemeentelijke Structuurvisie Woudenberg 2030. Hierin is immers expliciet vastgelegd dat het dorpscentrum van Woudenberg *het* winkelgebied is van de gemeente.¹ In de structuurvisie wordt voor het bedrijventerrein Woudenberg Oost weliswaar een initiatief voor een winkelontwikkeling (een *"concentratie consument georiënteerde bedrijven"*) beschreven, maar dit betreft volgens de structuurvisie uitdrukkelijk een *"bovenlokaal winkelgebied waar perifere detailhandel wordt gevestigd"*.² Een locatie uitdrukkelijk bedoeld voor *"grootschalige aankopen"*.³ Een

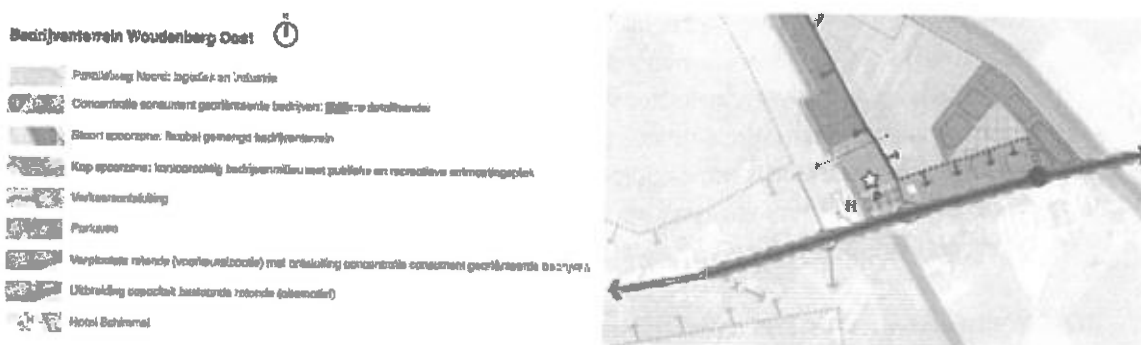
¹ Zie pagina 24 van de Structuurvisie Woudenberg 2030.

² Zie pagina 24 van de Structuurvisie Woudenberg 2030.

³ Zie pagina 48 van de Structuurvisie Woudenberg 2030.

supermarkt betreft geen "perifere detailhandel" en is niet bedoeld voor "grootschalige aankopen".

- 2.3 Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan maakt overigens helemaal geen deel uit van de in de structuurvisie aangedulde locatie voor de "concentratie consument georiënteerde bedrijven". Zoals ook blijkt uit afbeelding 2 hieronder, is het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan – ook wel aangeduid als de Kop Spoorzone – in de Structuurvisie Woudenberg 2030 aangewezen voor een "kantoorachtig bedrijvenmilieu met publieke en recreatieve ontmoetingsplek", zie ook afbeelding 2 hieronder,



Afbeelding 2. Deel kaart bedrijventerrein Woudenberg Oost zoals weergegeven op pagina 51 van de Structuurvisie Woudenberg 2030.

- 2.4 De met de beide ontwerpbesluiten mogelijk gemaakte supermarktontwikkeling in de Kop Spoorzone past aldus niet binnen de Structuurvisie Woudenberg 2030. Dit wordt in paragraaf 2.4.1 van de plandoellichting bij het ontwerpbestemmingsplan ook erkend. In plaats dat dit feit ertoe heeft geleid dat uw gemeente medewerking aan deze supermarktontwikkeling heeft geweigerd, wordt in de plandoellichting echter opgemerkt dat deze ontwikkeling wel zou passen in de achterliggende gedachte en visie van de structuurvisie. Deze overweging in de plandoellichting is voor Jumbo om de volgende redenen onnavolgbaar:

- In plaats dat de ontwerpbesluiten een concentratie van perifere detailhandel mogelijk maken in een bovenlokaal winkelgebied (zoals op pagina 24 van de structuurvisie beschreven), zien deze ontwerpen alleen op de realisatie van een solitaire supermarkt op het bedrijventerrein.
- In plaats dat op het bedrijventerrein een winkelconcentratie voor grootschalige aankopen ontstaat (zoals op pagina 48 van de structuurvisie beschreven), voorzien de ontwerpbesluiten in een locatie voor het uitsluitend doen van dagelijkse boodschappen.
- In plaats dat alle bestaande detailhandel van de Parallelweg noord – dus zowel Hoogvliet als Kwantum – wordt verplaatst (zoals op pagina 50 van de structuurvisie beschreven), zien de ontwerpbesluiten alleen op verplaatsing van de Hoogvliet supermarkt.

- 2.5 Volgens Jumbo zouden de beide ontwerpbesluiten dan ook alleen al wegens strijd met het eigen gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Woudenberg 2030,

(alsnog) moeten worden gewelgerd. De overwegingen in paragraaf 2.1.3 van de plantoelichting dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zou bestaan, worden door Jumbo betwist. Aan realisatie van een nieuwe solitaire supermarktllocatie in strijd met het elgen beleid (en naar de overtuiging van Jumbo eveneens in strijd met het provinciale en regionale beleid), bestaat volgens Jumbo geen enkele behoefte in Woudenberg en evenmin in Scherpenzeel.

3 ONZORGVULDIG ONDERZOEK ONDER MEER NAAR EXTERNE VEILIGHEID

- 3.1 Het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan schiet naar het oordeel van Jumbo tekort. Daarbij wijst Jumbo erop dat er bij deze onderzoeken telkens ten onrechte vanuit lijkt te zijn gegaan dat zowel de Hoogvliet supermarkt als de Kwantum van de huidige locatie op de Parallelweg noord zouden vertrekken. De ontwerpbesluiten voorzien echter uitsluitend in een nieuwe locatie voor de Hoogvliet supermarkt en niet voor de Kwantum. Het is voor Jumbo op basis van de ter inzage gelegde stukken onduidelijk waarom ervan uitgegaan wordt dat ook de Kwantum zou verdwijnen, laat staan dat de Kwantum zelfs binnen een termijn van drie jaar zou vertrekken (zoals in de plantoelichting bij artikel 3 is opgenomen).
- 3.2 Weliswaar voorziet het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de huidige locatie van de Kwantum (en de Hoogvliet) niet langer in een positieve detailhandelbestemming. Op grond van het overgangsrecht bij het ontwerpbestemmingsplan kan het gebruik ten behoeve van de Kwantum echter onverminderd worden voortgezet (waarbij het zelfs mogelijk is de huidige Kwantum te vervangen door een andere, vergelijkbare winkelformule).
- 3.3 De voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.2 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan staat hieraan ook niet in de weg. Deze verplichting heeft immers uitsluitend betrekking op beëindiging van het supermarktgebruik op de huidige locatie van de Hoogvliet supermarkt. Aldus staat het ontwerpbestemmingsplan er niet aan in de weg dat het gebruik ten behoeve van de Kwantum onverminderd wordt voortgezet. Hiermee is bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte geen rekening gehouden.
- 3.4 Zo is er bijvoorbeeld bij het onderzoek naar de externe veiligheid ten onrechte vanuit gegaan dat op de huidige locatie van Kwantum (en de Hoogvliet) de detailhandel verdwijnt. Als gevolg hiervan is bij dit onderzoek voor deze locatie naar onder meer de contouren van het bedrijf Van Appeldoorn Chemical Logistics B.V. van een onrealistisch lage dichtheid van 40 personen voor een Industriefunctie uitgegaan, in plaats van de hogere dichtheden die gelden voor detailhandel.⁴ Het aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag gelegde onderzoek schiet dan ook tekort.
- 3.5 Jumbo betwijfelt of de nieuwe locatie voor de Hoogvliet supermarkt van het oogpunt van externe veiligheid wenselijk is. Door het toestaan van een supermarkt op deze

⁴ Zie paragraaf 4.4 van de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

locatie ontstaat een cluster van enkele kwetsbare objecten (de supermarkt, het hotel/restaurant en een verenigingsgebouw) pal langs een aardgastransportleiding en op geringe afstand van de bedrijfslocatie van Van Appeldoorn Chemical Logistics B.V. Wanneer bij zorgvuldig onderzoek naar de externe veiligheid de juiste uitgangspunten zouden worden gehanteerd, acht Jumbo het waarschijnlijk dat de conclusie zou luiden dat de veiligheid van de aanwezigen bij een calamiteit onvoldoende is verzekerd.

4 OOK ONDERZOEK NAAR VERKEER EN LUCHTKWALITEIT SCHIET TE KORT

4.1 Ook het verkeersonderzoek dat aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag is gelegd, schiet volgens Jumbo te kort. Uit paragraaf 4.8 van de plantoelichting lijkt in dit kader immers uitsluitend te zijn gekeken naar de verkeersgeneratie die samenhangt van de uitbreiding van de Hoogvliet supermarkt van 150 m² BVO (aangenomen is dat de huidige supermarkt 2.685 m² groot zou zijn, terwijl het ontwerpbestemmingsplan 2.800 m² mogelijk maakt). In de plantoelichting wordt geconcludeerd dat de verkeersgeneratie als gevolg van de supermarktitbreiding met 150 m² BVO verwaarloosbaar zou zijn. Daarbij is er kennelijk volledig aan voorbij gegaan dat de huidige locatie van de Hoogvliet supermarkt opnieuw zal worden ingevuld met een functie met een eigen verkeersgeneratie. Voorts is (ook) bij het verkeersonderzoek geen rekening gehouden met voortzetting van het gebruik ten behoeve van de Kwantum en dus ook voortzetting van de bijbehorende verkeersstroom.

4.2 Vooral nog gaat Jumbo ervan uit dat als zorgvuldig onderzoek zou zijn gedaan naar de effecten voor het verkeer van het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan, geconcludeerd zou moeten worden dat de huidige wegcapaciteit niet voldoet. Daarbij verwijst Jumbo naar de Structuurvisie Woudenberg 2030 waarin expliciet is opgenomen dat als de bestaande rotonde op de Stationsweg Oost/Parallelweg niet wordt verplaatst, de capaciteit van deze rotonde moet worden vergroot bij de voorgenomen herstructurering van het bedrijventerrein.⁵ Op dit punt wijst Jumbo er verder op dat zich op het bedrijventerrein enkele bedrijven bevinden met een relatief groot aantal verkeersbewegingen, waaronder het bedrijf van Van Appeldoorn Chemical Logistics B.V. Onvoldoende blijkt dat hiermee rekening is gehouden.

4.3 Uit de plantoelichting (paragraaf 4.7) lijkt voor wat betreft het luchtkwaliteitsonderzoek te volgen dat gebruik is gemaakt van dezelfde – onjuiste – gegevens over de verkeerstoename. Ook dit onderzoek volstaat derhalve volgens Jumbo niet.

4.4 In het verlengde van de hierboven genoemde bezwaren ten aanzien van het verkeersonderzoek, meent Jumbo dat de voorgenomen vergunning voor de activiteiten uitweg niet kan worden verleend. In de ontwerpvergunning wordt ten aanzien van deze activiteit immers opgemerkt dat de verkeersgeneratie is getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan. Zoals hierboven toegelicht, is het ontwerpbestemmingsplan juist op dit punt echter niet deugdelijk gemotiveerd.

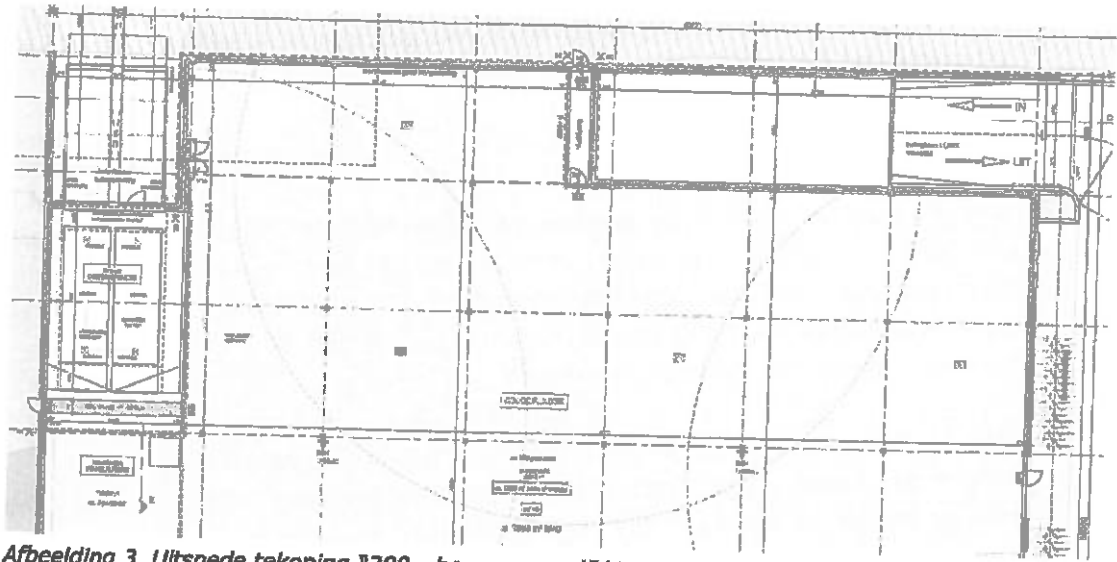
⁵ Zie pagina 51 van de Structuurvisie Woudenberg 2030.

5 VERGUNNING NIET UITVOERBAAR VANWEGE LIGGING IN BOORVRIJE ZONE

- 5.1 In paragraaf 2.2.3 van de plantoelichting wordt overwogen dat de beoogde locatie voor de nieuwe solitaire supermarkt volgens de Provinciale Milieuverordening ligt in een boringvrije zone. Dit betekent volgens de plantoelichting onder meer dat het maken van boorputten niet is toegestaan, tenzij GS daarvoor een ontheffing verlenen. Bij opstellen van de ontwerp omgevingsvergunning lijkt hiermee geen rekening gehouden. In de ontwerpvergunning wordt onder het kopje "voorschriften" immers verwezen naar de voorwaarden die door de Veiligheidsregio Utrecht in het advies van 4 februari 2016 zijn gesteld. Kennelijk is het de bedoeling dat deze voorwaarden deel uitmaken van de vergunning, hoewel Jumbo betwijfeld of daarvoor deze verwijzing volstaat.
- 5.2 Eén van de voorwaarden die de Veiligheidsregio Utrecht noodzakelijk acht, ziet op de realisatie van een bluswatervoorziening op eigen terrein. Daarbij stelt de Veiligheidsregio Utrecht dat dit kan in de vorm van een geboorde put of andere bron. Uit het hierboven aangehaalde gedeelte van de plantoelichting blijkt echter dat het boren van een put ter plaatse niet is toegelaten op grond van de Provinciale Milieuverordening. Aldus kan niet aan deze door de Veiligheidsregio Utrecht noodzakelijk geachte voorwaarde worden voldaan. Hieruit volgt dat de voorgenomen vergunning niet uitvoerbaar is en derhalve zou moeten worden geweigerd.

6 ACCEPTABELE SITUATIE EXTERNE VEILIGHEID NIET VERZEKERD

- 6.1 Ook voor wat betreft de externe veiligheid ziet Jumbo een discrepantie tussen de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en de inhoud van de ontwerpvergunning. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is overwogen dat het groepsrisico acceptabel zou zijn, mede gelet op de te nemen maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheden en beheersbaarheid. De maatregelen die daarbij worden genoemd zijn onder meer het realiseren van de nooduitgangen richting de rotonde en het realiseren van in/uitgangen zo ver mogelijk bij de buisleiding vandaan. In de ontwerpvergunning zijn deze maatregelen niet opgevolgd. Integendeel, de tekeningen die onderdeel uitmaken van de ontwerpvergunningen staan hier haaks op.
- 6.2 Zoals is vast te stellen op de uitsnede van de tekening "300 - begane grond" hieronder, zijn immers zowel de vluchtweg uit de beoogde supermarkt als de ingangen naar de expeditieruimte en het parkeerdek geprojecteerd precies aan de zijde waar zich de buisleiding bevindt.



Afbeelding 3. Uitsnede tekening "300 - begane grond" bij ontwerpvergunning.

- 6.3 Aldus is met de ontwerpbesluiten niet verzekerd dat zich een wat betreft externe veiligheid acceptabele situatie zal voordoen. Ook hierom kunnen de ontwerpbesluiten naar de overtuiging van Jumbo niet worden verleend.

7 SUPERMARKT Overschrijdt HET MAXIMUM BRUTOVLOEROPPERVLAK

- 7.1 Jumbo constateert verder dat de ontwerpvergunning in strijd is met de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit artikel 4.2.1, aanhef en onder c van de planregels volgt immers dat de maximale brutovloeroppervlakte van de supermarkt 2.800 m² mag bedragen. Onder brutovloeroppervlak verstaat het ontwerpbestemmingsplan "het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, met uitzondering van trappen, hellingbanen en een parkeerdek."⁶

- 7.2 Uit dezelfde tekening "300 - begane grond" die hierboven als afbeelding 3 is weergegeven, volgt dat de inpandige expeditieruimte en de vluchtgang(en) ten onrechte niet bij de berekening van het brutovloeroppervlak zijn betrokken. Aangezien zonder deze expeditieruimte al het volledige maximum van 2.800 m² is opgebruikt, betekent dit dat in totaal de supermarkt inclusief de expeditieruimte het maximum zal overschrijden. Ook hierom moet de ontwerpvergunning worden geweigerd.

8 TWIJFELS OVER WELSTAND EN RECLAME

- 8.1 In de Structuurvisie Woudenberg 2030 heeft uw gemeente vastgelegd dat de Kop Spoorzone het visitekaartje moet worden voor het bedrijventerrein. Deze locatie is volgens de structuurvisie bedoeld voor een nieuw te ontwikkelen bedrijfsverzamelgebouw dat nieuw elan geeft aan de locatie.⁷ Gelet op deze hoge eisen die aan de bebouwing worden gesteld, verbaast het Jumbo dat in de ontwerpvergunning

⁶ Art. 2.8 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan.

⁷ Zie pagina 50 van de Structuurvisie Woudenberg 2030.

er kennelijk vanuit wordt gegaan dat wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand en bovendien dat de voorgenomen handelsreclame voldoet.

- 8.2 In de ontwerpvergunning wordt verwezen naar een advies van de welstandcommissie van 4 februari 2016 over de handelsreclame. Dit stuk bevond zich niet bij de ter inzage gelegde stukken. Bij deze stukken bevond zich wel een welstandsadvies van Moolsticht van 18 februari 2016. In dit advies staat dat zou zijn getoetst aan de welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria. Jumbo heeft dit niet kunnen nagaan omdat de welstandsnota niet op de gemeentelijke website is te vinden en deze nota niet ter inzage is gelegd met de ontwerpbesluiten.
- 8.3 Gelet op het vorenstaande, betwist Jumbo vooralsnog dat de adviezen van de welstandcommissie op de juiste wijze zijn tot stand gekomen. Voorts betwist Jumbo vooralsnog dat het bouwplan zou voldoen aan de redelijke eisen van welstand en dat de handelsreclame zou volstaan. Jumbo verzoekt uw College om toezending van (1) het advies van de welstandcommissie van 4 februari 2016 over de handelsreclame en (2) de toepasselijke welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria.

CONCLUSIE

Gelet op het vorenstaande verzoekt Jumbo uw gemeenteraad en College om rekening te houden met onderhavige zienswijzen en te besluiten het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning te weigeren.