

Canisluhof  
St. Canisluisingel 19f  
6511 TE Nijmegen

Postbus 1126  
6501 BC Nijmegen

T +31 (0)24 381 08 10  
F +31 (0)24 381 08 20  
www.pvdb.nl



**AANTEKENEN (10207)**

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Woudenberg  
Mevrouw K. Kuperus  
De heer G. van Ginkel  
Postbus 16  
3930 EA WOUDENBERG

Gemeenteraad van de  
gemeente Woudenberg  
Mevrouw K. Kuperus  
De heer G. van Ginkel  
Postbus 16  
3930 EA WOUDENBERG

datum: 18 april 2016  
onze referentie: 71287..Winkeliersvereniging DES/gemeente Woudenberg (Kop van de Spoorzone)  
documentnummer: 20308437  
uw referentie: aanvullende zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Kop van de Spoorzone' en ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Supermarkt WHZ-Wabo-2016-1117'  
behandeld door: [REDACTED]  
T rechtstreeks: [REDACTED]  
F rechtstreeks: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]

*tevens op 18 april 2016 persoonlijk afgegeven.*

Geachte leden van de gemeenteraad,  
geacht college,  
geachte mevrouw Kuperus,  
geachte heer Van Ginkel,

Bij brief d.d. 5 april 2016 heb ik namens mijn cliënte, Winkeliersvereniging Door Eendracht Sterk (verder: DES), zetelend te Woudenberg, een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kop van de Spoorzone", welk besluit gecoördineerd wordt voorbereid met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Supermarkt WHZ-Wabo-2016-1117', waartegen per brief d.d. 5 april 2016 eveneens een pro forma zienswijze is ingediend.

Bij brief d.d. 5 april 2016 heeft u mij in de gelegenheid gesteld de zienswijzen uiterlijk 19 april 2016 aan te vullen. Middels dit schrijven maak ik tijdig van die gelegenheid gebruik. Gelet op de gecoördineerde voorbereiding van beide besluiten betreft het onderstaande zowel de aanvullende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Kop van de Spoorzone' als op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Supermarkt WHZ-Wabo-2016-1117'.

Volgens DES kan het ontwerpbestemmingsplan niet worden vastgesteld en de omgevingsvergunning niet worden verleend omdat deze in strijd zijn met de wet, in het bijzonder een goede ruimtelijke ordening en niet zijn voorzien van een deugdelijke motivering. Deze zienswijze richt zich wat betreft het ontwerpbestemmingsplan tegen alle planonderdelen, bestemmingen en planregels.

De ontwikkeling waar het plangebied en de ontwerpomgevingsvergunning op zien is in Woudenberg-Oost. Het betreft een beperkt gebied, een gedeelte van de 'Kop van de Spoorzone'. Uit de Structuurvisie Woudenberg 2030 volgt dat Woudenberg Oost - waaronder de Kop van de Spoorzone - is aangewezen als grootschalige, integrale, ontwikkellocatie:

*De integrale ontwikkeling van Woudenberg Oost met woningbouw, herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg en transformatie van de spoorzone, initiatief voor ontwikkeling van een concentratie consument georiënteerde bedrijven en een bijpassende verkeersontsluiting op de N224; (pagina 7 en 35)*

### **Voorgeschiedenis**

Een korte schets op de voorgeschiedenis is naar het oordeel van DES onmisbaar voor de (uiteindelijke) conclusie, dat met onderhavig bestemmingsplan en omgevingsvergunning, pure ad hoc ruimtelijke ordening wordt bedreven, die volstrekt haaks staat op de door uw eigen gemeente voorgestane visie met de gemeente Woudenberg, in het bijzonder het gebied Woudenberg Oost en het centrum Woudenberg, welke visie (recent) nauwkeurig gemotiveerd is vastgelegd in de Structuurvisie Woudenberg 2030.

#### 1.1 Politieke café: ondernemers witen grote zorgen

Ondanks het volstrekt heldere uitgangspunt in de Structuurvisie 2030 (Integrale ontwikkeling) bleek DES (medio 2014) dat vanuit de markt (Hoogvliet en Aldi) ingezet werd op individuele ontwikkelingen.

Op 16 februari 2015 heeft DES een politiek café georganiseerd waarin detailisten uit Woudenberg en Scherpenzeel in gesprek zijn geweest met raadsleden van de gemeente Woudenberg. Daar hebben de ondernemers duidelijk blijk gegeven van hun grote zorgen m.b.t. de plannen van verplaatsen van de Hoogvliet-supermarkt aan de Parallelweg 22 naar de Kop van de Spoorzone in combinatie met het verplaatsen (met gelijktijdige uitbreiding) van de aan de Dorpsstraat te Woudenberg gevestigde Aldi-supermarkt naar dezelfde locatie. Tijdens dat café heeft DES een onderzoeksrapport gepubliceerd waarin forse nadelige omzetgevolgen voor de detailhandel in de dorpskernen van Woudenberg en Scherpenzeel werden onderbouwd. Ook is aangegeven dat er in de directe omgeving van Woudenberg al een grote overcapaciteit aan supermarktmeters is. Daarbij is ook aangegeven dat in Maarn en in Renswoude extra supermarktcapaciteit in aanbouw is. Vooral de nieuwbouw in Maarn zal impact hebben op de supermarktmeting in Woudenberg.

#### 1.2 Collegebesluit d.d.23-03-2015

Op 23 maart 2015 nam het college van burgemeester en wethouders een besluit op het principe verzoek van Woudenberg Vastgoed B.V. (hierna WV) inzake de verplaatsing van consument georiënteerde bedrijven naar de kop van de Spoorzone. Zij besloten als volgt:

- 1) In principe instemmen met het voorstel kop invulling spoorzone
- 2) Geen medewerking toezeggen aan verplaatsing Aldi \*
- 3) Intentie uitspreken dat onder voorwaarden een optie gegeven kan worden van 1 jaar op de gronden van de kop spoorzone
- 4) Gemeenteraad gelegenheid bieden tot indienen wensen en bedenkingen

\*= De gewenste verplaatsing van Aldi van de Dorpsstraat in Woudenberg naar de Kop van de Spoorzone werd, dankzij onderbouwing met externe onderzoeksrapporten ( DTnP), aangemerkt als nadelig voor de winkels in de dorpskern.

### 1.3 Commissievergadering van 7 april 2015

In deze commissievergadering is het project 'Kop van de Spoorzone' nader besproken. Daarin heeft DES wederom haar zorgen over de verplaatsing van beide supermarkten naar de Kop van de Spoorzone uitgesproken.

Uw gemeenteraad liet er geen enkel misverstand over bestaan (volstrekt in lijn met de Structuurvisie Woudenberg 2030) dat de ontwikkelingen op de Kop van de Spoorzone geen negatieve effecten mogen hebben op de omzet van ondernemers (detailisten) in de dorpskern van Woudenberg. Dit uitgangspunt is ook expliciet benoemd in het coalitieakkoord tussen GBW en CDA.

### 1.4 Besluit tot toepassen van de coördinatieregeling

Tot grote verbazing van DES wordt in oktober 2015 door uw gemeenteraad een verordening vastgesteld voor het toepassen van de coördinatieregeling ten behoeve van het project 'Verplaatsing Hoogvliet binnen het bedrijventerrein Parallelweg' (slechts een zeer beperkt gedeelte van de in de Structuurvisie Woudenberg aangeduide integrale (her)ontwikkeling). De integrale (her)ontwikkeling van Woudenberg Oost wordt daarmee van tafel gehaald en het plan wordt (klaarblijkelijk) in stukjes (ad hoc initiatieven) opgeknipt, ondanks dat de Structuurvisie – waar deze ontwikkeling flagrant mee in strijd is – tot op heden vigerend beleid betreft.

### 1.5 Plan Woudenberg Vastgoed BV

De voorliggende plannen maken het mogelijk om een nieuwe supermarkt met een BVO van 2800m<sup>2</sup> en een WVO van 2250m<sup>2</sup> te realiseren, met bijbehorende 183 parkeerplaatsen naast en bovenop het pand. Op het overige deel van Woudenberg Oost zien het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan niet, waarmee het integrale (her)ontwikkelingsplan inderdaad van tafel is en een ad hoc initiatief de ruimte wordt geboden, waarbij het besluit tot toepassing van de coördinatieregeling als katalysator werkt (naar het oordeel van DES om dit deelplan er 'doorheen te drukken').

## **2. Procedureel**

Op 29 oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Woudenberg besloten om toepassing te geven aan de gemeentelijke coördinatieregeling ten behoeve van het project 'Verplaatsing Hoogvliet binnen het bedrijventerrein Parallelweg'.

Artikel 3.30 Wro luidt:

1. Bij besluit van de gemeenteraad kunnen gevallen of categorieën van gevallen worden aangewezen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid niet wenselijk maakt dat:
  - a. de voorbereiding en bekendmaking van nader aan te duiden, op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten worden gecoördineerd, of
  - b. de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan, een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>c</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van besluiten als bedoeld onder a.

DES merkt op dat ten behoeve van deze planontwikkeling geen toepassing kon worden gegeven aan een gecoördineerde voorbereiding nu het coördinatiebesluit niet is genomen 'ter verwezenlijking van een onderdeel van gemeentelijk beleid'. Uit de Structuurvisie Woudenberg 2030 (zie nader hieronder) blijkt immers glashelder dat het gebied Woudenberg Oost als integrale grootschalige ontwikkelingslocatie is aangewezen, waar een integrale ontwikkeling is voorzien met woningbouw, herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg en transformatie van de spoorzone, alsmede een initiatief voor ontwikkeling van een concentratie consument georiënteerde bedrijven en een bijpassende verkeersontsluiting op de N224.

Onderhavige ontwikkeling betreft slechts een 'plukje' (enkel de verplaatsing van een Hoogvliet) uit deze integrale herontwikkeling waarmee een ongewenste knip in kleinschalige projecten tot stand wordt gebracht.

Aldus dien: naar het oordeel van DES het coördinatiebesluit buiten toepassing te worden gelaten en kan enkel de (ontwerp)bestemmingsplanprocedure worden vervolgd. Pas na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal een (aan dat bestemmingsplan te toetsen) omgevingsvergunning kunnen worden verleend. Reeds hierom verzoek ik u de omgevingsvergunningprocedure te staken.

DES constateert inhoudelijk dat het voorgenomen (ontwerp)bestemmingsplan alsmede de (ontwerp)omgevingsvergunning evident in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en in rechte geen stand zullen houden. Daartoe geldt het volgende.

### 3. Strijd met gemeentelijk beleid

#### 3.1 Structuurvisie Woudenberg 2030: uitgangspunten

Met de Structuurvisie Woudenberg 2030 (verder: de Structuurvisie) wordt gestreefd naar een balans tussen het te realiseren programma, de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het financieel resultaat (pagina 1). Deze Structuurvisie betreft het belangrijkste document waarbij uw gemeente op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente weergeeft (pagina 9). Volstrekt helder is dat ad-hoc beslissingen en gelegenheidsplanologie ongewenst zijn, zoals in de Structuurvisie ook expliciet wordt aangegeven:

*De wet verplicht gemeenten om voor het gehele grondgebied één of meerdere structuurvisies vast te stellen. De reden dat de wetgever heeft verplicht tot het opstellen van een structuurvisie is dat het ruimtelijke beleid voor de lange termijn moet zijn vastgelegd. Ad hoc-beslissingen en gelegenheidsplanologie zijn ongewenst, zeker in de huidige tijd. De gemeente Woudenberg grijpt deze verplichting aan om aan de structuurvisie een meerledig doel te geven. Het is meer dan een beleidsstuk dat integraal richting geeft aan de toekomst. (pagina 10)*

Zoals hieronder wordt toegelicht betreffen de nu voorliggende plannen bij uitstek ad-hoc planologie (paragraaf 3.2) en staat deze ontwikkeling ook volstrekt haaks op de gewenste versterking van het centrum Woudenberg (paragraaf 3.4).

#### 3.2 Structuurvisie Woudenberg 2030: integrale herontwikkeling van Woudschoten Oost

In hoofdstuk 4 van de Structuurvisie wordt ingegaan op het gebied waarbinnen het gebied valt waar het onderhavige bestemmingsplan en de omgevingsvergunning op zien. Op pagina 35 wordt aangegeven:

#### 4. Ontwikkellocatie

*De structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor verschillende projecten in de gemeente en andere nieuwe initiatieven in de toekomst. Deze dragen bij aan de ontwikkeling van het ruimtelijk-economisch structuurbeeld 2030. Een deel van de projecten betreft concrete ontwikkellocaties. Dit zijn verschillende plekken in de gemeente waar de komende jaren ruimtelijke veranderingen plaatsvinden. (...)*

*Er wordt onderscheid gemaakt in twee typen ontwikkellocaties:*

##### **A. Grootschalige ontwikkellocaties (paragraaf 4.2)**

- (...)
- *De integrale ontwikkeling van Woudenberg Oost met woningbouw, herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg en transformatie van de spoorzone, initiatief voor ontwikkeling van een concentratie consument georiënteerde bedrijven en een bijpassende verkeersontsluiting op de N224;*

• (...)

##### **B. Kleinschalige ontwikkellocaties (paragraaf 4.3)**

(...)

Het gebied Woudenberg Oost (waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling valt) betreft een gebied dat voor integrale herontwikkeling is aangewezen. Voor DES staat buiten kijf dat dit 'kruimelplan' (enkel verplaatsing Hoogvliet) volstrekt haaks staat op dit uitgangspunt. Juist het belang van de met elkaar samenhangende ontwikkelingen binnen het gebied Woudschoten Oost, is reden het geweest dit plan als grootschalige ontwikkellocatie, met een integrale ontwikkeling, in de Structuurvisie op te nemen. De nu voorgenomen plannen betreffen bij uitstek ad hoc medewerking aan de verplaatsing en vergroting van de Hoogvliet, zoals ook blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 3.2):

*'De verplaatsing van de supermarkt voorziet in de eerste stap naar een deel van transformatie en herontwikkeling van het bedrijventerrein'.*

Aldus géén integrale ontwikkeling, maar slechts 'een eerste stap' die ziet op 'een deel van' de voorgenomen transformatie: een ontwikkeling die daarmee lijnrecht indruist tegen de visie van uw gemeente. Waarbij DES opvalt dat in de ruimtelijke onderbouwing wel wordt uitgegaan (rapport BSP) van toekomstige woningbouw (in het kader van de behoefte), terwijl deze plannen nog allerminst zeker zijn. Overige plannen binnen en rondom het bedrijventerrein zijn nog niet c.q. onvoldoende bekend en daarmee ook niet de impact daarvan op het winkelcentrum in de kern van Woudenberg en Scherpenzeel.

Voor DES is dan ook helder: met deze ontwikkeling wordt ad hoc ruimtelijke ordening en geen goede ruimtelijke ordening bedreven. Anders gezegd: beperkte plannen moeten er niet doorheen worden gedrukt, maar de ontwikkeling van het gehele gebied moet worden opgepakt, daar blijkt naar het oordeel van DES visie uit.

### 3.3 Structuurvisie Woudenberg 2030: Kop van de Spoorzone aangewezen voor 'kantoorachtig bedrijvenmilieu met publieke ontmoetingsplek', niet voor een supermarkt

Los van het gegeven dat de (her)ontwikkeling van Woudschoten Oost als integrale ontwikkeling moet worden opgepakt - en niet de enkele verplaatsing en vergroting van een supermarkt - constateert DES dat de locatie 'Kop van de Spoorzone' ook voor andere functies is 'gereserveerd'. In paragraaf 4.2.2.2, onder 4 (pagina 50) van de Structuurvisie wordt aangegeven:

**4. Kop spoorzone: kantoorachtig bedrijvenmilieu met publieke ontmoetingsplek**  
*De kop van de spoorzone heeft in de huidige situatie een 'rommelig' einde met een onbestemde verharde ruimte aan de N224. Tegelijkertijd heeft het gebied door zijn ligging en kenmerkende gebouwen veel potentie. In de visie transformeert dit gebied in een representatieve kop die fungeert als visitekaartje van het bedrijventerrein. De dragers worden:*

- 1. De graansilo: verbouwd tot multifunctioneel bedrijfsgebouw of (recreatieve) uitkijktoren met horeca;*
- 2. Het voormalig stationsgebouw dat op de overgang van het woongebied in woudenberg Oost en het werkgebied een bijzondere functie kan krijgen;*
- 3. Hotel Schimmel: dat zich verder kan doorontwikkelen als aantrekkelijke ontmoetingsplek voor ondernemers en recreanten in het gebied (eventueel in combinatie met verbouwing van de graansilo);*
- 4. Een te ontwikkelen bedrijfsverzamelgebouw dat nieuw elan geeft aan de locatie.*

Het spreekt voor zich dat deze 'voorgeschreven' ontwikkeling een volstrekt andere is dan de nu voorliggende verplaatsing en vergroting van een enkele supermarkt. Op geen enkele wijze wordt gemotiveerd waarom - ondanks deze evidente strijd met de recent vastgestelde Structuurvisie - uw raad en college van oordeel zijn dat met deze ontwikkeling goede ruimtelijke ordening wordt bedreven.

Mocht u de visie uit de Structuurvisie niet (meer) delen dient de Structuurvisie te worden aangepast (voordat plannen in gang worden gezet), danwel dient gemotiveerd te worden waarom er - ondanks strijd met de Structuurvisie - een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Beide situaties zijn niet aan de orde, waarmee het voorliggende plan en ontwerpbesluit naar het oordeel van DES evident in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

### 3.4 Structuurvisie Woudenberg 2030: 'consumentenplein' ?

In de Structuurvisie wordt als opgave voor het bedrijvengebied in Woudenberg Oost een 'concentratie consument geïntendeerde bedrijven' benoemd. Impliciet lijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 2.4.1) te volgen dat deze voorgenomen verplaatsing en vergroting van de Hoogvliet-supermarkt in die 'opgave' zou passen.

DES constateert dat dat geenszins het geval is, zowel qua locatie als qua (detailhandels)invulling van het 'consumentenplein'. Over dit 'consumentenplein' wordt op pagina 50 van de structuurvisie aangeven:

**2. Concentratie consument geïntendeerde bedrijven: perifere detailhandel**  
*Bovenlokale perifere detailhandel concentreert zich rond een nieuwe concentratie consument geïntendeerde bedrijven. Detailhandelondernemers hebben zich verenigd en hebben het initiatief voor ontwikkeling van een cluster grootschalige detailhandel aan de N224. Vanaf de verplaatste ontsluiting (voorkeurslocatie) is een verlengde ontsluitingsstraat nodig over het terrein naar de Parallelweg. Dit is een nadere verkeerskundige ontwerpogave, maar deze moet zodanig worden vormgegeven dat bestemmingsverkeer voor zowel het bedrijventerrein als de concentratie consument geïntendeerde bedrijven daar gezamenlijk gebruik van kan maken. De bedrijven die zijn gelegen aan de N224 kunnen eveneens vanaf deze straat worden ontsloten waardoor het aantal inritten aan de N224 wordt beperkt.*

Aldus dient het 'consumentenplein' te worden ingericht met bovenlokale, perifere detailhandel. Voor DES staat buiten kijf – nog los van de effecten op het centrumgebied – dat een Hoogvliet zowel geen bovenlokale verzorgingsfunctie heeft als dat een supermarkt geen perifere detailhandel betreft. Overigens is voor DES volstrekt helder dat een bedrijventerrein zich (in principe) ook niet leent voor reguliere detailhandel c.q. behoort te lenen. In het verleden ontstane situaties moeten worden gerespecteerd, maar aan nieuwe ontwikkeling (en vergroting) van reguliere detailhandel op een bedrijventerrein moet medewerking worden onthouden. Ook op dit punt concludeert DES dat de voorgenomen ontwikkeling evident in strijd is met de Structuurvisie en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft de locatie van het consumentenplein is overigens eveneens helder dat de Kop van de Spoorzone daar nimmer voor bedoeld is geweest (paragraaf 3.3). De Kop van de Spoorzone dient zich te richten op een 'kantoorachtig bedrijvenmilieu' (bedrijfsverzamelgebouw) en dient zich niet te lenen voor vestiging van reguliere detailhandel. Nogmaals: als de visie uit de Structuurvisie niet (meer) wordt gedeeld dient de Structuurvisie te worden aangepast (voordat plannen in gang worden gezet), danwel moet gemotiveerd worden waarom er – ondanks strijd met de Structuurvisie – een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

### 3.5 Structuurvisie Woudenberg 2030: 'consumentenplein' ?

Los van de vraag welke ontwikkeling(en) op de Kop van de Spoorzone zijn voorzien is vanzelfsprekend ook van belang welke effecten deze plannen hebben op het centrumgebied. Het behoud en versterken van het centrumgebied is immers eveneens een speerpunt waar in de Structuurvisie op wordt ingezet:

*Het dorpscentrum van Woudenberg is het winkelgebied van de gemeente. Het ligt centraal en goed bereikbaar in de kern; zorgt voor een voldoende aantrekkelijk aanbod. Te weinig vormt het op dit moment echter ook een verblijfshart met kwaliteit. Het is functioneel ingericht en bediend primair de inwoners van Woudenberg. In toenemende mate bezoeken recreanten de gemeente. Hoofdzakelijk het buitengebied, maar ook steeds meer het dorpscentrum. De ambitie is om het dorpscentrum een integrale kwaliteitsverbetering te geven (zie hoofdstuk 4) om zo de potentie van het groeiend aantal recreanten niet alleen in het buitengebied maar ook in het centrum van Woudenberg verder te benutten. (pagina 26)*

Voor DES staat buiten kijf dat de voorziene vestiging van de Hoogvliet op de Kop van de Spoorzone op geen enkele wijze bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering voor het winkelgebied in het dorpscentrum. Sterker nog: bekend mag worden verondersteld dat een supermarktfunctie normaliter een van de dragende pijlers is van het centrum. Dit is in Woudenberg niet anders. Voor DES is dan ook niet te volgen op welke gronden uw raad en college van mening zijn dat de nieuwvestiging van een Hoogvliet-supermarkt op de Kop van de Spoorzone in overeenstemming is met het door u zelf erkende punt dat het dorpscentrum van Woudenberg op dit moment onder druk staat ('geen verblijfshart met kwaliteit').

De verhouding tussen (functies in) het dorpscentrum en (functies op) het bedrijventerrein blijkt bovendien volstrekt heider uit de Structuurvisie:

*Naast een aantrekkelijk dorpscentrum is er in Woudenberg Oost het Initiatief voor ontwikkeling van een Concentratie consument georiënteerde bedrijven. Dit is een bovenlokaal winkelgebied waar perifere detailhandel wordt gevestigd. (pagina 26)*

DES constateert daarmee nogmaals dat de nieuwvestiging van de Hoogvliet op de Kop van de Spoorzone in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, waarvoor in de Structuurvisie de uitgangspunten zijn geformuleerd.

#### 4. Strijd met provinciaal beleid

DES constateert dat onderhavige ontwikkeling eveneens in strijd is met het provinciaal beleid, in het bijzonder de 'Regionale beleidslijn detailhandel Regio Amersfoort en regio FoodValley'.

Centraal in de regionale beleidslijn staat het uitgangspunt dat de gemeenten in de regio Amersfoort streven naar een optimaal voorzieningenniveau voor consumenten. Om hierin te voorzien, is enerzijds ruimte voor ondernemerschap nodig (om complementaire en/of vernieuwende winkels kansen te bieden) en anderzijds de zorg voor het functioneren van bestaande winkelgebieden waardoor grenzen worden gesteld aan mogelijkheden voor nieuwe detailhandel. Deze winkelgebieden zijn voor de algehele vitaliteit en leefbaarheid in gemeenten van groot belang. Het goed functioneren van deze centra is een eerste uitgangspunt van de regionale beleidslijn. Voor DES staat buiten kijf dat de voorziene nieuwvestiging van de Hoogvliet op de Kop van de Spoorzone op geen enkele wijze bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering voor het winkelgebied in het dorpscentrum.

Een tweede uitgangspunt van de regionale beleidslijn is dat de Regio Amersfoort onder voorwaarden op perifere locaties ruimte biedt waar dat kan. Uitgangspunt hierbij is dat branches die vallen onder 'dagelijks', 'ontspanning' en 'mode/luxe' voor de binnensteden en dorps-/wijkwinkelcentra behouden blijven. Alle andere branches horen tot de groep van laagfrequente en doelgerichte branches die zich niet per se in een winkelcentrum hoeven te vestigen, vaak omdat het combinatiebezoek met de andere winkels ook laag is. Dat betekent dat naast de al toegestane perifere branches (meubelzaken, tuincentra, bouwmarkten, auto's, boten, caravans en sanitair) ook winkels in onder andere bruin- en witgoed (consumentenelektronica), sport, fietsen en dierenzaken toe worden gestaan op perifere locaties. De onderhavige ontwikkeling (nieuwvestiging reguliere detailhandel) staat hier volledig haaks op.

Een derde uitgangspunt van de regionale beleidslijn detailhandel Regio Amersfoort is dat de gemeenten detailhandel zo veel mogelijk te centreren in de bestaande winkelcentra. Verdere verspreiding van detailhandel moet worden voorkomen. Daarbij nemen gemeenten stappen om de contouren van de winkelcentra ruimtelijk af te bakenen en eventueel in te krimpen, zodat duidelijk is waar detailhandel wel en waar detailhandel niet mogelijk is. Dat betekent dat buiten die contouren geen nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogelijk zijn. Ook met dit uitgangspunt is de onderhavige ontwikkeling flagrant in strijd.

Ook op grond van (de uitgangspunten van) het provinciaal beleid concludeert DES dat nieuwvestiging van de Hoogvliet op de Kop van de Spoorzone in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en van vaststelling respectievelijk vergunningverlening moet worden afgezien.

## 5. Strijd met artikel 3.1.6 Bro: ladder voor duurzame verstedelijking

In de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 2.1.3) wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals deze is opgenomen artikel 3.1.6 van het Besluit omgevingsrecht (Bro). Primair wordt gesteld dat naar het oordeel van uw gemeente artikel 3.1.6 Bro niet op deze ontwikkeling van toepassing is. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:570, merkt DES allereerst op dat artikel 3.1.6 Bro wel degelijk op deze ontwikkeling van toepassing is:

*De Afdeling is voorts van oordeel dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro mogelijk maakt, nu het plan in een uitbreiding van het bedrijventerrein voorziet. De stelling van de raad dat per saldo de oppervlakte aan bedrijventerreinen niet zal toenemen vanwege de herstructurering van het bedrijventerrein "Hellingweg" binnen de planperiode, daargelaten of deze stelling juist is, doet daaraan niet af. Deze omstandigheid neemt immers niet weg dat de voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein op een perceel dat onder het voorheen geldende plan was bestemd als "Natuurgebied II" een planologisch nieuwe ontwikkeling betreft. De raad diende derhalve in de plantoelichting te verantwoorden dat aan de voorwaarden in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro wordt voldaan.*

In de toelichting wordt niettemin inhoudelijk op de verschillende 'treden' van artikel 3.1.6 Bro ingegaan. Ten aanzien van trede 1 (actuele regionale behoefte) wordt verwezen naar het rapport van Bureau Stedelijke Planning d.d. 11 februari 2016 waaruit wordt afgeleid dat er een actuele regionale behoefte aan deze ontwikkeling zou bestaan. DES constateert dat dit rapport op een aantal onjuiste feiten is gebaseerd, het rapport op een aantal punten onzorgvuldig c.q. ongemotiveerd tot stand is gekomen en daarmee niet aan de vereisten van artikel 3.1.6 Bro wordt voldaan.

1. Het rapport van BSP gaat ten onrechte uit van een stijging van het aantal inwoners, hetgeen niet wordt onderbouwd. Dat dit uitgangspunt onjuist is, blijkt reeds uit pagina 12 van de Structuurvisie:

*In 2012 telt de gemeente Woudenberg circa 12.000 inwoners. In de toekomst moet volgens prognoses van het CBS rekening worden gehouden met een stabilisatie of geleidelijk lichte daling van het aantal inwoners. Mede door de vergrijzing, maar ook door andere samenlevingsvormen is er (op termijn) sprake van huishoudensverduunning.*

Aldus is dit uitgangspunt ten onrechte aangenomen bij het bepalen van de actuele regionale behoefte.

2. Het rapport van BSP gaat uit van een koopkrachtbinding van 90% (in het koopstromenonderzoek van de provincie Utrecht 2015 blijkt 86%), terwijl Woudenberg sinds 2011 een daling van 6% kent, één van de hoogste dalingen in de provincie Utrecht (Koopstromenonderzoek provincie Utrecht 2014-2015).

Aldus is ook dit uitgangspunt ten onrechte aangenomen bij het bepalen van de actuele regionale behoefte.

3. Het rapport van BSP berekent de uitbreidingsruimte m2 vvo voor de gehele dagelijkse sector. BSP hanteert daarvoor een berekening gebaseerd op vloerproductiviteit en bepaakt vervolgens dat deze ruimte mag worden toegerekend aan het "subsegment supermarkten". Er wordt daarin echter geen rekening gehouden met de oververtegenwoordiging van het aantal m2 vvo supermarkt in Woudenberg. BSP geeft geen toelichting op de validiteit van deze wijze van berekening. Aldus betreft dit een vorm van doelredenering. De validiteit van deze wijze van berekening wordt dan ook ten onrechte niet gemotiveerd.
4. Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte had door BSP het bestaande aanbod in beeld moeten worden gebracht aan de hand van zowel de harde plancapaciteit als de zachte



plancapaciteit, alsmede lopende initiatieven. Ten onrechte is slechts (een gedeelte van) het feitelijk reeds aanwezige supermarktaanbod in de berekening betrokken, terwijl er (onder meer - bij uw gemeente bekend - de Aldi) concrete plannen tot verplaatsing en (aanzienlijke) uitbreiding bestaan.

Daarnaast geldt dat in het rapport van BSP niet wordt onderkend dat zowel Camping Laagkanje als Camping de Heigraaf eigen supermarkten exploiteren. Dit aanbod is evenmin meegenomen. Ook de effecten van de recent geopende (forse) Plus supermarkt in Maarn zijn merkbaar in Woudenberg en ten onrechte niet meegenomen in de berekening van het aanbod.

Voor DES is dan ook helder dat BSP het bestaande aanbod op onjuiste gegevens heeft gebaseerd, hetgeen betekent dat ook de getrokken conclusies niet kunnen worden gevolgd.

5. Inzicht ontbreekt in de wijze waarop de behoefte aan de ontwikkeling afgewogen is tegen het bestaande aanbod, aangezien door BSP geen rekening is gehouden met het effect op leegstand (als gevolg van wegvloeiing). Aldus heeft uw gemeente zich hier geen oordeel over kunnen vormen omdat de feiten op grond waarvan die afweging gemaakt moet worden ontbreken en voor zover er door BSP conclusies worden getrokken deze op onjuiste gegevens zijn gebaseerd.
6. In het rapport van BSP worden de effecten van de verplaatsing, modernisering en uitbreiding van de supermarkt in paragraaf 2.5 geschaald op (slechts) ± 2%. Op welke wijze BSP tot deze conclusie komt is op geen enkele wijze onderbouwd, welke onderbouwing niet kan ontbreken, nu deze van essentieel belang is voor het bepalen van de actuele regionale behoefte.
7. Zelfs al zou kunnen worden uitgegaan van de door BSP gehanteerde cijfers kan DES de uitkomsten van het rapport van BSP niet volgen. DES komt met toepassing van de door BSP gehanteerde ratio: m<sup>2</sup>wvo/inwoner tot de volgende uitkomst:

	Inwoners in verzorgingsgebied	Landelijk gem. m <sup>2</sup> wvo/inwoner	Lokaal aanwezig m <sup>2</sup> wvo/inwoner	Overschot/tekort m <sup>2</sup> wvo/inwoner	
Benchmark WVO					
Woudenberg /Scherpenzeel	22015	0,24	0,29	1101	Overschot
Woudenberg	12000	0,24	0,36	1500	Overschot
Scherpenzeel	9515	0,24	0,19	-476	Tekort

DES concludeert dat Woudenberg nu al een overschot heeft van 1500m<sup>2</sup> supermarkt wvo. In Scherpenzeel is slechts beperkte uitbreidingsruimte. BSP doet in haar onderbouwing aannames op basis van koopkrachtbinding en toevloeiing. Zij vergelijkt de situatie in Woudenberg met woonplaatsen in de categorie 15000-25000 inwoners. Deze vergelijking is, zonder nadere toelichting, niet te volgen omdat bij dergelijke woonplaatsen het kernwinkeergebied een veel grotere aantrekkingskracht heeft op de regio. Aldus leiden ook de door BSP gehanteerde cijfers niet tot de door haar getrokken conclusie over de actuele regionale behoefte.

Voor zover er overigens al sprake zou zijn van een actuele regionale behoefte dient in het kader van de tweede trede te worden beoordeeld welke locatie zich voor de ontwikkeling het beste leent. Daarover merkt DES op - in lijn met hetgeen onder 3.5 is gesteld - dat het door u zelf gehanteerde uitgangspunt is dat het dorpscentrum de aangewezen locatie voor nieuwvestiging van detailhandel zou moeten zijn.

Aldus concludeert DES dat het verrichte onderzoek van BSP en de daarover gegeven verantwoording in de plantoelichting niet voldoet aan de vereisten die artikel 3.1.6 Bro daaraan stelt. Zonder dit inzicht dient geconcludeerd te worden dat het plan in strijd is met artikel 3.1.6 lid

2 Bro, het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld en de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

## 6. Financiële uitvoerbaarheid

DES is daarnaast van mening dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan financieel niet uitvoerbaar is. Blijkens hoofdstuk 7.1 van de toelichting op het bestemmingsplan is de economische uitvoerbaarheid slechts onderzocht ten aanzien van de nieuw te ontwikkelen locatie. In het geheel is geen rekening gehouden met eventuele planschade, als gevolg van het feit dat op de oude locatie de supermarktfunctie is wegbestemd, die op grond van het voorgaande bestemmingsplan was toegestaan. Dit leidt onmiskenbaar tot een forse planschadeclaim. Uit niets blijkt dat deze consequentie onder ogen is gezien, waarmee vooralsnog moet worden aangenomen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

## 7. Flora en Faunawet

In het (niet) verrichte onderzoek met betrekking tot de Flora- en faunawet ziet DES een bevestiging van de gedachte dat deze ontwikkeling er 'doorheen wordt gedrukt'. Het is immers vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld, indien en voor zover op voorhand in redelijkheid kan worden betwijfeld of de Flora en Faunawet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (bv. ABRvS 19 februari 2016, zaaknr. 201509266/2/R4).

Als bijlage 6 bij het ontwerpbestemmingsplan is de 'Notitie Betekenis voor beschermde soorten van bedrijventerrein Parallelweg te Woudenberg' van Bureau Waardenburg d.d. 13 september 2013 gevoegd. Deze notitie bevestigt voor DES de gedachte dat deze ontwikkeling een ad hoc ontwikkeling betreft die er (naar het oordeel van DES) 'doorheen wordt gedrukt' zonder dat zorgvuldig onderzoek heeft plaatsgevonden. Daartoe geldt dat DES allereerst de vraag opwerpt in hoeverre dit rapport nog de actuele situatie weergeeft en waarom geen actueel onderzoek wordt verricht. Ook gaat deze notitie uitgaat van conserverende plannen, terwijl onderhavig plan een nieuwe ontwikkeling betreft.

Maar belangrijker is de constatering in deze notitie dat het plangebied betekenis heeft voor (strikt) beschermde soorten van tabel 3 (pagina 1 van de notitie). In het rapport wordt gesteld:

### *Vleermuizen*

*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. Het is niet uit te sluiten dat er verblijfplaatsen voorkomen.*

In de notitie wordt vervolgens opgemerkt dat 'onduidelijk is waar deze zich bevinden' (pagina 5) om vervolgens al het benodigde onderzoek naar de toekomst te verplaatsen:

- *Voorkom verstoring van broedvogels door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen en/of bebouwing buiten het broedseizoen te slopen. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode [periode].*
- *Controleer voor het kappen van bomen deze op mogelijke holtes en gebruik door vleermuizen.*
- *Controleer voor het de sloop van gebouwen deze op mogelijk gebruik door vleermuizen.*

Dit betreft bij uitstek een voorbeeld waarbij de vergewisplicht die ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan moet hebben plaatsgevonden wordt miskend. Deze notitie geeft immers geen enkel inzicht of in redelijkheid worden gesteld dat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat, dat oordeel wordt volledig naar de toekomst verlegd, hetgeen ingevoege vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State niet is toegestaan.

DES constateert dan ook dat met de (verouderde) notitie van Bureau Waardenburg niet aan de vergewisplicht wordt voldaan en concludeert daarmee dat het plan aldus niet kan worden vastgesteld en de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

### 8. Openstaande vragen

Het bovenstaande overziend is DES van oordeel dat – alle bovenstaande punten onverlet latend – niet tot vaststelling van het bestemmingsplan c.q. verlenen van de omgevingsvergunning kan worden overgegaan voordat ten minste een volstrekt helder en onderbouwd inzicht wordt gegeven in de onderstaande vragen, waaruit de conclusie kan worden getrokken dat met deze ontwikkeling goede ruimtelijke ordening wordt bedreven.

1. Deze ontwikkeling zou dienen 'ter verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk beleid'. Waar blijkt dat uit?
2. Er wordt al langer gesproken over de realisatie van 'het consumentenplein' op de Kop van de Spoorzone. Onderhavige besluitvorming ziet op slechts een beperkt gedeelte (enkel verplaatsing Hoogvliet). Waarom wordt – in het licht van de 'integrale ontwikkeling van Woudschoten Oost' – meegewerkt aan een bestemmingplanwijziging voor deelgebied A1, terwijl er een voornemen bestaat om perceel A2 ook te bestemmen voor (een vorm van) detailhandel?
3. Is het juist dat perceel A2 (wel) is bedoeld voor perifere detailhandel? Hoe zijn deze voorgenomen (detailhandels)ontwikkelingen meegenomen in de vraag naar de actuele regionale behoefte?
4. Dient de besluitvorming van onderhavig (deel)plan niet (zorgvuldigheidshalve) te worden opgeschort tot een volledig beeld is gevormd bij de integrale ontwikkeling van het bedrijventerrein (Woudschoten Oost), zodat alle (bijbehorende) effecten kunnen worden beoordeeld?
5. Deelt uw raad / college de visie dat de mate van impact op de detailhandel in de dorpskern van Woudenberg afhangt van het totaal van de plannen op de Kop van de Spoorzone en de versterkende kracht die de samenhang van de detailhandel in dat gebied met zich meebrengt? Zo ja, waarom worden de verschillende ontwikkelingen dan 'opgeknipt'?
6. Onderschrijft uw raad / college het oordeel van DES dat verplaatsing van de supermarkt conform de ingediende plannen naar de Kop van de Spoorzone een nadelige impact heeft op de gevestigde detailhandel in de dorpskernen van Woudenberg en Scherpenzeel?
7. Hoe verhoudt het feit dat het 'consumentenplein' een bovenlokaal winkelgebied moet zijn waar perifere detailhandel wordt gevestigd zich tot onderhavige ontwikkeling, waar op een bedrijventerrein reguliere detailhandel mogelijk wordt gemaakt?

### Conclusie

Alles overziend concludeert DES dat zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning in strijd zijn met de wet, in het bijzonder een goede ruimtelijke ordening en niet zijn voorzien van een deugdelijke motivering. Het ontwerpbestemmingsplan kan dan ook niet worden vastgesteld en de omgevingsvergunning kan niet worden verleend.

DES behoudt zich het recht voor om deze zienswijze in een latere fase nader aan te vullen en is ook gaarne bereid om deze zienswijze eventueel mondeling toe te lichten.



Canisluhof  
St. Canisluisingel 19f  
6511 TE Nijmegen

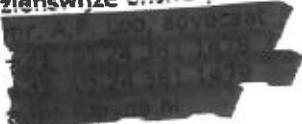
Postbus 1126  
6501 BC Nijmegen

T +31 (0)24 381 08 10  
F +31 (0)24 381 08 20  
www.pvdb.nl



**AANTEKENEN (10207)**  
Gemeenteraad van de  
gemeente Woudenberg  
Mevrouw K. Kuperus  
De heer G. van Ginkel  
Postbus 16  
3930 EA WOUDBERG

Gemeente Woudenberg	
Verzoon-nummer:	165545
05 APR 2016	
hul. ambtenaar:	B/kku
in afschrift aan:	
hoort bij:	

datum: 5 april 2016  
onze referentie: 71287\_Winkeliersvereniging DES/gemeente Woudenberg (Kop van de Spoorzone)  
documentnummer: 20308437  
uw referentie: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Kop van de Spoorzone'  
behandeld door:   
T rechtstreeks:  
F rechtstreeks:  
e-mail:

tevens op 5 april 2016 persoonlijk afgegeven.

Geachte leden van de gemeenteraad,  
geachte mevrouw Kuperus,  
geachte heer Van Ginkel,

Middels dit schrijven dien ik namens mijn cliënte, Winkeliersvereniging Door Eendracht Sterk (Winkeliersvereniging DES), zetelend te Woudenberg, een pro forma zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kop van de Spoorzone", welk besluit gecoördineerd wordt voorbereid met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Supermarkt WHZ-Wabo-2016-1117'.

Volledigheidshalve meld ik dat heden tevens een pro forma zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders is ingediend tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Ik verzoek u mij een redelijke termijn van ten minste twee weken te gunnen om de zienswijze aan te vullen.

Met vriendelijke groet,

