

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.343244/D.264704	
50	22	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja/	Internet	Ja
naar RAAD	ja	OR	/Nee
Communicatie	Ja/	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Ja/		
Anders:			

Onderwerp : Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp wabo beschikking Kostverloren 1

- Advies** :
1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en het plan gedurende zes weken ter visie te leggen.
 2. In te stemmen met de concept Wabo beschikking en deze gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Eventuele zienswijzen zullen samen met de zienswijzen op het bestemmingsplan aan u worden voorgelegd.
 3. In te stemmen met het mandaat tot het verlenen (en dus voorbereiden) van de Wabo vergunning aan de beleidsmedewerkers VTH en RO conform de mandaatregeling waarbij eventuele zienswijzen ter besluitvorming worden aangeboden aan het college.
 4. Dit advies ter kennisname te brengen van de raadscommissie, via de ingekomen stukken.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
6 december 2023		HJM		

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester		MJ	231211	
Wethouder		HJM	231211	
Wethouder		DBdK	231211	
Wethouder		MvdG	231211	
Secretaris	DR		231207	

Datum vergadering B&W: 12 december 2023

Agendapunt: 07

Besluit:

Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 12 december 2023:

Akkoord, met tekstuele wijzigingen.

14 DEC. 2023

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

In november 2023 hebben wij het ontwerp bestemmingsplan Kostverloren 1 (voorheen Dorpsstraat 13) ontvangen, met betrekking een herziening van de bestemming van het perceel van Bedrijven in de bestemming detailhandel met de nadere aanduiding supermarkt.

Op 4 december 2023 hebben wij de wabo omgevingsvergunningaanvraag, nummer Z.343460 ontvangen in verband met het oprichten van een nieuwe supermarkt met parkeergarage op de locatie Kostverloren 1, kadastraal perceel gemeente Woudenberg, sectie B, nummer 20701537.

Beide aanvragen passen binnen de reikwijdte van het besluit van de gemeenteraad van 29 oktober 2020 tot toepassing van de coördinatie regeling voor het project "Verplaatsing Albert Heijn naar Kostverloren 1 (huidige Dorpsstraat 13)".

Wij stellen u voor om de ontwerp-wabo vergunning en het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie leggen. Daarbij eenieder de gelegenheid te geven tot het indienen van zienswijzen.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp wabo vergunning?

Beoogd resultaat (wat)

Verplaatsing en vergroting van de Albert Heijn binnen het centrum naar een andere hoek van het parkeerterrein Kostverloren. Naast het bestemmingsplan is ook de noodzakelijke Wabo vergunning aangevraagd voor de bouw van de supermarkt.

Kader

Bestemmingsplan Bebouwde Kom, provinciale omgevingsverordening, Structuurvisie 2030, Visie op de Retail.

Argumenten

Op 29 oktober 2020 heeft de gemeenteraad besloten tot toepassing van de coördinatie regeling (artikel 3.30 Wro) op het project "Verplaatsing Albert Heijn naar Kostverloren 1 (huidige Dorpsstraat 13)", bestaande uit een bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning. Met deze coördinatieregeling worden de beide procedures gelijktijdig doorlopen waardoor (o.a.) de besluiten tegelijk ter inzage worden gelegd en ook de inspraakmogelijkheden samenvallen. Omdat alle totstandkomings- en vervolgpcedures gecoördineerd worden, bestaat er éénmaal gelegenheid tot het indienen van zienswijze en staat eenmaal beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beschrijving van het plan

Ongeveer de helft van het winkelpand aan de zijde van de Kostverloren zal uit twee (bovengrondse) bouwlagen bestaan; de achterste helft bestaat uit één bouwlaag. In die tweede bouwlaag worden de kantoor- en opleidingsactiviteiten ten behoeve van Albert Heijn en het magazijn gevestigd. De begane grond bestaat volledig uit winkeloppervlak. Naast de Albert Heijn zal inpandig (shop-in-shop) een filiaal van Gall & Gall worden gehuisvest. Het gehele pand wordt onderkelderd. In de kelder wordt een parkeergarage met 76 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de entree van de parkeergarage wordt gebruik gemaakt van een hellingbaan. Deze is op een logische plek aan de westkant van de gevel aan de Kostverloren gesitueerd. De hellingbaan heeft voldoende lengte, waarbij er voldoende zicht en ruimte is voor in- en uitrijden. Naast de hellingbaan zal een laadperron voor de bevoorrading worden gebouwd, waarbij het laden en lossen inpandig plaatsvindt, zodat de hinder voor omwonenden hiervan tot een minimum wordt beperkt.

In de architectuur is zowel in de vormgeving als in de situering van installaties gestreefd om het pand niet alleen zo goed mogelijk in te passen in de bestaande, maar ook in de

Abbeelding 5: Impressie voorraanzicht gevel.



toekomstige omgeving. Door middel van een façade zal een aantrekkelijke pleinwand langs dit deel van de Kostverloren worden gevormd. De supermarkt zal daarbij de uitstraling van een markthal krijgen. Door middel van dwarskappen en de detaillering van de geveldelen daaronder ontstaat de suggestie dat er sprake is van geschakelde individuele bebouwing en ontstaat een bouwmassa die past in het dorpscentrum. Aan de oostzijde van de voorgevel, op de hoek van het

pand, zal als bebouwingsaccent, een toren met een klok worden gesitueerd. De melkfabriek in Woudenberg had zo'n toren, maar dergelijke torens stonden ook vaak op eierhallen, die in Woudenberg en in een aantal plaatsen rondom Woudenberg aanwezig waren. Die eierhallen waren net als de huidige supermarkten ontmoetingsplekken, waar mensen elkaar tegen kwamen.

Aan de zijde van de achtertuinen aan de Geeresteinselaan krijgt de eerste verdieping een kap zodat er vanuit die tuinen meer een geleiding in de bouwhoogte ontstaat. De installaties worden zodanig gepositioneerd dat deze geen onaanvaardbare hinder voor omwonenden opleveren. In de hoek van het parkeerplein, aan de westzijde van het pand, zal een inpandig laadperron worden gebouwd. Naast dit laadperron wordt de entree van de ondergrondse parkeerkelder gesitueerd.

Het bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan is in 2020/2021 voorgelegd aan diverse formele instanties. Het plan is toen ambtelijk beoordeeld, maar door diverse onduidelijkheid in de motivering van de toelichting is het plan toen nog niet aan het college aangeboden. De uitkomsten van nadere onderzoek, de reacties van formele instantie en verder vooroverleg zijn verwerkt in het bijgevoegde ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan sluit ook aan op de ingediende bouwaanvraag.

De supermarkt Albert Heijn is momenteel gevestigd aan de Dorpsstraat 27 in Woudenberg. Om in de toekomst over een winkel te beschikken die voldoet aan de eigentijdse eisen is een vergroting van het verkoopvloeroppervlak gewenst. Omdat dit niet mogelijk is op de huidige locatie is het perceel Dorpsstraat 13 aangekocht. De bedrijfsbebouwing op dat perceel is inmiddels gesloopt. In plaats daarvan zal een nieuwe supermarkt met daaronder een parkeerkelder en op de verdieping kantoor- en opleidingsruimte en magazijn worden gerealiseerd. Binnen de supermarkt is ook plek voor een zelfstandige Gall en Gall. Omdat het perceel sinds de aanleg de Kostverloren eind jaren tachtig aan het parkeerterrein gelegen is en het huisnummer Dorpsstraat 13 niet meer logisch is, krijgt het perceel een nieuw adres: Kostverloren 1.

Het is de bedoeling dat, nadat de Albert Heijn is verhuisd naar Kostverloren, de Aldi zich in het huidige Albert Heijn pand vestigen. Hiervoor is geen aanpassing van de bestemming noodzakelijk. Het effect van de verplaatsing van de Aldi is wel meegenomen in de onderzoeken die ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Het huidige pand van de Aldi behoudt de huidige centrum bestemming.



Huidige bestemming

Het perceel Kostverloren 1 heeft de bestemming "Bedrijf -1". Door middel van een aanduiding is aangegeven dat ter plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Aan de zijde van de parkeerplaats is door middel van een aanduiding aangegeven dat een bedrijfswoning is toegestaan. Detailhandel is binnen de bestemming uitgesloten. Ter plaatse van een deel van de toekomstige hellingbaan naar de parkeergarage hebben de gronden de bestemming "Verkeer".



Nieuwe bestemming

Het bestemmingsplan (zie nader uitgewerkt in de bijgevoegde toelichting, regels en verbeelding) betreft kort samengevat, het opnemen van een detailhandelsbestemming met de nadere aanduiding Supermarkt bestemming voor het perceel Kostverloren 1, met tevens ruimte voor een Gall en Gall en een parkeergarage.

Overwegingen

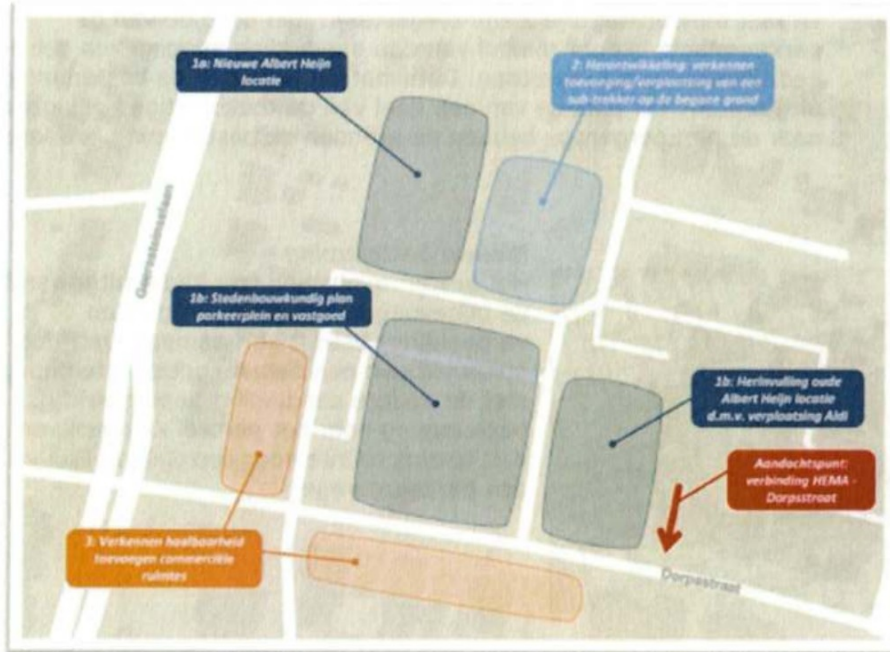
Met het oog op het woon- en leefklimaat is de huidige bedrijfsbestemming op deze plek in het centrum tussen woningen minder passend, dat soort functies hoort bij voorkeur op een bedrijventerrein. Op het perceel stonden een bedrijfshal en een bedrijfswoning met een zwembad en twee bijgebouwen. Het terrein achter de voormalige bedrijfshal is verhard. Het terrein werd zowel vanaf de zuidzijde en langs de noordzijde van het appartementencomplex Kostverloren ontsloten. Door de sloop van de bebouwing is een 'gat' in de pleinwand langs de Kostverloren ontstaan. Opvulling van dat gat met een functie die beter aansluit bij het centrum en past binnen de verdere woonomgeving is gewenst. De bouw van een supermarkt vormt daarentegen een eerste stap in de reconstructie van de Kostverloren. Het perceel zal vrijwel volledig worden bebouwd met een nieuw winkelpand met daaronder een parkeerkelder. Het pand zal daardoor een belangrijk onderdeel van de noordelijke pleinwand vormen. Aan deze kant van de winkel zijn de entree, de toegang tot de parkeergarage en het laadperron. Aan de andere zijden van het pand vinden geen 'buitenactiviteiten' plaats. In vergelijking met de huidige vestigingsmogelijkheden voor een bedrijf, zal het woon- en leefklimaat voor de bewoners van de omliggende woningen aan de Geeresteinselaan en de Koningin Wilhelminastraat verbeteren als gevolg van de vestiging van de supermarkt in het plangebied. Voor de bewoners van het begin van de Geeresteinselaan heeft het plan wel effecten omdat verwacht mag worden dat de verkeersbewegingen op het parkeerterrein veranderen door deze verplaatsing.

Op 23 december 2021 heeft de gemeenteraad van Woudenberg de Visie op de Retail vastgesteld en gelijktijdig op basis van deze Visie aanvullende ruimtelijke kaders per deelgebied. Deze kaders gelden als aanvulling en uitwerking van de Structuurvisie 2030.

Visie op de Retail

In de Visie op de Retail wordt voor het gebied Kostverloren en Dorpstraat gesproken over het commerciële hart van Woudenberg. De visie geeft als advies om het project Kostverloren met prioriteit op te pakken. Van belang dat dit gebeurt via een integraal plan, waarin aandacht wordt besteed aan de samenhang tussen de verschillende deelprojecten en er voldoende aandacht is voor de effecten op de stedenbouwkundige structuur, detailhandelsstructuur en verkeers- en parkeersituatie.

Figuur 6.1: Gewenste ontwikkelrichting



Naar aanleiding van de visie heeft de gemeenteraad besloten om de uitgangspunten en adviezen van de Visie op de Retail voor het gebied Kostverloren en Dorpsstraat als aanvulling op de Structuurvisie gehanteerd. Dat wil zeggen dat een herontwikkeling van het gebied tot een sterk commercieel hart van Woudenberg prioriteit heeft. Er moet daarbij sprake zijn van samenhang. Dit houdt niet in dat alle ontwikkelingen gelijktijdig plaats dienen te vinden, maar wel dat deze in samenhang met toekomstige ontwikkelkansen bekeken moeten worden. Van belang daarbij is om als gemeente samen met de regisseur een aanzet te (laten) maken voor de belangrijkste schakel in het gebied, te weten: Dorpsstraat 17-25.

Naar aanleiding van de verkenning van de centrumregisseur is inmiddels sprake van een integraal beeld van de verschillende deelgebieden (zie mededelingen uit het college aan de raad mei 2023). Misschien niet helemaal op de ideale wijze zoals de visie beoogd, maar wel met voldoende duidelijkheid, met uitzondering van de oude Albert Heijn (zie onder risico's) om mee te werken aan de plannen. Voor de hoek Dorpsstraat-Kostverloren is bouwvergunning verleend voor sloop nieuwbouw, met op de begane grond een winkelruimte. Voor het middengebied heeft de centrumregisseur een verkenning uitgevoerd en hebben de verschillende eigenaren kenbaar gemaakt op korte termijn geen mogelijkheden te zien voor sloop/nieuwbouw. Wel heeft inmiddels met de uitbreiding van de Souchef een uitbreiding van de horeca plaats gevonden en een verbetering van de verbinding Dorpsstraat-Kostverloren.

Overige overwegingen

De verdere overwegingen en onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan staan weergegeven in de Toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die aan een bestemmingsplan gesteld worden en stellen u voor om het bestemmingsplan vrij te geven voor de inzage en daarmee de formele vaststellingsprocedure te starten.

Wabo vergunning aanvraag.

De Wabo vergunning aanvraag betreft in hoofdzaak de activiteit bouwen (het oprichten van de supermarkt), maar ook de activiteiten uitrit en reclame.

Op grond van de mandaatregeling ligt het mandaat voor het verlenen en daarmee voor het voorbereiden van de Wabo vergunning bij de beleidsmedewerkers VTH en RO, wij stellen u voor om dit mandaat daar te laten liggen. Ter illustratie hierbij de concept ontwerp beschikking, deze zal binnen de kaders van het mandaat voor de ter inzage legging compleet gemaakt worden.

Wij stellen voor om de ontwerp-beschikking gelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen en af te wachten of er zienswijzen komen.

Deze zienswijzen zullen gelijktijdig met de zienswijzen op het bestemmingsplan aan u voorgelegd worden zodat u dan een voorlopig standpunt kan innemen dat na besluit van de raad op het bestemmingsplan bekrachtigd en formeel gemaakt kan worden.

Risico's en kanttekeningen

Voor de behandeling van bestemmingsplan en bouwplan niet relevant, maar wel van belang voor de realisatie, is het aspect van netcongestie. Het is een aspect dat wij als gemeente niet kunnen oplossen en is de verantwoordelijkheid van de aanvragers.

Op dit moment is nog niet duidelijk of er wel of geen overeenstemming is tussen de Van den Tweel groep en Aldi over een verkoop van het oude pand aan de Aldi. Ook hebben wij nog geen beeld of de Aldi zonder sloop/nieuwbouw het oude pand kan aanpassen op een wijze die bijdraagt aan de verbeteringen die gewenst zijn in de Visie op de Retail.

Wij weten echter dat er nog gesprekken lopen. Gelet op het voorwerk en de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn wij mening dat deze onzekerheid geen aanleiding is om de plannen niet als ontwerp ter inzage te leggen. In het ontwerp bestemmingsplan en de concept anterieure overeenkomst is het uitgangspunt dat het vrijkomende pand wordt verkocht aan de Aldi.

Voorafgaand aan de behandeling van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan in college en gemeenteraad dient er overeenstemming te zijn tussen de Van den Tweel groep en de gemeente over de anterieure overeenkomst. Zonder overeenkomst tussen Van den Tweel en de Aldi zal de Aldi naar verwachting een zienswijze indienen op het bestemmingsplan.

Op dat moment kunnen wij ook als gemeente een standpunt innemen over de vraag of de invulling van het achter te laten pand (oude AH) op termijn bij kan dragen aan de uitgangspunten van de Visie op de Retail of dat er bijstelling nodig is.

Door de bouw van deze winkel gaan een aantal parkeerplekken op het terrein Kostverloren verloren, deze komen echter terug in de nieuwe parkeergarage onder de Albert Heijn. Per saldo groeit het aantal parkeerplaatsen door deze parkeergarage fors. Het aantal plaatsen in de parkeergarage en de openbare ruimte is voldoende voor de normen die gelden bij dit soort winkels en bieden dus voldoende basis voor het bestemmingsplan. Door de vergroting van beide supermarkten en een nieuwe functie in de oude Aldi en Gall en Gall, kan op basis van de normen in het centrum op bepaalde piekmomenten wel een (theoretisch) tekort aan parkeerplaatsen ontstaan. Wij hebben hier over gesproken met beide supermarkten. Immers supermarkten zijn de winkelformules die het grootste belang hebben bij snelle en makkelijke bereikbaarheid met de auto. Met hen hebben wij geconcludeerd dat de praktijk anders zal zijn dan de theorie en dat een tijdelijke krapte acceptabel is. Voornaamste overweging daarbij is dat een vergroting van beide supermarkten niet lineair zal leiden tot meer bezoekers (het potentiële marktaandeel vergroot niet automatisch) en de nu volgens de normen "te kleine" supermarkten trekken nu meer bezoekers dan volgens de theoretische berekening. Er is in het centrum ook geen ruimte te creëren voor meer parkeerplaatsen, die dan groot deel van de week niet gebruikt worden. Blijft wel van groot belang, voor de supermarkten en de andere winkels in het centrum, dat tijdens openingstijden van winkels en horeca de plekken in het centrum ook beschikbaar zijn voor bezoekers en dat bewoners en winkelpersoneel op andere

plekken (buiten de blauwe zone) parkeren en natuurlijk dat zoveel mogelijk mensen gebruik maken van de fiets, waarvoor bij de nieuwe winkel een betere voorziening komt dat op dit moment.

Er is sprake van een verplaatsing van een supermarkt binnen de bestaande dorpskern. Het voordeel daarvan is dat de functie van de supermarkt binnen het totale winkelgebied behouden blijft. Het heeft echter als nadeel dat de bestaande beperkingen van het centrum, auto bereikbaarheid, fiets- en voetgangers-veiligheid met dit plan niet veranderen. Rond de nieuwe winkel wordt dit zo goed mogelijk verbeterd en ingepast, maar bestaande minder ideale situaties in het centrum worden hiermee (nog) niet opgelost.

Bij de laatste aanpassing van het centrum (2017) is een evaluatie toegezegd. Deze is tot op heden niet uitgevoerd omdat er nog onzekerheid was over de ontwikkelingen rond Kostverloren. Wij zijn voornemens deze evaluatie in 2024 uit te laten voeren, zodra een deskundig bureau beschikbaar is voor deze opdracht.

Wij vinden deze evaluatie heel belangrijk, maar zijn van mening dat een behandeling van dit bestemmingsplan daar niet op kan wachten. Voor het al dan niet omzetten van de huidige bedrijfsbestemming naar een detailhandel-supermarktbestemming zijn voldoende gegevens beschikbaar.

Duurzaamheid en Inclusie

Nu sprake is van nieuwbouw kan deze supermarkt volgens de nieuwste uitgangspunten worden vormgegeven. Met name op het vlak van energiebesparing en eigen opwek worden maximale inspanningen gedaan. Tevens voldoet het plan aan de ontheffing van de Wet Natuurbescherming, welke verleend is bij de sloop van de oude panden op deze locatie. Het pand wordt zo vormgegeven dat het voor eenieder toegankelijk is.

Maatschappelijke participatie

In het voortraject is op verschillende momenten namens de initiatiefnemers gesproken met de directe omgeving, op verzoek van de direct omwonenden is een deel van het ontwerp van het plan aangepast en deze aangepaste hoogte is ook terug te vinden in het bestemmingsplan. Het project is gestart voor de vaststelling van de participatiewijzer, maar is op vergelijkbare wijze voorbereid (Zie het verslag in de bijlagen). Wij weten dat er met name van de kant van de bewoners van de Geeresteinselaan bezwaren bestaan tegen de verplaatsing van de winkel naar deze locatie, dat zijn geen bezwaren die met aanpassingen in het bouwplan op te heffen zijn, maar onderdeel zijn van de maatschappelijke belangenafweging rond dit bestemmingsplan.

Beoogd resultaat (hoe)

Formele stappen om te komen tot besluitvorming over bestemmingsplan en bouwplan.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door N.V.T.

Voor deze ontwikkeling zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer, daarin worden de plankosten opgenomen en een planschade regeling. Ook is een aankoop van gemeentegrond nodig, met name voor de ingang van de parkeergarage. In het kader van het Didam arrest zal de voorgenomen publicatie op korte termijn gepubliceerd worden. Over de overeenkomst en grondverkoop komt een apart advies. Als gevolg van de inwerkingtreding van de omgevingswet op 1-1-2024 was het praktisch niet mogelijk de onderhandelingen af te ronden voor de inzage. Het bestemmingplan zal echter pas aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden als deze onderhandeling afgerond zijn en overeenkomsten getekend zijn.

Aanpak/uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij de gelegenheid wordt gegeven om zienswijzen in te dienen. Gelijktijdig ligt de ontwerp vergunning ter inzage.

Daarna zal een voorstel gemaakt worden aan de raad om een besluit te nemen over het bestemmingsplan. Na besluit over het bestemmingsplan zal een besluit worden genomen over de vergunning.

Conclusie

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en het plan gedurende zes weken ter visie te leggen.
2. In te stemmen met de concept Wabo beschikking en deze gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Eventuele zienswijzen zullen samen met de zienswijzen op het bestemmingsplan aan u worden voorgelegd.
3. In te stemmen met het mandaat tot het verlenen (en dus voorbereiden) van de Wabo vergunning aan de beleidsmedewerkers VTH en RO conform de mandaatregeling waarbij eventuele zienswijzen ter besluitvorming worden aangeboden aan het college.
4. Dit advies ter kennisname te brengen van de raadscommissie, via de ingekomen stukken.

Communicatie

Naast de formele wettelijke publicaties, via een persbericht of interview kenbaar maken dat bestemmingsplan en bouwplan ter inzage liggen en dat hiermee de lang verwachte start van deze ontwikkeling ten behoeve van een vitaal en toekomstgericht centrum zal starten.

Bijlage(n)

- Ontwerp bestemmingsplan met bijlagen
- Ontwerp-vergunning met bijlagen
- Besluit toepassing coördinatie regeling