

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Woudenberg
Postbus 16
3930 EA Woudenberg

Gemeente Woudenberg	
Verseon-nummer:	1904484
27 SEP 2017	
beh. ambtenaar:	B/kku
in afschrift aan:	
hoort bij:	

Nijmegen, 25 september 2017

ZIENSWIJZE

Geachte Raad,

Namens mijn cliënten, de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid dienstverlening en bemiddeling B.V., beide gevestigd te Ede (hierna in elkvoud: "*woudenberg Vastgoed*"), dien ik hierbij, en derhalve tijdig, een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bebouwde Kom' (hierna: "*het ontwerpbestemmingsplan*") dat vanaf 16 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage ligt. Een kopie van de publicatie in de Staatscourant is als **Bijlage 1** aangehecht.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een herziening van de ruimtelijke plannen die gelden voor de gehele bebouwde kom (centrum, woongebieden en bedrijventerreinen) van Woudenberg. Woudenberg Vastgoed kan zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen.

1. Inleiding

Woudenberg Vastgoed is voornemens een gedeelte van het bedrijventerrein 'Parallelweg' in Woudenberg te herontwikkelen. Het betreft (een gedeelte van) het gebied gelegen tussen de Spoorlaan en de Parallelweg, bekend onder de naam 'De Spoorzone'. Het gebied 'De Spoorzone' is op onderstaande luchtfoto indicatief weergegeven:



De eerste fase van de herontwikkeling van 'De Spoorzone' betreft de realisatie van een supermarkt van Hoogvliet. De voor de realisatie van deze supermarkt benodigde omgevingsvergunning is reeds verleend en onherroepelijk. Met de feitelijke realisatie is inmiddels gestart.

Over (een gedeelte van) de tweede fase van de herontwikkeling van 'De Spoorzone' is Woudenberg Vastgoed al lange tijd met uw gemeente in overleg. In samenspraak met uw gemeente zijn de plannen afgelopen zomer geconcretiseerd. Het door Woudenberg Vastgoed te realiseren gedeelte van de tweede fase van de herontwikkeling van 'De Spoorzone' voorziet hoofdzakelijk in het mogelijk maken van de verplaatsing van de thans elders op het bedrijventerrein 'Parallelweg' gevestigde winkel van Kwantum. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er ook plannen voor de verplaatsing van de bestaande winkel van Welkoop naar dit gebied bestaan. Deze verplaatsing maakt echter geen onderdeel uit van de ontwikkeling door Woudenberg Vastgoed. Deze zienswijze heeft dan ook geen betrekking op de eventuele verplaatsing van de winkel van Welkoop.

Daarnaast voorziet het door Woudenberg Vastgoed te realiseren gedeelte van de tweede fase van de herontwikkeling, ter afronding van het gebied 'De Spoorzone', in de realisatie van een bedrijfs(verzamel)gebouw ten behoeve van volumineuze detailhandel met een maximale vloeroppervlakte van 750 m² over twee verdiepingen.

In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de herontwikkeling van 'De Spoorzone'. De eerste fase van de herontwikkeling is volledig ingepast. Dat geldt evenwel niet voor de tweede fase van de herontwikkeling van 'De Spoorzone'. Ten behoeve van deze fase zijn slechts 'binnenplanse afwijkbevoegdheden' opgenomen.

Woudenberg Vastgoed kan zich niet verenigen met de voor het door haar te realiseren gedeelte van fase twee van de herontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegde planregeling. Ter toelichting strekt het volgende.

2. Planregeling

De percelen waarop de tweede fase van de herontwikkeling van 'De Spoorzone' is voorzien, zijn (primair) bestemd als 'Bedrijventerrein 1'. Daarnaast zijn aan de percelen onder meer de functieaanduidingen 'detailhandel volumineus' (deels, te weten het noordelijk gedeelte van 'De Spoorzone') en 'detailhandel volumineus verplaatst' (deels, te weten het zuidelijke gedeelte van 'De Spoorzone') toegekend.

Aan voornoemde functieaanduidingen zijn binnenplanse afwijkbevoegdheden gekoppeld. Op grond van artikel 7.5.3 van de planregels kunnen burgemeester en wethouders voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' onder de in dit artikel gestelde voorwaarden (bij omgevingsvergunning) afwijken van het bestemmingsplan en volumineuze detailhandel toestaan. Op grond van artikel 7.5.4 van de planregels kunnen burgemeester en wethouders voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus verplaatst' onder de in dit artikel gestelde voorwaarden (bij omgevingsvergunning) afwijken van het bestemmingsplan en volumineuze detailhandel toestaan voor zover het de verplaatsing van bestaande volumineuze detailhandel op het bedrijventerrein 'Parallelweg' betreft.

3. Planregeling volstaat niet

Woudenberg Vastgoed stelt voorop dat in samenspraak met de gemeente tot een concreet plan voor (een gedeelte van) de tweede fase van de herontwikkeling van 'De Spoorzone' is gekomen. De invulling van dit gebied is (grotendeels) bekend. Het gebied wordt grotendeels ingevuld met de verplaatsing van de elders op het bedrijventerrein 'Parallelweg' gevestigde winkel van Kwantum. Ondanks dat deze plannen voldoende concreet zijn en het gemeentebestuur in beginsel bereid is tot het verlenen van medewerking¹, is de verplaatsing van deze winkel in het ontwerpbestemmingsplan (ten onrechte!) niet direct mogelijk gemaakt.² Ten onrechte is slechts voorzien in een binnenplanse afwijking (met de aanduiding 'detailhandel volumineus verplaatst').

¹ Niet voor niets bevat het ontwerpbestemmingsplan in een binnenplanse afwijkbevoegdheid die de verplaatsing van deze winkel mogelijk maakt.

² Vergelijk bijvoorbeeld ABRvS 14 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1577.

Woudenberg Vastgoed verzoekt uw gemeenteraad dan ook het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de verplaatsing van de bestaande winkel van Kwantum direct mogelijk te maken. Zij wijst op het feit dat groot voordeel van deze bestemmingsregeling is dat door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting direct planologisch geborgd kan worden dat er geen volumineuze detailhandel (al dan niet op grond van het overgangsrecht) op de achtergebleven locatie meer mogelijk is. Woudenberg Vastgoed wijst als voorbeeld op de voorwaardelijke verplichting die ten behoeve van de verplaatsing van de supermarkt van Hoogvliet in het bestemmingsplan 'Kop van de Spoorzone' is opgenomen. Alleen met een dergelijke voorwaardelijke verplichting is geborgd dat de planregeling (voor zover het verplaatsing betreft) in overeenstemming is met de Provinciale Verordening Ruimte 2013 (Herijking 2016), meer specifiek artikel 4.4 van deze Verordening.

Volledigheidshalve merkt Woudenberg Vastgoed op dat de voorwaarde in artikel 7.5.4 van de planregels, waarmee beoogd is te borgen dat slechts sprake is van een verplaatsing, illusoir is. Met het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan kan immers, anders dan met een voorwaardelijke verplichting, niet planologisch zeker worden gesteld dat dat er op de achtergebleven locatie geen volumineuze detailhandel meer mogelijk is.

Behalve de verplaatsing van de winkel van Kwantum, voorziet het door Woudenberg Vastgoed te realiseren gedeelte van de tweede fase van de herontwikkeling van 'De Spoorzone', ter afronding van dit gebied, in de realisatie van een bedrijfs(verzamel)gebouw ten behoeve van volumineuze detailhandel met een maximale vloeroppervlakte van 750 m² over twee verdiepingen. De concrete invulling (gebruiker(s)) van dit gebouw is/zijn nog niet bekend. Wel is duidelijk dat het winkels in de branches 'keuken/badkamer', 'wonen' en/of 'tuinmeubelen' betreft. Vaststaat dat voor volumineuze detailhandel in deze branches behoefte bestaat in Woudenberg. Desgewenst is Woudenberg Vastgoed bereid dit met een behoeferapport nader te onderbouwen. Ondanks dat ook de plannen voor dit gedeelte van de herontwikkeling van 'De Spoorzone' voldoende concreet zijn en het gemeentebestuur in beginsel bereid is tot het verlenen van medewerking, is de vestiging van deze winkels in het ontwerpbestemmingsplan (ten onrechte!) niet direct mogelijk gemaakt. Ten onrechte is slechts voorzien in een binnenplanse afwijking (met de aanduiding 'detailhandel volumineus').³

Woudenberg Vastgoed verzoekt uw gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan ook op dit punt gewijzigd vast te stellen en de realisatie van volumineuze detailhandel in de branches 'keuken/badkamer', 'wonen' en 'tuinmeubelen' met een maximale vloeroppervlakte van 750 m² (over twee verdiepingen) direct mogelijk te maken. Zij wijst op het feit dat groot voordeel van deze bestemmingsregeling is dat de mogelijkheden voor volumineuze detailhandel op deze locatie hiermee beperkt zijn tot slechts enkele branches, terwijl de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkbevoegdheid volumineuze detailhandel in alle branches toestaat.

³ Vergelijk wederom bijvoorbeeld ABRvS 14 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1577.

Woudenberg Vastgoed is van oordeel dat de met u afgestemde plannen voor het door haar te realiseren gedeelte van de tweede fase van de herontwikkeling van 'De Spoorzone' voldoende concreet zijn om te kunnen beoordelen dat deze in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zijn. Indien en voor zover u van oordeel bent dat op onderdelen nog (een) nadere informatie of onderbouwing is vereist, dan is Woudenberg Vastgoed uiteraard bereid u hier op de kortst mogelijke termijn in te voorzien. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bent u ook verplicht Woudenberg Vastgoed hiertoe in de gelegenheid te stellen.⁴

4. Conclusie

Namens Woudenberg Vastgoed verzoek ik de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op de wijze zoals dat hiervoor, in onderdeel 3 van deze zienswijze, uitgebreid is toegelicht. Desgewenst is Woudenberg Vastgoed uiteraard bereid de inhoud van deze zienswijze nader toe te lichten.

⁴ Zie bijvoorbeeld ABRvS 8 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3606.

Hekkelman Advocaten & Notarissen

BIJLAGE 1



Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom



Gemeente
Woudenberg

Burgemeester en wethouders van Woudenberg maken bekend dat zij het ontwerpbestemmingsplan Bebouwde Kom hebben vastgesteld.

Toelichting

Het bestemmingsplan Bebouwde Kom heeft betrekking op bijna alle percelen in de bebouwde kom van Woudenberg, dus inclusief het bedrijventerrein en de nieuwbouwwijken (met uitzondering van Hoeve-laar). Het bestemmingsplan vervangt onder andere de huidige bestemmingsplannen Dorp, Bedrijventerrein en Het Groene Woud.

Het bestemmingsplan volgt zoveel mogelijk de bestemmingen uit de nu geldende bestemmingsplannen, wel zijn een aantal nieuwe wijzigingsbevoegdheid opgenomen en wordt op een aantal locaties een functiewijziging / herontwikkeling rechtstreeks mogelijk gemaakt. Wij raden inwoners en ondernemers in Woudenberg dan ook aan kennis te nemen van het ontwerpbestemmingsplan.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 16 augustus 2017 tot en met 26 september 2017 ter inzage in het gemeentehuis van Woudenberg. Het bestemmingsplan kan daarnaast worden ingezien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze website kan het tabblad 'Bestemmingsplannen' worden gekozen, waarna het bestemmingsplan kan worden opgeroepen via het invullen van de naam van het bestemmingsplan of het planid-nummer: NL.IMRO.0351.BebouwdKomWoudnbrg-ow01.

Zienswijze

Gedurende de termijn van zes weken kunt u schriftelijk of mondeling gemotiveerde zienswijzen met betrekking tot het ontwerpplan naar voren brengen. U kunt uw schriftelijke zienswijze indienen bij de gemeenteraad, Postbus 16, 3930 EA Woudenberg. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze dient tijdig, bij voorkeur een week voor het einde van de terinzagelegging, een afspraak gemaakt te worden met mevrouw M. Valé of mevrouw K. Kuperus. Dit kan via telefoonnummer 14033. Van een mondelinge zienswijze wordt een bondig verslag gemaakt.