

Gemeente Woudenberg	
Verseon-nummer:	1944 67
26 SEP 2017	
beh. ambtenaar:	B/kku
in afschrift aan:	
hoort bij:	

Aan de Gemeenteraad van Woudenberg
 Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Bebouwde kom Woudenberg
 Parklaan 1
 3931 KK Woudenberg

Woudenberg 18 september 2017

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan BebouwdeKomWoudenberg.
 Planidentificatienummer NL.IMRO.0351.BebouwdKomWoudnrg-ow01

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij maken wij, de heer [naam] onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het
 Ontwerpbestemmingsplan BebouwdeKomWoudenberg. Planidentificatienummer
 NL.IMRO.0351.BebouwdKomWoudnrg-ow01.

Locatie

De locatie Voorstraat 31b Woudenberg, kadastraal bekend gemeente Woudenberg, sectie B, nummer 5347 A3, is opgenomen in het Ontwerpbestemmingsplan BebouwdeKomWoudenberg.

Hieronder de plankaart met de beschrijving van de bestemming Centrum in artikel 9.

Plankaart



Artikel 9 Centrum

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 het wonen, met dien verstande dat het wonen uitsluitend op de verdieping is toegestaan behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 detailhandel, internetverkoop, afhaalpunten en publieksgerichte dienstverlening, met dien verstande dat deze functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;

bedrijven voor zover voorkomend in ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging; horecabedrijven op de begane grond uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca op verdieping', tevens horecabedrijven op de verdieping zijn toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca t/m categorie 2a' tevens voor een restaurant voor zover voorkomend in categorie 2a van de Staat van Horeca-activiteiten;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca t/m categorie 2b' tevens voor een grillroom-pizzeria voor zover voorkomend in categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca t/m categorie 3' tevens voor een café voor zover voorkomend in categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;

maatschappelijke voorzieningen;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - kantoor en showrooms' op de begane grond uitsluitend voor kantoren, showrooms en publieksgerichte dienstverlening;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - installatiebedrijf' tevens voor een installatiebedrijf voor zover voorkomend in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

reclame-uitingen;

nutsvoorzieningen;

groenvoorzieningen;

verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

parkeervoorzieningen;

water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

gebouwen en overkappingen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;

de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - publiekstoegangen' zijn publiekstoegangen uitsluitend toegestaan aan de op de verbeelding aangegeven zijde.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;

de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 2,0 m;

de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan het openbaar gebied) bedraagt 2,0 m, mits erf- en terreinafscheidingen voor minimaal 40 % van het oppervlak open;

de maximum bouwhoogte van kunstobjecten en speelvoorzieningen bedraagt 6,0 m;

reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 m uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met een maximum oppervlakte van 4,0 m²;

de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

9.3 Afwijken van de gebruiksregels

9.3.1 Horecacategorie

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 1 sub d](#) teneinde horecabedrijven uit een hogere categorie toe te staan, met dien verstande dat:

de afwijking geen onevenredige hinder voor de directe omgeving tot gevolg mag hebben;

het parkeren ten behoeve van het horecabedrijf op de bij het horecabedrijf behorende gronden moet plaatsvinden;

er geen onevenredige vergroting van de verkeers- en de parkeerdruk in de omgeving mag ontstaan.

9.3.2 Horecabedrijf (type)

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 1 sub d](#) teneinde horecabedrijven die niet in de Staat van Horeca-activiteiten voorkomen, toe te staan, maar naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorieën in de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat:

de afwijking geen onevenredige hinder voor de directe omgeving tot gevolg mag hebben;

het parkeren ten behoeve van het horecabedrijf op de bij het horecabedrijf behorende gronden moet plaatsvinden;

er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk in de omgeving mag ontstaan.

9.3.3 Wonen op de begane grond

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 1' afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 1 sub a](#) teneinde de aanduiding 'wonen' te kunnen toevoegen om ook wonen op de begane grond toe te staan, met dien verstande dat:

de afwijking geen onevenredige hinder voor de directe omgeving tot gevolg mag hebben;

er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk en de parkeerdruk in de omgeving mag ontstaan.

Artikel 10 Detailhandel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

detailhandel met dien verstande dat:

ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend een supermarkt is toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - installatiebedrijf' tevens een installatiebedrijf is toegestaan.

het wonen, met dien verstande dat het wonen uitsluitend op de verdieping is toegestaan behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

terreinen en erven.

met daaraan ondergeschikt:

reclame-uitingen;

nutsvoorzieningen;

groenvoorzieningen;

verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

parkeervoorzieningen;

laad- en losvoorzieningen;

water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;

de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter

plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

de maximum bruto vloeroppervlakte van de supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' bedraagt 2.840 m².

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,5 m;

de maximum bouwhoogte van overkappingen ten behoeve van het (droog) laden en lossen van vrachtwagens,

bedraagt 6,0 m, met een maximum diepte van 6,0 m mits direct verbonden met het hoofdgebouw;

de maximum bouwhoogte van overige overkappingen bedraagt 4,0 m;

de maximum bouwhoogte van een reclamezuil bedraagt 8,0 m, met een maximum oppervlakte van 2,0 m²;

reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 m uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met een maximum oppervlakte van 4,0 m²;

de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 20,0 m.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, nadere eisen stellen aan:

de situering van bouwwerken en uitritten;

de inrichting van terreinen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

bewoning, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

geluidhinderlijke inrichtingen;

zelfstandige kantoren;

de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;

de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
opslag voor de naar de weg gekeerde bouwgrens;
de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m.

10.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik als detailhandel in de vorm van een supermarkt ter plaatse van de aanduiding supermarkt is enkel toegestaan voor zover het gebruik van het kadastrale perceel sectie G, nummer 715 als supermarkt is gestaakt en gestaakt wordt gehouden.

Zienswijze onderdeel A

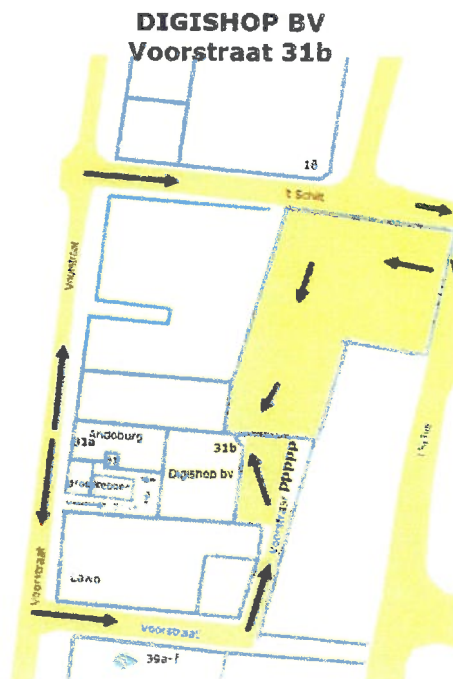
Om nader inzicht te verkrijgen in de betekenis van de bestemming "centrum", en specifiek voor de locatie Voorstraat 31b Woudenberg breng ik de volgende zienswijze in.

Digishop wil detailhandel voeren op een moderne manier. Dat wil zeggen, dat niet alleen producten worden verkocht, maar ook ICT-dienstverlening en informatieverstrekking plaatsvindt. Bijvoorbeeld: wat kan ICT betekenen voor de energietransitie, op welke wijze is bij te dragen aan de duurzaamheidsdoelstelling van klanten. Dit betekent de ontvangst van groepen mensen.

Zienswijze onderdeel B

De toegang tot de Digishop is gelegen aan de nevenrijbaan van de Voorstraat, en heeft als adres Voorstraat31b. De nooduitgang loopt langs de ingang van het woongedeelte met adres Voorstraat 31, en komt langs een smal pad uit op de hoofdrijbaan van de Voorstraat. .

Tekening ontsluiting:



In deze zienswijze breng ik naar voren dat voor de bedrijfsvoering van de Digishop het noodzakelijk is dat de ingang niet is gelegen aan de nooduitgang, die voert langs Voorstraat 31, maar dat deze niet anders dan als nooduitgang zal worden gebruikt, met als gevolg dat onder normale omstandigheden de ingang Voorstraat 31b de enige in- en uitgang van Digishop is. Hiertoe breng ik de volgende argumenten in:

- De Digishop is niet zichtbaar vanaf de hoofdrijbaan van de Voorstraat.
- De afstand van de hoofdrijbaan van de Voorstraat tot de winkel is te lang en vindt in werkelijkheid plaats via de nevenrijbaan van de Voorstraat, die via het parkeerterrein aansluit op Het Schilt.
- Daarnaast speelt het feit dat door een wijziging in de bedrijfsvoering het aantal vierkante meter winkelruimte met bijbehorende voorraadruimte is afgenomen. De voorraadruimte is sterk gereduceerd ten behoeve van ruimte voor menselijk contact (met dienstverlening en informatieverstrekking).

Reden van indienen van de zienswijze.

Deze zienswijze wordt ingediend om tot een oplossing te komen, om het gebruik van het pand in overeenstemming te brengen met de gebruiksmogelijkheden.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hierbij wordt

Kadastraal plan nr.
Kadastrale kaart

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WOUDENBERG B 5347 A3 15-9-2017
13:44:02

Uw referentie:
Toestandsdatum: 14-9-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WOUDENBERG B 5347 A3
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFSGHED (DETAILHANDEL)
Locatie:

Koopsom: € 160.000 Jaar: 2007
Ontstaan op: 15-6-2005

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"

Ontstaan uit: WOUDENBERG B 5315
WOUDENBERG B 5314
WOUDENBERG B 5313

Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS GEBOUW
VOORSTRAAT 31 TE WOUDENBERG

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75283 d.d. 27-6-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de
Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

VIPCO B.V.

Voorstraat 31
3931 HB WOUDENBERG

Zetel:

WOUDENBERG

KvK-nummer: 32085841 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 53798/30 d.d. 28-12-2007

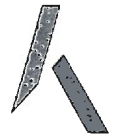
Eerst genoemde object in WOUDENBERG B 5347 A3
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



0 m 5 m 25 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voortopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 15 september 2017</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente WOUDEBERG</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5315</p>	
---	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.