

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Zuidelijke Parallelweg 3

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Parallelweg 3

Inspraak geschiedt o.g.v. de inspraakverordening. Dit verslag bevat een samenvatting van (linker kolom) en commentaar op (rechterkolom) de reactie. Het is geen letterlijke weergave van de reacties maar geeft de zakelijke inhoud weer. Eventuele naar aanleiding van de zienswijzen door te voeren wijzigingen of aanvullingen staan apart aangegeven.

Bij de inspraak zijn de persoonlijke (NAW) gegevens van hen die gereageerd hebben geanonimiseerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen die niet elektronisch beschikbaar worden gesteld. Dit verslag maakt straks deel uit van de verdere procedure, waarin documenten elektronisch bekend gemaakt worden. Daarom zijn die gegevens anoniem gehouden. Niet elektronisch is een lijst beschikbaar van de indieners van een inspraakreactie.

	Inspiraakreactie	Reactie van burgemeester en wethouders.
1.	Inspreker nr. 1. (brief van 5-06-2014). 1) Als gevolg van de huidige marktsituatie (weinig consumentenvertrouwen en de opkomst van internet) doet zich, ondanks de investering van eigenares van het winkelcentrum, leegstand voor. Ook is het lastig een goede herinvulling van horecagelegenheden Cafe Mundo te realiseren. Het is niet in het belang van gemeente Westervoort en het winkelcentrum om elders functies toe te voegen, terwijl ruimte voor deze functies in het winkelcentrum beschikbaar zijn (momenteel kent het winkelcentrum 3 leegstaande winklunits). Door elders functies toe te voegen zal de behoefte van de consument om het winkelcentrum te bezoeken afnemen, waardoor de kans op leegstand essentieel wordt vergroot. Het is in het belang van alle partijen dat er collectief wordt gewerkt aan een sterk (winkel)centrum met bijbehorende functies en een goede branching zodat het winkelcentrum de strijd met de concurrerende winkelcentra in de directe omgeving aan kan en verdere leegstand in het winkelcentrum wordt voorkomen.	1) In verband met de komst van het station in Westervoort is in 2010 een bestemmingsplan stationsgebied opgesteld. Het pand Zuidelijke Parallelweg 3, dat tot op dat moment als woonhuis bestemd was, kon niet langer als woonhuis bestemd blijven vanwege milieu hygiënische redenen. De cumulatieve van geluidsbelasting door weg- en railverkeer was dermate hoog dat een geluidsgevoelig object zoals een woonhuis niet langer passend was op de betreffende locatie. Gemeente heeft onder meer om die reden de locatie gekocht en in het bestemmingsplan Stationsgebied hieraan de bestemming 'Gemengd' (waaronder horeca en detailhandel) gegeven in combinatie met uitbreidingsmogelijkheden op het perceel. Tegen dit bestemmingsplan zijn geen zienswijzen of bezwaren ingediend. In 2012 is bestemmingsplan Kern geactualiseerd. In dit nieuwe plan is ook het centrumgebied en het station opgenomen. Hiermee is bestemmingsplan Stationsomgeving komen te vervallen. De locatie Zuidelijke Parallelweg 3 heeft in het nieuwe bestemmingsplan Kern de bestemming Gemengd behouden, echter is Gemengd in dit plan anders gedefinieerd. Hierdoor zijn de mogelijkheden van de locatie onbedoeld beperkt. Detailhandel was niet langer mogelijk op de locatie. Om dit te repareren is nu

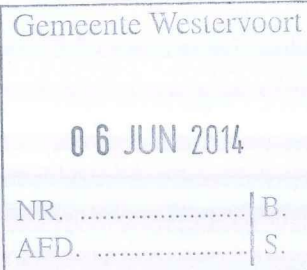
	Er wordt bezwaar gemaakt tegen uitbreiding van horeca en detailhandel.	een nieuw bestemmingsplan Zuidelijke Parallelweg 3 in voorbereiding, waarmee de oorspronkelijke mogelijkheden weer worden gerepareerd. In vergelijking met bestemmingsplan Stationsomgeving wordt de bestemming dus niet verruimd. Wij onderschrijven de opmerking dat het een gezamenlijk belang is om te werken aan een sterk centrum. De ontwikkeling van de locatie Zuidelijke Parallelweg 3 zien wij als versterking van het bestaande centrum. In de Ontwikkelingsvisie over de Dorpsstraat is benoemd en vastgelegd dat het wenselijk is om een goede verbinding tussen de functies in het centrum en langs de Dorpsstraat te creëren. Door de ontwikkeling bij het station kan deze verbinding versterkt worden. Gezien de ligging direct aan het stationsplein zijn wij van mening dat de ontwikkeling is een behoefte kan voorzien voor reizigers. Vanwege de groei van het aantal reizigers en de geprognoseerde verdere groei is het realiseren van een voorziening met onder andere horeca detailhandel een meerwaarde voor zowel het station als het centrum van Westervoort. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van deze inspraakronde worden geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Westervoort op2014.
De secretaris, de burgemeester,

P. Breukers, A.J. van Hout,



Gemeente Westervoort
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 40
6930 AA WESTERVOORT

DTZ Zadelhoff
Property Management B.V.
Nieuwekade 15
Postbus 19160
3501 DD Utrecht
Telefoon: 030 2 394 239

www.dtz.nl

Contact: Anneke van Mierlo
E-mail: amierlo@dtz.nl
Telefoon: +31 30 2 394 181

Onze referentie:
0640.0007/AMI/IWI/20140605

Datum: 5 juni 2014

Betreft: Zuidelijke Parallelweg 3 te Westervoort

Geacht College,

Met betrekking tot het pand gelegen Zuidelijke Parallelweg 3 te Westervoort vragen wij u voor en namens Velocity European Properties C.V. en de winkeliersvereniging van winkelcentrum De Wyborgh uw aandacht voor het volgende.

Het pand Zuidelijke Parallelweg 3 (de voormalige stationswachterswoning) wordt via DK Makelaars te koop aangeboden. Dit object mag worden uitgebreid met 200 m² b.v.o. en het geheel dient te worden bestemd voor stationsgerelateerde voorzieningen, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening. Partijen worden uitgenodigd om een globaal plan met een koopvoorstel in te dienen.

Wij hebben vernomen dat er een geïnteresseerde partij is, die in het pand een horecagelegenheid wil exploiteren. Het gebruik "horeca-activiteit" is in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan "Stationsgebied".

Als gevolg van de huidige marktsituatie (weinig consumentenvertrouwen en de opkomst van internet) doet zich, ondanks de investering van eigenares in het winkelcentrum, leegstand voor. Ook is het lastig een goede herinvulling van de horecagelegenheid Café Mundo te realiseren.

Het is niet in het belang van de Gemeente Westervoort en het winkelcentrum om elders functies toe te voegen terwijl ruimte voor deze functies in het winkelcentrum beschikbaar zijn (momenteel kent het winkelcentrum 3 leegstaande winkelunits). Door elders functies toe te voegen, zal de behoefte van de consument om het winkelcentrum te bezoeken afnemen, waardoor de kans op leegstand essentieel wordt vergroot.

Het is in het belang van alle partijen dat er collectief wordt gewerkt aan een sterk (winkel)centrum met bijbehorende functies en een goede branchering zodat het winkelcentrum de strijd met de concurrerende winkelcentra in de directe omgeving aan kan en verdere leegstand in het winkelcentrum wordt voorkomen.

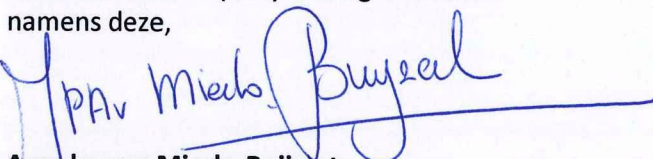
DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Handelsregister KvK nr. 30059593. DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff Property Management B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Wij maken, ondanks het feit dat de bestemming is vastgelegd in het bestemmingsplan, bezwaar tegen uitbreiding van horeca en detailhandel.

Uiteraard zijn wij bereid een en ander mondeling aan u toe te lichten.

Graag ontvangen wij van u een ontvangstbevestiging van dit schrijven.

Met vriendelijke groet,
DTZ Zadelhoff Property Management B.V.
namens deze,



Anneke van Mierlo-Buijzert
Accountmanager