

# Overbetuwe, ladderonderbouwing Driel & Heteren

*Baltussenweg 37 Driel & Poort van Midden Gelderland Blauw 14 Heteren*



# colofon

titel rapport  
**Overbetuwe, ladderonderbouw  
Driel & Heteren**

datum  
**18 december 2020**

projectnummer  
**211X07851**

opdrachtgever  
**'t Bonte Paard**

BRO  
Projectleider  
**GW**  
Projectteam  
**FS**

bron Kaft  
**BRO**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl  
www.bro.nl

**BRO**  
Ruimte | om *in* te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds  
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>	<b>4 Behoeftte zorgwoningen</b>	<b>14</b>
1.1 Aanleiding	3	4.1 Programma	14
1.2 Programma en planconcept	3	4.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied	14
1.2.1 Baltussenweg	3	4.3 Kwantitatieve behoefte	14
1.2.2 Poort van Midden Gelderland	4	4.4 Kwalitatieve behoefte	15
		4.5 Conclusie behoefte	15
<b>2 Laddertoets</b>	<b>5</b>	<b>5 Behoeftte overig maatschappelijk</b>	<b>17</b>
2.1 Locatie Baltussenweg	5	5.1 Dagbesteding	17
2.1.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	5	5.2 Kinderdagverblijf	18
2.1.2 Behoeftetoets	5	<b>6 Behoeftte detailhandel</b>	<b>20</b>
2.1.3 Buiten bestaand stedelijk gebied	6	6.1 Programma	20
2.2 Locatie Poort van Midden Gelderland	7	6.2 Beleid	20
2.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	7	6.3 Trends en ontwikkelingen	21
2.2.2 Behoeftetoets	7	6.3.1 Trends rijwielenbranche	22
2.2.3 Binnen bestaand stedelijk gebied	8	6.4 Bedrijfseconomische noodzaak	23
2.2.4 Dienstenrichtlijn	8	6.5 Economisch functioneren	23
		6.6 Conclusie behoefte en effecten	25
<b>3 Behoeftte woningen</b>	<b>10</b>	<b>Bijlage 1: Plattegronden</b>	<b>27</b>
3.1 Programma	10	<b>Bijlage 2: Europese Dienstenrichtlijn</b>	<b>30</b>
3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied	10	<b>Bijlage 3: Definities</b>	<b>32</b>
3.2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied	10		
3.3 Kwantitatieve behoefte	10		
3.3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose	10		
3.3.2 Woningbehoefte	11		
3.3.3 Aanbod	11		
3.3.4 Conclusie kwantitatieve behoefte	11		
3.4 Kwalitatieve behoefte	12		
3.4.1 Conclusie kwalitatieve behoefte	13		

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In Driel in de gemeente Overbetuwe bestaan plannen voor herontwikkeling van de gronden ter plaatse van de Baltussenweg 37 en omgeving. Het betreft een omvangrijk plan bestaande uit de realisatie van meerdere onderdelen:

- circa 97 nieuwe woningen, waarvan 41 reguliere woningen (bestemming wonen) en 56 zorgwoningen (bestemming maatschappelijk);
- gebouw (391 m<sup>2</sup> bvo) voor dagbesteding en kinderdagverblijf (maatschappelijk). De dagbesteding is bedoeld voor bewoners van de zorgwoningen en dorpsbewoners (vanuit Wmo).

Daarnaast is onderdeel van de ontwikkeling ook de verplaatsing van de fietswinkel van Baltussenweg 37 (Wels2wielers) met planologische rechten voor maximaal 3.423 m<sup>2</sup> detailhandel<sup>1</sup> naar Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren én uitbreiding van de bebouwing op de nieuwe locatie, ten dienste van opslag en werkplaats. Op locatie in Heteren bestaat reeds een tijdelijk filiaal van Wels2Wielers (onder de naam van Fietswinkel Gelderland) die middels een tijdelijke omgevingsvergunning is toegestaan tot medio 2020. Beide vestigingen (de tijdelijke vestiging Fietswinkel Gelderland en Wels2Wielers) worden na de realisatie van het plan samengevoegd tot één winkel.

### Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op beide locaties zijn binnen de huidige bestemmingsplannen ('Buitengebied Overbetuwe' - Baltussenweg 37 e.o. en

'Bedrijventerrein Heteren' - Poort van Midden Gelderland Blauw 14) de beoogde ontwikkelingen niet toegestaan. Om de ontwikkelingen formeel mogelijk te maken, is een wijziging van deze bestemmingsplannen noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Door de omvang van de uitbreidingen en wijziging van de bestemming (aard) moeten beide initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('ladder') heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van:

- de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

### Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de ontwikkeling te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

*Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de verschillende onderdelen binnen de ontwikkelingen in respectievelijk Driel en Heteren worden onderzocht binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Ook is gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Doordat de ontwikkeling (deels) plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied (Baltussenweg 37 e.o.) is ook een motivering vereist waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Bovendien zijn door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

De beoogde ontwikkeling is in hoofdstuk 2 getoetst aan de ladder. In de hoofdstukken 3 t/m 6 zijn per functie een nadere onderbouwning van de behoefte gegeven.

## 1.2 Programma en planconcept

### 1.2.1 Baltussenweg

De beoogde plannen voor de Baltussenweg en omgeving worden gerealiseerd in een zestal clusters, die een erfachtige ruimtelijke opzet hebben (zie figuur 1.1). Tabel 1.1 is het woonprogramma verder uitgesplitst naar woontype, doelgroep en locatie. Onderdeel van het plan is landschappelijke ontwikkeling van ca. 8 ha. in de vorm van o.a. weides, houtsingels, waterpartijen en paden en natuurontwikkeling aan de oostkant. Ook wordt een pluktuin/moestuin gerealiseerd tussen clusters 1, 2 en 3.

<sup>1</sup> In bijlage 5 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe" staat dat 1.141 m<sup>2</sup> bebouwingsoppervlak voor de functie detailhandel is toegestaan. Binnen de aangegeven bouwhoogte is een bedrijfsgebouw in 3 bouwlagen toegestaan (kelder, begane grond, 1 verdieping). Dit betekent dat momenteel in totaal maximaal 3 x 1.141 = 3.423 m<sup>2</sup> bvo detailhandel is toegestaan aan de Baltussenweg 37.

Tabel 1: Baltussenweg: functioneel programma

Bestemming	Funcities	Segment/ doelgroep	Cluster
Wonen	- 1 grondgebonden woning	> € 310.000	1
	- 4 grondgebonden woningen (senioren)	€200.000 - €310.000	1
	- 10 appartementen (senioren)	€200.000 - €310.000	3
	- 13 appartementen	Sociale huur	3
	- 8 appartementen	Particuliere huur	3
	- 5 grondgebonden woningen	> € 310.000	5 en 6
Maatschappelijk	24 zorgappartementen voor zware zorg. Gebouw voor dagbesteding en kinderdagverblijf.	Wlz-clients ZvW-clients	2
	32 wooneenheden voor dementerenden		4

### 1.2.2 Poort van Midden-Gelderland

Er is sprake van een verplaatsing van planologische rechten voor detailhandel vanuit Driel (3.423 m<sup>2</sup> bvo, zie hiervoor) en uitbreiding van het gebouw in Heteren (van 2.600 naar 5.418 m<sup>2</sup> bvo). Daarmee wordt er planologisch 1.995 m<sup>2</sup> bvo (5.418 m<sup>2</sup> minus 3.423 m<sup>2</sup>) aan detailhandel toegevoegd. Het totale winkelvloeroppervlak (wvo) zal in de toekomstige situatie 2.887 m<sup>2</sup> wvo bedragen. Deze omvang wordt in het bestemmingsplan begrensd. Zie ook plattegronden in bijlage 1.



Figuur 1: Baltussenweg: ontwikkeling in 6 clusters

## 2 Laddertoets

### 2.1 Locatie Baltussenweg

#### 2.1.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plangebied Baltussenweg 37 e.o. heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' deels de bestemming 'Detailhandel' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Realisatie van woningen ('wonen') en zorgwoningen, dagbesteding en kinderdagverblijf (allen 'maatschappelijk') zijn niet rechtstreeks toegestaan binnen het plangebied en daarom is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Aangezien het gaat om de toevoeging van meer dan 12 woningen en het ruimtebeslag van de maatschappelijke functies groter is dan 500 m<sup>2</sup> bvo wordt het initiatief gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit maakt de ontwikkeling ladderlichtig.

#### 2.1.2 Behoeftetoets

##### Behoeftereguliere woningen

Rekening houdend met een bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Overbetuwe bestaat op gemeenteniveau tot 2025 behoefte aan circa 1.470 woningen. Rekening houdend met reeds gerealiseerde woningen bedraagt de restopgave circa 1.222 woningen. Gelet op de bestaande plancapaciteit ( $\pm$  928 woningen) binnen de gemeente is de komende jaren nog ruimte om circa 294 woningen toe te voegen. Wanneer alleen wordt gekeken naar de harde plancapaciteit is er zelfs ruimte voor ruim 888 woningen. Binnen de regio Arnhem-Nijmegen is tevens sprake van een aanzienlijke behoefte. Tot 2025 is nog ruimte om ruim 5.800 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit en tussen 2025 en 2030 is nog een sprake van een aanvullende behoefte aan ruim 10.000 woningen.

Het initiatief om 41 woningen te realiseren op de locatie Baltussenweg in Driel voorziet daarmee nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte. Bovendien geldt dat de ontwikkeling op de locatie Baltussenweg 37 in 2017 deels al (met indicatieve aantal van circa 18 woningen) is aangewezen als beleidsmatig 'prioritair' project. Op gemeenteniveau zijn bovendien voldoende kwalitatieve aanknopingspunten om de aanvullende woningen als prioritair aan te merken.

Er wordt beleidsmatig gestreefd naar een woningmarkt die zowel kwantitatief als kwalitatief in balans is. Inspelen op de vraag is van belang. De beoogde ontwikkeling omvat:

- 6 grondgebonden koopwoningen >€310.000;
- 4 grondgebonden koopwoningen €200.000 - €300.000;
- 10 koopappartementen €200.000 - €300.000;
- 13 sociale huurappartementen;
- 8 particuliere huurappartementen;

Een deel van de woningen is specifiek voor de doelgroep ouderen. Met dit programma wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte doordat wordt ingespeeld op:

- Allereerst wordt benadrukt dat een deel van de ontwikkeling (ca. 18 woningen) in 2017 reeds is opgenomen als prioritair project en past binnen de geprognosticeerde behoefte, zoals die was opgenomen in de Woonagenda en eerdere streefprogramma. Voor deelgebied Driel, Heteren en Randwijk waren onder meer 40 middeldure koopwoningen, 40 dure koopwoningen en 25 betaalbare (sociale) huurwoningen benoemd.
- Woningmarktonderzoek (2019) in de regio Arnhem-Nijmegen toont dat het zwaartepunt binnen de nieuwbouwopgave bij koopwoningen ligt. Daarbij is behoefte aan alle segmenten, maar de grootste behoefte ligt nadrukkelijk bij woningen tot €300.000.
- De actuele Woningmarktmonitor onderstreept nogmaals deze behoefte. In 2019 is nauwelijks invulling gegeven

aan de behoefte aan goedkope koopwoningen. De behoefte (c.q. opgave) is momenteel het groots als het gaat om koopwoningen tot €200.000 en koopwoningen in de categorie €200.000 - €300.000.

- Hetzelfde geldt voor de behoefte aan koopappartementen. Er is nauwelijks invulling gegeven aan de behoefte aan koopappartementen.
- Tevens blijkt uit de Woningmarktmonitor nog altijd een aanzienlijk behoefte aan particuliere huurwoningen.
- Het realiseren van woningen voor de doelgroep ouderen sluit aan bij het groeiend aantal ouderen (vergrijzing), zowel in de gemeente Overbetuwe als de subregio Arnhem en omstreken. Door woningen te realiseren speciaal voor ouderen wordt tevens ingespeeld op de trends dat ouderen langer actief zijn op de woningmarkt.
- Het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor sociale huur neemt toe, zowel in de gemeente als de subregio Arnhem en omstreken. Elke gemeente is verantwoordelijk om te voorzien in voldoende betaalbare woningen. Sociale huurwoningen geven invulling gegeven aan deze doelstelling.

##### Behoeftezorgwoningen

De behoefte aan de diverse zorgwoningen komt duidelijk naar voren uit zowel trends en ontwikkelingen als het geldende beleid. De landelijke gemeente Overbetuwe heeft te kampen met sterke vergrijzing wat onvermijdelijk leidt tot een toename van zorgvraag en de behoefte aan zorgwoningen. De gemeente en de subregio Arnhem e.o. krijgen beide te maken met een stevige groei van de doelgroep die vanuit een (Wlz-) indicatiestelling in aanmerking komt voor zorgwonen. Beleidsmatig wordt de noodzaak en behoefte aan zorgwonen onderkend. Daarbij is er concreet vanuit de zorgaanbieder Stichting Samen Zorgen vanuit wachtlijsten sprake van een behoefte aan woonplekken voor mensen met zware/complexere zorgvragen en dementerenden. Met de in

het ontwikkelplan beoogde kleinschalige woonvormen (erfachtige opzet) wordt bovendien goed ingespeeld op de behoefte aan individualiteit, privacy en autonomie onder ouderen en zorgbehoevenden.

### Behoeftedagbesteding

De dagbesteding is onderdeel van het totaalconcept en geeft in belangrijke mate invulling aan de behoefte van toekomstige bewoners van de clusters 2 en 4, die allen een WLZ-indicatie hebben en van daaruit aanspraak kunnen maken op enige vorm van dagbesteding. Voor de doelgroep zorgbehoevenden (met name ouderen) is elders in Driel bovendien geen mogelijkheid voor dagbesteding, met uitzondering van het initiatief van de werkgroep Zorg in Driel, die sinds 2018 dagopvangactiviteiten voor ouderen met lichte dementie organiseert in Driel. Dit en enkele andere initiatieven (o.a. 'Huiskamer Vogelbuurt Driel') kunnen tevens gebruik maken van de dagbestedings- en ontmoetingsruimte.

Dagbesteding is maatwerk en gezien de diversiteit van de problematiek van de toekomstige bewoners op de locatie is het wenselijk een verscheidenheid aan activiteiten te kunnen bieden. Door dit op de locatie zelf te doen, kunnen vervoersbewegingen (kosten en tijd) bespaard worden en wordt onnodige onrust voor bewoners voorkomen. Ook door samenwerking met andere (buurt)initiatieven zijn synergievoordelen te behalen. Daarmee sluit het planinitiatief ook aan op trends en ontwikkelingen in dagbesteding en is er sprake van een (kwalitatieve) behoefte. Ook de situering van de locatie in het groen en de ruime opzet, maar toch nabij de kern is een pré en maakt de locatie naar verwachting aantrekkelijk voor zorgbehoevenden vanuit elders in Driel (en omgeving).

Gezien bovenstaande zijn geen negatieve effecten op andere locaties en daarmee leegstand te verwachten.

### Behoeftedagbesteding

De behoefte aan een aanvullende kinderopvanglocatie in Driel komt voort uit een concrete behoefte aan aanvullende opvangplekken en de wens van Kinderopvangorganisatie Skar om in te spelen op een kwalitatieve vraag naar opvang gericht op 'natuur en buiten spelen'.

Deze vraag komt enerzijds vanuit Driel, maar ook sterk vanuit de dichtbij gelegen nieuwbouwwijk Schuytgraaf in Arnhem. In deze wijk worden tot 2028 in totaal 6.300 woningen gerealiseerd (momenteel al ruim 4.000 gerealiseerd). Bewoners van Schuytgraaf wiken voor opvang en primair onderwijs (vanwege het beperkte aanbod) ook uit naar omliggende gebieden zoals de wijk Elderveld<sup>2</sup> en ook Driel. Om in te spelen op die vraag heeft Kinderopvangorganisatie Skar in Schuytgraaf al zes vestigingen en in Driel 2 vestigingen van dagopvang / BSO gerealiseerd. In aanvulling op dit bestaande aanbod wenst Skar nu een opvanglocatie te realiseren die kan voorzien in de aanvullende vraag naar opvangplekken, en tegelijkertijd onderscheidend is ten opzichte van de bestaande opvanglocaties door thematisering rond 'natuur en buiten spelen'.

Met deze thematisering wordt aangesloten op trends binnen de kinderopvang op het gebied van duurzaamheid en gezondheid. Daarmee wordt nadrukkelijk voorzien in een kwalitatieve behoefte. De locatie aan de Baltussenweg biedt de onderscheidende kwaliteiten en ruimte die nodig zijn om de gewenste gethematiseerde opvanglocatie gericht op 'natuur en buiten spelen' te kunnen realiseren. Door de ligging (landelijk, ruime opzet en aanwezigheid van groen en buitenruimte) en de situering binnen het totaalconcept met zorgwoningen en o.a. moestuin/pluktuin, is de locatie geschikt

voor dit type dagopvang/BSO. De thematisering van de opvanglocatie maakt dat deze zich onderscheidt ten opzichte van het bestaande aanbod in Driel. Ook is er op de locatie een samenwerking mogelijk met de dagbesteding voor zorgbehoevenden.

Gezien de toename van de vraag en het onderscheidend karakter van de nieuw te realiseren locatie zijn er naar verwachting geen negatieve effecten op andere kinderopvanglocaties, waardoor bijvoorbeeld leegstand te verwachten is.

### 2.1.3 Buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling aan de Baltussenweg e.o. vindt deels plaats buiten bestaand stedelijk gebied en daarom is een motivering vereist waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het plangebied Baltussenweg 37 ligt aan de rand van stedelijk gebied. In de **Subregionale woonagenda Arnhem en omstreken 2017-2027** is afgesproken dat uitbreiding aan de randen van stedelijk gebied acceptabel is onder een drietal voorwaarden:

- 1) De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt vergroot;
- 2) Er zijn geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom;
- 3) Er wordt een bijzonder en vernieuwend woonmilieu toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden:

- 1) Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is nadrukkelijk onderdeel van het plan. Aan de oostkant van het plangebied vindt natuurontwikkeling plaats en op de planlocatie zelf is volop aandacht voor landschappelijke ontwikkeling door het creëren van onder andere weides, houtsingels, waterpartijen en paden.

<sup>2</sup> <https://www.gelderlander.nl/arnhem-e-o/kinderopvang-in-arnhem-krabbelt-op-br-a2448498/>

- 2) De verschillende onderdelen van het plan houden verband met elkaar (synergie) en kunnen daarom niet los van elkaar worden gezien. Daarom is gekeken naar de ontwikkeling als totaalconcept. De locatie is sterk gericht op wonen en zorg voor ouderen (vanuit Wlz gefinancierd) en bijbehorende dagbesteding. Ook de 'reguliere' woningen zijn gericht op ouderen met de mogelijkheid tot lichte zorg en geeft ook mensen de gelegenheid in de buurt van hun partner met zware zorgvraag te blijven wonen. Ook tussen dagbesteding en kinderopvang zijn er synergievoordelen voor wat betreft faciliteiten en in samenwerking. Juist de 'landelijke' locatie in het groen, maar toch nabij de kern is daarbij onderscheidend. Gelet op de ruimtevraag van de ontwikkeling kan al snel worden geconstateerd dat het stedelijk gebied van Driel geen alternatief biedt. Ook voor het kinderdagverblijf is in Driel geen geschikte bestaande locatie met ook een passende buitenruimte.
- 3) Er wordt een onderscheidend woonmilieu gecreëerd door de combinatie van diverse woon- en zorgvormen, de kleinschalige uitstraling (erfachtige opzet), ligging in het groen en aanbod van dagbesteding. Dit geldt zowel voor de doelgroep ouderen en zorgbehoevenden voor wie de behoefte binnen de gemeente én de (sub)regio groot is.

Tot slot wordt nogmaals gewezen op het feit dat circa 18 woningen op de locatie Baltussenweg zijn aangewezen als prioritair project en daarmee dus passen bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Overbetuwe. Daarmee is in 2017 reeds voorgesorteerd op de locatie Baltussenweg e.o. als ontwikkellocatie.

## 2.2 Locatie Poort van Midden-Gelderland

### 2.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De detailhandelsontwikkeling in Heteren (verplaatsing fiet-senzaak vanuit Driel in combinatie met uitbreiding) is onlos-makelijk verbonden met de ontwikkeling aan de Baltussen-weg.

Het plangebied Poort van Midden-Gelderland Blauw 14 heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heteren' de bestemming 'Bedrijventerrein'. Permanente vestiging van een fietswinkel ('Detailhandel') is niet rechtstreeks toege-staan op deze locatie waardoor een wijziging van het be-stemmingsplan vereist is. De ontwikkeling kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het bestaande pand wordt uitgebreid met ca. 2.818 m<sup>2</sup> bvo en ter plekke planolo-gische mogelijkheden voor detailhandel worden gecreëerd. Dit maakt de ontwikkeling ladderplichtig.

- Planologisch wordt er in de gemeente 1.995 m<sup>2</sup> bvo (5.418 m<sup>2</sup> minus 3.423 m<sup>2</sup>) aan detailhandel toegevoegd.
- Het totale winkelvloeroppervlak (wvo) zal in de toekom-stige situatie 2.887 m<sup>2</sup> wvo bedragen. Deze omvang wordt in het bestemmingsplan begrensd. De rest van de uitbreiding van het pand komt ten goede aan een opslag en werkplaats.
- Hoewel de planologische detailhandelsmogelijkheden in bruto vloeroppervlak binnen de gemeente vergroot wor-den, is er slechts zeer beperkt (ca. 150 m<sup>2</sup>) sprake van

uitbreiding van planologische mogelijkheden in winkel-vloeroppervlak.

- Doordat het gaat om een samenvoeging van alle ver-koopruimte, opslag en werkplaatsruimte van Wels2Wie-lers onder één dak, is er na verplaatsing met de ge-vraagde uitbreiding ca. 340 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak minder, afgezet tegen het feitelijk aanwezige winkel-vloeroppervlak in de afgelopen 5 jaar.

### 2.2.2 Behoeftetoets

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van Fietswinkel Gelderland is groter dan de gemeente Overbetuwe. Met name vanuit dat de omliggende gemeenten trekt de winkel veel klandizie. Pri-mair is gekeken naar de gemeente Overbetuwe en secundair naar de omliggende gemeenten (regio).

#### Voorziet in kwalitatieve behoefte

De beoogde uitbreiding van Fietswinkel Gelderland (feitelijke samenvoeging van de twee vestigingen van Wels2Wielers) voorziet in een kwalitatieve behoefte vanuit trends en ontwik-kelingen. Na de boogde ontwikkeling hebben inwoners van de gemeente Overbetuwe en de omliggende gemeenten de beschikking over een nog completere grootschalige fietsen-winkel. De winkel kan een ruimer assortiment voeren en een aantrekkelijker beleving en service bieden (o.a. met een test-baan, ruimere ontvangstruimte, meer huurfietsen, grotere werkplaats voor snellere reparatie) en daarmee nog beter aansluiten bij de behoefte van de hedendaagse consument. Met de ontwikkeling wordt tevens ruimte geboden aan lokaal ondernemerschap en een bestaande winkel (filialen van Wels2Wielers), die ook vanuit diverse bedrijfseconomische redenen noodzaak heeft tot uitbreiden (o.a. meer ruimte no-dig voor opslag en voorraad, werkplaatsplekken, afvalschei-ding en verbetering van personeels- en bedrijfsruimten).



**Beleidsmatig passend**

Beleidsmatig is verplaatsing naar en uitbreiding op bedrijven-terrein mogelijk:

- Het betreft een grootschalige voorziening die niet inpasbaar is in een centrumgebied.
- De Aamsepoort in Elst is in principe het enige (alternatieve) aangewezen concentratiegebied voor perifere detailhandel in de gemeente Overbetuwe. Op deze locatie is een fietswinkel echter bestemmingsplanmatig niet passend en ook is er geen fysieke ruimte gezien het ontbreken van leegstand.
- Hoewel de locatie Poort van Midden-Gelderland geen concentratiegebied voor perifere detailhandel betreft, is de locatie wel aangewezen als kleinschalig cluster ('overige winkellocatie'), waar onder voorwaarden marktinitiatieven geconcentreerd kunnen worden.
- Bovendien is sprake van een verplaatsing (van Wels2Wielers naar Heteren) en lokale uitbreiding (van het bestaande filiaal van Wels2Wielers in Heteren, namelijk Fietswinkel Gelderland). Daarbij worden op de locatie Baltussenweg in Driel planologische mogelijkheden voor detailhandel weggenomen.
- Hoewel de planologische detailhandelsmogelijkheden in bruto vloeroppervlak binnen de gemeente vergroot worden, is er slechts zeer beperkt (ca. 150 m<sup>2</sup>) tot geen sprake is van uitbreiding van planologische mogelijkheden in winkelvloeroppervlak. Bovendien er in werkelijkheid juist sprake van een afname van winkelvloeroppervlak (met ca. 340 m<sup>2</sup>).
- In 2016 heeft het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (6-6-2016) al een positief advies opgesteld ten aanzien van de verplaatsing van de fietswinkel. Dit gezien de grote planologische voordelen op de locatie die achtergelaten wordt.

**Effecten**

De te verwachten (theoretische) omzetteffecten zijn redelijk beperkt. De rijwielenbranche binnen de gemeente functioneert al enige tijd op het huidige niveau, met enkele kleinschalige winkels in de kernen en feitelijk twee grote fietswinkels: Wels2Wielers in Driel en het tijdelijk vergunde filiaal van Wels2Wielers op het bedrijventerrein in Heteren (Fietswinkel Gelderland). Sinds 2015, toen Fietswinkel Gelderland werd geopend, zijn er zowel fietswinkels verdwenen als bijgekomen. Gezien deze bestaande 'evenwichtssituatie' zal de uitbreiding van de (reeds bestaande) Fietswinkel Gelderland (feitelijke samenvoeging van de twee vestigingen van Wels2Wielers) naar verwachting niet tot het verdwijnen van andere fietswinkels in de gemeente leiden. Het is echter niet uit te sluiten dat, als gevolg van de sterke concurrentiepositie van Fietswinkel Gelderland, kleinere rijwielzaken (met beperkter assortiment) in de gemeente op termijn verdwijnen. Dit kan echter ook het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen vanuit wijzigende consumentenvoorkeuren. De consument heeft immers in toenemende mate behoefte aan onder andere ruime keuze. De leegstand die zou kunnen ontstaan zal in ieder geval zeer beperkt zijn. Daarmee is er geen sprake van onaanvaardbare effecten en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Ook op bovenlokaal niveau zal geen sprake zijn van onaanvaardbare effecten. Fietswinkel Gelderland heeft weliswaar een bovenlokale verzorgingsfunctie en aantrekkingskracht van buiten de gemeente. De verwachting is echter niet dat er veel meer koopkracht dan nu het geval is, richting Overbetuwe zal vloeien. Daarmee zijn de effecten op het aanbod in de regio zeer beperkt en aanvaardbaar te noemen.

**2.2.3 Binnen bestaand stedelijk gebied**

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied is geen aanvullende motivatie nodig ten aanzien van dit punt.

**2.2.4 Dienstenrichtlijn**

Uit recente jurisprudentie<sup>3</sup> volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branche-ring, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. In bijlage 1 zijn deze voorwaarden nader toegelicht. Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven dat vestigingsbeperkingen voldoen aan de voorwaarden uit de Dienstenrichtlijn.

De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze niet-discriminerend zijn. Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van noodzakelijkheid voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat hieraan bij bestemmingsplannen naar verwachting meestal wel aan voldaan wordt of kan worden.

<sup>3</sup> ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).

Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen evenredig zijn, moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dus dat ze geschikt zijn om het nagestreefde doel (behoud leefbaarheid c.q. voorkomen leegstand) te bereiken, ze niet verder dan gaan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is dat in algemene zin gesteld kan worden dat de regels in een bestemmingsplan een geschikt en niet te vergaand middel zijn het doel te bereiken. Van belang hierbij is met name de wijze waarop de regeling geformuleerd is (te vergaand beperkend of niet?) en de onderbouw die hieraan ten grondslag ligt. Hierbij moet het doel van de regeling duidelijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, is hier door de Dienstenrichtlijn nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld leefbaarheid van het centrum) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden.

#### **Gevolgen corona nog niet te overzien**

Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. De exacte impact is nog niet te overzien, maar zeker is dat het vooral op de korte, maar ook op de lange termijn zijn sporen zal nalaten. Dit hangt sterk samen met de duur en zwaarte van de maatregelen. De precieze doorwerking op de economie kennen we niet, maar er zijn inmiddels meerdere ramingen bekend. Meerdere scenario's gaan uit van een krimp van de Nederlandse economie van rond de 7 a 8% (CPB, ING en IMF). In lichtere scenario's herstelt de economie in 2021 weer, in de zwaardere scenario's blijft groei ook in 2021 nog uit. De

effecten op retail, wonen of maatschappelijke functies lopen uiteen en zijn vooralsnog voor de langere termijn moeilijk te overzien.

## 3 Behoeftewoningen

### 3.1 Programma

De plannen ten aanzien van reguliere woningbouw in het plangebied Baltussenweg en omgeving omvatten in totaal 41 woningen, waarvan 10 grondgebonden koopwoningen, 10 koopappartementen en 13 sociale huurappartementen en 8 particuliere huurappartementen.

- In cluster 1 worden 15 woningen gerealiseerd. Dit betreft 1 grondgebonden woning in het dure segment (> € 310.000), evenals 4 grondgebonden woningen en 10 appartementen in het goedkope tot middeldure segment (€200.000 - €310.000) voor senioren. De woningen zijn gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied (in het verlengde van de Spechtstraat).
- In cluster 3 worden 21 woningen gerealiseerd. Het betreft 13 woningen in het sociale huursegment en 8 in de particuliere huur. De bewoners hebben de mogelijkheid om gebruik te maken van de voorzieningen van het zorgcentrum.
- In cluster 5 en 6 worden in totaal 5 vrijstaande woningen gerealiseerd in het dure koopsegment (> €310.000). Cluster 5 ligt aan de oostzijde van het plangebied (ten oosten van de Baltussenweg), cluster 6 aan de noordwestkant (ten zuiden van de Drielse Rijndijk).

### 3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

#### 3.2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Om inzicht te krijgen in de behoefte aan de beoogde woningontwikkelingen is het van belang om het verzorgingsgebied te

bepalen waarbinnen vraag en aanbod naar woningen plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. Deze regio is bepaald op basis van de meest actuele cijfers over verhuisbewegingen<sup>4</sup>.

Verhuisstromen	Gemeenten	Percentage
Binnen gemeente Overbetuwe	Overbetuwe	49%
Vanuit subreg. Arnhem	Arnhem, Lingewaard, Renkum, Rheden	17%
Vanuit subreg. Nijmegen	Nijmegen, Wijchen	8%

Gelet op de verhuisbewegingen blijkt dat 49% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Overbetuwe. De gemeente Overbetuwe maakt onderdeel uit van de bestuurlijke (woon)regio Arnhem-Nijmegen, die onder te verdelen in de subregio's Arnhem, Nijmegen en Liemers. Overbetuwe is onderdeel van de subregio Arnhem. Circa 17% van de verhuizingen vanuit andere gemeenten komt uit de subregio Arnhem (specifiek gaat het om de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Renkum en Rheden). Vanuit subregio Nijmegen (specifiek de gemeenten Nijmegen en Wijchen) komt nog eens 8% van de verhuisbewegingen.

Aangezien ongeveer de helft van de verhuisbewegingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente, wordt de gemeente Overbetuwe gezien als het primaire verzorgingsgebied. Een kwart van de verhuisbewegingen komt echter uit de regio Arnhem-Nijmegen en daarmee kan ook deze regio niet worden genegeerd. Dit gebied wordt gezien als secundair verzorgingsgebied. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied zijn opgeteld goed voor driekwart van alle verhuisbewegingen. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt gekeken naar beide gebieden.

### 3.3 Kwantitatieve behoefte

#### 3.3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Overbetuwe telt ruim 47.500 inwoners. Dit inwonertal neemt de komende jaren licht toe tot circa 48.400 in 2030 (+1,7%). Het inwonertal in de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt circa 740.000. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 776.000 in 2030 (+5,1%)<sup>5</sup>.

Inwonertal	2019	2025	2030
Gemeente Overbetuwe	47.540	48.310	48.370
Regio Arnhem-Nijmegen	738.440	763.640	776.360

Wat betreft huishoudens groeien zowel de gemeente Overbetuwe als regio Arnhem-Nijmegen de komende jaren door. Deze groei is sterker dan de bevolkingsgroei, waaruit de afname van de huishoudensomvang is af te lezen.

Huishoudens	2019	2025	2030
Gemeente Overbetuwe	19.510	20.340	20.840
Regio Arnhem-Nijmegen	353.370	376.490	387.900

De gemeente Overbetuwe telt ruim 19.500 particuliere huishoudens. Tot 2030 neemt dit aantal toe tot circa 20.850, een toename van circa 6,8%. De regio Arnhem-Nijmegen groeit van circa 354.000 tot circa 387.900 in 2030, een toename van circa 9,8%<sup>5</sup>.

Net als veel landelijke gemeente heeft ook de gemeente Overbetuwe de kampen met vergrijzing. De **Monitor Zorg en Wonen (2016)** van de provincie Gelderland laat voor de gemeente Overbetuwe zien dat het aantal echte ouderen (85+) de komende jaren sterk toeneemt.

<sup>4</sup> CBS Statline (2017), Verhuisbewegingen gemeente Overbetuwe.

<sup>5</sup> Primus bevolkings- en huishoudensprognoses.

### 3.3.2 Woningbehoefte

Met een toename van het aantal huishoudens neemt ook de kwantitatieve behoefte naar woningen toe. Eind 2017 heeft Royal Haskoning DHV voor de gemeente de **Woningbouw-prioritering Gemeente Overbetuwe (2017)** opgesteld. Op basis van de groei van het aantal huishoudens en rekening houdend met reeds gerealiseerde projecten resteerde in 2017 een minimaal programma van circa 160-180 woningen per jaar tot 2025. Onherroepelijke bouwplannen en 'prioritaire' projecten in de gemeente bleken in theorie voldoende om de gewenste productie tot 2020 op het gewenste peil te houden. De ontwikkeling van circa 18 woningen in het plangebied Baltussenweg is een van de aangewezen prioritaire projecten.

In het nieuwste **Regionale woningmarktonderzoek** is voor de totale gemeente een behoefte aan circa 1.470 woningen voorzien tot 2025. In dit cijfer is rekening gehouden met de inloop van het woningtekort tot 2%. In 2019 zijn echter ook 248 woningen gerealiseerd, waardoor een restopgave bestaat van circa 1.222 woningen. Voor de gemeente wordt geen doorkijk gegeven tot 2030, maar in lijn met de groei van het aantal huishoudens wordt uitgegaan van een aanvullende behoefte van circa 500 woningen. In de regio Arnhem Nijmegen bedraagt de behoefte tot 2025 circa 20.940 woningen. Gelet op het reeds gerealiseerde aantal woningen (3.381) bedraagt de restopgave 17.559 woningen. Tot 2030 is op regionaal niveau nog eens sprake van een aanvullende behoefte van ruim 10.000 woningen.

### 3.3.3 Aanbod

De **Woningmarktmonitor** van de regio Arnhem-Nijmegen geeft de actuele plancapaciteit van zowel de regio Arnhem-Nijmegen als de gemeente Overbetuwe (geraadpleegd november 2020). De totale plancapaciteit voor de gemeente

Overbetuwe geeft wederom inzicht tot 2025. Voor regio Arnhem-Nijmegen wordt tevens een doorkijk gegeven tot 2030.

Plan­capaciteit (tot 2025)	Regio Arnhem-Nijmegen	Gemeente Overbetuwe
Netto plan­capaciteit hard	11.744	334
Netto plan­capaciteit zacht	11.253	594
Netto plan­capaciteit onbekend	440	0
Netto plan­capaciteit	23.437	928
<b>Ruimte harde plan­capaciteit</b>	<b>5.815</b>	<b>888</b>

De netto plan­capaciteit in de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt tot 2025 circa 23.500 woningen, maar slecht circa 11.750 woningen zijn opgenomen als harde plan­capaciteit. De harde plan­capaciteit is onvoldoende om invulling te geven aan de restopgave van 17.559 woningen tot 2025. Er is nog ruimte voor de toevoeging van ruim 5.800 woningen. Na 2030 is bovendien sprake van aanvullende behoefte van ruim 10.000 woningen.

De netto plan­capaciteit in de gemeente Overbetuwe bedraagt tot 2025 circa 928 woningen, waarvan circa 334 woningen een harde status hebben en 594 woningen een zachte status. Ook op gemeenteniveau is de harde plan­capaciteit onvoldoende toereikend om invulling te geven aan de restopgave van 1.222 woningen. Er is nog ruimte voor de toevoeging van circa 888 woningen tot 2025. Overigens is ook de totale plan­capaciteit ontoereikend (ca. 294 woningen). In lijn met actuele huishoudensprognoses neemt de behoefte tussen 2025 en 2030 nog eens toe met circa 500 woningen. Dat betekent dat naast de reeds gereserveerde plan­capaciteit in prioritaire projecten (waartoe ook het plan Baltussenweg Driel behoort) er ook nog aanvullende behoefte is.

### 3.3.4 Conclusie kwantitatieve behoefte

Rekening houdend met een bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Overbetuwe bestaat op gemeenteniveau tot 2025 behoefte aan circa 1.470 woningen. Rekening houdend met reeds gerealiseerde woningen bedraagt de restopgave circa 1.222 woningen. Gelet op de bestaande plan­capaciteit ( $\pm$  928 woningen) binnen de gemeente is de komende jaren nog ruimte om circa 294 woningen toe te voegen. Wanneer alleen wordt gekeken naar de harde plan­capaciteit is er zelfs ruimte voor ruim 888 woningen. Binnen de regio Arnhem-Nijmegen is tevens sprake van een aanzienlijke behoefte. Tot 2025 is nog ruimte om ruim 5.800 woningen toe te voegen aan de harde plan­capaciteit en tussen 2025 en 2030 is nog een sprake van een aanvullende behoefte aan ruim 10.000 woningen.

Het initiatief om 41 woningen te realiseren op de locatie Baltussenweg in Driel voorziet daarmee nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte. Bovendien geldt dat de ontwikkeling op de locatie Baltussenweg 37 in 2017 deels al (met indicatieve aantal van circa 18 woningen) is aangewezen als beleidsmatig 'prioritair' project. Op gemeenteniveau zijn bovendien voldoende kwalitatieve aanknopingspunten om de aanvullende woningen als prioritair aan te merken (zie hierna).

### 3.4 Kwalitatieve behoefte

In de **Bestuurlijke nota wonen Gelderland (2018)** is de ambitie van de provincie op het gebied van wonen weergegeven. De provincie streeft naar een woningmarkt die kwantitatief en kwalitatief in balans is. Er zijn vier opgaven geformuleerd voor wonen: vraaggericht en flexibel zijn, duurzaamheid, aanbod van bestaande woningen laten aansluiten op de vraag en een hanteren van een regionale aanpak.

Het **Woningmarktonderzoek (2019)** van Companen maakt voor de regio Arnhem-Nijmegen de kwalitatieve woningbehoefte kenbaar. Er zijn specifieke uitkomsten geformuleerd voor de subregio Arnhem, waar ook de gemeente Overbetuwe toe behoort.

- Uit de analyse komt naar voren dat het aantal senioren in zowel Arnhem als de omliggende gemeenten de komende jaren aanzienlijk toeneemt.
- Er is sprake van een gematigd positieve inkomensontwikkeling, waardoor huishoudens met de laagste inkomens afnemen. Het aantal overige inkomens dat behoort tot de corporatiedoelgroep (sociale huur) neemt wel wat toe. Dit resulteert in een behoefte aan sociale huurappartementen.
- Het zwaartepunt bij de nieuwbouwpoging ligt echter binnen de koopsector. Binnen de koopsector is behoefte aan alle segmenten (goedkoop tot duur). De grootste behoefte ligt nadrukkelijk bij woningen tot € 300.000.

De actuele **Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen (2020)** bevestigt in grote lijnen bovenstaande, maar er zijn ook aandachtspunten.

- Er zijn in 2019 veel woningen toegevoegd in de dure koopsector. Hiermee wordt voorzien in een behoefte, maar er is sprake van een scheve verdeling in de realisatie. Aan de behoefte aan goedkope koopwoningen is in 2019 nauwelijks tegemoet gekomen.

- In de koopsector zijn vooral eengezinswoningen toegevoegd, terwijl er ook grote behoefte is aan koopappartementen.
- Als het gaat om huurwoningen volgt uit de monitor een nadrukkelijk behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Dit betreft doorgaans particuliere huurwoningen (vrije sector).

Voor de subregio Arnhem en omstreken worden onder meer de volgende hoofdpunten benoemd:

- De gewenste versnelling van woningbouw is ingezet, maar de kwalitatieve vraag heeft aandacht. De toegevoegde woningen sluiten maar deels aan op de ontwikkeling van de behoefte. Er zijn te weinig koopappartementen en goedkope koopwoningen (tot €200.000) toegevoegd, terwijl daar aanzienlijk behoefte aan wordt voorzien.
- Een blik op de behoefte naar segment toont dat de vraag naar koopwoningen in de segmenten 'tot €200.000' en '€200.000 - €310.000' het grootst is. Tegelijkertijd is in beide segmenten recentelijk het minst gerealiseerd.
- In algemene zin geldt bovendien dat binnen de regio de marktdruk in de koopsector het hoogst is in onder meer Overbetuwe.

In de **Subregionale woonagenda Arnhem en omstreken 2017-2022 (2017)** geven de samenwerkende gemeenten uit de subregio aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Er worden drie ambities/uitgangspunten gehanteerd:

- Betaalbaar en beschikbaar zijn cruciaal. Er moeten voldoende goede én betaalbare woningen zijn voor de doelgroepen van beleid. Iedere gemeente pakt de verantwoordelijkheid om te voorzien in voldoende betaalbare woningen.
- Op en top duurzaam: duurzaamheid, wonen en zorg. Op het gebied van wonen en zorg wordt geconstateerd dat

ouderen langer actief zijn op de woningmarkt en dat er door vergrijzing een andere vraag naar woningen ontstaat. Gemeenten moeten zorgen voor voldoende levensloopgeschikte woningen in stad, wijk en dorp. Daarmee wordt gefaciliteerd dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

- Verschild maken. Het is de ambitie om te werken aan een gevarieerder palet aan woningtypen en woonmilieus, met het oog op de woonwensen van nu en straks, maar ook met het oog op een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Regionaal is afgesproken dat gemeenten plannen en nieuwe initiatieven toetsen op basis van een aantal gewenste kwaliteiten. Op subregionaal niveau zijn tien kwalitatieve randvoorwaarden opgesteld voor de toetsing van lokale plannen. Zo moet een plan inspelen op de behoefte, ook voor bijzondere doelgroepen. Ook geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Uitbreiding aan de randen van bestaand stedelijk gebied is echter acceptabel onder voorwaarden:

- De ruimte kwaliteit van het gebied wordt vergroot.
- Er zijn geen acceptabele alternatieven binnen de gebouwde kom.
- Er wordt een bijzonder en vernieuwend woonmilieu toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft.

In het rapport **Woningbouwprioritering Gemeente Overbetuwe (2017)** is de kwalitatieve behoefte voor de gemeente gegeven. Hiervoor is primair uitgegaan van de behoefte zoals gedefinieerd in de gemeentelijke **Woonagenda 2020 (2016)**:

- De grootste vraag wordt verwacht in deelgebied Oost.
- In de vrije sector is er vooral behoefte aan duurdere koopwoningen.
- Voor een aanzienlijk deel betreft de behoefte nultreden woningen (appartementen) voor ouderen (nu is sprake van een mismatch).

- Er is een aanzienlijke vraag naar betaalbare huurwoningen.

Het streefprogramma voor woningbouw in het deelgebied Driel, Heteren en Randwijk (gebaseerd op de Woonagenda) bestaat voor de periode 2016-2020 uit 40 middeldure koopwoningen, 40 dure koopwoningen en 25 betaalbare huurwoningen. In de periode 2020-2025 is voor dit deelgebied geen streefprogramma opgenomen. Het project Baltussenweg is met circa 18 woningen reeds opgenomen in deze prioritering (en meegenomen in de cijfers) en past binnen de geprognosticeerde behoefte.

### 3.4.1 Conclusie kwalitatieve behoefte

Er wordt beleidsmatig gestreefd naar een woningmarkt die zowel kwantitatief als kwalitatief in balans is. Inspelen op de vraag is van belang. De beoogde ontwikkeling omvat:

- 6 grondgebonden koopwoningen > € 310.000;
- 4 grondgebonden koopwoningen € 200.000 - € 300.000;
- 10 koopappartementen € 200.000 - € 300.000;
- 13 sociale huurappartementen;
- 8 particuliere huurappartementen;

Een deel van de woningen is specifiek voor de doelgroep ouderen. Met dit programma wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte doordat wordt ingespeeld op:

- Allereerst wordt benadrukt dat een deel van de ontwikkeling (ca. 18 woningen) in 2017 reeds is opgenomen als prioritair project en past binnen de geprognosticeerde behoefte, zoals die was opgenomen in de Woonagenda en eerdere streefprogramma. Voor deelgebied Driel, Heteren en Randwijk waren onder meer 40 middeldure koopwoningen, 40 dure koopwoningen en 25 betaalbare (sociale) huurwoningen benoemd.
- Woningmarktonderzoek (2019) in de regio Arnhem-Nijmegen toont dat het zwaartepunt binnen de nieuwbouwopgave bij koopwoningen ligt. Daarbij is behoefte aan

alle segmenten, maar de grootste behoefte ligt nadrukkelijk bij woningen tot € 300.000.

- De actuele Woningmarktmonitor onderstreept nogmaals deze behoefte. In 2019 is nauwelijks invulling gegeven aan de behoefte aan goedkope koopwoningen. De behoefte (c.q. opgave) is momenteel het groots als het gaat om koopwoningen tot € 200.000 en koopwoningen in de categorie € 200.000 - € 300.000.
- Hetzelfde geldt voor de behoefte aan koopappartementen. Er is nauwelijks invulling gegeven aan de behoefte aan koopappartementen.
- Tevens blijkt uit de Woningmarktmonitor nog altijd een aanzienlijk behoefte aan particuliere huurwoningen.
- Het realiseren van woningen voor de doelgroep ouderen sluit aan bij het groeiend aantal ouderen (vergrijzing), zowel in de gemeente Overbetuwe als de subregio Arnhem en omstreken. Door woningen te realiseren speciaal voor ouderen wordt tevens ingespeeld op de trends dat ouderen langer actief zijn op de woningmarkt.
- Het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor sociale huur neemt toe, zowel in de gemeente als de subregio Arnhem en omstreken. Elke gemeente is verantwoordelijk om te voorzien in voldoende betaalbare woningen. Sociale huurwoningen geven invulling gegeven aan deze doelstelling.

## 4 Behoeft zorgwoningen

### 4.1 Programma

De plannen ten aanzien zorgwoningen op de locatie Baltussenweg bestaan uit 56 wooneenheden, waarvan 24 zorgappartementen voor zware zorg en 32 wooneenheden voor dementerenden. Voor alle woningen zal de Stichting Samen Zorgen (SSZ) de zorgvragen beantwoorden. Er is geen sprake van druk op de gemeentelijke Wmo.

- De 24 zorgappartementen voor zware zorg worden gerealiseerd in cluster 2. Deze woningen zijn bedoeld voor zorgbehoevenden met een zware somatische zorgvraag en indicatie vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Er is sprake van 24-uurs zorg. SSZ heeft een wachtlijst van 16 personen die in aanmerking komen voor zware/ complexe zorg (september 2019).
- De 32 wooneenheden voor dementerenden worden gerealiseerd in cluster 4. Het betreft woonvoorzieningen voor mensen met psychogeriatrische problematiek en een WLZ-indicatie. Het wordt een dementievriendelijke omgeving met 24-uurs zorg, welzijn, ondersteuning en toezicht.

### 4.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Om inzicht te krijgen in de behoefte aan de ontwikkeling van de zorgwoningen is het van belang om de regio af te bakenen waarbinnen dergelijke woningen haar (voornaamste) gebruikers vinden. Voor reguliere woningen is gekeken naar het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende woonplaats. Daaruit bleek een woningmarkt bestaande uit de gemeente Overbetuwe en de regio Arnhem-Nijmegen.

Voor zorgbehoevende verlopen verhuisbewegingen echter niet altijd op eenzelfde manier. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een langere afstand als gevolg van het ontbreken van passend aanbod in de eigen woonomgeving. Door de grote verschillen in problematiek is het voor deze doelgroep van belang dat medebewoners en de setting passen bij hun zorgvraag<sup>6</sup>. Voor zorgbehoevende en familie gaat de voorkeur vaak wel uit naar een woonplek in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Het zoekgebied voor een woning ligt initieel dan ook binnen een straal van ca. 10-15 km. Het primair verzorgingsgebied is daarmee de gemeente Overbetuwe en secundair de subregio Arnhem en omstreken (binnen de woonregio Arnhem-Nijmegen).

### 4.3 Kwantitatieve behoefte

De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder en met name in landelijk gebieden is de trend van vergrijzing sterk aanwezig. Dit geldt ook voor de gemeente Overbetuwe. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder neemt stevig toe. De gemeente verwacht dat dit aantal tot 2040 toeneemt met ruim 2.500 huishoudens. Sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag. Zo is het aantal mensen met dementie door de vergrijzing meer dan vervijfvoudigd, van 50.000 in 1950 tot ruim 280.000 in 2016. In 2040 is dit aantal naar verwachting verdubbeld tot meer dan een half miljoen (cijfers Alzheimer Nederland).

De behoefte aan (intramurale) zorgwoningen wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door het Rijksbeleid op dit vlak, dat verankerd is in de WLZ (Wet langdurige zorg), de Wmo (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) en de Zorgverzekeringswet. Van hieruit kan men zorg ontvangen via het persoonsgebonden budget (pgb) of 'in natura'. Bij zorg in natura contracteert de gemeente de zorgaanbieder, die vervolgens bepaalt

hoe iemand zorg krijgt, en met een persoonsgebonden budget (pgb) bepaalt men zelf wie de zorgverlener wordt. In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Daarmee neemt de vraag naar intramurale huisvesting af. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. De ontwikkelingen in indicatiestelling zijn daarom relevant voor het bepalen van de vraag naar (intramurale) zorgwoningen.

In de **Monitor Wonen-Zorg Provincie Gelderland (2016)** wordt voor elke gemeente inzicht gegeven in de behoefte aan Beschermd wonen (Wmo) en verblijf GGZ (WLZ). De vraag naar Beschermd wonen en verblijf GGZ-WLZ neemt de komende jaren stevig toe, zowel in de gemeente Overbetuwe als de subregio Arnhem en omstreken. Hoewel de gegevens in deze monitor zich richten op wonen met zorg (breder dan alleen de doelgroep ouderen), is wel een belangrijk deel van de behoefte terug te herleiden op de toename van 85-plussers, onder wie het zorggebruik vaak hoog is. Kerncijfers voor de gemeente Overbetuwe tonen voor de komende jaren een stevige toename van de vraag naar zorgwonen voor ouderen (dementie, woonzorg, somatiek, etc.). Ook de vraag vanuit de GGZ neemt de komende jaren toe (zie onderstaande tabel). De behoefte aan gehandicaptenzorg is hier buiten beschouwing gelaten, maar ook op dat vlak is sprake van een kwantitatieve behoefte.

<sup>6</sup> KCWZ (2016), Wachtlijsten in de WLZ

Vraag zorgwoningen Gemeente Overbetuwe	2016	2021	2026
Dementie	157	197	238
Woonzorg, somatiek, verblijf licht	156	197	237
Waarvan somatiek	67	99	137
Beschermd wonen	105	110	110
Wlz (Ggz)	16	17	17
<b>Totaal</b>	<b>434</b>	<b>521</b>	<b>602</b>

Kerncijfers voor de subregio Arnhem en omstreken laten een vergelijkbaar beeld zien. Opvallend is met name de sterke toename van de woonbehoefte door dementerenden en de categorie woonzorg, somatiek en verblijf licht.

Vraag zorgwoningen subregio Arnhem e.o.	2016	2021	2026
Dementie	1.372	1.536	1.790
Woonzorg, somatiek, verblijf licht	1.382	1.547	1.792
Waarvan somatiek	572	738	1.026
Beschermd wonen	791	822	822
Wlz (Ggz)	110	113	115
<b>Totaal</b>	<b>3.655</b>	<b>4.018</b>	<b>4.519</b>

Wonen en zorg is een belangrijk onderdeel in de **Subregionale Woonagenda Arnhem en omstreken (2018)**. Mensen blijven langer thuiswonen, ouderen zijn langer actief op de woningmarkt en vergrijzing resulteert in een andere woonvraag. Gemeenten hebben een belangrijke verantwoordelijkheid om te voorzien in de behoefte aan geschikte woonvormen. In de ambitie om verschil te maken wordt ook gekeken naar nieuwe woonvormen, onder andere nieuwe vormen tussen zelfstandig wonen en het verpleegtehuis.

In de **Woonagenda Overbetuwe 2020 (2016)** wordt duidelijk gemaakt dat de vraag naar woonzorgwoningen toeneemt. De gemeente doelt hiermee op woningen, meestal voor ouderen, die gebouwd zijn in de directe omgeving of als onderdeel van een woonzorgcomplex. Tussen 2020 en 2030 bedraagt de gewenste toevoeging ruim 200 woonzorgwoningen.

In het document **Prestatieafspraken 2020 (2019)** zijn de prestatieafspraken tussen onder meer Vivare, huurdervereniging Overbetuwe en de gemeente vastgelegd. Vanaf 2020 wordt de financiering en opvang van mensen die uitstromen uit Beschermd wonen en uit maatschappelijke opvang gedecentraliseerd. Als prioriteit is opgenomen dat er in de gemeente Overbetuwe huisvestingsmogelijkheden moeten komen voor deze doelgroepen.

Daarnaast is er concreet vanuit de **Stichting Samen Zorgen (SSZ)**, die op de planlocatie de zorgaanbieder zal zijn, een wachtlijst van 16 wachtenden (peildatum september '19) voor wonen met zware en/of complexe zorgvragen<sup>7</sup>. Ook voor woonplekken voor dementerenden is sprake van wachtlijsten en is extra capaciteit in de regio noodzakelijk.

#### 4.4 Kwalitatieve behoefte

Woonwensen van ouderen en zorgbehoevenden zijn de laatste jaren veranderd. Enerzijds vanuit wetgeving (scheiding wonen en zorg), waardoor men minder snel in aanmerking komt voor een woonplek in een zorginstelling en dus langer thuis blijft wonen. Anderzijds vanuit een behoefte aan meer individualiteit en autonomie. Hierdoor ontstaat een groeiende vraag naar aangepaste woonvormen, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Ook zijn locaties in het buitengebied steeds meer in trek (woonzorgboerderijen).

In de **Woonagenda Overbetuwe** wordt specifiek benoemd dat voor huishoudens met een zorgvraag met name de beschikbaarheid van zorg op afroep, ontmoetingsruimte en/of dagbesteding in hetzelfde wooncomplex of zeer dichtbij van belang zijn.

Scheiding van wonen en zorg dwingt ook tot nadenken over andere woonvormen. Kleinschalige woonvormen zijn in opkomst. Dit biedt een alternatief voor reguliere (grootschalige) verpleeghuizen. Er kan meer tijd en aandacht worden besteed aan persoonlijke voorkeuren van bewoners en er kan zo veel mogelijk worden vastgehouden aan de gewoontes van de bewoners.

#### 4.5 Conclusie behoefte

De behoefte aan de diverse zorgwoningen komt duidelijk naar voren uit zowel trends en ontwikkelingen als het geldende beleid. De bevolking vergrijsd en in landelijke gebieden zoals Overbetuwe is deze trend extra zichtbaar. Vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een toename van de zorgvraag, ook ten aanzien van zorgwonen. De gemeente Overbetuwe en ook de subregio Arnhem e.o. krijgen de komende jaren te maken met een stevige groei van de doelgroep die aanmerking komt voor een zorgwoning vanuit een (Wlz-) indicatiestelling. De noodzaak voor en behoefte aan extra zorgwoningen wordt beleidsmatig op meerdere niveaus onderkend. Daarbij is er concreet vanuit de zorgaanbieder Stichting Samen Zorgen vanuit wachtlijsten sprake van een behoefte aan woonplekken voor mensen met zware/complexen zorgvragen en dementerenden.

Daarnaast groeit de vraag naar aangepaste woonvormen in de zorg. Dit vanuit de scheiding van wonen en zorg, maar ook vanuit een behoefte aan meer ruimte voor individualiteit

<sup>7</sup> Er is geen actuele wachtlijst vanuit de Stichting Samen Zorgen beschikbaar. Het algehele beeld in Nederland is echter dat de wachtlijsten alleen maar langer worden.



en autonomie. Nieuwe woonvormen, die het midden houden tussen zelfstandig wonen en 'zorginstelling' zijn in trek. Kleinschalige woonvormen (in combinatie met ontmoeting en dagbesteding) zoals beoogd in het voorliggende plan zijn hier een goede invulling van.

## 5 Behoeft overig maatschappelijk

In dit hoofdstuk is de behoefte aan dagbesteding en kinderdagopvang onderzocht. Ten behoeve van deze functies wordt een gebouw van in totaal 391 m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd.

### 5.1 Dagbesteding

#### Programma

Als onderdeel van de ontwikkeling van zorgwoningen wordt ook een dagbestedingsruimte en sociale ontmoetingsruimte gerealiseerd, nabij cluster 2. De dagbestedingsruimte is geschikt voor cliënten met een indicatie voor dagbesteding vanuit de Wlz (Wet langdurige zorg) of voor bewoners uit Driel met een indicatie vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning). De bewoners van cluster 2 en 4 komen vanuit hun Wlz-indicatie allen in aanmerking voor eventuele dagbesteding. De sociale ontmoetingsruimte is bedoeld voor diverse sociale activiteiten voor buurtbewoners.

#### Beleid

Zowel vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) als de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) kunnen mensen met een zorgbehoefte recht hebben op begeleiding, waar dagbesteding een onderdeel van is. Onder de Wlz wordt onder begeleiding verstaan: 'activiteiten waarmee een persoon wordt ondersteund bij het uitvoeren van algemene dagelijkse levensverrichtingen en bij het aanbrengen en behouden van structuur in en regie over het persoonlijk leven' (Wlz, artikel 1.1.).

Ook enige recreatieve en sociaal-culturele activiteiten zijn onderdeel van die begeleiding, als alternatief voor het normale sociale leven dat mensen gebruikelijk hebben<sup>8</sup>. Ook onder de Wmo is dagbesteding onderdeel van de geboden begeleiding: 'activiteiten gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie van de cliënt opdat hij zo lang mogelijk in zijn eigen leefomgeving kan blijven'. Vanuit de Wmo zijn gemeenten verantwoordelijk voor dagbesteding. Vanuit de Wlz kunnen cliënten, afhankelijk van hun woon- en zorgsituatie, voor dagbesteding bij hun eigen of een andere zorgaanbieder terecht of kunnen zij terugvallen op algemene voorzieningen vanuit de Wmo.

#### Trends en ontwikkelingen

In algemene zin is er een blijvende behoefte aan plekken voor dagbesteding voor ouderen en doelgroepen met een beperking. Een dagbestedingsplek is namelijk sterk maatwerk (o.a. afhankelijk van de zorg- en begeleidingsbehoefte, groep, fysieke ruimte en omgeving). Met name een persoonsgerichte, individuele daginvulling buiten de woonplek is niet altijd invulbaar. Dit komt deels door het gebrek aan faciliteiten: geschikte locaties maar met name ook de vervoersmogelijkheden<sup>9</sup>. Er zijn echter geen cijfers beschikbaar over deelname aan dagbesteding. Wel zijn er een aantal trends in dagbesteding te herkennen<sup>10</sup>. Sinds de extramuralisering van zorg heeft dagbesteding meer een plek gekregen in de maatschappij en kan een onderscheid gemaakt worden tussen recreatieve, belevingsgerichte dagbesteding, ontwikkelingsgerichte dagbesteding (gericht op leren) en arbeidsmatige dagbesteding. Daarnaast is er een trend te zien naar een grotere inzet op meer algemene voorzieningen (vanuit Wmo) en het

dichter bij de woonplek aanbieden van activiteiten of efficiënter organiseren van vervoer. Ook worden in toenemende mate nieuwe, slimme combinaties gemaakt, bijvoorbeeld door mensen met verschillende achtergronden en problematiek samen gebruik te laten maken van één dagbestedingsvorm. Locaties in het buitengebied zijn daarbij bij veel mensen in trek, omdat het buiten zijn, het contact met dieren en de ruimte die er is, aansluit bij de vraag om maatwerk te bieden.

#### Conclusie behoefte

De concrete behoefte aan dagbesteding op de ontwikkellocatie Baltussenweg komt voor een belangrijk deel voort uit de toekomstige bewoners van de clusters 2 en 4, die allen een Wlz-indicatie hebben en van daaruit aanspraak kunnen maken op enige vorm van dagbesteding. De dagbesteding is daarmee onderdeel van het totaalconcept van de ontwikkeling. Voor deze doelgroep van zorgbehoevenden (voornamelijk ouderen) is elders in Driel ook geen aanbod aan dagbesteding. Dagbestedingsactiviteiten zijn er wel in de omgeving (Heteren, Els, Arnhem, Andelst, Nijmegen), maar niet in de kern zelf<sup>11</sup>. Uitzondering vormt het initiatief van de werkgroep Zorg in Driel<sup>12</sup>, die sinds 2018 dagopvangactiviteiten voor ouderen met lichte dementie organiseert in Driel. De dagbestedings- en ontmoetingsruimte zal ook aan dit initiatief onderdak gaan bieden. Ook aan andere initiatieven wordt ruimte geboden, zoals de activiteiten van het initiatief de 'Huiskamer Vogelbuurt Driel' (voor inwoners van Driel en specifiek ouderen uit de Vogelbuurt<sup>13</sup>). De Stichting Samen Zorgen (SSZ), die ook de zorg voor bewoners van de zorgwoningen op zich neemt, zal dit gaan organiseren/coördineren.

<sup>8</sup> <https://www.zorginstituutnederland.nl/Verzekerde+zorg/persoonlijke-verzorging-begeleiding-en-verpleging-wlz/begeleiding-wlz>

<sup>9</sup> Factsheet Zinnvolle daginvulling gehandicaptenzorg (NIVEL, 2017)

<sup>10</sup> Dagbesteding in ontwikkeling (Movisie, april 2017)

<sup>11</sup> <https://www.gelderlander.nl/betuwe/driel-krijgt-eindelijk-ouderenzorg--a386ba12/>

<sup>12</sup> <https://www.gelderlander.nl/overbetuwe/dagopvang-in-driel-heeft-onderdak--ab8b59c3/>

<sup>13</sup> <https://onsoverbetuwe.nl/uitgelicht/huiskamer-vogelbuurt-driel>

Zoals aangegeven is dagbesteding echt maatwerk, en gezien de diversiteit van de problematiek van de toekomstige bewoners van de ontwikkellocatie, is het wenselijk een verscheidenheid aan activiteiten te kunnen bieden. Door dit op de locatie zelf te doen, kunnen vervoersbewegingen (kosten en tijd) bespaard worden en wordt onnodige onrust voor bewoners voorkomen. Ook door samenwerking met andere (buurt)initiatieven zijn synergievoordelen te behalen. Daarmee sluit het planinitiatief ook aan op trends en ontwikkelingen in dagbesteding en is er sprake van een (kwalitatieve) behoefte. Ook de situering van de locatie in het groen en de ruime opzet, maar toch nabij de kern is een pré en maakt de locatie naar verwachting aantrekkelijk voor zorgbehoevenden vanuit elders in Driel (en omgeving).

## 5.2 Kinderdagverblijf

### Programma

Onderdeel van de ontwikkeling is een locatie voor kinderdagopvang en buitenschoolse opvang (BSO). Kinderopvangorganisatie Skar wenst daar twee groepen starten die geschikt zijn voor:

- Dagopvang: in totaal 32 kinderen in de leeftijd van 0-4 jaar (2x 16). Dit kan zijn in de vorm van dagopvang (0-4) of peuterwerk (2-4).
- BSO (kinderen in de leeftijd van 4 – 12 jaar): Dit kan bijvoorbeeld in combinatie met een peuterwerkgroep zijn (na elkaar). De maximale capaciteit bij uitsluitend BSO zal 44 kindplaatsen zijn, in combinatie met dagopvang zullen er gelijktijdig maximaal  $16 + 22 = 38$  kinderen aanwezig zijn.

Specifiek is het doel een opvang op te zetten gericht op 'groen en buiten spelen'. Skar onderscheidt zich als opvang-

organisatie door opvanglocaties met eigen conceptuele accenten, zoals o.a. sport en spel, kunst en cultuur, etc.

### Trends en ontwikkelingen

Vanuit de aangetrokken economie, toename van het aantal tweeverdieners en stijging van de kinderopvangtoeslag is er een toenemende vraag naar kinderopvang (Rabobank, maart 2019)<sup>14</sup>. Het lange termijnbeeld voor de sector is positief, maar afhankelijk van regeringsbeleid. Er is met name vraag naar integrale kindcentra: plekken waar kinderdagvang, peuterspeelzaal en BSO gezamenlijk wordt aangeboden, bij voorkeur in combinatie met een basisschool. Ook is er steeds meer aandacht voor duurzaamheid en gezondheid. Dit uit zich in aandacht voor voldoende buiten spelen en sporten, duurzaam speelgoed, eten en afvalscheiding. Kinderopvangorganisaties die zich onderscheiden zullen groei kunnen realiseren. Bijvoorbeeld organisaties die goede parkeergelegenheden hebben en niet centraal in woonwijken zijn gevestigd kunnen zich onderscheiden van de concurrentie. Ook kinderopvang in het buitengebied is onderscheidend. Dit type opvang kenmerkt zich door: veel buiten zijn en bewegen, omgaan met dieren, stimulerende groene omgeving, zien hoe voedsel wordt geproduceerd, spelen met natuurlijke materialen, een prikkelarme binnenruimte en de relatieve kleinschaligheid (en daarmee persoonlijke benadering).

### Conclusie behoefte

De behoefte aan een aanvullende kinderopvanglocatie in Driel komt voort uit een concrete behoefte aan aanvullende opvangplekken (kwantitatief) en de wens van Kinderopvangorganisatie Skar om in te spelen op een kwalitatieve vraag naar opvang gericht op 'groen en buiten spelen'. Deze behoefte komt enerzijds vanuit Driel, maar ook sterk

vanuit de dichtbij gelegen nieuwbouwwijk Schuytgraaf in Arnhem. In deze wijk worden tot 2028 in totaal 6.300 woningen gerealiseerd (momenteel al ruim 4.000 gerealiseerd). Bewoners van Schuytgraaf kijken voor opvang en primair onderwijs (vanwege het beperkte aanbod) ook uit naar omliggende gebieden zoals de wijk Elderveld<sup>15</sup> en ook Driel. Om in te spelen op die vraag heeft Kinderopvangorganisatie Skar in Schuytgraaf al zes vestigingen en in Driel 2 vestigingen van dagopvang/BSO gerealiseerd. In aanvulling op dit bestaande aanbod wenst Skar nu een opvanglocatie te realiseren die kan voorzien in de aanvullende vraag naar opvangplekken, en tegelijkertijd onderscheidend is ten opzichte van de bestaande opvanglocaties door thematisering rond 'groen en buiten spelen'.

Momenteel biedt Skar al op twee locaties in Driel opvang aan: dagopvang, peuterwerk en BSO binnen kindcentrum de Kameleon en BSO-'buitenopvang' op locatie De Vrijbuiters (in het jeugdhonk van de voetbalvereniging RKSV) voor kinderen vanaf 7 jaar. In Schuytgraaf zijn er de locaties BSO Sportkr8t (gericht op sport), BSO Villa Fantasia (na-tuurlocatie), BSO Kunstig & Zo (gericht op kunst en cultuur) en de drie dagopvang/BSO-locaties De Toverburcht, De Wereld en Rivers International School

Met deze thematisering wordt aangesloten op trends binnen de kinderopvang op het gebied van duurzaamheid en gezondheid. Daarmee wordt nadrukkelijk voorzien in een kwalitatieve behoefte. De locatie aan de Baltussenweg biedt de onderscheidende kwaliteiten en ruimte die nodig zijn om de gewenste gethematiseerde opvanglocatie gericht op 'groen en buiten spelen' te kunnen realiseren.

<sup>14</sup> <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/dienstverlening/kinderopvang/>

<sup>15</sup> <https://www.gelderlander.nl/arnhem-e-o/kinderopvang-in-arnhem-krabbelt-op-br-a2448498/>

Door de ligging (landelijk, ruime opzet en aanwezigheid van groen en buitenruimte) en de situering binnen het totaalconcept met zorgwoningen en o.a. moestuin/pluktuin, is de locatie geschikt voor dit type dagopvang/BSO. De thematisering van de opvanglocatie maakt dat deze zich onderscheidt ten opzichte van het bestaande aanbod in Driel. Ook is een samenwerking mogelijk met de zorgaanbieder op de locatie en dagbesteding voor zorgbehoevenden. Zo kunnen bijvoorbeeld zowel de dagbesteding als de kinderopvang gebruik maken van de moestuin/pluktuin. Skar is ook al bekend met dergelijke vormen van samenwerking met zorgaanbieders op andere opvanglocaties.

## 6 Behoeftedetailhandel

### 6.1 Programma

De beoogde detailhandelsontwikkeling omvat:

- **de verplaatsing** van de fietswinkel van Baltussenweg 37 te Driel (Wels2Wielers) met planologische rechten voor maximaal 3.423 m<sup>2</sup> detailhandel<sup>16</sup> naar Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren;
- **én uitbreiding** van de bebouwing op de nieuwe locatie in Heteren, ten dienste van opslag en werkplaats. Op locatie in Heteren bestaat reeds een tijdelijk filiaal van Wels2Wielers (onder de naam van Fietswinkel Gelderland) die middels een tijdelijke omgevingsvergunning is toegestaan tot medio 2020. Beide vestigingen (de tijdelijke vestiging Fietswinkel Gelderland en Wels2Wielers) worden na de realisatie van het plan samengevoegd tot één winkel.

Met de verplaatsing van fietswinkel Wels2Wielers naar Heteren is er sprake van een verplaatsing van planologische rechten voor detailhandel (3.423 m<sup>2</sup> bvo, zie hiervoor) en uitbreiding van het gebouw in Heteren (van 2.600 naar 5.418 m<sup>2</sup> bvo). Daarmee wordt er planologisch 1.995 m<sup>2</sup> bvo aan detailhandel toegevoegd (5.418 m<sup>2</sup> minus 3.423 m<sup>2</sup>). Het totale winkelvloeroppervlak zal in de toekomstige situatie 2.887 m<sup>2</sup> bedragen. Deze omvang wordt in het bestemmingsplan begrensd. Zie ook plattegronden in bijlage 1.

Deze uitbreidingsmetrages verdienen enige nuancering:

- Met de bestaande planologische detailhandelsmogelijkheden op de locatie van Wels2Wielers in Driel (maximaal 3.423 m<sup>2</sup> bvo) kan er indicatief ca. 2.740 - 3.080 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak gerealiseerd worden (het winkelvloeroppervlak bedraagt doorgaans namelijk circa 80 -90% van het bruto vloeroppervlak). Indien dat wordt afgezet tegen de uitbreiding in Heteren van maximaal 2.887 winkelvloeroppervlak, kan geconcludeerd worden dat er in winkelvloeroppervlak slechts zeer beperkt (ca. 150 m<sup>2</sup>) tot geen sprake is van uitbreiding van planologische mogelijkheden in winkelvloeroppervlak.
- Hoewel de planologische detailhandelsmogelijkheden in de gemeente vergroot worden, is er afgezet tegen het feitelijk aanwezige winkelvloeroppervlak in de afgelopen 5 jaar geen sprake van uitbreiding van het winkelvloeroppervlak:
  - De tijdelijke vestiging van Fietswinkel Gelderland in Heteren is immers wel een bestaande, feitelijke winkel, die als zodanig al sinds 2015 functioneert (zie tabel 6.1 voor een overzicht van metrages). Het in gebruik zijnde winkelvloeroppervlak van deze winkel is 1.825 m<sup>2</sup> wvo.
  - De huidige winkel van Wels2Wielers in Driel is een solitaire vestiging die als grootschalige perifere detailhandel wordt beschouwd. Hoewel de winkel in Locatus is geregistreerd met een beperkt winkelvloeroppervlak (ca. 450 m<sup>2</sup>), is de zaak feitelijk veel omvangrijker. Ook buiten, onder overkappingen, luifels en in bijgebouwen worden bijvoorbeeld fietsen uitgesteld voor de verkoop. Naar schatting bedraagt het werkelijke verkoopvloeroppervlak van ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

- Het huidige, werkelijke winkelvloeroppervlak in Driel en Heteren bedraagt bij elkaar opgeteld 1.825 + 1.400 = 3225 m<sup>2</sup>. In de situatie na verplaatsing met de gevraagde uitbreiding is er 3.225 - 2.887 = 338 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak minder, afgezet tegen het feitelijk aanwezige winkelvloeroppervlak in de afgelopen 5 jaar.

Tabel 2: Fietswinkel Poort van Midden Gelderland: omvang bestaande en nieuwe winkel in bruto vloeroppervlak (bvo) en winkelvloeroppervlak (wvo)

	Bestaand bvo	waarvan wvo	Nieuw bvo	waarvan wvo
BG	2.600	1.825	3.354	2.147
+1			1.480	740
+2			1.033	
Totaal	2.600	1.825	5.418	2.887

In de berekeningen van het economisch functioneren wordt uitgegaan van de **werkelijke (feitelijke) vermindering van het winkelvloeroppervlak** (ca. 340 m<sup>2</sup> wvo), omdat dit relevant is voor het bepalen van de (omzet)effecten.

### 6.2 Beleid

#### Regionaal beleid

In 2018 is door de regio Arnhem-Nijmegen het *Regionaal Programma Werklocaties (RPW)* opgesteld, waarin de ontwikkeling ten aanzien van bedrijventerrein, kantoren en locaties voor perifere detailhandel centraal staan. Op dat punt is de RPW leidend boven het RPD (Regionaal Programma Detailhandel uit 2013). De RPW kent vier doelstelling:

- zorgen voor nieuwe economische ontwikkeling op de juiste locatie met maximaal rendement voor de werkgelegenheid;

<sup>16</sup> In bijlage 5 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe" staat dat 1.141 m<sup>2</sup> bebouwingsoppervlak voor de functie detailhandel is toegestaan. Binnen de aangegeven bouwhoogte is een bedrijfsgebouw in 3 bouwlagen toegestaan (kelder, begane grond, 1 verdieping). Dit betekent dat momenteel in totaal maximaal 3 x 1.141 = 3.423 m<sup>2</sup> bvo detailhandel is toegestaan aan de Baltussenweg 37.

- ruimte geven aan lokale bedrijvigheid;
- in een realistisch tijdspad toewerken naar een economisch evenwicht in vraag en aanbod;
- de economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten.

Ten aanzien van perifere detailhandel in relatie tot de gewenste planontwikkeling is het volgende opgenomen:

- Op alle perifere winkellocaties (buiten de reguliere detailhandel) is detailhandel in PDV-branches alleen toegestaan als die ruimtelijk niet inpasbaar is in de reguliere detailhandel. Een reden om perifere detailhandel buiten centrumgebieden, buurt- en wijkcentra te vestigen kunnen betrekking hebben op volume en veiligheid. *Dit is in onderhavig geval aan de orde: gezien het volume van het assortiment kan de fietswinkel niet in reguliere centrumgebieden worden ingepast.*
- Bedrijventerrein Poort van Midden-Gelderland is geen concentratiegebied voor perifere detailhandel. Nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen is in principe niet toegestaan. De locatie Poort van Midden-Gelderland is echter wel aangewezen als kleinschalig cluster ('overige winkellocatie'), waar onder voorwaarden marktinitiatieven geconcentreerd kunnen worden.
- Verder is ten aanzien van perifere detailhandel vastgelegd dat uitbreiding van bestaande detailhandel (waarbij de som van de winkeloppervlakte van het nieuwe pand en het vrijkomende pand boven de 1.500 m<sup>2</sup> bvo komt) alleen mogelijk is na advies van het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (IOD/IOW). *In 2016 is over de onderhavige ontwikkeling advies gegeven door het IOD (zie hierna).*
- Daarbij moet aangetoond worden dat uitbreiding van de betreffende bestaande perifere detailhandelsvestiging bedrijfseconomisch nodig is. *Er zijn een groot aantal bedrijfseconomische redenen voor de uitbreiding van de*

*fietswinkel, zie paragraaf 6.4*

- Bij dit soort ontwikkelingen moet worden aangetoond dat er geen ruimte is op daarvoor aangewezen concentratiegebieden. *Dit is het geval: De Aamsepoort is het concentratiegebied in Overbetuwe, maar door de geldende bestemming (Detailhandel – Tuin-, Interieur- en Sfeercentrum) en het ontbreken van leegstand is hier echter geen ruimte.*
- Tevens moet sprake zijn van lokale uitbreiding/verplaatsing en moet elders in de gemeente/subregio planologische ruimte voor perifere detailhandelsvoorzieningen worden wegbestemd. *Dit is het geval: er sprake van een verplaatsing (van Wels2Wielers naar Heteren) en lokale uitbreiding (van het bestaande filiaal van Wels2Wielers in Heteren, namelijk Fietswinkel Gelderland). Daarbij worden op de locatie Baltussenweg in Driel planologische mogelijkheden voor detailhandel weggenomen.*

In 2016 heeft het **Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (6-6-2016)** al een positief advies opgesteld ten aanzien van de verplaatsing van de fietswinkel. Ten tijde van dit advies was het RPW (2017) nog niet vastgesteld en is daarom nog getoetst aan het RPD (2013). Conclusie van het advies was dat verplaatsing van de rijwielhandel niet geheel past binnen de beleidslijnen uit het RPD voor het bestaan van PDV buiten traditionele winkelgebieden. Toch zijn er in dit geval zwaarwegende argumenten om verplaatsing mogelijk te maken. De verplaatsing leidt tot grote planologische voordelen op de locatie die achtergelaten wordt. De gemeente Overbetuwe wil bovendien voorkomen dat Wels2Wielers aanzienlijk uitbreidt op de bestaande locatie door gebruik te maken van de planologische rechten. Het IOD adviseert dan ook deze ontwikkeling mogelijk te maken.

### Gemeentelijk beleid

In oktober 2019 is de *Omgevingsvisie Overbetuwe* vastgesteld. Een belangrijke opgave is het clusteren van voorzieningen. Ten aanzien van detailhandel bestaat de ambitie om buiten de winkelgebieden geen (nieuwe) detailhandel meer mogelijk te maken. Ook hier wordt een uitzondering gemaakt voor grootschalige detailhandel die niet passend is in de winkelgebieden.

In het *Economisch Uitvoeringsprogramma 2019-2022* van de gemeente Overbetuwe wordt ten aanzien van detailhandel en centrumgebieden het uitgangspunt uit het coalitieprogramma aangehaald. Vanuit versterking en het behoud van de centrumfunctie is detailhandel in het buitengebied en bedrijventerreinen onwenselijk. Een uitzondering hierop vormt volumieuze detailhandel.

## 6.3 Trends en ontwikkelingen

### Fysieke winkelmarkt onder druk door internet

De opkomst van het internet winkelen heeft de fysieke winkelmarkt onder druk gezet, voor de niet-dagelijkse sector. Lange tijd nam de leegstand toe, maar de afgelopen tijd lijkt deze ontwikkeling te stagneren, mede doordat leegstaand winkelvastgoed steeds vaker getransformeerd wordt en een andere functie krijgt (zoals wonen of horeca). Toch zal de druk op fysieke winkels naar verwachting verder toenemen, met name door een toenemende internetverkoop. Anderzijds bieden een aantrekkelijke economie, demografische transitie en gewijzigd consumentengedrag ook kansen voor vernieuwing. De focus in veel gebieden is gericht op het versterken van de kwaliteit van het bestaande aanbod dan wel het toevoegen van vernieuwend en onderscheidend aanbod.

### Wijzigend koopgedrag

De sterke opkomst van het internet heeft geresulteerd in een

structureel gewijzigd koopgedrag door consumenten. Bovendien is de consument steeds mobieler en bereid om grotere afstanden af te leggen, waardoor het referentiekader van consumenten toeneemt. Met name middelgrote steden hebben het lastig doordat ze veelal een beperkt onderscheidend vermogen hebben. Grote steden (zoals Arnhem en Nijmegen) daarentegen hebben veel onderscheidend vermogen in de vorm van een uitgebreid en divers winkelaanbod (met name in de branche mode en luxe) in combinatie met een grote diversiteit aan horeca en leisure. Dit zijn bij uitstek de plaatsen om vergelijkend te winkelen (funshoppen). Kleinere plaatsen kunnen zich onderscheiden door het bieden van frequent benodigde boodschappen en doelgerichte aankopen in de nabijheid van de consument.

### 6.3.1 Trends rijwielenbranche

In lijn met toenemende bestedingen in de detailhandel is na jaren van omzetzakelijkheid in winkels ook weer omzetzijging te zien. Ook de rijwielenbranche laat de laatste jaren positieve cijfers zien. Vanaf 2011 neemt het aantal verkochte fietsen weer toe. Tussen 2016 en 2018 is zelfs een stijging te zien van het aantal verkochte fietsen van bijna 9% en een stijging van de omzet met ruim 30%<sup>17</sup>. De grote omzetzijging is voor een belangrijk deel te verklaren door de sterke opkomst van de (duurdere) elektrische fiets. Het marktaandeel van de elektrische fiets is in 10 jaar toegenomen van 6% in 2007 naar 29% in 2016. De Rabobank verwacht dat het aandeel van de elektrische fiets zowel in omzet als verkoopaantallen nog wel even door zal stijgen, maar minder hard dan in de afgelopen jaren.<sup>18</sup>

De fiets is de laatste jaren ook steeds vaker een lifestyleproduct. Dit heeft er mee te maken dat gezond en bewust leven steeds meer centraal staat: als alternatief voor woon-werkverkeer en in de vrije tijd. De recent aangepaste zakelijke fiets-leaseregeling zal de verkoop van met name elektrische fietsen verder stimuleren. Ook op recreatief vlak is fietsen populair. Reisorganisaties constateren een toenemende interesse voor fietsvakanties, ook in eigen land<sup>19</sup>. Ook is de populariteit van wielrennen sterk toegenomen in de afgelopen jaren<sup>20</sup>. Ook stijgt in het verlengde van het bovenstaande redelijkerwijs ook de vraag naar huurfietsen. Het is immers niet altijd mogelijk om de eigen fiets mee te nemen naar de plek van bestemming.

Uit onderzoek blijkt dat klanten waarde hechten aan het zien en beleven van de fiets, waardoor aankoop in fysieke winkels het aantrekkelijkst blijft<sup>21</sup>. Hetzelfde onderzoek toont tevens dat consumenten waarde hechten aan een fietswinkel- en werkplaats nabij de woonomgeving (doelgericht aankopen, belang van gemak). Voor elektrische fietsen, racefietsen en mountainbikes zijn consumenten bereid om (iets) grotere afstanden af te leggen (groter verzorgingsgebied). Rabobank geeft aan dat consumenten veel bewuster kiezen en oriënteren bij aanschaf van een fiets: er worden hoge eisen gesteld aan de leverancier, de service (ontzorging) en de merkbeleving in de winkel (en online).

De concurrentie binnen de rijwielenbranche is groot en toegenomen in de afgelopen jaren. Dit zowel vanuit online fietswinkels, non-core retailers en (internationale) fabrikanten met directe verkoop. De verwachting is dat het aantal fietsen-

zaken (met name de kleinschalige) op de lange termijn significant zal afnemen, onder meer als gevolg van de online verkoop. Veel fietswinkels hebben daarbij weinig onderscheidend vermogen (o.a. beperkt aanbod, weinig keuzemogelijkheden), terwijl de hedendaagse consument daar juist naar op zoek is. Door middel van schaalvergroting kan een ruimer assortiment worden geboden (onderscheidend aanbod, keuzemogelijkheden) en kunnen kosten worden gereduceerd en de concurrentiepositie wordt hiermee verstevigd. Daarbij gaan verkoop en service (reparatie) steeds vaker samen. Ook kan men zich onderscheiden op advies en extra klantenservice / ontzorgen.

Door toenemende schaalvergroting neemt ook de vraag naar ruimte verder toe. Grootschalige fietswinkels zijn veelal niet inpasbaar in centrumgebieden en vestigen zich aan de randen van kernen, op bedrijventerreinen en op perifere detailhandelsclusters (bijv. iTEK in Venray, Mantel in Den Bosch, Fluit Tweewielers in Doetinchem en diverse vestigingen van Stella). Vanuit ondernemersperspectief wordt hierbij waarde gehecht aan onder andere goede (auto)bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid dicht bij de ingang en goede herkenbaarheid en zichtlocatie. Ook een aantrekkelijke (merk) beleving en experience in de winkel is van groot belang. Een goed voorbeeld daarvan is het Fiets Experience Center in Ede van ca. 9.000 m<sup>2</sup> groot met o.a. een indoor testbaan.

Tegenover de trend van schaalvergroting staat die van superspecialisatie, waarbij winkels zich volledig toeleggen op 1 merk of type fiets.

<sup>17</sup> RAI, BOVAG & BFK (2019), Fietsverkoopcijfers 2011-2018.

<sup>18</sup> Rabobank Cijfers en Trends – Tweewielerspecialzaken (2019)

<sup>19</sup> NU.nl (2019), Wandel- en fietsvakanties in trek: 'Gezond op vakantie wordt trend'

<sup>20</sup> Cijfers Nederlandse Toer Fiets Unie (NTFU) en Koninklijke Nederlandse Wielren Unie (KNWU)

<sup>21</sup> BOVAG & Roland Berger (2017), Versterking fietsenretail Nederland.

## 6.4 Bedrijfseconomische noodzaak

Wels2Wielers constateert de laatste jaren een toename van het aantal consumenten. Vanuit de bedrijfsvoering, en in lijn met de hiervoor genoemde trends en ontwikkelingen, ziet het bedrijf noodzaak tot schaalvergroting op één locatie. De bedrijfseconomische noodzaak blijkt uit het volgende:

- Het samenvoegen van alle verkoopruimte, opslag en werkplaatsruimte onder één dak levert allerhande efficiency-voordelen op ten aanzien van de bedrijfsvoering.
- Momenteel is er op de locatie in Driel onvoldoende overdekte ruimte om het assortiment op aantrekkelijke wijze overdekt te presenteren. Fietsen staan buiten, onder overkappingen en in bijgebouwen verspreid over het terrein.
- Tegelijkertijd is het vanuit de fabrikant verplicht om te allen tijde kerncollecties te presenteren. Het aantal merken neemt toe en daarmee de vraag naar winkeloppervlak. Ook voor fietsaccessoires (helmen, zitjes, kleding, etc.) is sprake van een groei aan diversiteit en merkkeuze die allemaal gepresenteerd moeten worden in de winkel.
- Het bedrijf moet hele fietscollecties afnemen, waardoor meer fietsen gestald staan in de winkel maar ook meer fietsen op voorraad staan.
- Door concurrentievoordelen loont het ook om fietsonderdelen groot in te kopen. Dit betekent wel dat meer opslagruimte noodzakelijk is om voorraad te stallen.
- De vraag naar fietsreparaties groeit. Dit vergt niet alleen meer werkplaatsruimte, maar ook meer opslagruimte voor reparatie- en leenfietsen.
- Consumenten willen steeds sneller en directer geholpen worden en verwacht een snelle levering van bestellingen. Hierdoor is het nodig om meer fietsen op voorraad te houden (opslag) en dat meer werkplaatsen nodig zijn.
- De vraag naar huurfietsen neemt toe. Op dit moment is de stallingscapaciteit voor huurfietsen beperkt en zijn er onvoldoende huurfietsen om aan de vraag te voldoen.

- Het bedrijf wil een uitgebreidere service en beleving bieden in de winkel, onder meer in de vorm van een ruimere wachtruimte voor klanten en een indoor testbaan.
- Het bedrijf wil stappen zetten ten aanzien van duurzaamheid en MVO. Recyclen en scheiden van afval vergt meer ruimte in de werkplaats en het magazijn. Ook het realiseren van sociale werkplekken vergt ruimte.
- Door de groei van het bedrijf is er ook meer ruimte nodig voor voorzieningen voor personeel en bedrijfsvoering, zoals o.a. kantine, sanitair, kantoor- en vergaderruimte.

## 6.5 Economisch functioneren

### Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van Fietswinkel Gelderland is groter dan de gemeente Overbetuwe. Met name vanuit de omliggende gemeenten trekt de winkel veel klandizie. In de berekening van het economisch functioneren komt deze grotere verzorgingsfunctie tot uitdrukking in een hoge toevloeiing (zie paragraaf Koopstromen hierna).

### Gemeente

In de berekening is als primair verzorgingsgebied wel uitgegaan van de gemeente Overbetuwe. Die telt circa 47.500 inwoners en dit aantal blijft de komende jaren nagenoeg stabiel. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt circa €25.600 per jaar. Dit is iets boven het landelijk gemiddelde ( $\pm$  € 25.500 per jaar). De beperkte afwijking van het gemiddelde inkomen leidt in de berekeningen niet tot een inkomenscorrectie voor de gemiddelde besteding per hoofd. Naar de toekomst toe zullen de bestedingen in de rijwielbranche in de gemeente per saldo gelijk blijven.

### Regio

De totale bevolkingsomvang van de omliggende gemeenten bedraagt 568.800 inwoners, wat tot aan 2030 met ruim 5%

zal stijgen naar 596.400. Het gemiddelde inkomen per inwoner ligt wat onder het landelijk gemiddelde (ca. -3%). Door de grote bevolkingstoename zullen de bestedingen in de rijwielbranche in de regio naar de toekomst toe dus toenemen, ook na toepassing van een inkomenscorrectie.

### Aanbod Overbetuwe

Binnen de branche tweewielerspecialzaken zijn in de gemeente Overbetuwe in totaal acht rijwielzaken en drie scooter/brommerzaken gevestigd met een totale omvang van circa 4.605 m<sup>2</sup> wvo.

Tabel 3: Huidig aanbod rijwielzaken gemeente Overbetuwe (bron: Locatus, peildatum oktober 2019, bewerking BRO)

Rijwielzaken	Aantal	Omvang
Elst	3	550
Heteren	2	1.885
Driel	3	1.485
Zetten	1	340
Andelst	1	190
Herveld	1	155
Totaal	8	4.605

- De winkels zijn **redelijk verspreid over de gemeente**. In de kernen Elst en Heteren zijn twee rijwielzaken. Driel, Zetten, Andelst en Herveld beschikken over één fietswinkel.
- **De rijwielzaak in Driel betreft Wels2Wielers**, die naar het bedrijventerrein Poort van Midden-Gelderland in Heteren wenst te verplaatsen. Zoals eerder aangegeven moet de winkel in Driel als grootschalige perifere detailhandel worden beschouwd. In Locatus is slechts een beperkt winkelvloeroppervlak (ca. 450 m<sup>2</sup>) geregistreerd, maar de verkoopvloeroppervlakte is feitelijk veel omvangrijker (ook buiten, onder overkappingen, luifels en in



bijgebouwen). Naar schatting bedraagt het werkelijke verkoopvloeroppervlak ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

- **De rijwielzaak in Heteren** betreft Fietswinkel Gelderland, het tijdelijk vergunde filiaal van Wels2Wielers. Deze zaak is eveneens grootschalig (± 1.825 m<sup>2</sup> wvo), heeft een relatief ruim assortiment en is goed bereikbaar. Vanwege de (gunstige) ligging nabij snelweg A50 trekt deze winkel ook bovenlokaal consumenten.
- De **overige rijwielzaken binnen de gemeente** zijn kleinschalig en hebben naar verwachting met name een verzorgingsfunctie voor inwoners van de eigen kern.
- Tot de branche tweewielerspecialzaken behoren ook **scooter/brommerzaken**. Hiervan zijn er in de gemeente in totaal drie (2 in Driel, 1 in Elst) met een totale omvang van circa 165 m<sup>2</sup> wvo.

### Aanbod regio

In de omliggende gemeenten (Wageningen, Renkum, Arnhem, Lingewaard, Nijmegen, Beuningen, Druten en Neder Betuwe) zijn nog in totaal 75 fietswinkels gevestigd met een totale omvang van 21.360 m<sup>2</sup> wvo (excl. Overbetuwe). Dit zijn vrijwel allemaal kleinschalige fietszaken (<200 m<sup>2</sup> wvo) met een lokale verzorgingsfunctie. Uitzondering is fietsketen Mantel (met een grootschalige zaak in Arnhem van ca. 5.000 m<sup>2</sup> wvo en ook een servicewinkel in Elst). Ook in Druten en Neder Betuwe zijn respectievelijk twee (1.400 en 1.230 m<sup>2</sup> wvo) en één (1.100 m<sup>2</sup> wvo) grootschalige fietswinkels gevestigd.

### Koopstromen

De niet-dagelijkse detailhandel in de gemeente heeft vooral een lokaal verzorgende functie. Dit is logischerwijs te verklaren door de ligging nabij Arnhem en Nijmegen, die beide een veel uitgebreider niet-dagelijkse winkelaanbod hebben en mede daardoor een bovenregionale aantrekkingskracht.

Het koopstromenonderzoek voor de regio Arnhem-Nijmegen bevestigt dit<sup>22</sup>. Cijfers tonen dat voor de hele niet-dagelijkse sector is sprake van een binding van 40%. Met andere woorden: 40% van de bestedingen aan niet-dagelijkse producten door inwoners van de gemeente Overbetuwe komt terecht in de eigen gemeente. De toevloeiing is redelijk beperkt en bedraagt circa 30%. Inwoners van buiten de gemeente zijn redelijkerwijs veel meer georiënteerd op Arnhem en Nijmegen. Bovenstaande cijfers verdienen echter nuance. De cijfers geven namelijk een gemiddelde voor de gehele niet-dagelijkse sector, terwijl deze bestaat uit branches die zeer divers zijn met betrekking tot kooporiëntaties.

Zo is de binding en toevloeiing voor de branche 'mode en luxe' is naar verwachting relatief laag vanwege de nabijheid van de grote binnensteden Arnhem en Nijmegen. Het modisch aanbod is hier veel uitgebreider en bezoekers kunnen hier veel beter vergelijkend winkelen (fun shoppen) dan in Overbetuwe. Het gevolg is relatief veel afvloeiing vanuit de eigen gemeente (dus lage binding) en weinig toevloeiing vanuit andere gemeentes. De rijwielbranche is weer compleet anders. Aankopen binnen deze branche zijn veel meer doelgericht en funshoppen is niet of nauwelijks aan de orde.

Gezien het aanbod in de gemeente Overbetuwe (diverse lokale fietswinkels in de kernen en de grootschalige en goed bereikbare Fietswinkel Gelderland) is de oriëntatie binnen de eigen gemeente redelijkerwijs hoog en naar verwachting is een **binding van circa 80%** reëel. Tevens wordt uitgegaan van een hogere toevloeiing, **rekening houdend met de bovenlokale verzorgingsfunctie** van Fietswinkel Gelderland. Naar verwachting is een **toevloeiing van 40 - 45%** haalbaar.

Na uitbreiding van Fietswinkel Gelderland (en invoegen van Wels2wielers door verplaatsing) is naar verwachting een nog

wat **hogere binding van circa 85% mogelijk**, doordat er een (nog) completere winkel ontstaat, die bovendien goed bereikbaar is.

### Economisch functioneren

Op basis van de hiervoor genoemde parameters is deze paragraaf een benadering gemaakt van het economisch functioneren van de rijwielzaken in de gemeente Overbetuwe. Door berekeningen te maken van de huidige situatie én de nieuwe situatie (na verplaatsing en uitbreiding) zijn de verwachte omzeteffecten inzichtelijk gemaakt.

Economisch functioneren	Huidige situatie (2019)	Nieuwe situatie (2030)
Inwoners	47.500	47.500
Netto omzet per hoofd (€)	79	79
Bestedingspotentieel (€ mln.)	3,8	3,8
Koopkrachtbinding	80%	85%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	3,0	3,2
Koopkrachttoevloeiing	40%	40 - 45%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	2,0	2,1 - 2,6
Totale bestedingen	5,0	5,3 - 5,8
Wvo totaal (m <sup>2</sup> )	4.606	4.250
Omzet/m <sup>2</sup> wvo (€)	1.100	1.275 - 1.375
Landelijk gemiddelde (€)	2.492	2.492

Op basis van de berekeningen kan het volgende worden geconcludeerd ten aanzien van het economisch functioneren.

- De vloerproductiviteit is een stuk lager is dan de gemiddelde landelijk vloerproductiviteit in de rijwielenbranche. De landelijke norm is echter gebaseerd op de gemiddelde omvang van rijwielwinkels in heel Nederland. Die

<sup>22</sup> I&O research (2016), Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2016.

is circa 208 m<sup>2</sup> vwo. Een lagere omzet per m<sup>2</sup> is echter gebruikelijk voor grootschalig aanbod vanwege het extensieve ruimtegebruik.

- Ruim tweederde van het vloeroppervlak in de rijwielbranche in Overbetuwe komt toe aan de filialen van Wels2Wielers (vestiging in Driel en vestiging Fietswinkel Gelderland in Heteren). In de gemeente Overbetuwe is dus relatief veel grootschalige aanbod in de rijwielenbranche, waardoor een lagere omzet per m<sup>2</sup> te verklaren is.
- Daarbij functioneert de rijwielbranche in Overbetuwe waarschijnlijk al langere tijd op dit niveau waardoor het huidige functioneren als een evenwichtssituatie beschouwd mag worden. Fietswinkel Gelderland vestigde zich in 2015 op de huidige locatie en sinds die tijd zijn er slechts beperkt wijzigingen geweest in het overige aanbod in rijwielzaken: een verplaatsing, twee sluitingen en een nieuwe winkel geopend. Daarmee zijn de effecten van de komst van Fietswinkel Gelderland beperkt en aanvaardbaar geweest.
  - *Elst*: Mantel Tweewielers is verplaatst naar de Halve Morgen (nu vooral een onderhouds/servicepunt).
  - *Herveld*: Fietswinkel Dikkenberg is weg, maar fietswinkel Vietz is geopend.
  - *Heteren*: Fietswinkel Paul Haver is gesloten.
- Wanneer beide berekeningen met elkaar worden vergeleken blijkt daarbij dat het te verwachten (theoretische) omzeteffect naar de toekomst toe positief is. Hoewel de bruto uitbreiding van de fietswinkel relatief groot is ( $\pm 2.800$  m<sup>2</sup> bvo), is er immers sprake van een afname van het feitelijke winkelvloeroppervlak ten opzichte van de huidige situatie (minus ca. 340 m<sup>2</sup> vwo).

- Wanneer de toevloeiing gelijk blijft neemt de gemiddelde vloerproductiviteit naar verwachting toe met circa 16%. Dit hangt samen met enerzijds de (per saldo) afname van het winkelvloeroppervlak en de toename van de verwachte bestedingen en omzet.
- Wanneer wordt uitgegaan van een toename van de toevloeiing, dan zal de gemiddelde vloerproductiviteit ook verder toenemen met ca. 25%.
- Naar verwachting zal het positieve omzeteffect terecht komen bij Fietswinkel Gelderland als gevolg van de samenvoeging tot één grootschalige, aantrekkelijke winkel.
- Het deel van het omzeteffect dat toe te schrijven is aan een vergroting van de toevloeiing, krijgt dan zijn beslag in de regio. Het gaat daarbij om een beperkt omzeteffect van ca. €0,5 mln. dat zich spreidt over een groot aantal aanbieders. Er van uit gaande dat de gemiddelde vloerproductiviteit relatief laag is en ook €1.100,- per m<sup>2</sup> vwo bedraagt, hebben deze fietswinkels een gezamenlijke omzet van ca. € 23,5 mln. Het omzeteffect is met -2% dan beperkt. Dit betreft duidelijk een theoretisch effect, aangezien hiertegenover ook een toename van het bestedingspotentieel met ca. 2,2 mln.<sup>23</sup> Per saldo zal het omzeteffect op het bestaande aanbod in de regio daarmee nihil zijn.

## 6.6 Conclusie behoefte en effecten

### Voorziet in kwalitatieve behoefte

De beoogde uitbreiding van Fietswinkel Gelderland (feitelijke samenvoeging van de twee vestigingen van Wels2Wielers)

voorziet in een kwalitatieve behoefte vanuit trends en ontwikkelingen. Na de boogde ontwikkeling hebben inwoners van de gemeente Overbetuwe en de omliggende gemeenten de beschikking over een nog completere grootschalige fietswinkel. De winkel kan een ruimer assortiment voeren en een aantrekkelijker beleving en service bieden (o.a. met een testbaan, ruimere ontvangstruimte, meer huurfietsen, grotere werkplaats voor snellere reparatie) en daarmee nog beter aansluiten bij de behoefte van de hedendaagse consument. Met de ontwikkeling wordt tevens ruimte geboden aan lokaal ondernemerschap en een bestaande winkel (filialen van Wels2Wielers), die ook vanuit diverse bedrijfseconomische redenen noodzaak heeft tot uitbreiden (o.a. meer ruimte nodig voor opslag en voorraad, werkplaatsplekken, afvalscheiding en verbetering van personeels- en bedrijfsruimten).

### Beleidsmatig passend

Beleidsmatig is verplaatsing naar en uitbreiding op bedrijventerrein mogelijk:

- Het betreft een grootschalige voorziening die niet inpasbaar is in een centrumgebied.
- De Aamsepoort in Elst is in principe het enige (alternatieve) aangewezen concentratiegebied voor perifere detailhandel in de gemeente Overbetuwe. Op deze locatie is een fietswinkel echter bestemmingsplanmatig niet passend en ook is er geen fysieke ruimte gezien het ontbreken van leegstand.
- Hoewel de locatie Poort van Midden-Gelderland geen concentratiegebied voor perifere detailhandel betreft, is de locatie wel aangewezen als kleinschalig cluster ('overige winkellocatie'), waar onder voorwaarden marktinitiatieven geconcentreerd kunnen worden.

<sup>23</sup> Bevolking in regio neemt tot aan 2030 toe met 27.600 personen x gemiddelde besteding á €78 in de rijwielbranche (na correctie voor gemiddeld inkomen), betekent een toename van het bestedingspotentieel met ca. €2,2 mln.

- Bovendien is sprake van een verplaatsing (van Wels2wielers naar Heteren) en lokale uitbreiding (van het bestaande filiaal van Wels2Wielers in Heteren, namelijk Fietswinkel Gelderland). Daarbij worden op de locatie Baltussenweg in Driel planologische mogelijkheden voor detailhandel weggenomen.
- Hoewel de planologische detailhandelsmogelijkheden in bruto vloeroppervlak binnen de gemeente vergroot worden, is er slechts zeer beperkt (ca. 150 m<sup>2</sup>) sprake van uitbreiding van planologische mogelijkheden in winkelvloeroppervlak. Bovendien er in werkelijkheid juist sprake van een afname van winkelvloeroppervlak (met ca. 340 m<sup>2</sup>) kijkend naar de feitelijke situatie van de afgelopen 5 jaar.
- In 2016 heeft het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (6-6-2016) al een positief advies opgesteld ten aanzien van de verplaatsing van de fietswinkel. Dit gezien de grote planologische voordelen op de locatie die achtergelaten wordt.

### Effecten

De te verwachten (theoretische) omzetteffecten zijn redelijk beperkt. De rijwielenbranche binnen de gemeente functioneert al enige tijd op het huidige niveau, met enkele kleinschalige winkels in de kernen en feitelijk twee grote fietswinkels: Wels2Wielers in Driel en het tijdelijk vergunde filiaal van Wels2Wielers op het bedrijventerrein in Heteren (Fietswinkel Gelderland). Sinds 2015, toen Fietswinkel Gelderland werd geopend, zijn er zowel fietswinkels verdwenen als bijgekomen. Gezien deze bestaande 'evenwichtssituatie' zal de uitbreiding van de (reeds bestaande) Fietswinkel Gelderland (feitelijke samenvoeging van de twee vestigingen van Wels2Wielers) naar verwachting niet tot het verdwijnen van andere fietswinkels in de gemeente leiden. Het is echter niet uit te sluiten dat, als gevolg van de sterke concurrentiepositie van Fietswinkel Gelderland, kleinere rijwielzaken (met

beperkt assortiment) in de gemeente op termijn verdwijnen. Dit kan echter ook het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen vanuit wijzigende consumentenvoorkeuren. De consument heeft immers in toenemende mate behoefte aan onder andere ruime keuze. De leegstand die zou kunnen ontstaan zal in ieder geval zeer beperkt zijn.

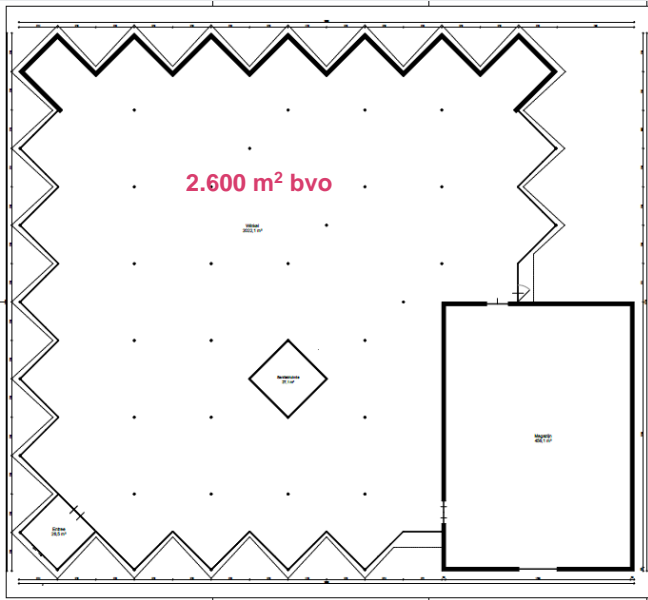
Daarmee is er geen sprake van onaanvaardbare effecten en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Ook op bovenlokaal niveau zal geen sprake zijn van onaanvaardbare effecten. Fietswinkel Gelderland heeft weliswaar een bovenlokale verzorgingsfunctie en aantrekkingskracht van buiten de gemeente. De verwachting is echter niet dat er veel meer koopkracht dan nu het geval is, richting Overbetuwe zal vloeien. Daarmee zijn de effecten op het aanbod in de regio zeer beperkt en aanvaardbaar te noemen.

**Bijlage 1**  
Plattegronden

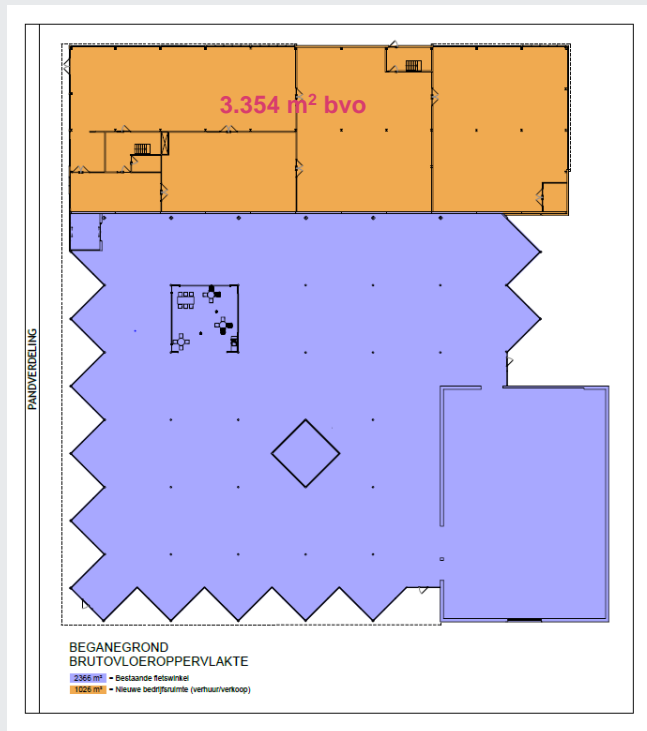
## Plattegrond bestaande situatie

Begane grond

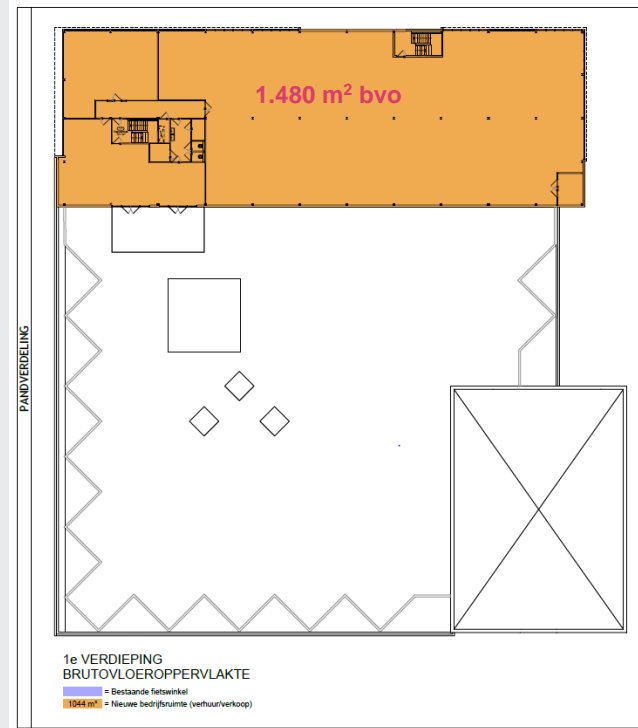


Plattegronden nieuwe situatie

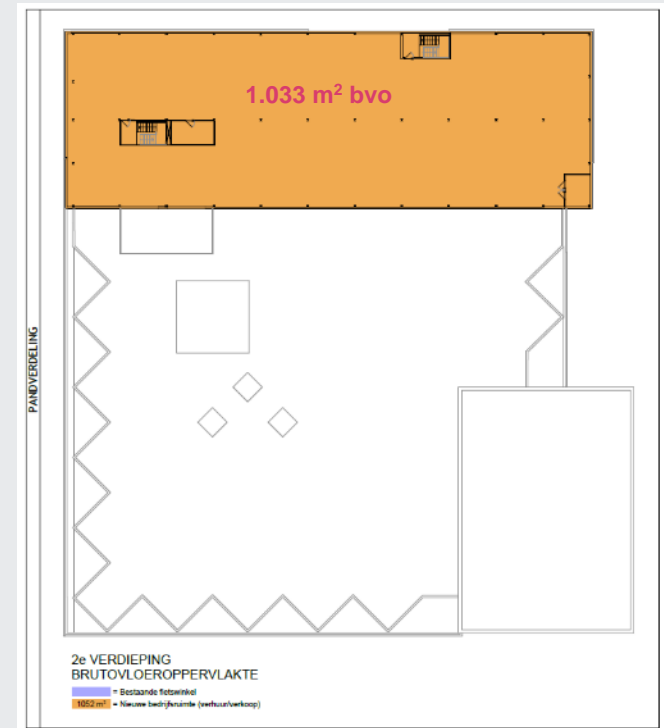
Begane grond



1<sup>e</sup> verdieping



2<sup>e</sup> verdieping



# Bijlage 2

Europese Dienstenrichtlijn

Het Europese Hof van Justitie heeft de prejudiciële vragen beantwoord<sup>24</sup> die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) aan het Hof zijn voorgelegd over de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123) in relatie tot detailhandel in goederen. Uit het antwoord volgt dat de Dienstenrichtlijn van toepassing is op de uitoefening van detailhandelsactiviteiten.

#### Voorwaarden vestigingsbeperking Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn heeft als doelstelling dat dienstverleners in de Europese Unie zich onbelemmerd in een andere lidstaat kunnen vestigen of tijdelijk diensten kunnen verrichten. De vervolgvraag is dan of vestigingsbeperkingen zijn toegestaan die de uitoefening van detailhandelsactiviteiten beperken, zoals regels omtrent branchering, min./max. oppervlakte of max. aantal vestigingen. De Diensten-richtlijn staat aan dergelijke beperkingen niet in de weg, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn inzake non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid:

- non-discriminatie, doordat ze geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit, of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
- noodzakelijk, vanwege een dwingende reden van algemeen belang en;
- evenredig, doordat ze geschikt zijn voor hun doel, niet verder gaan dan nodig om hun doel te bereiken en het doel niet met andere, minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

#### Non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid

De eis omtrent **non-discriminatie** is niet aan de orde, omdat de vestigingsbeperkingen voor eenieder gelden ongeacht nationaliteit of vestigingsland.

Verder kunnen vestigingsbeperkingen aan eis van **noodzakelijkheid** voldoen als de dwingende reden van algemeen belang is gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid.

Wanneer de vestigingsbeperkingen voldoen aan de eis noodzakelijkheid, is het vervolgens van belang dat deze **evenredig** zijn in relatie tot het doel ervan. Dat wil zeggen dat de vestigingsbeperkingen geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken, dat deze niet verder gaan dan nodig is en niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Van belang hierbij is dat vestigingsbeperkingen die opgenomen zijn in de planregels, in feite een regeling is met voorafgaande administratieve toestemming<sup>25</sup>. Het vaststellen van een planregeling is daarmee een evenredig middel om te bewerkstelligen dat gronden in het plangebied in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden gebruikt. Bij een andere regeling dan het stellen van een algemeen verbindend voorschrift vooraf bestaat het gevaar dat het toegestane gebruik of de toegestane bebouwing niet kenbaar is of, bijvoorbeeld bij controle achteraf, dat gronden op een zodanige wijze worden gebruikt of bebouwd dat de uiteindelijk gewenste bestemming niet meer kan worden verwezenlijkt. Oftewel, als de vestigingsbeperkingen niet worden opgenomen in de planregels kunnen ontwikkelingen plaatsvinden waarvan de (in ruimtelijke zin onaanvaardbare) gevolgen niet meer 'teruggedraaid' kunnen worden, waarmee het doel dan ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

#### Altijd al toets aan 'goede ruimtelijke ordening'

Overigens, ook los van de Dienstenrichtlijn moet gemotiveerd worden dat vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan

nodig zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dat deze niet verder strekken dan nodig is om het doel te bereiken en dat doel ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Met de gebruikelijke toets aan 'de goede ruimtelijke ordening' zal dan ook in de meeste gevallen voldoende gemotiveerd zijn dat aan de Dienstenrichtlijn wordt voldaan.

<sup>24</sup> Bij arrest van 30 januari 2018 (ECLI:EU:C:2018:44).

<sup>25</sup> Zie uitspraak van ABRvS van 2 mei 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW4538).



# Bijlage 3

Definities

**BVO/WVO**

- *Bruto vloeroppervlak*: Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580
- *Winkelverkoop vloeroppervlak*: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.)

**Detailhandel (als activiteit)**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

**Dagelijkse sector**

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

**Niet-dagelijkse sector**

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen.

**Bestedingspotentieel**

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

**Hoofddetailhandelsstructuur**

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

**Koopkrachtbinding**

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

**Koopkrachtafvloeiing**

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

**Koopkrachttoevloeiing**

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

**Koopstroomgegevens**

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en -toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

**Leegstand (op basis van Locatus)**

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

**Plancapaciteit (hard)**

In principe wordt met plancapaciteit de harde plan-capaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die

zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

**Vloerproductiviteit**

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo).

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Tegelen**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01