



Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Blauw 14" en beeldkwaliteitplan "Vire Hof"

Ons kenmerk: 21RB000036

Nr. 22

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 20 april 2021;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 9 juni 2021;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8 lid 1 sub a en d, en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan "Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Midden Blauw 14" en het ontwerpbeeldkwaliteitplan "Vire Hof" vanaf 18 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen;
- op het ontwerpbestemmingsplan binnen deze termijn drie zienswijzen zijn ontvangen;
- de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan leiden tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan en er aanleiding is geweest voor ambtshalve wijzigingen, zoals benoemd in het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Midden Blauw 14";
- op het ontwerpbeeldkwaliteitplan binnen deze termijn geen inspraakreacties zijn ontvangen

b e s l u i t :

1. het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Midden Blauw 14" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Midden Blauw 14" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen conform genoemde wijzigingen in paragraaf 4 van het Rapport zienswijzen;
3. het beeldkwaliteitplan "Vire Hof" vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

met alg. stemmen
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 juni 2021.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,

R.P. Hoytink-Roubos



Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

ontwerpbestemmingsplan

"Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Blauw 14"

Vastgesteld door de raad op 22 juni 2021
Registratienummer: 21INT01433

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Blauw 14". Het bestemmingsplan maakt de verplaatsing van een rijwielhandel naar het bedrijventerrein in Heteren en de ontwikkeling van zes clusters met 41 woningen en 56 zorgenheden rondom het perceel aan de Baltussenweg 37 te Driel juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeentenuws' en Staatscourant op woensdag 17 februari 2021. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Samenvatting zienswijze 1 (Vitens)

- 1.1 Het plangebied in Driel ligt in de boringsvrije zone behorend bij het drinkwaterwinning Fikkersdries. Het plangebied ligt daarnaast in een intrekgebied. Het omgevingsbeleid van de provincie Gelderland voorziet in een zorgplicht en diverse aanvullende bepalingen voor gebieden die van belang zijn voor de drinkwaterwinning. Vitens wil graag dat bij nieuwe plannen de bescherming van drinkwaterbelangen goed wordt geborgd. Vitens verzoekt daarom om in de toelichting en in de planregels aan deze aspecten alsnog aandacht te besteden. Vitens doet een tekstvoorstel voor de toelichting en de planregels. Voor de planregels vraagt Vitens om, in combinatie met de verbeelding, de aanduiding "milieuzone – beschermingsgebied grondwater" op te nemen.

Reactie:

- 1.1 Het tekstvoorstel voor de toelichting wordt overgenomen en er wordt in afstemming met Vitens een artikel toegevoegd in de planregels van gelijke strekking als het tekstvoorstel bij de zienswijze. Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied grondwater' opgenomen.

Samenvatting zienswijze 2

- 2.1 Indieners geven aan blij te zijn dat gemeente is ingegaan op de door hen eerder gedane suggestie om de bestaande groenvoorziening langs de Patrijsstraat aan te passen, zodat de bewoners van de Patrijsstraat weer zicht krijgen op de monumentale boerderij;
- 2.2 Het nieuw te bouwen bijgebouw zuidoostelijk van de monumentale boerderij, op de plek van de bestaande schuur, lijkt op tekening qua locatie iets westelijker gesitueerd te zijn dan de bestaande schuur. Qua maatvoering lijkt het bijgebouw groter dan de schuur. Mocht dit zo zijn dan domineert het bijgebouw over de boerderij. Indieners vragen zich af of dit het zicht op de monumentale boerderij ten goede komt. Wat de architectonische presentatie betreft vragen zij zich af of 'vergroening' van het bijgebouw mogelijk is, om het minder op te laten vallen. Voor inspiratie wijzen zij naar <https://www.samendriel.nl/duurzaam/groene-daken-in-Driel>. Wat de glazen verbinding

tussen beide gebouwen betreft betwijfelen indieners of dit bij dit historische monument passend is.

- 2.3 Op het huidige perceel zijn de afgelopen jaren enkele kleine bebouwingen verschenen. Op de tekeningen van de toekomstige Virehof staan ze niet meer. Indieners gaan er van uit dat die bebouwingen verdwijnen.

Reactie:

- 2.1 Dit punt wordt ter kennisgeving aangenomen.
- 2.2 Het bestemmingsplan geeft een bouwvlak en maximaal toegestaan oppervlak voor bebouwing bij de monumentale boerderij. Het bouwvlak loopt verder door naar het westen dan de locatie van de huidige schuur bij de boerderij. Hier is meer ruimte in het bouwvlak gemaakt om later nog te kunnen 'schuiven' met de hoek van de aangebouwde schuur. Met het toegestane aantal m² kan de schuur iets groter worden dan de bestaande. Op huidige inrichtingstekening (opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan) is een voorzet gedaan voor situering en omvang van de aangebouwde schuur. Omdat de schuur in een andere hoek komt te staan lijkt deze wat meer naar het westen te liggen maar de situering doet niet af aan bestaande zichtlijn vanaf de Patrijsstraat. Verder is in deze opzet de schuur wat smaller maar wel langer. De exacte locatie en vormgeving van de aangebouwde schuur wordt echter pas bij de (aanvraag om) omgevingsvergunning bepaald. Die staat ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Zij zullen vanuit hun expertise toezien op behoud van monumentale waarden van de boerderij en alleen instemmen met een nieuwe aangebouwde schuur wanneer deze in overeenstemming is met de monumentale waarden. Wij laten de beoordeling van de uitwerkingsplannen voor de monumentale boerderij graag aan de daarvoor aangewezen instanties. Dit overstijgt het detailniveau van het bestemmingsplan.
- 2.3 Gebouwen die niet op de inrichtingstekening staan zullen inderdaad verdwijnen. Met uitzondering van het bestaande schuurtje in de uiterste noordwestelijke hoek van het perceel. Dit schuurtje zal gebruikt worden voor stalling van fietsen. Het gebouwtje staat niet op inrichtingstekening maar heeft wel een aanduidingsvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan gekregen. Binnen dit vlak is het bestaande schuurtje toegestaan maar geen nieuwe bouwwerken als het schuurtje daar ooit weg gehaald wordt.

Samenvatting zienswijze 3

- 3.1 De vestiging zorgt voor oneerlijke concurrentie
- 3.1.1 Indieners geven aan dat een megagrote discountwinkel op deze locatie voor hen onacceptabel is omdat het oneerlijke concurrentie oplevert. Door de schaalgrootte en kostenvoordelen van een weidewinkel van dit formaat op een bedrijventerrein kunnen zij niet eerlijk concurreren. Er is geen sprake meer van een gelijk speelveld.
- 3.1.2 Indieners geven aan nu al flink last te hebben van de tijdelijk vergunde winkel in Heteren. In bepaalde delen van hun assortiment merken zij hierdoor een aanzienlijk omzetverlies tot tientallen procenten. Dit achten zij logisch want de omzet van de tijdelijk vergunde winkel van Wels2Wielers moet ergens vandaan komen. Zij vrezen daarom voor hun toekomst mochten de plannen doorgang vinden.
- 3.1.3 In het plan staat: *"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 beoogde ontwikkeling hebben inwoners van de gemeente Overbetuwe en de omliggende gemeenten de beschikking over een grootschalige fietsenwinkel met een compleet aanbod en service."* Hiermee geeft de gemeente Overbetuwe aan dat ze blijkbaar geen vertrouwen heeft in de huidige infrastructuur van fietsenwinkels. Ze geeft hiermee aan wat haar werkelijke doelstelling is. Indieners zijn het hier niet mee eens. Met de huidige infrastructuur met lokale fietsmakers, dicht bij de klant, kan de behoefte

- beter vervuld worden. De nieuw geplande megastore voegt niets toe aan het huidige aanbod. Het enige wat het zal toevoegen voor de consument is een lagere prijs. Door de schaalgrootte en kostenvoordelen van deze locatie is het voor Wels2Wielers mogelijk om grootschaliger (restpartijen) in te kopen. Hiermee is het eenvoudig om op prijs te concurreren. Maar er zal uiteindelijk een verschraling van het aanbod en de service voor de consument optreden.
- 3.1.4 In het plan staat: *“De te verwachten (theoretische) omzeteffecten 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 fietsenwinkels: Wels2Wielers in Driel en het tijdelijk vergunde filiaal van Wels2Wielers op het bedrijventerrein in Heteren (Fietswinkel Gelderland). Naar verwachting treden er geen onaanvaardbare effecten en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat op.”* Indieners zijn het hier niet mee eens. Het tijdelijk vergunde filiaal geeft bij hen in bepaalde assortimentsgroepen reeds een omzetverlies van tientallen procenten. Mocht het plan doorgaan dan zal het bestaansrecht voor lokale fietsenmakers in de dorpskernen verder onder druk komen te staan. Naar verwachting zullen er ook verdwijnen. Leegstand zal de dorpskernen niet ten goede komen. Ook reparatie en service zal hierdoor lokaal niet meer mogelijk zijn. Men zal hiervoor met de auto naar het bedrijventerrein moeten. Dit levert een duidelijke achteruitgang van het woon-, leef- en ondernemersklimaat op.
- 3.1.5 In de toelichting van de gemeente wordt aangegeven: *“Tot slot stimuleert de provincie in de Omgevingsvisie een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. Voor de fietsenwinkel van de initiatiefnemer betekent de gewenste samenvoeging van de huidige twee vestigingen door gedeeltelijke verplaatsing en beperkte uitbreiding niet alleen een efficiency-voordeel, maar ook de mogelijkheid om een nog completere grootschalige fietsenwinkel te kunnen exploiteren. De winkel kan een ruimer assortiment voeren en een aantrekkelijker beleving en service bieden en daarmee nog beter aansluiten bij de behoefte van de consument. Met de ontwikkeling wordt dus ruimte geboden aan lokaal ondernemerschap en een bestaande winkel, op een verantwoorde wijze en een geschikte locatie. Dit past in de provinciale ambitie om een aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat te behouden/creëren.”* In deze redenatie zou de gemeente ook kunnen besluiten dat het bestemmingsplan geheel wordt aangepast en niet-volumineuze detailhandel mogelijk wordt gemaakt op het bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland. Het is volgens de gemeente immers geen probleem, verantwoord en zelfs wenselijk voor een aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat. Wees dan consequent en bied ook andere ondernemers in de detailhandel de mogelijkheid om zich daar te vestigen. Er kan dan in ieder geval sprake zijn van eerlijke concurrentie, en niet van één partij die sterk bevoordeeld wordt door de gemeente Overbetuwe, ten opzichte van andere partijen.
- 3.2 De gemeente heeft nooit serieus gekeken naar goede alternatieven en andere oplossingen.
- 3.2.1 Er wordt gehandeld in strijd met goed ondernemersklimaat, de belangen van betrokkenen zijn niet goed afgewogen en lijken zelfs geheel niet meegenomen in de besluitvorming. Er is vanaf het begin naar deze situatie toegewerkt. Hierbij gestuurd door Wels2Wielers. Voor de firma Wels2Wielers wordt hier een hele fraaie situatie gecreëerd. Zij worden hierbij flink bevoordeeld. Hierbij zijn belangen van andere spelers op geen enkele wijze in de besluitvorming meegenomen. Er is voor de vorm met ze gesproken. Maar er is nooit serieus op hun argumenten ingegaan, laat staan dat er iets mee gedaan is.
- 3.2.2 Voordat er sprake kan zijn van enige besluitvorming zal de gemeente eerst serieus moeten kijken naar alternatieven. Andere locaties en acceptabele eerlijke oplossingen. Waarbij ook de belangen van indieners en anderen meegenomen

worden. Op bedrijventerreinen worden detailhandelsbedrijven expliciet uitgesloten, omdat het beleid er opgericht is om dit soort activiteiten te concentreren in de dorpscentra. Door het toestaan van dit soort activiteiten op bedrijventerreinen is er sprake van een oneerlijke concurrentie ten opzichte van de detailhandelsbedrijven in de dorpscentra. Immers, de vaste lasten op een bedrijventerrein zijn veel lager dan in de dorpscentra.

- 3.2.3 Er is nooit serieus gekeken naar alternatieve locaties. De gemeente Overbetuwe streeft naar de makkelijkste oplossing. Er kan bijvoorbeeld gekeken worden naar een oplossing waarbij een werkbare situatie wordt gecreëerd op de Baltussenweg 37, Driel. Dit behoort zeker tot de mogelijkheden. Tevens geeft de gemeente aan dat er geen mogelijkheden zijn op De Aamsepoort in Elst. Indieners zijn van mening dat hier nog mogelijkheden zijn en dat ook deze optie eerst serieus onderzocht moet worden. Als concentratiegebied voor detailhandel lijkt hen deze locatie logischer en wenselijker.
- 3.3 De plannen zijn in strijd met het provinciaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid
- 3.3.1 Het provinciaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid is duidelijk, recent en laat geen mogelijkheden voor aanpassing. Zowel in eerdere plannen als in recente plannen is er geen ruimte voor detailhandel op het bedrijventerrein.
- 3.3.2 De plannen zijn in strijd met de 'Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017'. Hierin wordt gesteld: ".Op bedrijventerreinen worden detailhandelsbedrijven en horecagelegenheden expliciet uitgesloten, omdat het beleid erop gericht is om dit soort activiteiten te concentreren in de dorpscentra."
- 3.3.3 Het bestemmingsplan is tevens niet in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland. De omgevingsverordening Gelderland geeft immers aan:
- 1. Een bestemmingsplan maakt detailhandel op een perifere locatie alleen mogelijk als dit past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties.*
- 3.4 Er wordt extra winkelvloeroppervlakte gecreëerd.
- 3.4.1 Op het bedrijventerrein geldt voor volumineuze detailhandel een maximum van 1.500 m2 bruto vloeroppervlak per bedrijf. Hier liggen goede redenen aan ten grondslag.
- 3.4.2 Indieners geven aan dat het hun verbazing wekt dat er voor één winkel een uitzondering wordt gemaakt en het oppervlakte daar velen malen groter mag zijn. Blijkbaar is de gemeente er alles aan gelegen om de bebouwing aan de Baltussenweg 37 in Driel doorgang te laten hebben. Dat hiermee de rechten van derde partijen geschonden worden lijkt niet relevant voor de gemeente Overbetuwe. De gemeente laat hiermee erg makkelijk ondernemers in haar eigen dorpscentra en omliggende dorpskernen in de kou staan.
- 3.4.3 Bij de huidige plannen worden andere fietsenmakers in de directe omgeving onevenredig zwaar benadeeld. De toekomst van de fietsenmakers komt hierdoor in gevaar. Indieners willen daarom dat de gemeente serieus kijkt naar alternatieven binnen de huidige regelgeving. Een alternatief dat wellicht acceptabel is en besproken kan worden is om de totale oppervlakte te beperken tot het huidige oppervlakte in Heteren, Poort van Midden Gelderland Blauw 14. Dus zonder verder uitbreidingen. We kunnen dan eerlijk concurreren en niemand wordt door de gemeente onevenredig bevoordeeld!

Reactie

- 3.1.1 Op de huidige locatie in Driel is op basis van het geldende bestemmingsplan ook een winkel van ca. 3000 m2 mogelijk. Wels2Wielers heeft deze ruimte echter tot nu toe nooit volledig benut. Dat het moeilijk is om te concurreren met een dergelijk grootschalige winkel met schaalvoordelen onderschrijven wij. Wij achten dit echter op de locatie in Heteren niet wezenlijk anders dan in Driel en zien niet in dat het besluit tot het planologisch mogelijk maken van de winkel in Heteren, bij het wegnemen van

- de detailhandelsmogelijkheden in Driel, een verschuiving in het bestaande speelveld teweeg brengt. Doordat Wels2Wielers heel lang geen gebruik heeft gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheden in Driel, is de grootte van de winkel en daaruit voorvloeiende schaalvoordelen wellicht nooit zo 'gevoeld' maar dat doet niet af aan dat de rechten voor een grootchalige winkel altijd al vastgelegd waren in het bestemmingsplan.
- 3.1.2 De tijdelijke vergunning in Heteren in afgegeven omdat de bedrijfsgroei van Wels2Wielers om meer ruimte vroeg. Wels2Wielers kon die extra ruimte in Driel realiseren maar de gemeente wilde, lopende het traject van de ontwikkelingen in Driel, uitbreidingen op die locatie voorkomen. Voor het extra winkeloppervlak in Heteren geldt dat wanneer Wels2Wielers deze m² in Driel had toegevoegd, die vergroting van m² winkeloppervlak daar ook had geleid tot omzetverlies bij andere fietssenwinkels.
- 3.1.3 Trends in de fietzenbranche laten zien dat er een behoefte is aan grootchalige winkels met ruimer aanbod en belevingswaarde. Daarnaast wordt tegelijkertijd ook gezien dat er behoefte is aan kleinschalige voorzieningen in dorpskernen. Niet iedereen wil en kan met de auto naar een grootchalige winkel. De trend laat juist een ontwikkeling zien naar kleinschalige winkels of dependances in centra en enkele grote winkels op bedrijventerreinen. Dit zien we bijvoorbeeld ook in Elst waar afgelopen jaren meerdere nieuwe fietssenwinkels/reparatiepunten in het centrum zijn geopend terwijl er vlakbij op het bedrijventerrein in Arnhem Zuid een megastore is gekomen. In voorliggend bestemmingsplan wordt een grootchalige winkel planologisch mogelijk gemaakt en wordt over de trend gesproken die de behoefte daaraan onderbouwt.
- 3.1.4 Indiëners geven aan dat de tijdelijk vergunde situatie omzetverlies teweeg heeft gebracht. Hoe vervelend ook, dit is te wijten aan de toevoeging van winkeloppervlak dat anders in Driel was gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan maakt mogelijk dat Wels2Wielers geheel over kan naar Heteren en de winkel in Driel verdwijnt. Hoewel het pand in Heteren vergroot wordt, neemt het winkeloppervlak afgezet tegen de huidige situatie niet verder toe. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet te leiden tot verder omzetverlies.
- 3.1.5 Aan de basis van dit plan ligt het feit dat er op een (perifere) locatie in het buitengebied rechten liggen voor 3000 m² detailhandel. Deze rechten laten welkanden op een plek waar zij beter thuishoren. Voor het bedrijf met die rechten geldt dat wij met de verplaatsing ook een toekomsbestendige accommodatie willen faciliteren. In dit licht moet de verwijzing naar de Omgevingsvisie van de provincie gezien worden ten aanzien van het stimuleren van een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat.
- 3.2.1 Vanwege het voorgenomen besluit om Wels2Wielers te verplaatsen vanuit het buitengebied bij Driel naar het bedrijventerrein van Heteren, en de weerstand die daarop gaat is door verscheidene andere ondernemers uit de rijwielbranche, heeft op 25 augustus 2016 een gesprek met de toenmalige burgemeester plaatsgevonden. In dit gesprek hebben alle aanwezige ondernemers hun belangen uiteengezet. Van dit gesprek is verslag gemaakt. Omdat de verplaatsing van de winkel een harde voorwaarde was voor herontwikkeling van de locatie in Driel, is het voornemen tot verplaatsing als beslispunt meegenomen in de besluitvorming op de intentieovereenkomst voor herontwikkeling in Driel. Het gespreksverslag is bijgevoegd bij het betreffende collegevoorstel. Het college heeft destijds de afweging gemaakt dat hetgeen ondernemers naar voren hadden gebracht geen reden was om het plan geen doorgang te laten vinden. Aan deze afweging lagen de bestaande rechten van Wels2Wielers ten grondslag in combinatie met de grote planologische voordelen van verplaatsing van de winkel uit het buitengebied. De belangen van andere ondernemers zijn weldegeëlijk meegenomen maar de belangenaftweging heeft niet tot het gewenste resultaat geleid voor indiëners.

- 3.2.2 De gemeente heeft een faciliterende rol bij deze ontwikkeling en heeft in die zin ook de verantwoordelijkheid voor het vinden van een alternatieve locatie bij Wels2Wielers gelaten. Wij hebben vervolgens de door hen gevonden locatie beoordeeld voor het beoogde gebruik en deze geschikt bevonden. Kijkend naar het verzorgingsgebied van Wels2Wielers, zou een andere locatie in Overbetuwe ons inziens overigens niet leiden tot andere effecten op de rijwielbranche in de gemeente. Hemelsbreed ligt de nieuwe locatie nog geen 5 km van de bestaande locatie. Daarbij ligt de bestaande locatie ook al buiten een dorpscentrum. Door Wels2Wielers te faciliteren op een andere perifere locatie wordt hen geen gunst verleend, bestaande rechten worden overgeplaatst.
- 3.2.3 Indiener noemt de bestaande locatie in Driel als alternatief. Deze locatie in het buitengebied is zeker niet geschikt voor een grootschalige detailhandel. Dit was juist het vertrekpunt voor de verplaatsing van de detailhandel. Verder wordt De Aamsepoort genoemd. Wels2Wielers heeft daar geen geschikt pand kunnen vinden.
- 3.3.1 De provincie Gelderland heeft de uitvoering van het detailhandelbeleid belegd bij de Regio Arnhem Nijmegen. De plannen voor verplaatsing en later voor uitbreiding zijn in afstemming met regio en provincie tot stand gekomen. De plannen zijn in 2016 en in 2020 door de regio aan het beleid getoetst en akkoord bevonden. De casus van Wels2Wielers doet overigens niet af aan het standpunt dat door de provincie en gemeente in het detailhandelsbeleid is ingenomen over de onwenselijkheid van detailhandel op perifere locaties. Dit blijft ongewijzigd. Uitsluitend op grond van de specifieke kenmerken van de situatie van Wels2Wielers waarbij sprake is van bestaande rechten en grote planologische voordelen op achterblijvende locatie, wordt medewerking verleend aan de vestiging van een grootschalige detailhandel op het bedrijventerrein. Deze casus leidt daarom niet tot precedentwerking of aanpassing van het detailhandelbeleid.
- 3.3.2 De 'Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden gemeente Overbetuwe 2017' is niet van toepassing omdat het hier geen aanvraag om omgevingsvergunning betreft. De verplaatsing is niet planologisch mogelijk te maken met toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo, daarom wordt het bestemmingsplan gewijzigd.
- 3.3.3 De Omgevingsverordening Gelderland geeft inderdaad aan dat een bestemmingsplan alleen detailhandel op een perifere locatie mogelijk maakt als dit past binnen het vigerende Regionaal Programma Werklocaties. De gemeente heeft in mei 2020 een adviesverzoek ingediend bij het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW) voor de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak detailhandel voor fietsen in Heteren. Het IOW heeft de aanvraag getoetst op basis van de criteria, zoals vastgelegd in het stroomschema behorend bij het Regionaal Programma Werklocaties. Op basis daarvan heeft het IOW geoordeeld dat de uitbreiding past binnen het Regionaal Programma Werklocaties. Tijdens het Portefeuillehoudersoverleg Economie van de Regio Arnhem Nijmegen van 19 juni 2019 is dit IOW-advies bestuurlijk bekrachtigd. Omdat de regio heeft geoordeeld dat het voornemen past binnen het Regionaal Programma Werklocaties is er geen strijd met de Omgevingsverordening Gelderland. De provincie heeft tijdens vooroverleg over de plannen noch tijdens de zienswijzeperiode naar voren gebracht dat dit anders zou zijn.
- 3.4.1. Het mag duidelijk zijn dat de verplaatsing en uitbreiding niet past binnen de mogelijkheden die bij recht zijn toegestaan in geldend bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan voor deze locatie herzien. Voor alle uitbreidingen boven de 1500 m2 moet toestemming gevraagd worden bij de regio. Zoals reeds aangegeven is deze toestemming voor voorliggend initiatief afgegeven door de regio en kan daarom medewerking verleend worden aan de uitbreiding.

- 3.4.2 Zoals onder 3.1.5 al aangegeven willen wij met deze hele exercitie zorgen dat er straks een gewijzigd bestemmingsplan ligt waarmee een toekomstbestendige situatie voor dit Overbetuwe bedrijf gefaciliteerd wordt. Op basis van huidige rechten en bedrijfsresultaten is een omvangrijke onderbouwing opgesteld ter ondersteuning van de besluitvorming op verplaatsing en uitbreiding. Wij hebben daarbij de stappen gezet die provinciaal beleid voorschrijft. Dit heeft geleid tot instemming van het bestuurlijk orgaan dat toeziet op uitvoering van betreffend provinciaal beleid. Er is ons inderdaad, zoals indieners aangeven, veel aan gelegen dat de ontwikkeling in Driel, die mogelijk wordt door verplaatsing van de winkel, doorgang vindt. De behoefte aan senioren- en zorgwoningen is groot in Driel. Dat ons er veel aan gelegen is dat deze ontwikkeling doorgaat staat echter los van de inhoudelijke beoordeling van de uitbreiding. De uitbreiding is door het IOW getoetst aan vaststaande criteria, welke voor iedere aanvraag bij het IOW gelden. Van bevooroordeelings van betrokken partij of het schenden van rechten van andere partijen kan daarom geen sprake zijn.
- 3.4.3 Als onderdeel van het bestemmingsplan is een uitgebreid onderzoek in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd, waarin ook de verwachte effecten op het ondernemersklimaat zijn onderzocht en afgewogen. Uit deze ladderonderbouwing blijkt dat er geen onaanvaardbare effecten zijn te verwachten van de uitbreiding op het ondernemersklimaat. Het winkelvloeroppervlak neemt zelfs iets af, afgezet tegen de huidige situatie (met twee winkels), die nu reeds 6 jaar bestaat. Het winkelvloeroppervlak is in m² vastgelegd bij het bestemmingsplan en hier kan niet van afgeweken worden. Hierdoor is er een publiekrechtelijke beperking van het winkelvloeroppervlak. Deze beperking zat niet op de detailhandelbestemming in Driel. De uitbreiding heeft verder hoofdzakelijk betrekking op werkplaatsruimte en opslag van fietsen. Van laatst genoemde is een groot deel bestemd voor opslag van fietsen ten behoeve van export, een product waarmee Wels2Wielers niet in concurrentie staat met kleinere fietsenwinkels.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

4.1.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijze 1

Naar aanleiding van zienswijze 1 krijgen de belangen ten aanzien van drinkwaterwinning een plek in het bestemmingsplan. Het tekstvoorstel van Vitens hiervoor, wordt in de toelichting opgenomen en er wordt een artikel toegevoegd in de planregels van gelijke strekking als het tekstvoorstel van Vitens, waarbij wordt voorgeschreven dat bouwactiviteiten die dieper dan 3 meter onder het maaiveld plaatsvinden, alleen mogelijk zijn na positief advies van Vitens. Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied grondwater' opgenomen.

4.1.2 Aanpassingen als gevolg van zienswijze 2

Zienswijze 2 geeft *geen* aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze heeft betrekking op de concrete situering en architectuur van de aangebouwde schuur bij het Rijksmonument aan de Baltussenweg 37. De wetgever heeft het primaat voor beoordeling van bouwplannen voor Rijksmonumenten op het niveau van de omgevingsvergunning gelegd, waarbij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed verplicht adviseert. Het planologisch kader voor de monumentale boerderij in dit bestemmingsplan (bouwvlak en maximaal toegestaan bebouwd oppervlak) is via het Planoverleg van provincie Gelderland afgestemd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

4.1.3 Aanpassingen als gevolg van zienswijze 3

Zienswijze 3 geeft *geen* aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De plannen voor verplaatsing en uitbreiding van de fietsenwinkel Wels2Wielers zijn voorzien van een degelijke onderbouwing. Op basis van huidige rechten en bedrijfsresultaten is een omvangrijke onderbouwing opgesteld ter ondersteuning van de besluitvorming op verplaatsing en uitbreiding. Daarbij zijn de stappen gezet die provinciaal beleid voorschrijft. Dit heeft geleid tot instemming van het bestuurlijk orgaan dat toeziet op uitvoering van betreffend provinciaal beleid. De uitbreiding is door het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW) getoetst aan vaststaande criteria, welke voor iedere aanvraag bij het IOW gelden. Van bevoordeling van betrokken partij of het schenden van rechten van andere partijen is daarbij geen sprake.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Tijdens de zienswijzetermijn zijn gesprekken gevoerd met (de adviseur van) het agrarisch bedrijf aan de Vogelenzangsestraat 3 te Driel. Daarop volgend hebben zij een brief gestuurd. Het agrarisch bedrijf geeft in de brief aan dat zij geen formele zienswijze wil indienen maar wel graag haar belangen meegenomen ziet worden. Het overleg met het bedrijf geeft aanleiding om tegemoet te komen aan dit verzoek. Derhalve zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1. Uitgevoerd aanvullend onderzoek waaruit blijkt dat het bestemmingsplan op aspecten fijnstof en geurhinder voldoet zullen wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.
2. De termijn van de voorwaardelijke verplichting tot aanleg van de waterpartij in cluster 5 wordt gewijzigd van 1 jaar naar 2 jaar na realisatie van de woningbouw in dat cluster.

Overige ambtelijke aanpassingen:

3. Er wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Wonen' voor een goothoogte hoger dan 3 meter om meerdere dakvormen mogelijk te maken.
4. De aanduiding 'dubbele woning' wordt toegevoegd op de verbeelding en in regels omdat er in één bouwvlak in cluster 1 niet meer dan 2 woningen mogelijk zijn, en deze anders niet gebouwd mogen worden.
5. De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf en dagbesteding' wordt aan de verbeelding toegevoegd. Er werd in de regels al wel verwezen naar deze aanduiding maar hij is per abuis van de verbeelding verdwenen.

5. Conclusie

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

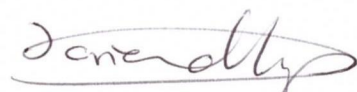
Één zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

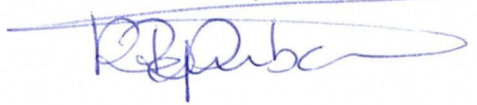
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 juni 2021.

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,



R.P. Hoytink-Roubos