

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

Ons kenmerk: 21RV000026

Nummer:

Elst, 20 april 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

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

2. Inleiding

Hoornstra Driel B.V. (hierna: 'exploitant') is voornemens op de locatie Baltussenweg 37 te Driel woningbouw te realiseren. Het beoogde plan betreft zes clusters met in totaal maximaal 97 nieuwe woningen, bestaande uit 41 reguliere woningen (hoofdzakelijk seniorenwoningen) en 56 zorgeenheden. Ook wordt in een gebouw voor dagbesteding en kinderdagverblijf voorzien. Rondom de clusters met bebouwing wordt het landschap ontwikkeld met onder meer weides, houtsingels, waterpartijen en paden. Ten oosten van de Baltussenweg vindt realisatie van natuur ter versterking van het Natuurnetwerk Gelderland plaats, rondom het daar voorziene cluster met 3 woningen. Op de locatie Baltussenweg 37 te Driel zal de bestaande grootschalige rijwielhandel verdwijnen. De rijwielhandel wordt verplaatst naar het pand op de locatie Poort van Midden Gelderland Blauw 14 te Heteren dat ter plaatste uitgebreid zal worden.

Het voorgenomen plan is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplannen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan "Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Midden Blauw 14" voorziet in het juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling, de bedrijfsverplaatsing en de daaraan te verbinden voorwaarden.

Wij hebben op 9 februari 2021 besloten om het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021 ter inzage gelegen. Uw raad wordt nu gevraagd om het rapport zienswijzen, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan en nieuwe beeldkwaliteitseisen waarmee de ontwikkeling van 41 woningen en 56 (maatschappelijke) zorgeenheden met bijbehorende voorzieningen op de locatie Baltussenweg 37 in Driel en de verplaatsing van de grootschalige fietsenwinkel naar de locatie in Heteren mogelijk wordt gemaakt. Met

een besluit volgens voorstel wordt een volgende stap gezet in de bestemmingsplanprocedure. Effect is dat een actueel juridisch-planologisch en ruimtelijk kwaliteitskader gaat gelden waarbinnen de voornoemde ontwikkeling mogelijk is.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen leiden tot een voorstel tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Driel, Baltussenweg 37 en Heteren, Poort van Midden Gelderland Midden Blauw 14" heeft van 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van één zienswijze vinden aanpassingen plaats in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze van Vitens krijgen de belangen ten aanzien van drinkwaterwinning een plek in het bestemmingsplan. In de toelichting wordt hiervoor een tekstvoorstel van Vitens opgenomen. In de planregels wordt een artikel toegevoegd waarbij wordt voorgeschreven dat bouwactiviteiten die dieper dan 3 meter onder het maaiveld plaatsvinden, alleen mogelijk zijn na positief advies van Vitens.

Voor de samenvatting en beantwoording van alle zienswijzen verwijzen wij naar het bijgevoegde "Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" (bijlage 1).

1.2 Gesprekken met en daarop volgende brief van agrarisch bedrijf grenzend aan plangebied geven redenen om ambtshalve wijzigingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan.

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 indient, maar wel graag haar belangen meegenomen ziet worden. Het overleg met het bedrijf geeft voldoende aanleiding om tegemoet te komen aan dit verzoek. Er zijn derhalve ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de termijn van de voorwaardelijke verplichting tot aanleg van de waterpartij bij cluster 5 en ten aanzien van de onderbouwing voor fijnstof en geurhinder. De volledige reactie van het college op de binnengekomen brief is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Naast de aspecten die op basis van genoemde brief zijn aangepast zijn er nog enkele andere ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd (zie hoofdstuk 4 van het "Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen").

2.1 Initiatief sluit aan bij woningbehoefte.

Op 9 februari 2021 hebben wij besloten een exploitatieovereenkomst aan te gaan met de exploitant. Hierin is het woningbouwprogramma vastgelegd.

Huur

Woningtype	Sociale huur	Midden huur	Particuliere huur
Cluster 3 appartementen voor senioren	13		
Cluster 3 appartementen voor senioren		8	
Totaal	13	8	

Koop

Woningtype	Goedkoop (sociaal)	Middelduur	Duur
Cluster 1 aaneengesloten, grondgebonden woningen voor senioren		4	1
Cluster 1 senioren appartement		10	
Cluster 5 vrijstaande, Grondgebonden woningen			3
Cluster 6 vrijstaande, Grondgebonden woningen			2
Totaal		14	6

De opgenomen woningbouwsegmentering past bij het meest recente en regionaal afgestemde streefprogramma voor woningbouw in de gemeente Overbetuwe. Er wordt een gevarieerd programma toegevoegd met koop, huur, sociale huur en zorgwoningen. Het percentage sociale huur komt op 30% en sluit daarmee mooi aan bij het streefprogramma uit de uitgangspuntennotitie voor de Woonagenda en bij de ambitie van de raad. Daarnaast voldoet het programma ruim aan de 50% betaalbaar uit de Woondeal. Door koop toe te voegen aan het programma wordt tegemoet gekomen aan de sterke roep uit het dorp om koopwoningen voor senioren in het plangebied.

2.2 Initiatief voegt – naast de invulling van behoefte aan woningen in Driel - ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde toe aan het gebied tussen Driel en de Drielse Rijndijk.

Met het initiatief verdwijnt een grootschalige detailhandel uit het buitengebied bij Driel. Daarnaast verdwijnt de bestaande boomkwekerij en wordt het gebied tussen de bebouwingsclusters landschappelijke ingevuld. Hiermee worden landschappelijke waarden teruggebracht die van oorsprong thuis horen in dit bijzondere gebied tussen dorp en dijk. Ook wordt de belevingswaarde van het gebied voor inwoners van Driel vergroot door de wandelstructuur die wordt aangelegd met o.a. een wandelverbinding naar de dijk. Tot slot wordt de monumentale waarde van de historische boerderij versterkt doordat de detailhandelfunctie en daarbij horende bebouwing verdwijnen.

2.3 Met het initiatief wordt invulling gegeven aan het beleid voor ontwikkeling van de daar aanwezige Groene Ontwikkelzone zoals benoemd in de Omgevingsverordening Gelderland.

Het doel van de Groene Ontwikkelzones is het versterken van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden en een toename van de oppervlakte natuur. Ter plaatse van het plangebied ten oosten van de Baltussenweg wordt bijgedragen aan de daadwerkelijke realisatie van een ecologische verbindingszone. De gronden worden ingericht met onder meer rabattenbos, opgaand groen, een waterplas en watergangen, boomgroepen en solitaire bomen en schraal grasland. Ten opzichte van de huidige invulling van deze gronden als boomkwekerij, is er daarmee sprake van een significante ontwikkeling van de ecologische en hydrologische waarden van de Groene ontwikkelingszone en neemt het oppervlak aan natuur aanzienlijk toe.

2.4 Gelet op de aard van de ontwikkeling kunnen nadelige gevolgen op stikstofgevoelige habitats worden uitgesloten en kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS. Gevolg van deze uitspraak is dat alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significantie effecten op stikstofgevoelige habitats optreden. Voor dit plan zijn diverse AERIUS-berekeningen en voortoetsen uitgevoerd waaruit blijkt dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen significantie



negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreden. De voorgenomen ontwikkeling voldoet dan ook aan de landelijke en provinciale regelgeving.

3.1 Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen tegen het ontwerpbeeldkwaliteitplan.

Het ontwerpbeeldkwaliteitplan “Vire Hof” heeft van 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021 ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Er zijn ook geen redenen om ambtshalve wijzigingen door te voeren in het ontwerpbeeldkwaliteitplan.

3.2 Het beeldkwaliteitplan “Vire Hof” is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord bevonden als toetsingskader (welstand) voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen.

Voor het betreffende gebied geeft de welstandsnota geen adequaat toetsingskader. Op grond van het stedenbouwkundige plan voor het gebied zijn beeldkwaliteitseisen geformuleerd voor een nadere architectonische uitwerking. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd op het beeldkwaliteitplan met de naam “Vire Hof”. Naar het oordeel van de commissie ligt er na vaststelling door de raad een volwaardig toetsingskader om de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied te waarborgen bij het verlenen van omgevingsvergunning(en) voor het realiseren van de ontwikkeling.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waar een zogenaamd aangewezen bouwplan mogelijk wordt gemaakt (zoals in dit geval de bouw van woningen) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst is gesloten (collegebesluit 9 februari 2021), is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In beginsel worden alle gemeentelijke plankosten via deze overeenkomst verhaald op exploitant. Deze kosten betreffen de uren die de gemeente maakt ter begeleiding van het bestemmingsplan, beoordeling van onderzoeken, de projectcoördinatie, toezicht op de uitvoering, et cetera. Deze exploitatiebijdrage is op basis van de huidige raming dekkend voor het bedrag aan plankosten aan het einde van het project.

Behalve de anterieure overeenkomst is ook een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschade komt voor rekening van de exploitant.

7. Vervolg

Planning

Als het bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld, publiceren wij dit in Hét GemeenteNieuws en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Voor het beeldkwaliteitsplan is wettelijk bepaald dat deze niet open staat voor bezwaar of beroep. Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking de dag na publicatie.

Communicatie

De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Initiatiefnemer heeft voor de locatie in Driel op verschillende wijzen invulling gegeven aan participatie. Twee jaar voor het opstarten van de bestemmingsplanherziening zijn omwonenden van de locatie in Driel reeds geïnformeerd over en betrokken bij de plannen. De initiatiefnemer heeft onder meer met een aantal omwonenden keukentafelgesprekken gevoerd met persoonlijke uitleg. Uitkomsten zijn meegenomen in de planvorming. Zo is de positionering van de bebouwing in de clusters 1 en 2 aangepast, de opzet van de percelen van cluster 6 gewijzigd en zijn groenvoorzieningen aangepast of toegevoegd.

In januari 2020 zijn omwonenden en inwoners van Driel door initiatiefnemers uitgenodigd voor een inloopavond. Daarin zijn de planvoornemens toegelicht door de betrokkenen en is gelegenheid geboden voor het stellen van vragen en maken van opmerkingen. De bezoekers van de inloopavond hebben overwegend positief op het voornemen gereageerd, mede omdat de woningen en zorgwoningen met voorzieningen ook voor inwoners uit Driel bedoeld zijn en hier veel behoefte aan is. Er kwam wel naar voren dat er ook behoefte was aan koopwoningen voor senioren. Een aantal omwonenden van het plangebied hadden nog concrete opmerkingen op het plan. Naar aanleiding van die opmerkingen zijn het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan op onderdelen aangepast. Zo zijn afspraken gemaakt over de begrenzing van percelen en is de ligging van een aantal wandelpaden in verband met privacy gewijzigd. Ook hebben de reacties op de inloopavond bijgedragen aan herzieningen van het woningbouwprogramma.

In december 2020 heeft nog een laatste participatieronde plaatsgevonden. In verband met de Covid 19-pandemie heeft deze de vorm van individuele gesprekken gekregen in plaats van een nieuwe inloopavond. Initiatiefnemer heeft bewoners en bedrijven rondom de planlocatie in Driel uitgenodigd voor deze participatieronde middels een flyer die zij persoonlijk bij alle adressen in de brievenbus hebben gedaan. Op de site www.virehof.nl zijn de aangepaste plannen, alsmede het beeldkwaliteitplan voor eenieder beschikbaar gesteld. Van de 66 huishoudens die zijn aangeschreven, hebben er 8 gereageerd. Van deze 8 zijn er 4 op gesprek geweest. Projectmanager voor de ontwikkeling vanuit de Gemeente was aanwezig bij deze gesprekken. In de gesprekken is gekeken hoe nog verder tegemoet kon worden gekomen aan de bezwaren en/of wensen van participanten. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen insprekers en initiatiefnemer. Insprekers hebben een schriftelijke reactie hiervan ontvangen. Het bedrijf aan de Vogelenzangsestraat 3 heeft tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt dat zij de uitnodiging nooit heeft gezien en derhalve geen deel heeft genomen aan de participatieronde. Met dit bedrijf zijn daarom nog gesprekken gevoerd tijdens de zienswijzeperiode. Zoals onder argument 1.2 is te lezen, hebben deze gesprekken en daarop volgende brief van het bedrijf geleid tot ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan.

Op basis van het aantal reacties tijdens de laatste participatieronde en de inhoud ervan, is gekozen om af te zien van de inspraakfase van het bestemmingsplan waarbij voorafgaand aan de officiële procedure een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In de afweging die hieraan ten grondslag ligt is de meerwaarde van inspraak op het bestemmingsplan afgezet tegen de roep om snelle start bouw vanuit het dorp en vanuit de zorgpartij die de zorgvoorziening gaat exploiteren. Door de persoonlijke gesprekken met omwonenden die hebben geleid tot aanpassingen van het inrichtingsplan waarvan het bestemmingsplan de juridische vertaling is, wordt de meerwaarde van een inspraakfase als zeer gering beschouwd en is voorrang gegeven aan de belangen die met snelle start bouw zijn gediend.



Reeds voor besluitvorming op de intentieovereenkomst in 2017 hebben gesprekken plaatsgevonden met ondernemers uit de rijwielbranche binnen Overbetuwe over de vestiging van de rijwielhandel op het bedrijventerrein in Heteren. Omdat de ondernemers zich bij de gemeente hadden gemeld met bezwaren, was gemeente destijds initiatiefnemer voor de gesprekken. De uitkomsten van deze gesprekken zijn meegenomen in de besluitvorming op de intentieovereenkomst. Gesprekken hebben toen geen aanleiding gegeven om het plan geen doorgang te laten vinden.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
P.J.E. Breukers R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (21int01433);
2. NAW-lijst (21bij06523) – NIET OPENBAAR;
3. Reactie college brief Vogelenzangsestraat 3 (21uit08204) – NIET OPENBAAR;
4. Toelichting en regels bestemmingsplan (21bij06672);
5. Verbeelding bestemmingsplan - Driel (21bij06661);
6. Verbeelding bestemmingsplan - Heteren (21bij06662);
7. Bijlagenboek bestemmingsplan (21bij06663);
8. Beeldkwaliteitplan (21bij01354);
9. Concept raadsbesluit (21rb000036).

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is mevr. E. Vroegindeweyj. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.