



Raadsbesluit

RAAD/15/01987

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 19 januari 2016 en het advies van de hoorcommissie Ruimtelijke plannen, d.d. 3 februari 2016,

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen van:
 - A. Mevr. A.M. Scharff van Bierman Advocaten namens de heer J. van de Wardt, Brederode 32, 6669 GL Dodewaard en de heer J. van Hunnik, Jasappel 41, 6662JD Elst;
 - B. Keurslagerij W. Bor, Swaenenstate 2a, 4043 KE, Etos Roelofsen, Dorpsstraat 2, 4043 KK Opheusden en Roelofsen O.G. Opheusden B.V., p.a. Swaenenstate 2a, 4043 KE Opheusden;
 - C. Winkeliers Vereniging Opheusden, p.a. Kerklaan 3, 4043 ME Opheusden. ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen genoemd onder 1B en 1C ongegrond verklaren;
3. de zienswijze onder 1A gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:
 - a. in de specifieke gebruiksregels van de bestemming "Detailhandel" als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik van bouwwerken ten behoeve van detailhandel zonder de aanleg en instandhouding van 72 parkeerplaatsen op gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';
 - b. de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor dienstverlening (artikel 4.4 van de regels) vervalt;
 - c. de in artikel 5 "Verkeer-Verblijfsgebied" genoemde evenementen en evenementenregeling vervalt;
4. het bestemmingsplan "Aldi Opheusden" gewijzigd vast te stellen en beschikbaar te stellen onder de naam 'NL.IMRO.1740.bpOPswaenenstA-vst1', waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN 20120810;
5. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1e lid Wro.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 17 maart 2016
de griffier, de voorzitter,

drs. E. van der Neut

ir. C.W. Veerhoek



Raadsvoorstel

RAAD/15/01987

Raadsvergadering d.d. : 17 maart 2016
Agendapunt : 7
Portefeuillehouder : J.W. Keuken

Inlichtingen bij : Griffie
Telefoonnr. : 14 0488
E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Aldi Opheusden'

Voorgesteld besluit:

1. De ingediende zienswijzen van:

- A. Mevr. A.M. Scharff van Bierman Advocaten namens de heer J. van de Wardt, Brederode 32, 6669 GL Dodewaard en de heer J. van Hunnik, Jasappel 41, 6662JD Elst
- B. Keurslagerij W. Bor, Swaenenstate 2a, 4043 KE, Etos Roelofsen, Dorpsstraat 2, 4043 KK Opheusden en Roelofsen O.G. Opheusden B.V., p.a. Swaenenstate 2a, 4043 KE Opheusden
- C. Winkeliers Vereniging Opheusden, p.a. Kerklaan 3, 4043 ME Opheusden.

Ontvankelijk verklaren.

2. De zienswijzen genoemd onder 1B en 1C ongegrond verklaren.

3. De zienswijze onder 1A gedeeltelijk gegrond verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- a. In de specifieke gebruiksregels van de bestemming "Detailhandel" als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik van bouwwerken ten behoeve van detailhandel zonder de aanleg en instandhouding van 72 parkeerplaatsen op gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied':
- b. De binnenplanse afwijkmogelijkheid voor dienstverlening (artikel 4.4 van de regels) vervalt;
- c. De in artikel 5 "Verkeer-Verblijfsgebied" genoemde evenementen en evenementenregeling vervalt

4. Het bestemmingsplan "Aldi Opheusden" gewijzigd vaststellen en beschikbaarstellen onder naam NL.IMRO.1740.bpOPswaenensta-vst1 waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN 20120810

5. Geen exploitatieplan vaststellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1e lid Wro

;

Samenvatting voorstel:

Dit bestemmingsplan moet de verplaatsing van de Aldi van de Dorpsstraat naar het Damconterrein in Opheusden mogelijk maken. Gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn allen ontvankelijk. Eén zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.

Aanleiding:

De huidige Aldi supermarkt in Opheusden is niet toekomstbestendig. Het filiaal Opheusden kan op de huidige locatie niet uitbreiden. Om die reden is de Aldi voornemens het filiaal te verplaatsen naar het terrein van Damcon aan de Hamsestraat te Opheusden. Aan deze verplaatsing is principe-medewerking toegezegd.



Wettelijke kaders en beleidskaders:

In de Wet ruimtelijke ordening zijn procedurebepalingen opgenomen m.b.t. bestemmingsplannen. Op grond van artikel 3.8 van de Wro is uw raad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen. Het Besluit ruimtelijke ordening geeft technische en inhoudelijke eisen over bestemmingsplannen.

Beoogd effect:

Het mogelijk maken van de verplaatsing en daarmee ook een vergroting van de Aldi in Opheusden.

Mogelijke oplossingen:

Het bestemmingsplan al dan niet vaststellen

De afwegingen en het feitelijke voorstel:Inhoudelijk:

Het bestemmingsplan "Aldi Ochten" is goed onderbouwd, uitvoerbaar en getuigt van een goede ruimtelijke ordening. In de totstandkoming van het bestemmingsplan is de juiste procedure gevolgd.

Procedureel:*Inpraak en Vooroverleg*

Met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Aldi Opheusden" heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig de "Inspraakverordening gemeente Neder-Betuwe 2008". Het voorontwerp heeft van 30 april tot en met 10 juni 2015 ter inzage gelegen. Op 20 mei 2015 heeft er een inloopavond plaatsgevonden. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland hebben allebei verklaard akkoord te zijn met de inhoud van het plan.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan "Aldi Opheusden" heeft van 24 september 2015 tot en met 4 november 2015 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend door:

1. Mevr. A.M. Scharff van Bierman Advocaten namens de heer J. van de Wardt, Brederode 32, 6669 GL Dodewaard en de heer J. van Hunnik, Jasappel 41, 6662JD Elst (ingekomen 4 november 2015)
2. Keurslagerij W. Bor, Swaenestate 2a, 4043 KE, Etos Roelofsen, Dorpsstraat 2, 4043 KK Opheusden en Roelofsen O.G. Opheusden B.V., p.a. Swaenestate 2a, 4043 KE Opheusden (ingekomen 4 november 2015).
3. Winkeliers Vereniging Opheusden, p.a. Kerklaan 3, 4043 ME Opheusden (ingekomen 4 november 2015)

Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 september 2015 tot en met 4 november 2015. Alle zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend. De zienswijzen zijn allen inhoudelijk gemotiveerd en derhalve ontvankelijk. Voor de inhoud van de ingediende zienswijzen en de reactie hierop wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota bestemmingsplan "Aldi Opheusden", dat integraal onderdeel uitmaakt van dit voorstel.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat:

- a. In de specifieke gebruiksregels van de bestemming "Detailhandel" als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik van bouwwerken ten behoeve van detailhandel zonder de aanleg en instandhouding van 72 parkeerplaatsen op gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';
- b. De binnenplanse afwijkmogelijkheid voor dienstverlening (artikel 4.4 van de regels) vervalt;
- c. De in artikel 5 "Verkeer-Verblijfsgebied" genoemde evenementen en evenementenregeling vervalt



Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan met bepaalde bouwmogelijkheden een exploitatieplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad tenzij het kostenverhaal voor het bestemmingsplan anderszins is verzekerd. In het kader van deze ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst (incl. planschadeafwentelingsovereenkomst) gesloten. Om die reden zijn er voor de gemeente geen kosten aan verbonden en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Acties van de gemeente:

De reguliere bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd. Na publicatie van het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden die hun zienswijze tijdig bekend hebben gemaakt bij de gemeenteraad danwel belanghebbenden die aantoonbaar kunnen maken dat zij geen mogelijkheid hadden een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen, danwel belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met de aangebrachte wijziging, beroep aantekenen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij bij de afdeling Bestuursrechtspraak een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan

Planning:

De werkzaamheden zijn opgenomen in de planning voor 2016 van de afdeling Fysieke Pijler.

Financiële consequenties:

De kosten van dit bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris,

de burgemeester,

J.J.J. van Huffelen MPG BBA

ir. C.W. Veerhoek

Bijlagen (op raadsnet):

1. Zienswijzennota BW/16/14633
2. Zienswijzen BW/16/14633
3. Ontwerpbestemmingsplan (Toelichting, regels en verbeelding) BW/16/14633



ZIENSWIJZENNOTA

**Ontwerp bestemmingsplan
“Aldi Opheusden”**

januari 2016

**versie: 4 januari 2016
Vastgesteld 19 januari 2016**

Zienswijzennota Ontwerp Bestemmingsplan “Aldi Opheusden”

1. Inleiding

Initiatiefnemer Aldi is voornemens om de Aldi supermarkt in Opheusden te verplaatsen, aangezien de supermarkt op de huidige locatie aan de Dorpsstraat niet door kan met de bedrijfsvoering. In overleg met de gemeente is er gekozen voor het Damconterrein gelegen aan het parkeerterrein bij de Albert Heijn aan Swaenenstate te Opheusden. De nieuwbouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Via een bestemmingsplanherziening kan medewerking worden verleend.

2. Voorontwerp bestemmingsplan

Met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan “Aldi Opheusden” heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig de “Inspraakverordening gemeente Neder-Betuwe 2008”. Hierbij is de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, als bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 30 april 2015 tot en met 10 juni 2015 ter inzage gelegen bij het omgevingsloket van de Fysieke pijler in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is bekend gemaakt in Het Gemeentenieuws van 29 april 2015, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar inspraakreactie omtrent het voorontwerp binnen de termijn kenbaar te maken. Daarnaast is een ieder uitgenodigd voor de inloopavond, die heeft plaatsgevonden op 20 mei in de Notenbalk, Hamsestraat 6 te Opheusden.

Tegelijkertijd met de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan heeft vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden. Van de ingediende inspraakreacties en vooroverlegreacties is een eindverslag opgesteld die als bijlage in het bestemmingsplan is opgenomen. Naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties is het plan aangepast.

3. Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan “Aldi Opheusden” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 24 september 2015 tot en met 4 november 2015 ter inzage gelegen bij het omgevingsloket van de afdeling Fysieke Pijler in het gemeentehuis te Opheusden en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is bekend gemaakt in Het Gemeentenieuws en de Staatscourant van woensdag 23 september 2015, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp plan binnen de termijn kenbaar te maken.

4. Zienswijzen en ontvankelijkheid

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke/mondelinge inspraakreactie is gebruik gemaakt, door:

1. Mevr. A.M. Scharff van Bierman Advocaten namens de heer J. van de Wardt, Brederode 32, 6669 GL Dodewaard en de heer J. van Hunnik, Jasappel 41, 6662JD Elst (ingekomen 4 november 2015)
2. Keurslagerij W. Bor, Swaenenstate 2a, 4043 KE, Etos Roelofsen, Dorpsstraat 2, 4043 KK Opheusden en Roelofsen O.G. Opheusden B.V., p.a. Swaenenstate 2a, 4043 KE Opheusden (ingekomen 4 november 2015).
3. Winkeliers Vereniging Opheusden, p.a. Kerklaan 3, 4043 ME Opheusden (ingekomen 4 november 2015)

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 september 2015 tot en met 4 november 2015. De zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en zijn allen inhoudelijk gemotiveerd en derhalve ontvankelijk.

5. Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen

De schriftelijke/mondelinge zienswijzen worden hieronder behandeld. De schriftelijke/mondelinge zienswijzen worden samengevat, worden gevolgd door een bespreking van de reactie met aan het slot een conclusie ten aanzien van de gegrondheid.

1. Mevr. A.M. Scharff van Bierman Advocaten namens de heer J. van de Wardt, Brederode 32, 6669 GL Dodewaard en de heer J. van Hunnik, Jasappel 41, 6662JD Elst (Ingekomen 4 november 2015)

De inhoud van de zienswijze is navolgend in samengevatte vorm weergegeven.

- a. Het voornemen om een grote oppervlakte nieuwe detailhandelsbestemmingen toe te voegen staat haaks op het provinciale beleid. Volgens het provinciale beleid leiden de trends tot een afname in de vraag naar winkels. Het is onduidelijk hoe de gemeente onder verwijzing naar dit beleid een forse toename van de detailhandelsbestemming denkt te kunnen verantwoorden. Daarnaast bevat de beantwoording een denkfout. Er wordt geen oppervlakte van 395 m² toegevoegd, maar van 1.275 m². De detailhandelsbestemming van de huidige locatie blijft immers in stand. Dit terwijl vestiging van de Lidl aan de Kerklaan 2 wel in het beleid past. De gemeente heeft echter een financieel belang bij het laten doorgaan van de overeenkomst met Castella Vastgoed. Dit is echter geen ruimtelijke overweging en had niet doorslaggevend mogen zijn.
- b. De vestiging is evident in strijd met de Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020. De Dorpsstraat had een impuls gekregen door vestiging van een aantal winkels, waaronder de Aldi. Het vervolgens verplaatsen van de Aldi zal dan ook nadelige gevolgen hebben voor het centrumgebied. Bovendien wordt in de Structuurvisie voor het Damconterrein woningbouw voorzien met aandacht voor overgang naar het landelijk gebied. Daarvan is nu geen sprake.
- c. In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking hadden alle vormen van detailhandel en dienstverlening onderzocht moeten zijn, wat niet het geval is. Overigens wordt niet voldaan aan de ladder, nu stap 2 ziet op benutting van beschikbare gronden, terwijl het maar de vraag is of het beschikbare gronden zijn, gelet op mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op naastgelegen agrarische gronden en op de aanwezigheid van verhoogde metaal- en minerale oliegehaltes in de bodem. Deze punten staan ook los van de ladder in de weg aan realisering van het plan.
- d. Voor de behoefte aan extra oppervlakte supermarkt bvo is een meer geschikte locatie aanwezig, namelijk Kerklaan 2.
- e. De locatie kan ook worden gebruikt voor andersoortige detailhandel. Niet onderbouwd is dat andersoortige detailhandel wenselijk of ruimtelijk aanvaardbaar is.
- f. Na vertrek van de Aldi uit de Dorpsstraat kan daar wederom een supermarkt worden gevestigd. In het DPO wordt dan ook ten onrechte uitgegaan van een toename van circa 300 m² wvo. Het onderzoek is ondeugdelijk en had niet ten grondslag mogen worden gelegd aan het bestemmingsplan.
- g. De realisatie van parkeerplaatsen is niet geborgd in het bestemmingsplan. Er dient een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen.
- h. Er worden overkappingen mogelijk gemaakt tot 4 m buiten het bouwvlak. Dit heeft een enorme ruimtelijke impact. De noodzaak hiervan wordt niet gemotiveerd.
- i. De aanwezigheid van een bladhoudende aaneengesloten windhaag met een hoogte van tenminste 3 m wordt noodzakelijk geacht. De aanleg is echter onvoldoende in de planregels geborgd.
- j. De bevoorrading zal plaatsvinden via de Hamsestraat. Bestaande bedrijven aan de Hamsestraat zullen problemen gaan ondervinden bij het laden en lossen als gevolg van deze extreme extra belasting.
- k. Het plan voorziet in een afwijkmogelijkheid voor dienstverlening. Niet onderzocht en niet onderbouwd zijn de behoefte aan dienstverlening, welke categorieën dienstverlening mogelijk gemaakt zouden kunnen worden en of voldaan kan worden aan de parkeernorm. Bovendien is daarmee feitelijk een wijziging van de bestemming mogelijk, wat niet is toegestaan. De afwijkmogelijkheid is dus in strijd met de Wro.
- l. De oppervlakte met gronden met een verkeersbestemming wordt fors uitgebreid. Daarmee wordt ook de oppervlakte waarop evenementen kunnen plaatsvinden fors uitgebreid, wat zal leiden tot forse overlast voor omliggende bedrijven. De behoefte aan deze uitbreiding is niet onderbouwd.
- m. Zowel in de detailhandelsbestemming als de verkeersbestemming is het niet aanleggen van een bladhoudende haag als strijdig gebruik aangemerkt. Dit is echter geen voorwaardelijke verplichting, want die strekt er toe dat de bestemming niet mag worden gerealiseerd voordat de haag is aangelegd. Indieners verzoeken niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Aldi Opheusden en alsnog in overweging te nemen de vestiging van de Lidl aan de Kerklaan 2 te Opheusden planologisch te faciliteren.

Oordeel college:

Ad a

Zoals gezegd past de relocatie van de Aldi binnen de trend van schaalvergroting en branchevervaging. De vergroting van de Aldi betreft 395 m². Om dit te kunnen faciliteren wordt een detailhandelsbestemming toegevoegd ter grootte van het nieuwe Aldigebouw. Het is echter niet gewenst de detailhandelsbestemming aan de Dorpsstraat 4 te schrappen. Zoals ook in het provinciale beleid staat, is het gewenst de centra in de dorpen vitaal te houden. Het behoud van de detailhandelsbestemming kan daaraan bijdragen. Verder staat in het provinciale beleid dat de vraag naar winkels afneemt en dat de ruimtevraag mee verandert. Het provinciale beleid beoogt geenszins de detailhandel op slot te zetten en te fixeren op de bestaande detailhandel. Onderhavig bestemmingsplan past in een door de provincie gesignaleerde trend en is dan ook niet in strijd met het provinciale beleid.

Indieners suggereren dat financiële motieven de reden zijn om mee te werken aan vestiging van de Aldi op onderhavige locatie. Dit ten onrechte. De aanvaardbaarheid van medewerking aan de relocatie is beoordeeld vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening.

Ad b

Ten tijde van het vaststellen van de Structuurvisie was in beeld dat op termijn het Damconterrein zou vrijkomen. Bij herstructurering is woningbouw dan de meest voor de hand liggende invulling. Bij een structuurvisie kan niet worden voorgesorteerd op alle ruimtelijk aanvaardbare mogelijkheden, waarbij de aanvaardbaarheid vaak afhangt af van concrete omstandigheden, bijvoorbeeld of voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd. Het feit dat een deel van de locatie op de structuurvisiekaart is aangegeven als 'ontwikkelingsrichting wonen tot 2020' betekent niet dat er strijd is met de structuurvisie. Een concreet initiatief moet worden getoetst aan de uitgangspunten van de Structuurvisie. Voor de kern Opheusden is het belangrijk om het bestaande winkelapparaat voor de kern te behouden en waar mogelijk zelfs nog te versterken door verdere uitvoering van het project winkelconcentratie. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de huidige winkelconcentratie en draagt door de herstructurering bij aan een verbetering van de leefomgeving en een verbetering van het draagvlak van de voorzieningen in de kern. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de Structuurvisie 2010-2020.

Ad c

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is vermeld, heeft een onderzoek naar de actuele regionale behoefte slechts tot doel na te gaan of de vestiging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake, indien de vestiging een zodanige leegstand veroorzaakt, dat het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Vertaald naar de onderhavige situatie is aan de orde de vraag of, indien de huidige Aldi-locatie leeg zou blijven staan, dit een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat zou betekenen. Indien het vrijkomende Aldipand leeg blijft staan (wat niet wordt verwacht), is er sprake van een enkel leegstaand pand, niet van een cluster van leegstaande panden. Een enkel leegstaand pand tast het woon- en leefklimaat niet onevenredig aan. Het Aldi-gebouw aan de Dorpsstraat heeft geen dermate bijzondere bouwkundige dan wel locatie-specifieke eigenschappen dat andersoortig gebruik, al dan niet door transformatie, niet of onder zeer bezwarende omstandigheden tot de mogelijkheden behoort. Zoals in het Eindverslag inspraak en overleg is overwogen, betreft het een aantrekkelijk pand in het winkelconcentratiegebied van Opheusden en biedt de bestemming van het pand meer mogelijkheden dan alleen detailhandel. In dit licht is het niet zinvol om de actuele regionale behoefte van andere vormen van detailhandel en dienstverlening te onderzoeken.

Bij trede 2 is de vraag aan de orde in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. De vraagtekens die indieners plaatsen bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de kwaliteit van de bodem doen niet af aan de beschikbaarheid van de gronden. De gronden zijn voor initiatiefnemer te verwerven en ruimtelijk geschikt te maken voor de beoogde functie. Overigens staan gewasbeschermingsmiddelen niet in de weg aan de ontwikkeling, nu daarvoor in het plan een regeling is opgenomen. De bodemkwaliteit staat niet in de weg aan de ontwikkeling, omdat een saneringsplan wordt gemaakt. Logischerwijs kan een sanering pas plaatsvinden in het kader van de realisatie van de ontwikkeling. Dat maakt het bestemmingsplan echter niet onuitvoerbaar.

Ad d

De behoefte van de Aldi aan extra oppervlakte bvo past in de landelijke trend van schaalvergroting van supermarkten. Het gaat niet om de extra oppervlakte bvo sec, maar om een kwantitatieve en kwalitatieve impuls voor de winkel. Zoals ook is overwogen in het Eindverslag inspraak en overleg ligt voor de gemeente de vraag voor of de verplaatsing van de Aldi naar het Damconterrein planologisch aanvaardbaar is. De gemeente beantwoordt deze vraag bevestigend. Voor hetgeen daarbij is overwogen wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan.

Ad e

De Wro eist dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. De Wro eist niet dat een bestemmingsplan de mate van detaillering van een omgevingsvergunning heeft. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is bepaald dat detailhandel in volumineuze en brand- of explosiegevaarlijke goederen niet is toegestaan. Het is niet nodig ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de detailhandelsbestemming nader te specificeren.

Ad f

In de effectenrapportage wordt uitgegaan van de feitelijke supermarktoppervlaktes, niet van potentiële oppervlaktes. De supermarkten worden met naam, oppervlaktes, formule en bekende toekomstplannen genoemd. Dit is geen status quo; de supermarktwereld zal in beweging blijven. Het rapport beschrijft de situatie van dat moment. Het feit dat aan de Dorpsstraat 4 wederom een supermarkt kan worden gevestigd, wat gelet op de oppervlakte overigens niet waarschijnlijk is, is geen reden om het rapport buiten beschouwing te laten.

Ad g

Op de gronden waar de parkeerplaatsen zijn voorzien, ligt de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Met deze wijze van bestemmen is feitelijk rekening gehouden met de parkeerplaatsen. De ontwikkelaar heeft er geen enkel belang bij om de voorziene parkeerplaatsen niet aan te leggen. Overigens wordt met de ontwikkelaar een realisatieovereenkomst gesloten waarin de aanleg wordt meegenomen. Niettemin zal in de specifieke gebruiksregels van de bestemming Detailhandel als strijdig gebruik worden aangemerkt het gebruik van bouwwerken ten behoeve van detailhandel zonder de aanleg en instandhouding van 72 parkeerplaatsen op gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' in dit plan en in het naastgelegen plan 'Kern Opheusden' door herinrichting van het bestaande parkeerterrein.

Ad h

Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht. Er is voor gekozen om de overkapping buiten het bouwvlak mogelijk te maken, zodat het bouwvlak niet onnodig groot hoeft te worden ingetekend. Wordt het bouwvlak vergroot dan is er ook de mogelijkheid om het gebouw te vergroten.

Ad i

In de regels is als strijdig gebruik aangemerkt het niet aanleggen en/of niet in stand houden van een bladhoudende aaneengesloten windhaag met een hoogte van tenminste 3 m ter plaatse van de aanduiding 'groen'. Hierop kan worden gehandhaafd. Daarmee is de aanleg en instandhouding van de haag voldoende verzekerd. Om praktische redenen is het ongewenst om te eisen dat de groen haag wordt aangelegd voordat het gebouw wordt gebouwd.

Ad j

Vanaf de Hamsestraat rijden de bevoorradingswagens naar de Aldi. Het gaat om enkele vrachtwagens per dag. Dit moet geen probleem geven voor de Hamsestraat en ook niet voor het laden en lossen van andere bedrijven aan de Hamsestraat. Het profiel van de Hamsestraat past bij een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Het landelijk Duurzaam Veilig(beleid) geeft aan dat op zo'n weg maximaal 5000 - 6000 motorvoertuigen per etmaal vlot en veilig kunnen worden afgewikkeld. De intensiteit op de Hamsestraat blijft onder deze 5.000 mvt/etm. De weg is er nu al op ingericht om de extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Het verkeer van en naar Damcom komt te vervallen.

Ad k

In de huidige economische tendensen vervagen branches en wordt het onderscheid tussen winkels en dienstverlening vaak minder duidelijk. Om deze reden is in de regels een afwijkingsbepaling opgenomen voor de functie dienstverlening. De ruimtelijke impact van dienstverlening is doorgaans minder groot dan die van een supermarkt. Maar het is niet bezwaarlijk de binnenplanse afwijkmogelijkheid te laten vervallen. Als er behoefte is aan dienstverlening kan dat worden toegestaan middels onderdeel 9 van de kruimelgevallenregeling (art. 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo en artikel 4 bijlage II Bor).

Ad l

Voor de gronden met een verkeersbestemming is aangesloten bij de regeling van het bestemmingsplan 'Kern Opheusden'. Indien op het parkeerterrein een evenement georganiseerd wordt, zijn er op voorhand geen redenen dat dit alleen op het oostelijke deel van het parkeerterrein mag gebeuren. Er is behoefte aan flexibiliteit en om die reden is de regeling opgenomen in 'Kern Opheusden' en nu in dit plan. Dat de verkeersbestemming en daarmee de oppervlakte waarop evenementen kunnen worden gehouden groter wordt, betekent niet dat er in Opheusden ineens meer of grotere evenementen worden georganiseerd.

Maar om dit plan niet te belasten met een evenementendiscussie zal de evenementenregeling worden aangepast, zodat bij recht geen evenementen meer mogelijk zijn in de verkeersbestemming.

Ad m

Hetgeen door indieners onder i samengevat weergegeven is aangevoerd voor de aanduiding 'groen' in de detailhandelsbestemming, wordt onder m aangevoerd voor de aanduiding 'groen' in de verkeersbestemming. Voor de reactie zie hetgeen hiervoor onder i is overwogen.

Voorstel: zienswijze gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaren.

2. Keurslagerij W. Bor, Swaenenstate 2a, 4043 KE, Etos Roelofsen, Dorpsstraat 2, 4043 KK Opheusden en Roelofsen O.G. Opheusden B.V., p.a. Swaenenstate 2a, 4043 KE Opheusden (Ingekomen 4 november 2015).

De inhoud van de zienswijze is navolgend in samengevatte vorm weergegeven.

a. Wij achten het van groot belang dat Aldi in de directe omgeving van het bestaande winkelhart 'Swaenenstate / Dorpsstraat' haar positie kan versterken. Als Aldi haar functie om welke reden dan ook niet goed meer kan vervullen, staan de exploitaties van de winkels ook onder druk. De kruisbestuiving met de formules van Aldi (en AH) is nu aanwezig en dit willen wij behouden en vooral dan ook niet onder druk zetten.

b. Daarnaast maken wij ons zorgen over verschraling en leegstand. Nogmaals wij achten het van groot belang dat de Aldi zich kan versterken in de directe omgeving van 'Swaenenstate / Dorpsstraat'.

Oordeel college:

Ad a

Deze zienswijze wordt opgevat als een instemming met het bestemmingsplan.

Ad b

Voor de kern Opheusden is het belangrijk om het bestaande winkelapparaat voor de kern te behouden en waar mogelijk zelfs nog te versterken door verdere uitvoering van het project winkelconcentratie. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de huidige winkelconcentratie en draagt door de herstructurering bij aan een verbetering van de leefomgeving en een verbetering van het draagvlak van de voorzieningen in de kern. Wij verwachten dat de vrijkomende locatie aan de Dorpsstraat wordt ingevuld, zodat het voorzieningenniveau nog verder wordt versterkt. Het betreft een aantrekkelijk pand in het winkelconcentratiegebied van Opheusden. De bestemming van het pand biedt meer mogelijkheden dan alleen detailhandel.

Voorstel: De zienswijze voor kennisgeving aannemen.

3. Winkeliers Vereniging Opheusden, p.a. Kerklaan 3, 4043 ME Opheusden (Ingekomen 4 november 2015)

De inhoud van de zienswijze is navolgend in samengevatte vorm weergegeven.

a De secretaris van de WVO heeft in een eerdere fase inderdaad aangegeven positief te staan tegenover verplaatsing van de Aldi. Dit standpunt was echter ingegeven door de wens van de WVO om de verkeersproblematiek in de Dorpsstraat op te lossen en betekende geenszins dat de secretaris of de WVO hiermee ook de thans gekozen locatie op het Damconterrein geschikt achtte.

b De WVO heeft destijds verzocht de vestiging van de Lidl in de Regionale detailhandelsvisie op te nemen. De gemeente heeft toen aangegeven dat een dergelijk besluit niet in de Regionale detailhandelsvisie maar in de nog op te stellen lokale detailhandelsvisie zou thuishoren. De meerderheid van de leden van de WVO hebben gestemd voor de komst van een Lidl naar Opheusden. Dit vanwege de aantrekkingskracht voor de leegstaande winkelruimtes binnen de dorpskern en verhoging van de gezamenlijke omzet van de winkeliers. Binnen afzienbare tijd komt niet alleen het Aldi pand leeg, maar ook het Hommeltje, zodat er twee panden leegstaan in de Dorpsstraat. Dit veroorzaakt een gat in de kern. Als de gemeente de komst van een Lidl ook niet faciliteert, betekent dit ook nog eens een leegstaand groot pand aan de kop van Dalwagen. Dit raakt alle winkeliers in Opheusden. Wij willen een gelijke behandeling van rechten van onze leden. Wij verzoeken u om tot een gezamenlijk besluit te komen om zowel de Lidl als de Aldi te faciliteren waarbij de kern Opheusden niet in het geding komt. Dit voor vaststelling van het thans voorliggende bestemmingsplan. Wij verzoeken u ook een positieve handreiking te doen aan de winkeliers en ondernemers als zijnde leden van de WVO.

Oordeel college:

Ad a

In een brief van 22 februari 2010 spreekt de WVO uitdrukkelijk de voorkeur uit voor het Damconterrein aan de Hamsestraat, dat uitstekend aansluit op Swaenenstate. De brief is afkomstig van de secretaris namens het WVO bestuur. De conclusie in het Eindverslag inspraak en overleg dat de WVO het gemeentebestuur zelfs heeft aangespoord om aan de verplaatsing van de Aldi mee te werken is dan ook terecht.

Ad b

Het betoog lezen wij als een pleidooi voor het toestaan van een Lidl aan de Kerklaan in Opheusden. Een discussie daarover heeft reeds plaatsgevonden en is afgesloten met een raadsbesluit. De gemeente is te allen tijde bereid te praten over een invulling van het pand aan de Kerklaan 2 anders dan de invulling met een supermarkt.

Voorstel: De zienswijze ongegrond verklaren.

Opheusden,
Januari 2016