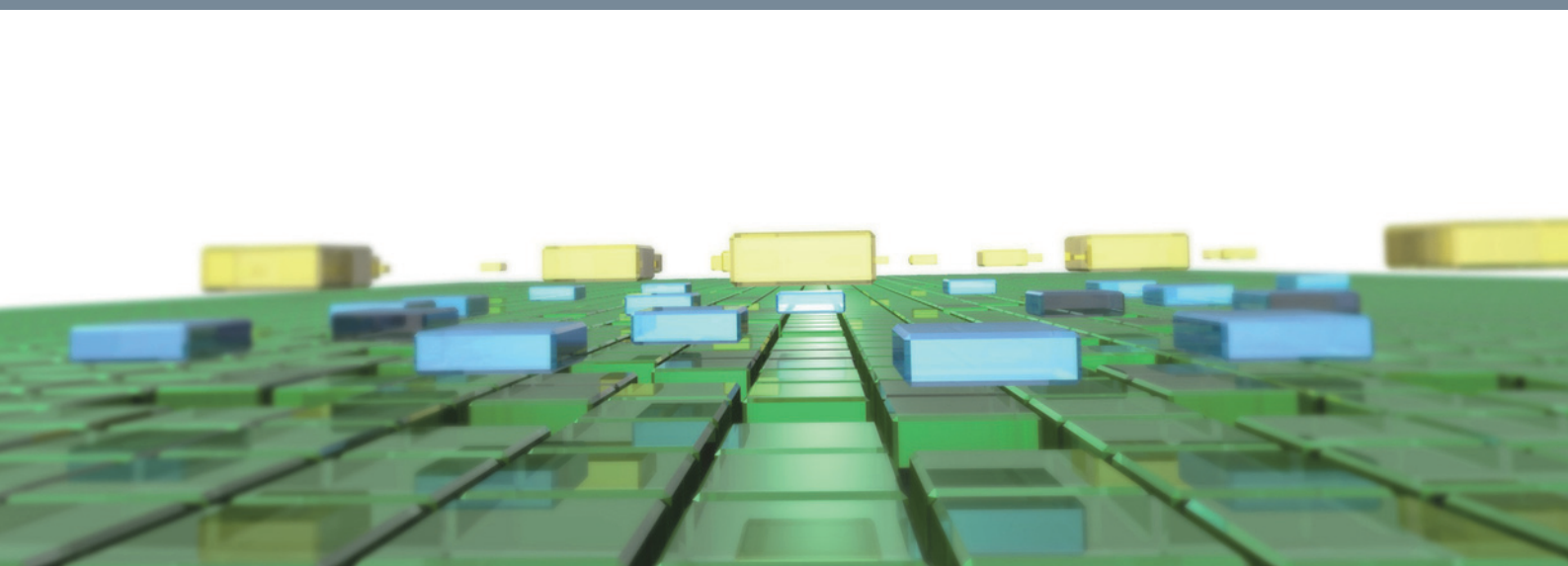


Bestemmingsplan Dorpsplein 2-4 te Beesd

Gemeente Geldermalsen

Vastgesteld



Bestemmingsplan Dorpsplein 2-4 te Beesd

Gemeente Geldermalsen

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06338.082103_1
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0236.BSDDorpsplein2en4-VSG1
Datum:	November 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer P. van Bergen
Projectteam BRO:	Wanda Blommensteijn, Eveline Kramer, Corianne Verberne
Concept:	22 oktober 2014
Voorontwerp:	
Ontwerp:	20 februari 2015, 17 april 2015
Vaststelling:	24 november 2015
Onherroepelijk:	
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	abstract
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering projectlocatie	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Bestemmingen	10
3. BELEIDSKADERS	13
3.1 Nationaal beleid	13
3.1.1 Supermarktparagraaf	14
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Regionaal beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
4. MILIEUASPECTEN	27
4.1 Flora en fauna	27
4.2 Archeologie	27
4.3 Cultuurhistorie	28
4.4 Waterparagraaf	29
4.5 Bodem	29
4.6 Akoestiek	30
4.7 Bedrijven en milieuzonering	33
4.8 Luchtkwaliteit	34
4.9 Externe veiligheid	35
4.10 Verkeer en parkeren	37
5. JURIDISCH PLAN	41
5.1 Inleiding	41
6. UITVOERBAARHEID	43
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	44

BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 5: Verkeersanalyse

Bijlage 6: Parkeertelling

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, Van Kessel Beheer B.V., is voornemens om aan het Dorpsplein 2 – 4 te Beesd in de gemeente Geldermalsen de uitbreiding van de bestaande MCD Supermarkt te realiseren. Tevens zullen 6 appartementen op de verdiepingen van de uitbreiding worden gerealiseerd.

In de huidige situatie bevindt zich op de locatie waar de uitbreiding van de supermarkt wordt gesitueerd een gedeelte van de bestaande supermarkt en een gedeelte van het dorpsplein. Een deel van de supermarkt wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt de nieuwe uitbreiding gerealiseerd.

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Beesd 2007' (vastgesteld op 24 juni 2008). Het plangebied ligt binnen de bestemming 'Verkeer en verblijf' en de bestemming 'Gemengd'. Tevens ligt ter plaatse van de geprojecteerde voorgevel van het pand een wijzigingszone, waarbinnen een functiewijziging naar supermarkt mogelijk is. De voorgenomen uitbreiding past echter niet helemaal binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid. Daarom wordt de realisatie van de uitbreiding met behulp van een bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakt.

1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is gelegen op het Dorpsplein nummer 2 – 4 van Beesd (zie afbeelding 1). Het initiatief zal plaatsvinden op het perceel, dat kadastraal bekend staat als gemeente Beesd, sectie E, nummer 2901 (gedeeltelijk).



Ligging projectlocatie binnen het dorp Beesd



Ligging projectlocatie aan het Dorpsplein

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit het dorpsplein met parkeerplaatsen en containers voor afvalinzameling. De bestaande supermarkt bevindt zich aan de noordzijde van het plein.



Huidige bebouwing MCD Supermarkt

Aan de noord- en westzijde van het plein liggen aaneengesloten woningen van twee bouwlagen met een kap. De oost- en zuidzijde hebben een kleinschaliger karakter met vrijstaande bebouwing van één tot twee bouwlagen met kap. Het middengedeelte van het plein is in gebruik als parkeerterrein.



Huidige situatie MCD Supermarkt

2.2 Toekomstige situatie

Een gedeelte van de huidige supermarkt wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt het nieuwe gebouw in de vorm van een supermarkt met bovenwoningen (appartementen) gerealiseerd.

Voor de uitbreiding van de supermarkt is een stedenbouwkundige visie¹ opgesteld. In de stedenbouwkundige visie is uitgegaan van de volgende voorwaarden:

- De supermarkt kan worden uitgebreid tot maximaal 1.300 m² (Bvo);
- Het dorpsplein zal heringericht worden om tot een belangrijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen van het ruimtelijk beeld van dit centrumgebied in Beesd;
- De uitbreiding van de supermarkt mag de functionele mogelijkheden van het dorpsplein niet aantasten. Dit heeft vooral betrekking op de parkeercapaciteit, de markt en andere dorpsactiviteiten en op de mogelijkheden voor het aanbrengen van groenvoorzieningen;
- De uitbreiding van de supermarkt dient zo mogelijk gepaard te gaan met het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit van het gebouw. Met name wordt daarbij gedacht aan de vergroting van de massa als duidelijke noordelijke beëindiging van het dorpsplein en aan een verbetering van de architectuur van het bestaande pand.

Deze randvoorwaarden zijn het uitgangspunt voor het toekomstige bouwplan.

De gewenste situatie

De toevoeging van circa 318 m² Bvo betreft uitsluitend winkel en magazijnruimte. Uitbreiding van kantine er/of kantoor is niet aan de orde. De toe te voegen oppervlakte kan niet worden gevonden door bestaande functies naar de 1^e te brengen. Winkel en magazijn zijn immers gebonden aan de begane grond. Dit betekent dat het oppervlak moet worden gevonden in uitbreiding van het grondvlak van het gebouw. Hiervoor is uitsluitend ruimte aan de voorzijde, aangezien de overige zijden met de bestaande gevels al in de maximaal aanvaardbare bebouwingsgrens staan.

Een uitbreiding aan de voorzijde over de gehele lengte van de supermarkt leidt tot de beste mogelijkheden voor herinrichting van het dorpsplein. Bij de gevellengte van 51 meter komt dit neer op een strook van ruim 6 meter. Op zichzelf is deze uitbreiding voldoende voor de supermarkt, maar niet voor het gewenste stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld van de noordelijke wand van het Dorpsplein. Hiervoor kan niet worden volstaan met uitsluitend éénlaagse winkelbebouwing op de begane grond. Daarvoor is bouwmasa op de verdieping noodzakelijk.

De constructie van de bestaande supermarkt is niet berekend op extra bebouwing op de verdieping. Dit kan alleen bij volledige amovering van het bestaande gebouw. Massa op de verdieping kan dus uitsluitend gevonden worden door gebruik te maken van de nieuwbouwstrook. Hierdoor is echter zes meter aan de smalle kant. Deze maat kan op de

¹ Advies uitbreiding supermarkt Beesd, Pouderoyen compagnons, 20 maart 2008, nummer 072-208.

verdieping verbreed door op de begane grond voor de winkel een overdekte arcade te maken van minimaal twee meter breedte. Een dergelijke overdekte zone heeft ook grote voordelen voor het winkelend publiek en voor het architectonische beeld.

Op de uitbreiding dient massa te worden aangebracht door middel van een passende functie. Het toevoegen van woningen ligt voor de hand i.v.m. uitstraling en sociale veiligheid. Er dient echter rekening te worden gehouden met de bestaande woningen op het dak (privacy, uitzicht, bezonning).

De architectonische invulling kan op verschillende manieren plaatsvinden, mits maar een rustig en samenhangend gevelbeeld ontstaat, zowel op de begane grond als via verbindende elementen tussen de bouwmassa's op de eerste verdieping. Daarin kan een overdekte arcade als overgangszone tussen dorpsplein en winkels een belangrijke rol spelen. Niet alleen functioneel voor beschutting bij regen en overmatige zonneschijn en voor het stallen van winkelwagentjes en fietsen, maar ook voor de opwaardering van het gevelbeeld door middel van het maskeren van reclame, blinde gevels en entrees van winkels en woningen.

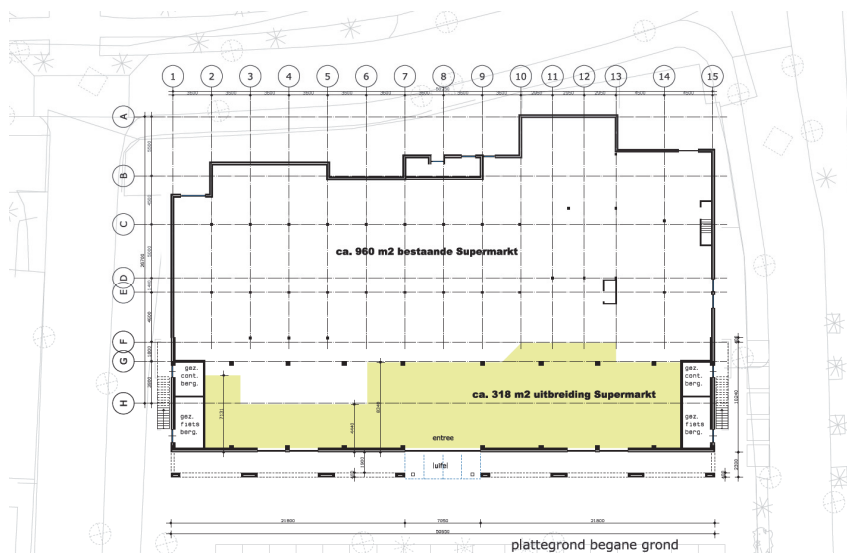


Vooraanzicht toekomstige bebouwing

Toekomstige situatie

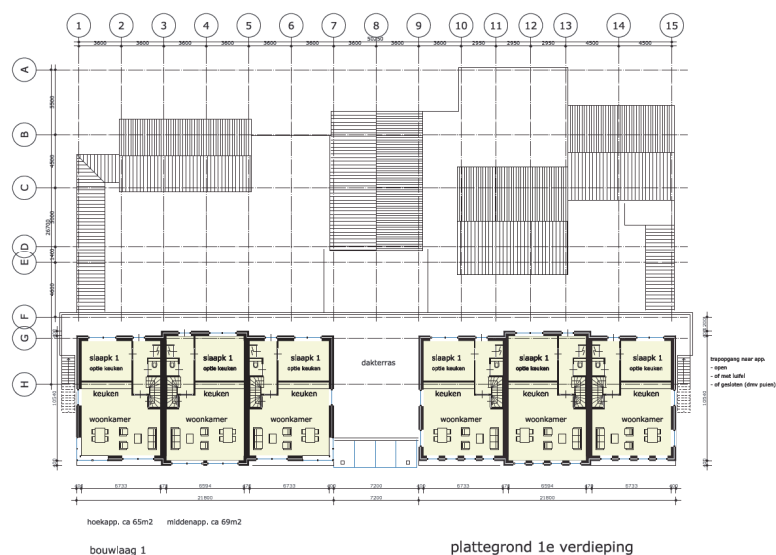
De nieuwe bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met kap en heeft een bouwhoogte van circa 11 meter. De goothoogte zal circa 6,8 meter bedragen.

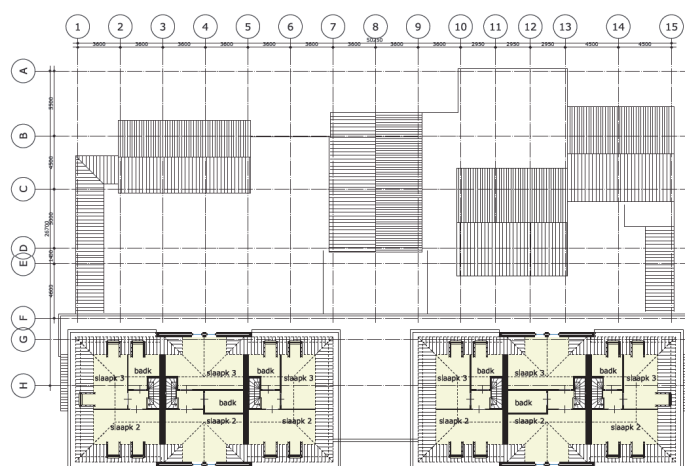
De oppervlakte van de uitbreiding van de supermarkt op de begane grond is circa 318 m². Naast uitbreiding van de supermarkt worden op de begane grond ook fietsenstallingen en opslagruimten gerealiseerd.



Toekomstige situatie begane grond

Op de eerste en tweede verdieping worden de zes appartementen gerealiseerd. Vier appartementen (hoekappartementen) met een oppervlakte van ongeveer 65 m² en twee tussenappartementen met een oppervlakte van ongeveer 69 m².





bouwlaag 2
hoekapp. ca 24m2 middenapp. ca 40m2

plattegrond 2e verdieping

Toekomstige situatie eerste en tweede verdieping

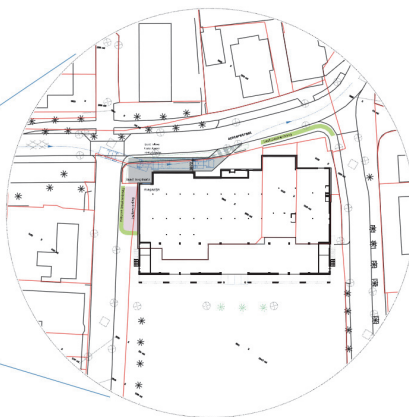
Laden en lossen

Het laden en lossen van de goederen zal plaatsvinden aan de achterzijde van de supermarkt. De route verloopt via de Rijksweg A2 naar de provinciale weg West, de Veerweg en de Achterstraat. Via de Achterstraat wordt de laad- en losplek bereikt. Vervolgens wordt de route weer vervolgd via de Achterstraat naar de Wilhelminastraat en dan weer op de Rijksweg A2.

routing-bevoorrading



In overleg met gemeente, verkeerskundige en leveranciers
(chauffeurs) veilige route, waarbij NIET gedraaid, gekeerd en/of
of achteruit gestoken hoeft te worden



Toekomstige situatie laad- en losruimte en route bevoorrading



2.3 Bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Beesd 2007' (vastgesteld op 24 juni 2008). Het plangebied ligt binnen de bestemming 'Verkeer en verblijf' en de bestemming 'Gemengd'. Daarnaast is reeds ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt op het Dorpsplein ter plaatse van de verkeersbestemming een wijzigingsgebied ingetekend.

Gemengd (G)

De op de plankaart voor "Gemengd (G)" aangewezen grond is bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
 - b. detailhandel;
 - c. dienstverlening;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

Bebouwingsregeling

1. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming.
2. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.
3. Voor gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:
 - a. de maximale goothoogte en/of bebouwingshoogte zijn respectievelijk 7 en 12 meter;
 - b. het maximale bebouwingspercentage is 80%.

Verkeer en Verblijf (VV)

De op de plankaart voor "Verkeer en verblijf" aangewezen grond is bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden en parkeergelegenheid;
 - b. groenvoorziening en beplanting;
 - c. water;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. straatmeubilair, waaronder in ieder geval afvalcontainers;
- één en ander met daarbij behorende voorzieningen.

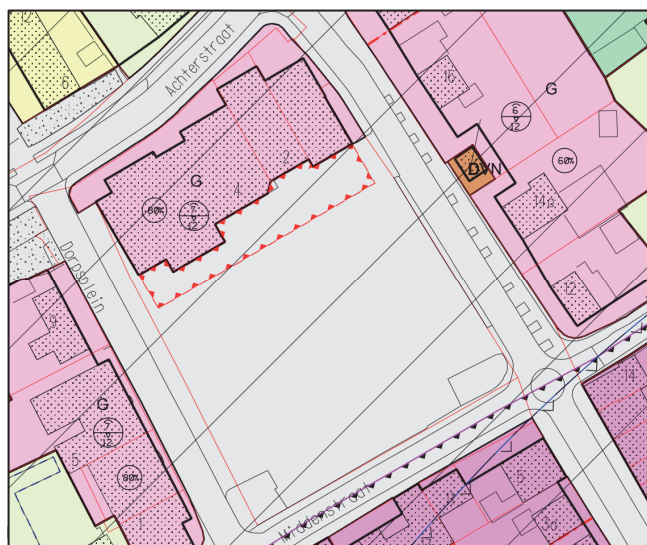
Bebouwingsregeling

1. Uitsluitend zijn bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming.
2. Uitsluitend zijn toegestaan bestaande openbare nutsgebouwen alsmede gebouwen ter plaatse van de aanduiding dierenwei op de plankaart, één en ander met inachtneming van de volgende maatvoeringseisen:
 - a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m, met dien verstande dat de bestaande goothoogte als maximum geldt, voor zover deze goothoogte hoger is dan 3,5 m;

- b. de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de bestaande bebouwingshoogte als maximum geldt, voor zover deze bebouwingshoogte hoger is dan 6 m;
- c. de bebouwde oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een dierenwei mag niet meer bedragen dan 30 m².

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is, aansluitend aan de voorzijde van de supermarkt, een zone met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, teneinde een uitbreiding van de supermarkt mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid is gelegen binnen de aanduiding “verkeer en verblijf”. Bij het voeren van de bestemmingsplanprocedure was namelijk al bekend dat de supermarkt een wens tot uitbreiden had. De wijzigingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de gronden welke zijn gelegen binnen de wijzigingsbevoegdheid te wijzigen naar de bestemming “Gemengd (G)”, teneinde een uitbreiding van de supermarkt toe te staan.



Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de bebouwingshoogte maximaal 8 m bedraagt;
- b. tevens de woonfunctie is toegestaan met dien verstande dat uit nader onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, niet wordt overschreden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- d. uit nader milieukundig onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet mag worden belemmerd;

- f. de planologische haalbaarheid wordt aangetoond met een distributie planologisch verkenning of onderzoek (dpo);
- g. de exploitatietechnische haalbaarheid van de planwijziging wordt aangetoond; als onderdeel van deze haalbaarheidstoets kan een planschaderisicoanalyse worden uitgevoerd.

Conclusie

Het project kan niet gerealiseerd worden op basis van de vigerende regeling. De uitbreiding van de supermarkt past ook niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, omdat de uitbreiding buiten de contour van het wijzigingsgebied komt te liggen en de maximale toegestane bouwhoogte van 8 meter wordt overschreden. Daarom wordt de realisatie van de uitbreiding met behulp van een bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakt.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Conclusie

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

3.1.1 Supermarktparagraaf

In het dorp Beesd (gemeente Geldermalsen) zijn plannen voor de uitbreiding van de plaatselijke supermarkt, gelegen aan het Dorpsplein. De nieuwe winkelmaat van deze supermarkt zal een oppervlakte verkrijgen van ca. 1.020 m² w.v.o.². De huidige w.v.o.-maat van deze winkel bedraagt ca. 765 m² w.v.o., hetgeen impliceert dat de winkelruimte van deze supermarkt met ca. 255 m² w.v.o. zal toenemen.

Deze supermarktparagraaf kan beschouwd worden als een distributieve onderbouwing voor de kleine uitbreiding van de MCD-supermarkt aan het Dorpsplein in Beesd.

Deze supermarktparagraaf bestaat uit een vijftal onderdelen:

1. beschrijving van het supermarktaanbod in Beesd en haar regio;
2. het nieuwe supermarktprogramma;
3. het demografisch signalement;
4. de distributieve verantwoording;
5. toelichting t.a.v. de ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Beschrijving van het supermarktaanbod

Supermarktaanbod Beesd

In de kern Beesd is slechts één supermarkt gevestigd, de MCD-supermarkt aan het Dorpsplein. De directe concurrentie wordt met name gevormd door het supermarktaanbod in de omliggende grotere kernen zoals Geldermalsen (5 supermarkten) en Leerdam (6 supermarkten). Met name de supermarkten in Geldermalsen en Leerdam oefenen enige trekkracht uit op de bewoners in Beesd en haar omgeving.

² w.v.o.: winkelvloeroppervlakte - de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

Beesd - Supermarktparagraaf * 2015			
Inventarisatie supermarktaanbod Beesd en omgeving³			
Plaats / formule	Adres	Omvang	Afstand tot MCD⁴
Beesd			
MCD	Dorpsplein 4	ca. 765 m ² w.v.o.	N.v.t.
Asperen			
Attent	Van Langerakstraat 32	ca. 200 m ² w.v.o.	ca. 8,9 km.
Leerdam			
Albert Heijn	Vlietskant 4	ca. 1.400 m ² w.v.o.	ca. 7,9 km.
Aldi	Europaplein 36	ca. 650 m ² w.v.o.	ca. 9,4 km.
EMTÉ	Westwal 14	ca. 1.000 m ² w.v.o.	ca. 8,2 km.
MCD	Eiland 73-75	ca. 1.000 m ² w.v.o.	ca. 8,4 km.
Nettorama	Markt 8	ca. 450 m ² w.v.o.	ca. 8,1 km.
PLUS	Europaplein 37	ca. 850 m ² w.v.o.	ca. 9,4 km.
Geldermalsen			
Albert Heijn	Prinses Maximaplein 8	ca. 1.450 m ² w.v.o.	ca. 10,5 km.
Albert Heijn	Achter 't Veer 6	ca. 1.008 m ² w.v.o.	ca. 9,5 km.
Aldi	Rijksstraatweg 72	ca. 789 m ² w.v.o.	ca. 9,6 km.
Coop	Rijksstraatweg 30a	ca. 740 m ² w.v.o.	ca. 9,8 km.
Lidl	Achter 't Veer 36	ca. 548 m ² w.v.o.	ca. 9,5 km.
Deil			
SPAR	Palmesteijnstraat 10	ca. 260 m ² w.v.o.	ca. 7,2 km.
Schoonrewoerd			
Dagwinkel	Dorpsstraat 11	ca. 280 m ² w.v.o.	ca. 10,7 km.

Van de veertien supermarkten rond Beesd is er een elftal supers die niet over een toekomstbestendige winkelmaat beschikt. Het ligt voor de hand dat te zijner tijd een schaalvergroting van één of meerdere supermarkten aan de orde zal komen.

Supermarktontwikkelingen

Behalve het supermarkttuitbreidingsplan in Beesd speelt een achttal andere supermarkt-plannen in de regio van dit dorp.

Geldermalsen

1. De verplaatsing en uitbreiding tot ca. 1.340 m² w.v.o. van de Coop-supermarkt.
2. Er is daarnaast de wens van de Lidl-organisatie voor schaalvergroting van hun plaatselijke supermarkt, mogelijk in combinatie met een reallocatie (ca. 1.000 m² w.v.o.). Enige tijd was hiervoor de zogenoemde locatie Zeshoek in beeld, aan de Kostverlo-

³ bron: De Supermarktgid (OPN – juli 2015) en waar nodig aangepast

⁴ afstand gemeten per auto (bron: Google Maps)

renkade ten noordoosten van het centrum. Dit plan voor een supermarkt is echter niet doorgegaan. Er liggen geen nieuwe concrete plannen voor de Lidl op dit moment.

3. De toevoeging van een kleinere buurtsuper tot maximaal 500 m² w.v.o. in het gebied De Plantage.

Leerdam

4. De uitbreiding van de PLUS-supermarkt tot ca. 1.100 m² w.v.o.
5. De uitbreiding van de Aldi tot ca. 800 m² w.v.o.
6. De uitbreiding van de MCD-supermarkt tot ca. 1.300 m² w.v.o.
7. De uitbreiding van de Nettorama (nieuwe winkelmaat én winkelplek nog niet bekend).

Asperen

8. De uitbreiding van de ATTENT-supermarkt tot ca. 300 m² w.v.o.

Effecten supermarktplannen op positie MCD-supermarkt Beesd

Indien de kleine MCD-supermarkt in Beesd qua winkelomvang niet wordt gewijzigd, dan mag ervan uitgegaan worden dat de concurrentiepositie van deze dorps-supermarkt door de supermarktplannen in Leerdam en Geldermalsen geleidelijk zal worden verzwakt. Dit kan voor deze MCD-supermarkt, in de huidige ruimtelijke setting, uiteindelijk een negatief omzeteffect opleveren oplopend van ca. 10 tot 20%.

2. Het nieuwe supermarktprogramma voor Beesd

Het winkelprogramma voor de supermarkt in Beesd betreft de schaalvergroting van thans ca. 765 m² w.v.o. naar ca. 1.020 m² w.v.o. Deze supermarkt blijft gevestigd op dezelfde plek aan het Dorpsplein.

De nieuwe ruimtelijke condities van deze supermarkt in een vergrote setting kunnen als volgt worden beoordeeld:

- de locatie kent een centrale ligging in haar verzorgingsgebied;
- de locatie is goed zichtbaar vanaf het Dorpsplein;
- de locatie is goed en veilig bereikbaar vanuit Beesd en haar onmiddellijke regio;
- de supermarkt is goed toegankelijk vanaf het Dorpsplein;
- er is sprake van een moderne winkelmaat met ca. 1.000 m² w.v.o.;
- de winkelmaat biedt voldoende mogelijkheden voor een assortiment⁵;
- de nieuwe supermarkt biedt de klant een grotere bewegingsruimte dan thans het geval is;
- er is sprake van voldoende parkeerfaciliteiten;
- het laden en lossen is separaat van het parkeren vormgegeven.

3. Het demografisch signalement

Bevolkingsomvang

De gemeente Geldermalsen telde per 2014 ca. 26.300 inwoners. De gemeente bestaat uit vier woongebieden (Geldermalsen, Deil, Beesd en Buurmalsen). Het woongebied Beesd

⁵ het standaardassortiment van ca. 15.000 artikelen is in de nieuwe supermarktruimte inpasbaar

(CBS-wijk 02⁶) met totaal 4.700 inwoners wordt gevormd door de dorpen Beesd (3.000 inwoners), Renoy (505 inwoners) en Acquoy (370 inwoners) alsmede de omliggende verspreide huizen met totaal 825 inwoners. Het dorp Beesd wordt beschouwd als het *primaire verzorgingsgebied* van de MCD-supermarkt in Beesd. Het *secundaire verzorgingsgebied*⁷ voor de MCD in Beesd wordt gevormd door de bewoners van de dorpen Rumpt, Renoy en Acquoy alsmede de omliggende verspreide huizen.

Bevolkingssamenstelling

Het dorp Beesd kent een, ten opzichte van het landelijk gemiddelde, iets afwijkende bevolkingssamenstelling. Zo is er sprake van een grote gemiddelde huishoudensgrootte (van 2,5 t.o.v. 2,2) en is er sprake van veel gezinnen met kinderen (+26,5%) en weinig eenpersoonshuishoudens (-19%). Daarnaast is er sprake van weinig allochtonen (-83,3%). Er is een iets hogere gemiddelde leeftijd (+3%). Met name het aandeel 45-65 jarigen is zeer hoog (+14%) en het aandeel 65-plussers ligt eveneens hoger dan het landelijk gemiddelde (+6%). Tot slot er is voor het dorp Beesd per saldo sprake van een iets hoger gemiddeld inkomensniveau ten opzichte van het Nederlands gemiddelde.

Gemiddeld inkomen Beesd

Het gemiddeld inkomen in geheel Nederland bedraagt € 22.400,-. Voor de gemeente Geldermalsen is dit € 23.100,-. Voor het dorp Beesd bedraagt het gemiddeld inkomen per inwoner € 22.800,-.

Beesd - Supermarktparagraaf * 2015	
Gemiddelde inkomen per inwoner (CBS – 2012)	
Woonplek	Gemiddeld inkomen per inwoner
Nederland	€ 22.400,-
Gemeente Geldermalsen	€ 23.100,-
Dorp Beesd	€ 22.800,-

Woningbouwprogramma

De nieuwe woningbouwplanning voor Beesd⁸ bestaat uit meerdere onderdelen: woningbouw aan de Dr. Kuyperweg, de herontwikkeling van de brandweergarage, Herontwikkeling Lingehof, Kerkstraat alsmede aan de Voorstraat en de supermarktllocatie. De gemeentelijke planning gaat, voor de periode 2015 t/m 2018 uit van de toevoeging van ca. 53 woningen ('harde en zachte' plannen). Het is niet bekend wat de huidige stand van zaken is van de plaatselijke woningbouwplannen.

Bevolkingsprognose

Er is geen *bevolkingsprognose* voor de kern Beesd beschikbaar. De meest recente Primos-prognoses geven, ten aanzien van de verwachte bevolkingsontwikkeling van de

⁶ bron: CBS StatLine - 2014

⁷ de besteding van de bewoners uit de omliggende dorpen bij de MCD in Beesd worden in de distributieve becijfering beschouwd als 'koopkrachttoevoeiing'

⁸ Uitvoeringsprogramma 2015 – 2017 en doorkijk naar 2018 – gemeente Beesd (2015)

gehele gemeente Geldermalsen, een enigszins ongunstig beeld te zien. Er wordt, ondanks de woningbouwplannen, uitgegaan van een afname van de bevolking de komende jaren tot ca. 25.619 in het jaar 2020. Opvallend is dat het CBS juist een stijgende bevolkingstoename laat zien tot ca. 27.400 inwoners in het jaar 2020. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de CBS-prognoses ouder zijn en daarmee licht gedateerd⁹.

Beesd - Supermarktparagraaf * 2015 Bevolkingsprognose (Primos) ¹⁰	
Prognose totaal inwoners gemeente Geldermalsen op 1 januari	
2015	26.240
2020	25.619
2025	24.481

4. De distributieve verantwoording

Na de beknopte beschrijving van het huidige supermarktaanbod, het nieuwe winkelprogramma voor de MCD-supermarkt en het demografisch signalement wordt onderstaand een beeld van de huidige en toekomstige distributieve situatie in de *supermarktsector* in Beesd geschetst. Om de marktpositie van de overige winkels in de dagelijkse sector¹¹ in Beesd veilig te stellen is (voor de kleine uitbreiding van de MCD) gekozen voor een distributieve analyse van uitsluitend de *supermarktsector*.

Huidige marktsituatie

Er zijn geen (recente) distributieve achtergronden beschikbaar voor de kern Beesd, ook is er geen recent koopstromenonderzoek aanwezig voor Beesd. Er zal dan ook, voor de distributieve becijferingen worden uitgegaan van inschattingen van koopstromengegevens, de koopkrachtbinding én de koopkrachttoevloeiing. Hierbij wordt rekening gehouden met enerzijds het huidige functioneren van de MCD-supermarkt. In 2014 is daarvoor een quickscan uitgevoerd, waarbij de marktsituatie van de kleine MCD-supermarkt in kaart is gebracht. In deze quickscan bleek onder andere dat de lokale koopkrachtbinding ca. 76% bedroeg en het aandeel koopkrachttoevloeiing op 20%.

Naar aanleiding van deze oriëntatiecijfers kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- de huidige lokale koopkrachtbinding van deze te kleine MCD-supermarkt is met ca. 76% relatief hoog te noemen,
- dit heeft deels te maken met de aantrekkingskracht van deze formule en deels met het feit dat de concurrentie op grote afstand is gelegen (ca. 7 tot ruim 10 km),

⁹ deze prognose kan iets afwijken op basis van veranderende bevolkingssamenstelling, maatschappelijke en economische ontwikkelingen en de voortgang in de woningbouwplannen

¹⁰ bron: ABF Research – Primos-prognose (2014)

¹¹ tot de *speciaalwinkels in de dagelijkse sector* behoren: slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, tabakszaak, drogisterij

- de koopkrachttoevloeiing is vrij groot gezien de verzorgende functie die deze MCD-supermarkt vervult voor de bewoners van de omliggende kernen (dorpen Renoy en Acquoy),
- de toch al hoge lokale koopkrachtbinding zal, na schaalvergroting van de MCD-supermarkt slechts licht gaan toenemen, dit geldt ook voor de koopkrachttoevloeiing,
- Er zal altijd een koopkrachtafvloeiing blijven naar grotere plaatsen in de regio en/of naar andere supermarktformules.

Anno 2015 is er op basis van de huidige distributieve verhoudingen geen distributieve uitbreidingsruimte. De 'aanbodzijde' is momenteel een tikje groter dan de 'vraagzijde'. In de praktijk betekent dit dat de vloerproductiviteit lager is dan de normvloerproductiviteit. Dit is overigens voor een op dorpsniveau functionerende full-servicesupermarkt geen onbekend verschijnsel.

Marktruimte Beesd - horizon 2020

Voor de becijfering van de distributieve ruimte, horizon 2020, zijn het bestedingscijfer en de vloerproductiviteit stationair gehouden. Daarbij is tevens rekening gehouden met een voortgaande stationaire situatie van de bevolkingsomvang. Alleen zal er, vanwege een aantrekkelijke moderne dorpssupermarkt (met een groter assortiment en meer interne bewegingsruimte voor de winkelbezoeker), sprake zijn van een iets hogere lokale koopkrachtbinding én een iets grotere bovenlokale koopkrachttoevloeiing.

Supermarktsector in 2020

Inwonertal kern Beesd 2020	ca. 3.000
Bestedingen per inwoner ¹²	€ 2.195,91 ¹³
Bestedingspotentieel	ca. € 6,6 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 85 à 86%
Gebonden lokale bestedingen	ca. € 5,6 mln. à € 5,7 mln.
Koopkrachttoevloeiing ¹⁴ (als aandeel van de omzet)	ca. 21 à 22%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 7,1 mln. à € 7,3 mln.
Landelijke normvloerproductiviteit ¹⁵	€ 9.559,08 per m²
Huidige vloerproductiviteit op ca. 765 m²	ca. € 8.235,-
Haalbare vloerproductiviteit	ca. € 6.961,- à € 7.157,-

¹² op basis van www.detailhandel.info (de opvolger van gegevensverstrekker Hoofd Bedrijfschap Detailhandel). Deze cijfers betreffen het jaar 2014 (gepubliceerd in augustus 2015)

¹³ het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Geldermalsen ligt met € 15.500,- ca. 2,6% boven het landelijk gemiddelde van € 15.100,- (CBS-cijfers 2012). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Geldermalsen is dit een bijstelling van 0,7%). Er vindt een aanpassing in positieve zin plaats

¹⁴ afkomstig van de bewoners van Rumpt, Renoy en Acquoy alsmede de omliggende verspreide huizen

¹⁵ bron: www.detailhandel.info (cijfers augustus 2015)

Met de schaalvergroting van de MCD-supermarkt zal een forse stap worden gezet naar een moderne en toekomstbestendige supermarkt voor dit dorp. De distributieve verhoudingen zullen zich dan ook gaan wijzigen ten opzichte van de huidige situatie met een te kleine dorpssupermarkt. Deze nieuwe situatie zal er toe leiden dat de inwoners van Beesd meer de dagelijkse boodschappen in Beesd blijven doen en de bewoners van de omliggende dorpen zich ook iets meer op de supermarkt in Beesd gaan richten. Dit zal straks geleidelijk gaan leiden tot een hogere lokale binding en een licht hogere toevloeiing ten opzichte van 2015. Wel zullen, naar verwachting, de vloerprestaties van de nieuwe supermarkt lager zijn dan in de huidige situatie het geval is. Met andere woorden: de schaalvergroting met 255 m² w.v.o. houdt geen gelijke tred met de te verwachte toename van de omzet. Dit is overigens voor het merendeel van de dorpssupermarkten in Nederland een bekend verschijnsel, de vloerproductiviteit van supermarkten in dorpen ligt structureel veelal op een lager niveau dan elders. Dit geeft een vertekend beeld als de vloerproductiviteit wordt getoetst aan de landelijke norm. Bezien van het functioneren van deze MCD-supermarkt in een dorp levert deze supermarkt straks, met de beschikbare winkelvloeroppervlakte van ca. 1.020 m² w.v.o., een voor een dorpssupermarkt goede vloerprestatie. In de nieuwe setting bevindt de te maximum te behalen vloerproductiviteit ad. € 7.157,- slechts ca. 4,5% beneden het niveau van de gemiddelde vloerproductiviteit (ad. € 7.492,-) voor zelfstandige levensmiddelen-detailhandelsbedrijven met een weekomzet van € 75.000,- tot € 150.000,-¹⁶.

Met de schaalvergroting van de MCD-supermarkt in Beesd zal het functioneren van alle dagelijkse boodschappenwinkels in Beesd¹⁷ de positieve effecten gaan ondervinden. Immers, de consument zal minder vaak de dagelijkse boodschappen buiten Beesd gaan doen. De bewoner van Beesd en de kleinere dorpen in de omgeving krijgen straks een completer dagelijkse winkelaanbod met meer keuzemogelijkheden ('nabijheid en gemak').

Duurzame supermarktstructuur

Voor zowel bewoners van Beesd als voor de consumenten uit de direct omliggende dorpen, maar ook voor de winkeliers, zijn duurzame en krachtige boodschappenwinkels van groot belang. Voor de consument is dit van belang om voortdurend een compleet en gevarieerd winkelaanbod met een ruim assortiment op korte afstand van de woning tot haar beschikking te hebben, en voor de winkelier bestaat het belang om een helder kader te hebben voor investeringen. De duurzaamheid van de huidige te kleine MCD-supermarkt is hoogst twijfelachtig. Deze te kleine supermarkt kan thans onvoldoende assortiment herbergen, hetgeen kan leiden tot 'uitwijkgedrag' van de consument van Beesd naar grotere supermarkten in de omgeving. Daardoor kan deze te kleine MCD-supermarkt in exploitatieproblemen komen en de deuren moeten sluiten. Dit zal uiteindelijk de leefbaarheid in het dorp Beesd negatief beïnvloeden. Om in te spelen op de continu veranderen-

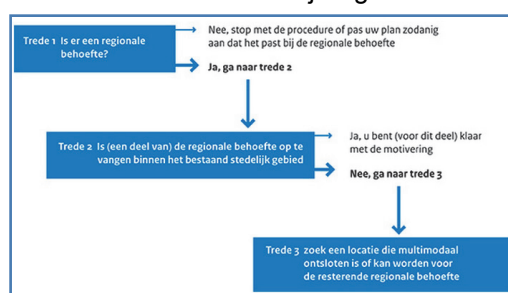
¹⁶ bron: Bedrijfsvergelijking 2014 – Zelfstandige levensmiddelen-detailhandel - omzetklasse van € 75.000,- tot € 150.000,- (Deloitte Branchegroep Retail - september 2014)

¹⁷ slager, groenten en fruitwinkel, levensmiddelenwinkel en drogist

de wensen van de consument wat betreft hun dagelijkse boodschappen, moeten de winkeliers van de dagelijkse boodschappenwinkels regelmatig fors investeren om zodoende de toekomstbestendigheid van hun winkels veilig te stellen. Om ook voor de toekomst in Beesd over een toekomstbestendige dorpssupermarkt te kunnen beschikken ('nabijheid & gemak'), dient ingezet te worden op een volwaardige *servicesupermarkt* met een minimale winkelmaat van 1.000 m² w.v.o. Daarbij past de gewenste verbetering van de MCD-supermarkt in de gemeentelijke visie waarbij wordt ingezet op de handhaving van het voorzieningenaanbod in de Voorstraat en aan het Dorpsplein.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit een aantal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke projecten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De belangrijkste vraag is of er behoefte is aan een plan en of deze behoefte eventueel op een andere/bestaande locatie is op te vangen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.



Het is de vraag of hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde schaalvergroting van de supermarkt in Beesd is namelijk van zeer geringe omvang.

Trede 1 (betreft de regionale behoefte): Weliswaar is er geen koopstromenonderzoek beschikbaar, met een distributieve analyse op basis van het huidige functioneren van de supermarktsector kan een goed beeld worden geschetst van de vraag om de plaatselijke supermarkt te vergroten. Er wordt immers inzichtelijk gemaakt hoe het huidige en toekomstige evenwicht is tussen vraag en aanbod en wat derhalve de ruimte is. De 'vraagzijde' is anno nu, maar zeker ook horizon 2020, iets kleiner dan de 'aanbodzijde' in Beesd. Daarom is er in Beesd slechts sprake van een kleine uitbreiding van de plaatselijke supermarkt, deels te benutten om het assortiment op peil te brengen en deels om de winkelbezoeker over voldoende bewegingsruimte te laten beschikken. De distributieve verhoudingen worden door de beperkte toevoeging van winkelruimte nauwelijks gewijzigd. De uitbreiding met ca. 255 m² w.v.o. heeft grotendeels een kwalitatieve achtergrond, zoals in deze supermarktparagraaf¹⁸ is beargumenteerd. Zowel kwalitatief als kwantitatief is er sprake van een duidelijke vraag.

Er is onderzocht of er plaatselijk voor een supermarkt geschikte leegstaande winkel is waar een supermarkt van ca. 1.020 m² w.v.o. zich zou kunnen vestigen. Er zijn echter geen leegstaande winkelpanden in Beesd aangetroffen die geschikt zijn voor een moder-

¹⁸ zie de tekst en de distributieve becijferingen onder het kopje *Marktruimte Beesd - horizon 2020*

ne servicesupermarkt van ca. 1.000 m² w.v.o. Daarbij dient vermeld te worden dat er ook geen winkelleegstand te verwachten is bij de beperkte schaalvergroting van de supermarkt in Beesd. Immers, bij de beperkte uitbreiding van de MCD-supermarkt in Beesd met ca. 255 m² w.v.o. zullen de marktverhoudingen zich nauwelijks wijzigen en derhalve niet leiden tot ongewenste marktverschuivingen. Er zal ook geen sprake zijn van sluitingen van winkels als gevolg van deze beperkte supermarkuitbreiding.

Trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan dan ook met ja worden beantwoord.

Trede 2 (betreft opvang elders in stedelijk gebied): De tweede trede gaat in of deze behoefte kan worden opgelost binnen een bestaand stedelijk gebied. Dit is in deze kwestie duidelijk het geval, een bestaande supermarktgebouw wordt iets vergroot om zodoende over een toekomstbestendige winkelsetting te beschikken. Daarbij blijft de door de gemeente Geldermalsen zo belangrijke functionele winkelsamenhang in de dorpen van de gemeente in stand.

Ook deze trede 2 kan met ja worden beantwoord. Er hoeft derhalve niet op trede 3 te worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie juli 2015

De provincie Gelderland heeft de Omgevingsvisie in juli 2015 geconsolideerd. In de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie (vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014) zijn een aantal wijzigingen verwerkt en is de actuele versie van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie zijn twee hoofddoelen geformuleerd:

- Duurzame economische structuur;
- Borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Duurzame economische structuur:

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Dat betekent vooral dat de provincie zich richt op:

- Kansen bieden aan bestaand en nieuwe bedrijven;
- Het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- Het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- Het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- Een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;

- Een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. Dit betekent vooral:

- Ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuur-historische kwaliteiten van de plek;
- Zorgdragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- Een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- Een gezonde en veilige leefomgeving;
- Een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Doorwerking plangebied

De voorgestelde ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader. De ontwikkeling voorziet in nieuwe appartementen en de uitbreiding van een supermarkt. Dit draagt bij aan het borgen van de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpskern. De ontwikkeling past binnen een adequaat en duurzaam beheer van bestaande detailhandel.

Omgevingsverordening Gelderland

De provincie Gelderland heeft de Omgevingsverordening in juli 2015 geconsolideerd. In de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening (vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014) zijn een aantal wijzigingen verwerkt en is de actuele versie van de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgesteld Kwalitatief Woonprogramma succes- sievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave voor wonen voor de betreffende regio.

Doorwerking plangebied

In januari 2010 heeft Gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma voor de periode 2010 – 2019 vastgesteld. Voor de regio Rivierenland betekent dit dat er in de periode 2010 – 2019 9.800 woningen aan de voorraad toegevoegd mogen worden. De nadruk moet liggen op huurwoningen, betaalbare woningen en nultredenwoningen (woningen geschikt voor ouderen). Met de input van het woningbehoefteonderzoek van Compagnen¹⁹ heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 22 november 2011 (zie ook para-

¹⁹ April 2010

graaf 3.4) een aangepast kwantitatief programma van 1.690 woningen voor de periode 2010 – 2020 vastgesteld. Er wordt uitgegaan van een autonome behoefte van gemiddeld 80 woningen per jaar en een instroom van gemiddeld 50 huishoudens per jaar. Opgeteld zijn dit voor een periode van 10 jaar 1.300 woningen. Met een reservecapaciteit van 30% om in te kunnen spelen op vertragingen of plannen die niet doorgaan, komt het totaal op 1.690 woningen. Dit aantal is regionaal afgestemd en teruggekoppeld met de provincie.

De ontwikkeling van 6 appartementen past binnen het woningbouwprogramma.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Rivierenland 2004 – 2015

De gemeente Geldermalsen maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie is het principe van kwantitatieve benadering, bij de bouw van woningen, verlaten. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden naar een kwalitatieve benadering, oftewel de juiste woning, op de juiste plaats en op het juiste tijdstip. Vanuit de structuurvisie worden enkele aandachtspunten gegeven met betrekking tot het woningbouwprogramma:

- de verhouding tussen het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Een groter aandeel huurwoningen dan in de periode 2000-2004 is naar verwachting nodig;
- meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt;
- de positie van senioren op de Rivierenlandse woonmarkt. De omvang van deze groep neemt toe;
- de verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen;
- herstructureringsmogelijkheden in de bestaande bouw.

Doorwerking in het plangebied

De ontwikkeling betreft een locatie in bestaand bebouwd gebied. Op deze manier wordt de bebouwingsstructuur compleet gemaakt. De nieuwbouwwoningen voorzien in een lokale behoefte aan starters- en seniorenwoningen, waardoor de vitaliteit en leefbaarheid

van de dorpskern in het landelijk gebied wordt geborgd. Daarmee past de ontwikkeling binnen het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015

In 1999 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen de Structuurvisie 2000-2015 vastgesteld. In deze visie is uitvoerig beschreven op welke wijze de gemeente Geldermalsen zich de komende jaren zou moeten gaan ontwikkelen. De Structuurvisie heeft geen formeel juridische status maar wordt algemeen, zowel door het gemeente – als het provinciaal bestuur, gezien als de leidraad waaraan ruimtelijke plannen binnen de gemeente worden getoetst.

Oplegnotitie Wikken en Wegen: actualisatie Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015

De Oplegnotitie Wikken en Wegen is in 2005 door de gemeenteraad van Geldermalsen vastgesteld. Deze notitie bevat een actualisering van de structuurvisie uit 1999. Hierin wordt tussentijds de balans opgemaakt. Daarbij gaat het niet om een koerswijziging in het beleid, maar om aanscherping en actualisering van het vigerende ruimtelijke beleid en om inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Uitgangspunt blijft om uit het oogpunt van voorzieningen, bereikbaarheid en het van open en groen houden van het buitengebied de nieuwe verstedelijking te blijven concentreren in de hoofdkernen Beesd en Geldermalsen.

Het bouwplan voorziet in het realiseren van 8 appartementen en een uitbreiding van een supermarkt. De uitbreiding wordt voor het grootste gedeelte gerealiseerd in lijn met de bestaande bebouwing. Hierdoor zal er geen sprake zijn van verstedelijking zoals genoemd in de oplegnotitie.

Lekker leven langs de Linge

Dit is de structuurvisie 2000-2015 en samen met de oplegnotitie Wikken en Wegen vormen ze gezamenlijk de ruimtelijke visie voor de gemeente Geldermalsen waaraan allerlei projecten/plannen worden getoetst. Dit bestaande beleid is Wro-proof gemaakt middels de nota Lekker leven langs de Linge. Ook hierin past het project.

Woonvisie

Om een meer kwalitatieve invulling te geven aan het woonbeleid en om de bestaande voorraad in kaart te brengen, is de nota "Wonen in Geldermalsen, doelstellingen van de gemeente Geldermalsen voor het woonbeleid tot 2010" opgesteld. Deze nota geeft aan welke stappen de gemeente Geldermalsen wil maken in haar woonbeleid. Het gaat in eerste instantie om de periode tot en met 2009, maar in het woningbouwprogramma wordt een doorkijk gemaakt naar de periode 2010-2014. Dit zijn ook de perioden die de

provincie Gelderland in haar woonbeleid aanhoudt. De woonvisie is in de raadsvergadering van 28 februari 2006 vastgesteld.

Uit de woonvisie volgt dat verwacht wordt dat het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens in Geldermalsen de komende decennia verder zal toenemen en dat het aandeel gezinnen met kinderen zal afnemen. De behoefte aan woningen geschikt zijn voor ouderen zal toenemen en ook voor starters moeten voldoende woningen beschikbaar zijn. De nieuwbouwwoningen voorzien in een lokale behoefte aan starters- en seniorenwoningen. Daarmee past de ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid.

Woningbouwprogramma

Op 22 november 2011 is het woningbouwprogramma door de gemeenteraad vastgesteld. Uit de evaluatie van het woningbouwprogramma in februari 2013 volgt dat een flexibele wijze van werken beter aansluit bij de veranderende woningmarkt. Voor de jaren 2013-2015 is daarom een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Door het opstellen van het uitvoeringsprogramma kan rekening gehouden worden met actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, tegemoet gekomen worden aan regionale afspraken en wordt flexibiliteit geboden.

De realisatie van 6 appartementen bij de supermarkt zijn opgenomen in het bouwprogramma en maken daarmee onderdeel uit van de woningbouwplanning.

Welstandsbeleid

In het kader van de vergunningverlening is het plan op basis van de welstandsnota getoetst op redelijke eisen van welstand. Het plan is hiermee in overeenstemming.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

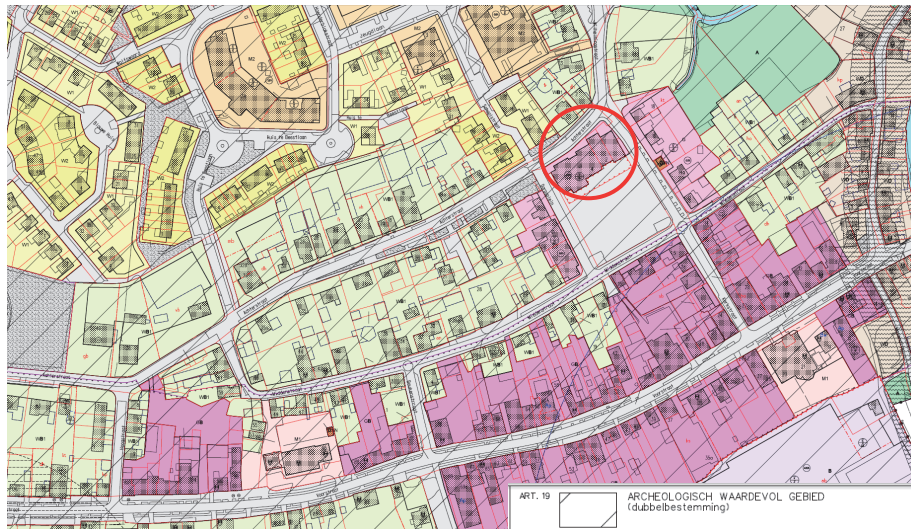
Het onderhavige plangebied is nagenoeg geheel bebouwd en verhard. Het is zeer onwaarschijnlijk dat in het plangebied natuurwaarden voorkomen. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2 Archeologie

Archeologische resten in de bodem dienen te worden beschermd en te worden opgegraven en te worden gecategoriseerd. Op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische resten gevonden kunnen worden dient het Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten.

De gemeente Geldermalsen heeft in het bestemmingsplan 'Beesd' de verwachting op het vinden van archeologische resten verwerkt. Ter plaatse van het plangebied is de dubbelbestemming 'Archeologisch Waardevol Gebied' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd, zonder dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Voor het plangebied heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Deze toelichting geeft uitsluitend de conclusie weer van het onderzoek. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.



Uitsnede bestemmingsplan 'Beesd'

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de dorpskern van Beesd, op oeverafzettingen van de Linge. Hierdoor heeft de onderzoekslocatie een hoge trefkans op archeologische resten uit de periode vanaf de Vroege Middeleeuwen.

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat bodem op de onderzoekslocatie tot een diepte van 50 tot maximaal 260 cm –mv is geroerd. Hieronder zijn oeverafzettingen van de Linge aanwezig. In één boring zijn in de top van de intacte oeverafzettingen van de Linge fosfaatvlekken waargenomen. Hierdoor valt het niet geheel uit te sluiten dat de eventueel aanwezige diepere archeologische sporen nog bewaard gebleven zijn. Er zijn bij het booronderzoek echter geen andere aanwijzingen gevonden die kunnen duiden op intacte archeologische resten en/of sporen binnen het plangebied.

Er zijn geen andere aanwijzingen gevonden die kunnen duiden op de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied. Doordat de eventueel aanwezige archeologische waarden zich bevinden onder een opgebrachte/verstoorde laag, worden deze waarschijnlijk niet bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden. Hierdoor wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht en wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Wel blijft de archeologische meldingsplicht van kracht.

4.3 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarde van de bebouwing rondom het plein is laag. Het beleid is erop gericht de centrumfunctie van het plein te versterken en de beeldkwaliteit van de bebouwing te verbeteren. Het Dorpsplein heeft een belangrijke functie in de dorpsstruc-

tuur vanwege de aanwezigheid van de supermarkt, enkele andere centrumvoorzieningen en een groot parkeerterrein.

4.4 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Waterschap Rivierenland. Het Algemeen Bestuur van het Waterschap Rivierenland heeft in oktober 2009 het Waterbeheerplan 2010 - 2015 vastgesteld. Het plan heeft een integraal en strategisch karakter. Bij het realiseren van nieuw verhard oppervlak moet de toename van de verharding gecompenseerd worden door het vergroten van de bergingscapaciteit van het watersysteem.

Voor het stedelijk gebied geldt de compensatieplicht vanaf 500 m², voor het landelijk gebied vanaf 1.500 m². De compensatiemaatregelen moeten zo dicht mogelijk bij het nieuw verhard oppervlak worden gerealiseerd, in ieder geval in hetzelfde peilvak.

Het onderhavige plan betreft de uitbouw van een supermarkt in stedelijk gebied met een oppervlakte van 313 m². Omdat ter plaatse van de uitbouw reeds een parkeerterrein ligt, neemt het verhard oppervlak niet/nauwelijks toe. Door de minimale toename aan verharding zorgt ervoor dat er geen watercompensatie nodig is.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Voor het plangebied heeft een bodemonderzoek²⁰ plaatsgevonden. Deze toelichting geeft uitsluitend de conclusie weer van het bodemonderzoek. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

²⁰ Nipa Milieutechniek B.V., *verkennend bodemonderzoek Dorpsplein 2 – 4 te Beesd*. d.d. 17 januari 2013. Rapportnummer: 13358

Conclusie

Uit de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond niet verontreinigd is. In de vaste bodem en grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan diverse metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten zijn dermate laag dat in het kader van de Wet Bodembescherming het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek niet noodzakelijk is. Tegen de geplande bebouwing zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

4.6 Akoestiek

Industrielawaai

Voor het Industrielawaai is een akoestisch onderzoek²¹ verricht naar de geluidemissie naar de omgeving in verband met de uitbreiding van een supermarkt en nieuwbouw van 8 startersappartementen op het Dorpsplein in Beesd. De equivalente en maximale geluidniveaus naar de omgeving zijn berekend en getoetst aan de streefwaarden die gehanteerd worden voor "gemend gebied" conform de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" en de geluidnormering op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Uit het onderzoek blijkt dat er niet in alle waarneempunten wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden die gelden met betrekking tot de optredende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus.

De overschrijdingen op de voorgevel van de nieuw te bouwen appartementen bedragen 1 tot 4 dB(A). De overschrijding wordt veroorzaakt door het rijden van personenauto's van de klanten van de supermarkt in de dagperiode. Er zijn geen realistische maatregelen beschikbaar die de supermarkt zou kunnen treffen deze overschrijding teniet te doen.

Er wordt voor deze overschrijding een beroep gedaan op een maatwerkvoorschrift conform artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit voor de in de tabel 3 weergegeven waarden in de dagperiode in de waarneempunten op de voorgevel. Voorwaarde hierbij is dat moet worden voldaan aan de grenswaarde voor het binnengeluidniveau in de woningen van 35 dB(A). Omdat het nieuwbouw woningen betreft is het aannemelijk dat de geluidwering van de gevel tenminste 20 dB(A) tot 25 dB(A) bedraagt zodat zonder nadere maatregelen aan de grenswaarde voor het binnenniveau zal worden voldaan. Ter extra motivatie van een maatwerkvoorschrift voor een hogere geluidbelasting kan worden aangevoerd dat aan de voorgevels van de betreffende woningen geen geluidgevoelige buitenruimte is gelegen zoals een balkon of loggia. Als randvoorwaarde geldt een akoestisch bronver-

²¹ NIPA, *Akoestisch onderzoek supermarkt en appartementen Dorpsplein te Beesd*, d.d. 29 oktober 2014. Rapportnummer: LH/13393-2

mogen van de geluidsbronnen met betrekking tot de technische installatie van ten hoogste 62 dB(A) bij 100 % bedrijfstijd. Dit is een ontwerp eis voor de installateur.

Maximale geluidniveaus

Uit het onderzoek blijkt dat er niet in alle waarneempunten wordt voldaan aan de geluidsgrenswaarden die gelden met betrekking tot de optredende maximale geluidniveaus overeenkomstig het Activiteitenbesluit.

Overschrijdingen worden in de avondperiode berekend op de voorgevel van de nieuw te bouwen appartementen en bedragen 1 tot 5 dB(A). De overschrijding wordt in de avondperiode veroorzaakt door het gebruik van winkelwagentjes op het buitenterrein van de supermarkt.

De overschrijding kan teniet worden gedaan door maatregelen aan de bron door bijvoorbeeld geluidarme winkelwagens in te zetten zoals een kunststof uitvoering of een uitvoering met zachte wielen. Een andere of aanvullende maatregel is de strook voor de supermarkt te voorzien van een naadloze verharding (asfalt) waardoor de aanstoting van de wagentjes sterk wordt verminderd. De effecten van de maatregelen zijn in dit onderzoek niet nader uitgewerkt. Omdat deze bronmaatregelen de nodige technische en financiële knelpunten veroorzaken wordt verzocht van de maatregelen af te zien en wordt een beroep gedaan op een maatwerkvoorschrift conform artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit voor de in de tabel 3 weergegeven waarden in de avondperiode in de waarneempunten op de voorgevel. Voorwaarde daarbij is dat moet worden voldaan aan de grenswaarde voor het binnengeluidniveau (L_{max}) in de woningen van 50 dB(A) in de avondperiode. Als motivatie van verzoek wordt aangevoerd dat de benodigde geluidwering in het kader van het voldoen aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau al is gerealiseerd én omdat er geen buitenruimte aan de voorgevels van de appartementen worden gerealiseerd.

Verkeersaantrekkende werking

Uit het onderzoek blijkt dat er niet in alle waarneempunten wordt voldaan aan de geluidsgrenswaarden die gelden met betrekking tot de optredende geluidniveaus voor verkeersaantrekkende werking.

Overschrijdingen worden berekend in de waarneempunten zowel op de gevel van de nieuw te bouwen appartementen als op bestaande woningen en bedragen 1 tot 5 dB(A) in de dagperiode. Overigens mag worden aangenomen dat dit voor de bestaande woningen ten opzichte van de huidige situatie geen verandering betekend omdat de uitbreiding van de supermarkt niet leidt tot significant extra wegverkeer.

Het treffen van maatregelen aan de bronnen of in de overdracht, zoals geluidschermen, is in deze situatie redelijkerwijs niet uitvoerbaar. Er kan in dit geval, zoals vermeld in de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting' (circulaire indirecte hinder) worden uitgeweken naar een hogere geluidbelasting indien het

binnengeluidniveau van maximaal 35 dB(A) in de dagperiode in de betrokken woningen is gewaarborgd. De betrokken woningen zijn voor een deel nieuwbouw, terwijl de bestaande woningen in goede staat van onderhoud verkeren. Aangenomen kan worden dat de isolatie van de gevels 20 tot 25 dB(A) zal bedragen. Met de optredende geluidbelastingen wordt zonder verdere maatregelen voldaan aan de eis voor het binnengeluidniveau.

Conclusie

Op basis van de berekening en de rapportage kan gesteld worden dat de exploitatie na uitbreiding van de MCD supermarkt in combinatie met de bouw van nieuwe appartementen akoestische knelpunten ter plaatse van deze nieuwe appartementen veroorzaken. Uit het onderzoek blijkt dat de knelpunten niet van dien aard zijn dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat voor de betrokken woningen in het geding is.

Maatwerkvoorschrift

Bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit moeten maatwerkvoorschriften opgelegd worden voor de nieuwe woningen en een ontheffing op grond van de circulaire indirecte hinder voor de nieuwe en bestaande woningen voor de hierboven vermelde waarden. De motivatie voor deze ontheffing is hierboven vermeld.

Wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting die de nieuwe appartementen ondervinden van de Rijksweg A2 en de omliggende 30 km/uur wegen is berekend in een akoestisch onderzoek²². Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de nieuwe woningen bedraagt vanwege het verkeer op de A2 ten hoogste 47 dB. Bij de woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een aanvraag om een 'hogere waarde' is daarom niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen rondom het plangebied berekend. De geluidbelasting vanwege deze wegen bedraagt ten hoogste 58 dB. De gecumuleerde belasting van de wegen bedraagt ten hoogste 59 dB(A).

Om een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening te waarborgen zal de binnenwaarde, conform het Bouwbesluit, niet hoger moeten zijn dan 33 dB. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen dient hiervoor een nader onderzoek uitgevoerd te worden.

²² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Dorpsplein te Beesd.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.²³

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich op een dorpsplein in de dorpskern van Beesd. Dergelijke gebieden zijn aan te wijzen als gemengd gebied. De richtafstanden kunnen derhalve worden verkleind met één stap.

Nieuwe supermarkt

Een supermarkt is een bedrijf met milieucategorie 1. Omdat het gebied te kenmerken is als een gemengd gebied kunnen de richtafstanden verkleind worden met één stap. De aan te houden afstand bedraagt 0 meter.

SBI	Categorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Milieu categorie
471	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	1

Om te bepalen wat de geluidsbelasting is op de nieuwe appartementen is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (zie paragraaf akoestiek).

²³ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Bij het onderzoek naar de woningen in het plangebied dient enerzijds bepaald te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dienen de bedrijven in de omgeving van het plangebied niet gehinderd te worden in de bedrijfsvoering. Uit onderzoek is gebleken dat zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven bevinden die een belemmering vormen voor de realisatie van onderhavig project.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige project.

4.8 Luchtkwaliteit

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten behoeve van een aantal ontwikkelingen is een lijst samengesteld met ontwikkelingen die altijd NIBM zijn. Voor deze ontwikkelingen is een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Eén van deze categorieën betreft de realisatie van maximaal 1.500 woningen. In dit geval worden 6 appartementen gerealiseerd, dus is onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Een supermarkt behoort echter niet tot deze lijst. Hiervoor zou dus in principe een onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk zijn.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. In de onderstaande tabel bevindt zich de uitkomst van de tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		210
Aandeel vrachtverkeer		2,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,26
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Berekening bijdrage extra verkeer

Bij een toename van 210 verkeersbewegingen per etmaal (zie paragraaf 4.10), waarvan het aandeel vrachtverkeer 6 verkeersbewegingen per etmaal is (2,8%), draagt het extra verkeer niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en is een onderzoek niet nodig.

Conclusie

Het onderhavige project betreft de realisatie van veel minder dan 1.500 woningen. Daarmee valt het project onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen, waarvoor geen onderzoek nodig is. Daarnaast volgt uit de rekentool dat de realisatie van de supermarkt niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

4.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op basis van twee criteria, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De gemeenteraad van Geldermalsen heeft 22 september 2015 de Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Geldermalsen 2015 – 2019 (verder te noemen Beleidsvisie externe veiligheid) vastgesteld. De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen:

- externe veiligheidsrisico's in de omgeving van bestaande risicobronnen;
- de behoefte aan nieuwe activiteiten die risico's veroorzaken;
- de veiligheid van personen in de omgeving van deze risicobronnen en
- de optimale benutting van schaarse ruimte.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevt het Bevb en de Beleidsvisie externe veiligheid wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico dienen andere kwalitatieve aspecten te worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Doorwerking plangebied

De geplande woningen zijn kwetsbare objecten. Het onderhavige project dient derhalve getoetst te worden op het aspect externe veiligheid.

Transportroutes van risicovolle activiteiten

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen specifiek daartoe aangewezen transportroutes in de vorm van wegen, vaarwegen, spoorlijnen en/of buisleidingen. Met uitzondering van de Rijksweg A2, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg ligt op 400 meter afstand van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} bedraagt 0 meter. In de Beleidsvisie externe veiligheid is opgenomen dat een berekening van het groepsrisico dient plaats te vinden bij een ruimtelijk besluit voor een plangebied binnen de 200 meter zone van de A2 bij Beesd. Het plangebied ligt echter op 400 meter afstand van de Rijksweg A2. Er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

4.10 Verkeer en parkeren

Voor de uitbreiding van de supermarkt en de bouw van de appartementen is het effect op de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte berekend.

Verkeersgeneratie

De toename van deze (nieuwe) functies zorgen voor extra verkeer. De berekening van de verkeersgeneratie van de huidige functies is gebaseerd op CROW kengetallen²⁴. De uitgangspunten en de berekening zijn opgenomen in bijlage 5. De rekenformules van het CROW gaan uit van een minimum en maximum en deze hebben een behoorlijke bandbreedte. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de minimale CROW normen. De reden hiervoor is, dat het hier om een supermarkt gaat, welke al bestaat en daardoor al een 'vast bezoekerspotentieel' heeft. Het is niet de verwachting, dat vanwege een relatief kleine uitbreiding, uitzonderlijk veel nieuwe bezoekers zal trekken.

De uitbreiding biedt de supermarkt namelijk de mogelijkheid om de bestaande klanten beter te bedienen en de bedrijfsvoering efficiënter te laten verlopen: het assortiment kan worden uitgebreid en beter worden gepresenteerd en de logistiek wordt beter opgelost. Al met al zal het aantal bezoekers maar beperkt toenemen. Dat neemt echter niet weg, dat de uitbreiding verdisconteerd wordt met de minimale CROW-normen.

²⁴ CROW publicatie 317, Verkeersgeneratie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

Uit de berekeningen blijkt dat de uitbreiding van de supermarkt en de toevoeging van de 6 startersappartementen, op werkdagen 210 extra motorvoertuigbewegingen extra zullen plaatsvinden van en naar het Dorpsplein. De uitgangspunten voor de berekeningen zijn hieronder opgenomen.

Verkeersgeneratie

	Uitbreiding	Ritten minimaal	Maximaal	Rekennorm	Ritten totaal
Supermarkt	318 m ²	56,2	97,8	56,2	179
Startersappartementen	6 wooneenheden	4,8	5,6	5,2	31
Totaal					210

Effecten op de omgeving

Afgezien van de Doctor A. Kuiperweg en de Schuttersweg, hebben de wegen binnen de kom van Beesd een erftoegangsfunctie met grotendeels een inrichting en maximumsnelheid van 30 km/u. De 210 extra verkeerbewegingen zullen zich verspreiden over de wegenstructuur van Beesd. Gezien de centrale locatie binnen Beesd, kan gesteld worden dat circa 40% van dit verkeer via het Dorpsplein en Achterstraat rijdt, en 40% via de Kerkstraat en de Wilhelminastraat. De Achterstraat en Wilhelminastraat hebben binnen de kern van Beesd naast de erftoegangsfunctie, ook een verzamelfunctie van verkeer. De toename van 84 ritten / etmaal over deze twee wegen, hebben dan ook geen nadelig effect voor de doorstroming en verkeersveiligheid. Gezien de omvang van Beesd, zal de bestaande intensiteit op dit soort wegen niet boven de 3.000 mvt/etmaal uitkomen, terwijl de maximaal wenselijke intensiteit op ruim 6.000 mvt/etmaal ligt.

Deze toename is in een straat zoals de Dorpsplein en Kerkstraat weliswaar licht merkbaar, maar vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Deze toename past binnen de dynamiek welke een dorpscentrum heeft. De verkeersveiligheid is hiermee niet in het geding. Immers, de snelheid is laag waardoor de kans op een aanrijding klein is. Mocht onverhoopt er toch een aanrijding plaatsvinden, dan is de vanwege de lage snelheid de kans op letsel minimaal. Er worden dan ook als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen verwacht in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Parkeren

Omdat het principeverzoek is ingediend in 2008, is de parkeernorm voor de supermarkt opnieuw berekend op basis van de meest recente CROW-parkeernormen. Uitgaande van een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van 318 m² bedraagt de parkeernorm: $2,6 \times 3,18 = 8,3$ parkeerplaatsen. Hierbij is uitgegaan van de kwalificatie 'centrum' in een 'niet / weinig stedelijk gebied'. Bij de appartementen is er geen reden om uit te gaan van de minimale parkeernorm, omdat hier een nieuwe functie wordt toegevoegd. Ook de parkeernorm voor de zes appartementen is opnieuw berekend op basis van de meest recente

te parkeernormen, waarbij is gerekend met de hoogste parkeernorm. De berekening is: 1,7 parkeerplaats per appartement, dus in totaal $1,7 \times 6 \text{ pp} = 10$ parkeerplaatsen.

	Uitbreiding	Parkeernorm mini- maal	Maximaal	Rekennorm	Parkeerbehoefte bruto
Supermarkt	318 m ²	2,6	4,7	2,6	8,3
Startersappartementen	6 woningen	0,9	1,7	1,7	10
Totaal					18,3

Op basis van het maximale aanwezigheidspercentage (= het piekmoment) is het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen 80% van 18,3 parkeerplaatsen = 14,6 parkeerplaatsen, afgerond 15 parkeerplaatsen. Het aanwezigheidspercentage is vastgesteld op basis van de CROW.

Parkeeronderzoek

Op zaterdagmiddag 11 april 2015 heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden. Hierbij de zijn de volgende parkeerders geteld:

- Bezette parkeerplaatsen blauwe zone: 25 parkeerplaatsen;
- Bezette parkeerplaatsen vrije zone: 32 parkeerplaatsen.

Met andere woorden, tijdens de zaterdagmiddag is er een overcapaciteit aan parkeerplaatsen van respectievelijk 3 blauwe zone parkeerplaatsen en circa 48 vrije zone parkeerplaatsen.

Op donderdag 24, vrijdag 25 en zaterdag 26 september 2015 zijn parkeertellingen uitgevoerd op het Dorpsplein te Beesd. Het uitgevoerde parkeeronderzoek Dorpsplein Beesd²⁵ is opgenomen als bijlage 6. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat op vrijdag aan het einde van de middag er geen onbezette parkeerplaatsen zijn, dit heeft te maken met de markt op het Dorpsplein. Hierdoor zijn 23 parkeervakken op het middengedeelte niet beschikbaar. Op vrijdagavond en op zaterdagmiddag is er een overcapaciteit aan parkeerplaatsen, met een parkeerdruk van 0,49.

Gelet op de uitkomst van de parkeeronderzoeken op 11 april 2015 en op 1 oktober 2015 zijn op het Dorpsplein voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om te voorzien in de parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen op het Dorpsplein. Uit het parkeeronderzoek Dorpsplein Beesd blijkt dat tijdens de weekmarkt alle parkeerplaatsen op het Dorpsplein bezet zijn. Er ontstaan geen onverantwoorde parkeersituaties door de weekmarkt. Het college heeft in haar vergadering van 11 oktober 2011 besloten dat het huidige aantal parkeerplaatsen op het Dorpsplein gehandhaafd moet blijven. Dit vormt dan ook het uitgangspunt voor de herinrichting van het Dorpsplein. Ook de blauwe zone blijft gehandhaafd na de herinrichting.

²⁵ Parkeeronderzoek Dorpsplein Beesd, 1 oktober 2015

Conclusie

Er worden als gevolg van de toename in 318 m² bvo en 6 appartementen circa 210 extra verkeersbewegingen en maximaal 15 extra parkeerders verwacht. Gezien de relatief rustige verkeersomgeving in het centrum van Beesd, zijn voor beide aspecten geen negatieve effecten te verwachten voor de omgeving.

5. JURIDISCH PLAN

5.1 Inleiding

Bestemmingsplan

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding (voorheen: plankaart). Deze paragraaf dient als een “leeswijzer” van de regels en de (onlosmakelijk daarmee verbonden) verbeelding. Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende gebouwen binnen het plangebied. Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming.

Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik. De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning in eerste instantie niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan. In de tweede plaats kan het gemeentebestuur op grond van het geldende bestemmingsplan eventueel zijn wettelijke handhavingsbevoegdheden toepassen wanneer sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de door de Regeling standaarden ruimtelijke ordening voorgeschreven standaarden, waaronder de standaard InformatieModel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het plan is daarmee digitaal uitwisselbaar.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

Hoofdstuk 1. Inleidende regels;

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;

Hoofdstuk 3. Algemene regels;

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Ter inleiding zijn in hoofdstuk 1 van de regels definities opgenomen van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Deze “begripsbepalingen” hebben de functie te voorkomen dat in de regels voorkomende bepalingen verkeerd zouden kunnen worden uitgelegd. Tevens zijn in het eerste hoofdstuk enkele bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de “wijze van meten”, zodat de in de regels voorkomende maatvoeringseisen ten aanzien van bebouwing, juist worden geïnterpreteerd. De definities worden deels

voorgeschreven door de SVBP 2012 en zijn deels gebaseerd op de standaarden zoals de gemeente die pleegt te hanteren.

Bestemmingsregels

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 2 is per bestemming – artikelsgewijs – een bestemmingsregeling opgenomen. Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kunnen de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk 2 van de regels worden geraadpleegd. De verbeelding bevat tevens zogenaamde “aanduidingen”. In de regels wordt hiernaar verwezen en deze zijn in die zin dan ook juridisch relevant.

In het onderhavige plan is slechts 1 bestemming opgenomen, namelijk ‘Gemengd’. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- wonen
- detailhandel (waaronder een supermarkt)
- dienstverlening
- maatschappelijke voorzieningen
- openbare nutsvoorzieningen

Voor de mogelijkheden binnen deze bestemming is aangesloten bij de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan reeds bood voor dit perceel. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. De maximale goot- en nokhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn maximaal 6 woningen toegestaan.

Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen, welke van toepassing zijn op het gehele plangebied. De anti-dubbeltelregel is van belang voor een juiste interpretatie van de bouwingsregels. Verder bevat hoofdstuk 3 algemene een regeling voor ondergronds bouwen, gebruiksverboden, algemene afwijkingsregels en een algemene wijzigingsbevoegdheid. Aan de mogelijkheden tot wijziging zijn specifieke voorwaarden verbonden. De te volgen procedure bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is voorgeschreven in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Overgangs- en slotregels

De regels worden afgesloten met de overgangsregels. De overgangsbepaling regelt het bouwen en het gebruik van gebouwen en gronden voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. De overgangsbepaling is opgenomen conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Inspraak

Op 18 april 2013 en op 11 november 2013 zijn informatieavonden gehouden waarbij het schetsplan voor de uitbreiding van de MCD supermarkt is gepresenteerd. Op 18 april zijn de omwonenden en de winkeliers aan het Dorpsplein uitgenodigd, op 11 november was iedereen welkom. Tijdens deze avond waren de aanwezigen in de gelegenheid om te reageren op het bouwplan. Een aantal van de ingediende reacties hebben geleid tot wijzigingen van het bouwplan. Het houden van inspraak is niet verplicht op basis van de Wro, Awb en de gemeentelijk inspraakverordening. Omdat hier al de gelegenheid is geboden om te reageren op het schetsplan en omdat het hier een relatief kleinschalige ontwikkeling betreft, heeft het college ervoor gekozen om de bestemmingsplanprocedure te starten met de ontwerpfase.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten zijn van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er is door een aantal vooroverlegpartners een reactie ingediend. In separate bijlage is in de Reactienota Bro overleg een samenvatting van de reacties opgenomen, alsmede de beantwoording daarvan door de gemeente.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken (5 juni t/m 16 juli 2015). Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien in een Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bij bestemmingsplan 'Dorpsplein 2-4 te Beesd'. Deze is als separate bijlage bij deze be-

stemmingsplantoelichting gevoegd. Het plan is gewijzigd conform deze Nota en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één partij, de ontwikkelaar. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkeling te kunnen realiseren. Gezien de aard en omvang mag worden verwacht dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Gebleken is dat er planschadeclaims zijn te verwachten. Deze eventuele planschadeclaims zijn volledig voor rekening van de ontwikkelende partij.

Verhaal van kosten

De ontwikkeling omvat de uitbreiding van een supermarkt, alsmede de realisatie van 8 woningen. Op grond van artikel 6.2.1 onder c Besluit ruimtelijke ordening is dit een bouwplan waarvoor kostenverhaal verplicht is. Het kostenverhaal (incl. planschade) zou middels een anterieure overeenkomst kunnen worden geborgd. Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening behoeft in dat geval geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

