

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE
AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
'HERMAN KUIJKSTRAAT 37 – 47 SUPERMARKT MET BOVENWONINGEN'**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 27 -1- 2014

Corsaregistratie: 14.018641

Anoniem ivm publicatie op internet

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1 INLEIDING	5
2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	5
3 ZIENSWIJZENBEHANDELING	6
4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	27

1 INLEIDING

De gemeente Geldermalsen heeft een verzoek ontvangen voor het oprichten van een supermarkt met een aantal dagwinkels op het begane grondniveau van de Herman Kuijkstraat, een ondergrondse parkeergarage en woningbouw (18 eenheden) op de verdieping. Op de percelen Herman Kuijkstraat 37 – 47 wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Het college van burgemeester en wethouders heeft medewerking verleend aan dit verzoek.

Het voorliggende document heeft betrekking op het bestemmingsplan ‘Herman Kuijkstraat supermarkt met bovenwoningen’. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de percelen Herman Kuijkstraat 37 t/m 47. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door begrenzing tussen de percelen Herman Kuijkstraat 35 - 37, de Herman Kuijkstraat, de oostelijk van het plangebied gelegen parkeerplaats en de achterzijden van de percelen aan de Oranje Nassaustraat.

Het hoofddoel van het bestemmingsplan is realisatie van de supermarkt met een aantal dagwinkels op het begane grondniveau van de Herman Kuijkstraat, een ondergrondse parkeergarage en woningbouw (18 eenheden) op de verdieping mogelijk te maken. Omdat dit verzoek niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan ‘Centrum 2013’, is het voeren van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf vrijdag 20 juni 2014 tot en met donderdag 31 juli 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Herman Kuijkstraat 37 – 47 supermarkt met bovenwoningen’ ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfasen ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant op donderdag 19 juni 2014. Het ontwerpplan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan analoog ter inzage bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Naar aanleiding van het ontwerp van het bestemmingsplan “Herman Kuijkstraat supermarkt met bovenwoningen” zijn acht zienswijzen van particulieren ingekomen. Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 20 juni 2014 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Alle zienswijzen zijn ingekomen op of voorafgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn op 31 juli 2014. Alle zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

3 ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld.

Ondanks dat de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij onze afweging betrokken. Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

- Naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd),
- een samenvatting van de betreffende zienswijze,
- een standpuntbepaling door de gemeenteraad,
- een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en
- voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze
1.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Reclamant heeft het huis gekocht vanwege het dorpse karakter. Reclamant is ervan overtuigd dat realisatie van de supermarkt een financieel nadelige invloed zal hebben op de waarde van hun huis. Er is sprake van veel meer drukte in het verkeer, lawaai, gevaarlijke verkeerssituaties, toename van fijnstof, milieuvervuiling en het uitzicht wordt minder. Het is ongelofelijk en slecht te begrijpen dat de gemeente in een straat waar een school is, het verkeer doet toenemen. Dat leidt tot ongevallen. De verkeerssituatie is al onoverzichtelijk. Reclamant is bang dat het zware bouwverkeer scheuren in het huis zal veroorzaken. Reclamant stelt voor om de parkeerplaats tegenover de Koninginnelaan af te sluiten, zodat er een scheiding komt tussen woonwijk en centrum. Reclamant adviseert om het eerste deel van de Oranje Nassastraat parkeervrij te maken. Reclamant gaat over tot het indienen van een verzoek om planschade.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Als reclamant van mening is dat zijn woning in waarde daalt, kan hij een verzoek om planschade indienen bij de gemeenteraad, als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Een bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep meer mogelijk is tegen het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Centrum 2013' hebben de percelen Herman Kuijksstraat 37 – 47 de bestemming 'Centrum – 2'. Hierbinnen zijn de gronden bestemd voor een mix aan centrumfuncties. Detailhandel is toegestaan, mits dit specifiek is aangeduid, deze aanduiding ligt over de huisnummers 39 en 41. Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat de betreffende gronden bestemd zijn voor: wonen, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horecabedrijven in categorie 1 (lunchroom). Nu staan de gebouwen leeg en vindt er geen bedrijvigheid plaats. Als de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan worden benut, nemen ook de verkeersbewegingen toe. Een nieuwe functie op de percelen Herman Kuijksstraat 37 – 47 leidt in alle gevallen tot meer verkeersbewegingen dan in de bestaande situatie. De supermarkt en de overige nieuwe functies aan Herman Kuijksstraat 37 – 47 zijn via verschillende wegen te bereiken. Een groot deel van het verkeer zal worden afgewikkeld via de Herman Kuijksstraat. Daarnaast zullen naar verwachting ook de D.J. van Wijkstraat en in mindere mate de Geldersestraat en Koningsweg verkeer van en naar de Herman Kuijksstraat 37 – 47 afwikkelen. De Koninginnelaan wordt niet vermeld als toegangsroute voor de supermarkt en de andere ontwikkelingen aan Herman Kuijksstraat 37 – 47 in het rapport van Goudappel Coffeng naar de toename van het aantal verkeersbewegingen. Uit het onderzoek naar de verkeersbewegingen (bijlage 10 van het bestemmingsplan) blijkt dat na de realisatie van het bouwplan wordt voldaan aan de normen van Duurzaam Veilig. Dat betekent dat het aantal verkeersbewegingen wel toeneemt, maar dat het aantal verkeersbewegingen na realisatie van het bouwplan voldoet aan de normen die worden gesteld aan een erftoegangsweg. Alle wegen rondom het plangebied zijn onderdeel van een verblijfsgebied binnen de bebouwde kom (30 km/h). Binnen de wegenstructuur rondom het plangebied heeft de Herman Kuijksstraat meer een buurtontsluitende functie dan de andere straten die aantakken op deze straat. In de wegcategorisering, die is vastgesteld door het college van de gemeente Geldermalsen, is de Herman Kuijksstraat benoemd als 'erftoegangsweg type 1'. De omliggende straten zijn benoemd als 'erftoegangsweg type 2'. De Herman Kuijksstraat wordt ingeschat als de drukste straat rondom het plangebied, de verwachting

is dan ook dat deze straat het overgrote deel van het verkeer van en naar het plangebied te verwerken krijgt. Daarom is de toets naar de verkeersveiligheid voor deze straat uitgevoerd. De andere straten krijgen ook te maken met een toename van verkeer, maar in beperktere mate. Dit zal niet tot problemen leiden. Het fijnstof is onderzocht in paragraaf 5.6 van het bestemmingsplan. Hier is het aspect 'luchtkwaliteit' nader onderzocht. De conclusie is dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen na ontwikkeling van het bouwplan ruim onder de grenswaarden liggen. De grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het rapport over de luchtkwaliteit is bijlage 11 van het bestemmingsplan. Het uitzicht voor reclamant wijzigt inderdaad door het bouwplan. Dat is echter geen reden om geen medewerking te verlenen aan het bouwplan. Voor het bouwverkeer is een route afgesproken, die niet leidt langs het huis van reclamant. Voorafgaande aan de bouw van het bouwplan vindt een bouwkundige opname plaats van woningen gelegen in de directe omgeving van het bouwplan. Zo wordt mogelijke schade als gevolg van de bouw van de supermarkt, parkeergarage, winkelruimtes en appartementen in beeld gebracht. Het afsluiten van de parkeerplaats tegenover de Koninginnelaan is niet wenselijk, omdat het centrum van Geldermalsen optimaal bereikbaar moet zijn. De optimale bereikbaarheid is dus niet alleen van belang voor de supermarkt, maar ook voor de winkels in de Geldersestraat. Wij zullen de verkeerssituatie rondom het parkeerterrein aan de Koninginnelaan, na realisatie van het bouwplan, monitoren. Dit geldt ook voor het eerste deel van de Oranje Nassaustraat. In een later stadium kunnen dan mogelijk aanvullende verkeersmaatregelen worden genomen.
<i>Besluit</i>
Er is geen aanleiding om de zienswijze gegrond of ongegrond te verklaren.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
Indiener zienswijze
2.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Reclamant geeft zijn visie op de verkeersafwikkeling in Geldermalsen. De Herman Kuijkstraat zou vanaf de kruising met de Geldersestraat tot de stoplichten eenrichtingsverkeer worden. Ook de Rijksweg wordt vanaf het kruispunt met de Herman Kuijkstraat eenrichtingsverkeer. Het BP benzinstation blijft zo aan beide zijden bereikbaar. Reclamant stelt de volgende verkeersstroom voor: Randweg – rotonde Tielerweg – D.J. van Wijkstraat – Herman Kuijkstraat tot Geldersestraat, dan naar Gelderse luifel, door winkelgedeelte, bij Rijksweg rechtsaf, daarna naar Culemborg of Rijnstraat. Voor zwaarder verkeer stelt appelland de volgende verkeersstroom voor: Oostelijk deel van Geldersestraat via kruispunt Randweg – Willem de Zwijgerweg. Via Geldersestraat en Herman Kuijkstraat naar Rijksweg. Reclamant vindt dat verkeer vanaf A2 richting Markt en omgeving via de perenrotonde (linksaf) moet rijden. Verkeer voor het oostelijk gedeelte van de Geldersestraat moet via de Randweg. Voor inwoners van Geldermalsen Oost die naar het station moeten, verandert er weinig. Bezoekers uit Meteren en De Plantage kunnen via de rotonde naar het station en het centrum. Door deze verkeersstromen is realisatie van stoepen en fietsstrook aan beide zijden van de Herman Kuijkstraat mogelijk. Gezien de leegstand in het dorp is de ontwikkeling van extra winkelruimte te betreuren. Reclamant is van mening dat Geldermalsen straks een dorp is met vier kernen, doorkruist door de Rijksweg. Reclamant is van mening dat je nu een visie ontwikkelt voor de toekomst, dat is eenmalig besluiten nemen. Met het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de toekomst. In deze situatie moet rekening worden gehouden met de voetganger en de fietser, hun verkeersveiligheid is in het geding. Daarbij is nu het moment om van de kern een eenheid te maken. Reclamant stelt voor om het nieuwe deel bij het centrum te betrekken. Reclamant constateert dat de Herman Kuijkstraat aan één zijde niet geschikt over een trottoir. Hulpbehoevenden en mensen met een kinderwagen hebben dan problemen om over te steken. Het is voor fietsers onveilig als twee auto's elkaar passeren. Door de versmalling van het trottoir aan de zuidzijde van de Herman Kuijkstraat komt de veiligheid van de voetgangers in gevaar. Reclamant roept de gemeenteraad op om verantwoording te nemen en zorg te dragen voor de leefbaarheid van het dorp.

<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Het inrichten van de Herman Kuijksstraat als eenrichtingsverkeer is wel een wens van de gemeenteraad, maar vanwege het ontbreken van voldoende budget kan deze wens niet tot uitvoering worden gebracht. De gemeenteraad bepaalt of budget wordt vrijgemaakt om herinrichting van dit gedeelte van de Herman Kuijksstraat mogelijk te maken. Ditzelfde geldt ook voor het al dan niet realiseren van stoepen en fietsstroken aan beide zijden van de Herman Kuijksstraat. In het verkeerscirculatieplan is de Herman Kuijksstraat aangewezen als wijkverzamelweg. Sinds 3 december 2012 is dit gedeelte van de Herman Kuijksstraat een 30-km zone. Na realisatie van het bouwplan nemen de verkeersbewegingen op dit gedeelte van de Herman Kuijksstraat toe. Verkeerstromen zijn niet te leiden, automobilisten bepalen zelf hun route. Deze route kan ook variëren. Het bepalen van een vaste verkeersstroom voor auto's en vrachtwagens die richting het centrum van Geldermalsen rijden, is niet uitvoerbaar. Ter hoogte van het bouwplan wordt een trottoir aangelegd. Dit is weergegeven op de tekening met nummer 140218_ba002_1291 nieuwe situatie.pdf. Nadere bestudering van het trottoir ter hoogte van de laad- en losplaats heeft geleid tot het opstellen van een nieuwe tekening. Ter plekke van de laad- en losplaats wordt het trottoir in de nieuwe situatie minimaal 1,35 m breed en rolstoeltoegankelijk en wordt hiermee breder dan in de huidige situatie. Ondanks de verbreding van het trottoir behoudt de Herman Kuijksstraat ter hoogte van het bouwplan het bestaande wegprofiel. Er wordt voldaan aan de minimale breedte van een erftoegangsweg. Het bestemmingsplan voorziet niet in een herinrichting van de Herman Kuijksstraat vanaf de stoplichten tot aan de kruising met de Geldersestraat. Dit valt buiten het plangebied. Het profiel van de Herman Kuijksstraat voldoet aan de minimale breedte. Dat wordt gefietst op het trottoir, is spijtig. Gedrag is echter niet te sturen.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. De aanvraag om WABO-vergunning met zaaknummer 021415344 wordt op het volgende onderdeel gewijzigd: De tekening met nummer 1291141124BA-001situatietekening.pdf vervangt de tekening met nummer 140218_ba002_1291 nieuwe situatie.pdf, vanwege het wijzigen van de laad- en losplek en de luifel. Door het wijzigen van de laad- en losplek moet de luifel een omvang krijgen van 2,10 meter. Dit leidt tot een wijziging in de aanvraag om WABO-vergunning met zaaknummer 021415344 en tot een wijziging in het bestemmingsplan. Paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin dat bij de te treffen maatregelen / voorzieningen wordt vermeld dat de overkapping een breedte van 2,10 meter dient te hebben. Deze breedte is bepaald op basis van het aanvullend akoestisch onderzoek industrielaawaai dat vanwege het verplaatsen van de laad- en losplek opnieuw is uitgevoerd voor dat onderdeel. Dit aanvullend akoestisch onderzoek is een bijlage bij het bestemmingsplan.
Indiener zienswijze
3.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Reclamant merkt op dat iedereen profijt heeft van de herontwikkeling van Herman Kuijksstraat 37 – 47, omdat het terrein nu vervallen is. De nieuwbouw zal boven de bestaande bebouwing uittorenen. Dat is een aantasting van de privacy van de omwonenden. Het past niet in het centrum van het dorp met nauwe straatjes. Verder lijkt er totaal niet gedacht te worden aan andere vervoermiddelen dan auto's. De meeste mensen zijn te voet of op de fiets. Het gebruik van de auto moet worden ontmoedigd in een dichtbebouwd centrum en ook vanwege de slechte gezondheid in de regio. Houd rekening met een verantwoorde indeling van de openbare ruimte. Voetgangers en fietsers moeten voorrang krijgen boven het autoverkeer. De trottoirs moeten worden verbreed en de autorijbaan moet worden versmald. Het trottoir mag niet worden doorbroken voor de ingang van de parkeergarage en voor laad- en losplekken.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
De constatering van reclamant wordt door ons onderschreven. Het terrein is nu vervallen, door realisatie van het bouwplan verbetert de situatie ter plekke. In het bestemmingsplan 'Herman Kuijksstraat 37 – 47 supermarkt

met bovenwoningen' staat op de plankaart een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter, aan de noord- en oostzijde van het bouwplan. Aan de zuidzijde van het bouwplan is de maximale goothoogte 8 meter en de maximale bouwhoogte ook 8 meter. De percelen aan de Herman Kuijkstraat 37 – 47 liggen in het bestemmingsplan 'Geldermalsen centrum 2013'. Het merendeel van het plangebied heeft de bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2'. In deze bestemmingen is de maximale goothoogte 8 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter. Het bestemmingsplan bevat tevens een afwijkmogelijkheid om een hogere goot- of bouwhoogte toe te staan. Op basis van deze afwijkmogelijkheid is het mogelijk een goothoogte te realiseren van 10 meter en een bouwhoogte van 13,75 meter. Bovendien zijn binnen het plangebied gebouwen aanwezig met een hogere goot- en bouwhoogte. In het Masterplan Centrumplan 2009 is in paragraaf 5.7 een omschrijving opgenomen van de Wellnerlocatie. Hier is ook een doorsnede bijgevoegd, waar de beoogde hoogte van de ontwikkeling op staat aangegeven, namelijk vanaf de dijk twee bouwlagen met een kap. De hoogte van het bouwplan komt overeen met de hoogte die hier staat vermeld. Het bouwplan past derhalve binnen het Masterplan Centrumplan 2009. In het openbaar gebied rondom de supermarkt is een fietsenstalling opgenomen langs de Herman Kuijkstraat, vlakbij de ingang van de supermarkt. De situering van de fietsenstalling is aangeduid op de tekening met nummer 140218_ba002_1291 nieuwe situatie.pdf. Deze tekening is een onderdeel van de aanvraag om WABO-vergunning. De ingang van de supermarkt is toegankelijk via een licht hellende brede stoep vanaf de Herman Kuijkstraat. Ter hoogte van het bouwplan wordt aan de zijde van de Herman Kuijkstraat een trottoir aangebracht. Aan de zijde van het parkeerterrein wordt ook een trottoir gerealiseerd. Bij het doen van grote boodschappen wordt vaak de auto gebruikt. Daarom wordt een parkeergarage onder de supermarkt gerealiseerd. Het gebruik van de fiets kan worden gestimuleerd, maar niet afgedwongen. Het stimuleren van fietsgebruik kan niet binnen dit bestemmingsplan worden geregeld; dit moet gemeentebreed plaatsvinden. Ter hoogte van de laad- en losplek aan de Herman Kuijkstraat loopt het trottoir door. Bij de ingang van de parkeergarage loopt het trottoir door aan de bovenzijde van de ingang.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. De aanvraag om WABO-vergunning met zaaknummer 021415344 wordt op het volgende onderdeel gewijzigd: De tekening met nummer 1291141124BA-001situatietekening.pdf vervangt de tekening met nummer 140218_ba002_1291 nieuwe situatie.pdf, vanwege het wijzigen van de laad- en losplek en de luifel. Door het wijzigen van de laad- en losplek moet de luifel een omvang krijgen van 2,10 meter. Dit leidt tot een wijziging in de aanvraag om WABO-vergunning met zaaknummer 021415344 en tot een wijziging in het bestemmingsplan. Paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin dat bij de te treffen maatregelen / voorzieningen wordt vermeld dat de overkapping een breedte van 2,10 meter dient te hebben. Deze breedte is bepaald op basis van het aanvullend akoestisch onderzoek industrielaawaai dat vanwege het verplaatsen van de laad- en losplek opnieuw is uitgevoerd voor dat onderdeel. Dit aanvullend akoestisch onderzoek is een bijlage bij het bestemmingsplan.
Indiener zienswijze
4.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en op een aantal aspecten niet uitvoerbaar is en dus niet vast te stellen. Reclamant dient een zienswijze in voor het ontwerpbestemmingsplan en voor de ontwerp-omgevingsvergunning. Reclamant verzoekt om een antwoord op de volgende punten: <u>Verkeersstromen</u> 1. is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersstromen en de gevolgen voor de omliggende straten? Zo ja, stelt u dat onderzoek beschikbaar? 2. welke gevolgen heeft deze ontwikkeling voor de verkeersstromen in de omliggende straten en naar de omliggende parkeerterreinen? 3. welke (veiligheids-) maatregelen worden hierbij getroffen in de omliggende straten? Op drukke momenten is het nu al een drukke, onoverzichtelijke en voor met name jonge fietsers, een

gevaarlijke situatie. Reclamant vindt in de stukken geen informatie terug over de wijze waarop de gemeente omgaat met de gevolgen van dit plan in de omliggende openbare ruimte.

Andere vragen zijn:

4. Hoe is het effect van het verkeer (aantal en stromen) als gevolg van dit plan op het verblijfskarakter van de omliggende omgeving onderzocht?
5. Hoe is rekening gehouden met de fietsroutes in de omgeving van de ontwikkellocatie en de veiligheid voor met name jonge fietsers?
6. Hoe is in de Herman Kuijksstraat en in de directe omgeving rekening gehouden met het langzaam verkeer in combinatie met laden en lossen? Welke maatregelen worden er getroffen?
7. Zijn de looproutes veilig voor alle voetgangers, dus ook voor mensen met een beperking?
8. Bij de uitgang van de parkeergarage aan de Koninginnelaan is een trap getekend. Betekent dit dat mensen die geen gebruik kunnen maken van de trap gebruik moeten maken van de rijbaan? Hoe wordt hun veiligheid gewaarborgd?
9. Hoe strookt het streven om de ontsluiting naar het parkeerterrein aan de Koninginnelaan te verbeteren dat in het Masterplan staat omschreven met het ontwerpbestemmingsplan?

Parkeren

1. Waarom is voor de zone 'centrum' gekozen en niet voor de zone 'centrum – schil' ?
2. Is rekening gehouden met het autobezit van bewoners en bezoekers? Wat zijn de berekeningen als wel wordt gerekend met de minimale en maximale normen? Wat heeft dit voor gevolgen?
3. Valt de Coop in het middellange en lage prijsklasse segment? Hoe is het parkeren geborgd als zich ter plekke een supermarkt in het hogere segment gaat vestigen?
4. Er ontbreekt een onderbouwing voor het stallen van fietsen, zowel in aantal als in locatie. Ook ontbreekt een onderbouwing voor parkeerplaatsen van mindervaliden en het plaatsen van winkelwagens.
5. Doen de parkeerterreinen in de omgeving nu wel of niet mee in de planvorming en ontwikkeling? Hoe en waar wordt het gebruik en de veiligheid van de bestaande parkeervoorzieningen nu geborgd?
6. Zijn 54 parkeerplekken als norm en in de praktijk voor een supermarkt niet onrealistisch?
7. Hoe realistisch en acceptabel is het dat mensen ca. 150 tot 200 meter lopen naar een parkeerplek? Hoe is dit onderzocht?
8. In hoeverre zijn de looproutes naar de omliggende parkeerplaatsen veilig en goed toegankelijk? Hoe wordt de veiligheid op de Herman Kuijksstraat geborgd tijdens het laden en lossen?
9. In hoeverre is rekening gehouden met de geluidsoverlast en vervuiling door het lopen met supermarktkarretjes naar andere parkeerplaatsen?
10. Welke maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat de bewoners van de Oranje Nassastraat hun auto op hun eigen oprit kunnen parkeren?
11. Hoe kan een parkeertelling van 3 jaar geleden representatief zijn voor de huidige situatie?
12. Hoe heeft deze telling plaatsgevonden en hoe zijn de cijfers bepaald?
13. In hoeverre is hierbij rekening gehouden met evenementen en andere voorzieningen in het centrum?

Impact op de omgeving

1. Welke motivatie heeft u om nog geen jaar na de vaststelling van het vorige bestemmingsplan nu wel te streven naar het volledig bebouwen van deze percelen met 1 hoofdgebouw?
2. Wat zijn de beweegredenen om een dergelijk hoog gebouw toe te staan? Hoe strookt dit met de visie die in het Masterplan 2009 en in het bestemmingsplan 'Centrum 2013' is vastgesteld? Hoe draagt dit ontwikkelplan bij aan een ruimtelijk karakteristiek dorps- en cultuurhistorisch verantwoorde uitstraling?
3. Op welke wijze is rekening gehouden met de molenbiotoop en de molenbeschermingszone en welke maatregelen worden hierbij getroffen?
4. Welke waarde hecht u aan het behoud van het groen in de dorpskern? Op welke wijze wilt u flora en fauna in de dorpskern behouden?
5. Waarom heeft u in het bestemmingsplan 'Centrum 2013' niet de bestemming 'supermarkt' voor de huidige ontwikkellocatie opgenomen?
6. Hoe wordt er rekening gehouden met het toenemende verkeerslawaaï op de Koninginnelaan en Herman Kuijksstraat voor de reeds bestaande bebouwing? En met de geluidhinder van toenemende verkeersstromen en het gebruik en parkeren van winkelwagens?

Behoeft

1. Hoe voldoet deze ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking? Kunt u dit motiveren?
2. Is er daadwerkelijk voldoende actuele regionale en lokale behoefte aan uitbreiding van een supermarkt?
3. Kunt u met actueel onderzoek de behoefte en noodzaak van verplaatsing en vergroting van de supermarkt op de huidige locatie aantonen?
4. Waarom houdt de gemeente vast aan de verplaatsing van de supermarkt als onderdeel van het Masterplan? Hoe kunt u aantonen dat het Masterplan nog van toepassing is op de huidige situatie van het Centrum van Geldermalsen?

Perceel Oranje Nassaustraat 18

1. Zowel voor het woon- en leefgenot, privacy, gebruiksmogelijkheden van de tuin en de waarde van het huis is de voorgestelde ontwikkeling zeer negatief en doet onevenredig veel afbreuk aan het woonbelang van het perceel. Op welke wijze waarborgt u de belangen van de naastgelegen percelen en daarmee de inwoners van de gemeente?
2. Door het plaatsen van de trap bij de parkeergarage ontstaat een hinderlijk inzicht en een kans op vervuiling. Welke maatregelen biedt u hierbij aan?
3. Er is sprake van een afschot vanaf het parkeerterrein richting de tuin van reclamant. Ook is er een afschot van circa 1 m vanaf Herman Kuijkstraat richting Oranje Nassaustraat. Wat is de uitwerking van deze twee afschotten bij de achteruitgang Oranje Nassaustraat 16 en 18 en de trap? Welke maatregelen worden genomen om een veilige looproute voor voetgangers, een veilige uitgang voor de percelen en de waarde van en privacy in de tuin te waarborgen?
4. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ramen aan te brengen op de perceelsgrens van het perceel van reclamant. Reclamant verzoekt om deze mogelijkheid te schrappen vanwege overlast van licht, geluid en inzicht op het perceel.
5. Reclamant kan niet instemmen met het verzoek van de ontwikkelaar om een strook van 5 m werkterrein van hun perceel te gebruiken voor het plaatsen van een damwand. Dit heeft een enorme negatieve impact op de tuin, grond- en waterhuishouding en woon- en leefgenot.
6. De gekozen bouwmethode en de inrichting van het werkterrein heeft impact op de groenstrook die grenst aan het perceel van reclamant. Blijft deze groenstrook behouden? Hoe? Welke garanties worden hierover afgegeven? Hoe wordt het trottoir langs de ontwikkeling naar de Oranje Nassaustraat vorm gegeven?

Standpunt gemeenteraad

De reactie op de ingediende zienswijze luidt als volgt:

Verkeersstromen

1. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersstromen. Dit onderzoek is bijlage 10 van het bestemmingsplan en is digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Geldermalsen.
De conclusie uit het rapport is dat in het gebied rondom de ontwikkeling na realisatie van de geplande ontwikkeling naar verwachting een acceptabele parkeersituatie zal ontstaan. Overall is na realisatie van de geplande ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van parkeren en verkeersafwikkeling. De verkeersgeneratie kan binnen de richtlijnen van Duurzaam Veilig worden afgewikkeld op de Herman Kuijkstraat die is gecategoriseerd als wijkverzamelweg. Een groot deel van het verkeer zal worden afgewikkeld via de Herman Kuijkstraat. Daarnaast zullen naar verwachting ook de D.J. van Wijkstraat en in mindere mate de Geldersestraat en Koningsweg verkeer van en naar de Herman Kuijkstraat 37 – 47 afwikkelen.
2. Dit blijkt uit het onderzoek 'Verkeersaspecten ontwikkeling Geldermalsen', dat is bijgevoegd als bijlage 10 bij het bestemmingsplan. De verkeersstromen in de omliggende straten nemen toe als gevolg van het bouwplan. Dit kan zijn weerslag hebben op het verblijfskarakter van de omliggende straten, in welke mate is niet vooraf te voorspellen. Zie de beantwoording van zienswijze 1.
3. Er worden geen veiligheidsmaatregelen getroffen, want uit het onderzoek blijkt niet dat deze noodzakelijk zijn.
4. Zie de beantwoording van nummer 1 en 2.
5. De bestaande fietsroutes blijven in stand. Door het bouwplan nemen de verkeersstromen over de Herman Kuijkstraat toe, deze blijven echter onder de richtlijnen van Duurzaam Veilig.
6. Het trottoir aan de Herman Kuijkstraat loopt door ter hoogte van het laden en lossen. Het trottoir

heeft hier een breedte van 1,35 meter, en wordt hiermee breder dan het bestaande trottoir. Het trottoir is dan rolstoeltoegankelijk.

7. Het trottoir langs de Herman Kuijksstraat is ter hoogte van het bouwplan voldoende breed, ook voor mensen met een beperking. Ook de toegang van de supermarkt is toegankelijk voor mensen met een beperking. De parkeergarage is toegankelijk voor mensen met een beperking, want die heeft een lift.
8. Mensen die geen gebruik kunnen maken van de trap en die hun auto hebben geparkeerd buiten de parkeergarage, zullen gebruik moeten maken van het parkeerterrein. Hun veiligheid wordt door henzelf en door de overige verkeersdeelnemers gewaarborgd. Dit is het geval bij alle parkeerplaatsen in de directe nabijheid van een supermarkt, zoals bijvoorbeeld bij Achter 't Veer en het Maximaplein.
9. De ontsluiting naar het parkeerterrein aan de Koninginnelaan ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Voor het verbeteren van de ontsluiting van het parkeerterrein aan de Koninginnelaan is door de gemeenteraad geen budget beschikbaar gesteld. Uitvoering hiervan, op basis van het Masterplan Centrumplan 2009, is dus niet mogelijk.

Parkeren

1. Wij hebben geen parkeerbeleid opgesteld waarin de grenzen van de CROW-gebieden 'centrum', 'schil centrum' en 'rest bebouwde kom' zijn benoemd. Vanwege de directe nabijheid van centrumvoorzieningen, zoals de Hema, horeca en bank, wordt de zone 'centrum' als meest passend beschouwd.
2. Het autobezit van bewoners van de appartementen en bezoekers van de supermarkt is betrokken bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Voor bewoners van de omliggende straten geldt dat zij hun auto op dezelfde plek kunnen parkeren als nu. De berekeningen bij een minimale en een maximale parkeernorm zijn niet uitgevoerd, omdat deze niet relevant zijn voor het realiseren van het bouwplan. Bij het hanteren van de minimale norm zijn minder parkeerplaatsen vereist, bij het hanteren van de maximale parkeernorm zijn meer parkeerplaatsen vereist. In het rapport is een parkeernorm gebruikt die past bij de specifieke situatie van Geldermalsen. Er is gerekend met een bovengemiddelde parkeernorm, namelijk 75% van het verschil tussen de minimum en de maximumnorm.
3. In het rapport is gerekend met het parkeerkencijfer behorende bij 'supermarkt – middellaag/laag prijsniveau'. Het bijbehorende parkeerkencijfer is 4,1 parkeerplaats per 100 m² bvo, uitgaande van een bovengemiddeld parkeerkencijfer op deze locatie (75% van de range tussen minimum en maximum parkeerkencijfer van CROW2). Wanneer gerekend zou zijn met 'supermarkt – middelhoog/hoog prijsniveau' en een gemiddeld parkeerkencijfer (50% van de range tussen minimum en maximum parkeerkencijfer van CROW) dan geldt hetzelfde parkeerkencijfer, namelijk 4,1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Het autobezit in Geldermalsen ligt weliswaar iets hoger dan in Nederland (respectievelijk 66 en 60 personenauto's per 100 inwoners), maar er zijn gemeenten in Nederland met een beduidend hoger autobezit. Een voorbeeld is Houten met 123 personenauto's per 100 inwoners. Een parkeerkencijfer van 4,1 parkeerplaats per 100 m² bvo vinden wij daarom op deze locatie acceptabel.
4. Uit de aanvraag voor omgevingsvergunning blijkt dat een fietsenstalling wordt gesitueerd aan de zijde van de Herman Kuijksstraat, vlakbij de ingang van de supermarkt. Op basis van CROW parkeerkencijfers wordt het aantal fietsparkeerplaatsen bepaald op: 49 fietsplekken voor de supermarkt (2,9 fietsplekken per 100 m²) en 5 fietsparkeerplekken voor de winkels (2,7 fietsplekken per 100 m²). Voor minder-validen worden twee parkeerplaatsen gereserveerd in de parkeergarage. De normering is hierbij één invalidenparkeerplaats per 50 parkeerplaatsen. Aan deze normering wordt voldaan. In de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het oprichten van de supermarkt, met parkeergarage, vier winkelruimtes en 18 appartementen, is tevens opgenomen waar de winkelwagentjes worden gesitueerd. Zie hiervoor de tekening met nummer 140218_ba100_1291 begane grond.pdf. De winkelwagentjes worden bij de ingang van de supermarkt geplaatst en in de parkeergarage.
5. De parkeerterreinen in de directe omgeving doen niet mee met de planontwikkeling. Deze liggen namelijk buiten het plangebied. Wel worden deze parkeerterreinen betrokken bij het opstellen van de parkeerbalans, omdat bezoekers van de supermarkt hier zullen gaan parkeren. Het gebruik van de parkeervoorzieningen is niet gereguleerd, iedereen mag zelf bepalen waar de auto wordt geparkeerd. De parkeergarage onder de supermarkt ontsluit op het bestaande parkeerterrein aan de Koninginnelaan. Dit parkeerterrein zal na realisatie van het bouwplan intensiever worden gebruikt. Naar verwachting komt de verkeersveiligheid hiermee niet in het geding. Zie de beantwoording van

- nummer 8 onder het kopje 'verkeersstromen'.
6. Uit het rapport naar de parkeerbalans (bijlage 10 van het bestemmingsplan) blijkt dat 54 parkeerplaatsen voor de supermarkt realistisch zijn.
 7. De loopafstand van 200 meter is gebaseerd op een CROW-publicatie met de titel 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012'. De CROW is een gerenommeerde organisatie op het gebied van verkeer en parkeren. Zij voorzien heel Nederland van informatie op hun vakgebied. Bezoekers van de supermarkt bepalen bovendien zelf of zij deze afstand willen afleggen of dat zij elders hun boodschappen gaan doen. De CROW hanteert een acceptabele loopafstand van 200 tot 600 meter voor winkelen en 200 – 800 meter voor werken. Dit ligt dus verder dan 200 meter. In deze zones is extra parkeercapaciteit aanwezig. Gelet op de acceptabele loopafstand voor werken, het verwachte beperkte tekort binnen de zone van 200 meter wordt verwacht dat werknemers van de supermarkt hun auto buiten de zone van 200 meter gaan parkeren.
 8. De looproutes naar de omliggende parkeerplaatsen blijven ongewijzigd, uiteraard met uitzondering van de openbare ruimte die valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Laden en lossen vindt plaats op de laad- en losplek. Laden en lossen vindt dus niet plaats op de Herman Kuijksstraat. De Herman Kuijksstraat behoudt een breedte van 4,80 meter.
 9. Om een supermarkt te kunnen exploiteren, zijn maatwerkvoorschriften noodzakelijk. In het ontwerpbesluit, dat ter inzage heeft gelegen, zijn deze maatwerkvoorschriften opgesomd. Ook winkelwagentjes zijn hier aan de orde. Hierover staat het volgende: 'Binnen de inrichting mag alleen gebruik gemaakt worden van geluidarme, kunststoffen winkelwagentjes'. Dat het lopen met een winkelwagentje voor vervuiling zorgt, wordt niet gevolgd. De gemeente is verantwoordelijk voor het openbaar gebied en ook voor mogelijke vervuiling hiervan. Indien dit noodzakelijk blijkt, zullen aanvullende maatregelen genomen worden.
 10. In de Oranje Nassastraat mag gratis worden geparkeerd. In de straat geldt een blauwe zone, zodat bezoekers hun auto daar slechts beperkte tijd mogen parkeren. Dat niet voor een uitrit mag worden geparkeerd, is een algemeen bekende verkeersregel. Als iemand zich niet aan een verkeersregel houdt, waardoor iemand anders hiervan overlast ondervindt, mag degene hierop worden aangesproken. Dat is hier dus ook het geval. Aanvullende maatregelen, zoals bijvoorbeeld een parkeerverbod, worden nu niet genomen.
 11. De parkeerdrukmeting is uitgevoerd op de drukste dagen van de week, namelijk het weekend. Om te beoordelen of de parkeerdruk inmiddels is toe- of afgenomen, zijn de parkeeropbrengsten van het parkeerterrein in beeld gebracht. De parkeeropbrengsten zijn met 14% gedaald sinds 2011. Dat betekent dat ook de bezetting van het parkeerterrein is gedaald met 14%. De parkeerdruk is dus afgenomen ten opzichte van de parkeerdrukmeting uit 2011.
 12. De telling heeft plaatsgevonden door auto's te tellen op het parkeerterrein. Het tellen vindt plaats door middel van turven.
 13. Met evenementen, zoals bijvoorbeeld een kermis, wordt geen rekening gehouden bij het bepalen van de parkeerbalans. Dit is gebruikelijk. Met incidentele stijgingen van bezoekersaantallen wordt bij geen enkele ontwikkeling rekening gehouden.

Impact op de omgeving

1. Deze motivatie blijkt uit de besluiten van de gemeenteraad om het Masterplan Centrum in 2009 en de actualisering van het Masterplan Centrum in 2011 vast te stellen. In beide documenten is herontwikkeling van Herman Kuijksstraat 37 – 47 aan de orde. In het Masterplan Centrum worden in paragraaf 5.7 ruimtelijke kaders aangegeven voor deze herontwikkeling. Het bestemmingsplan 'Centrum 2013' dat sinds begin dit jaar van kracht is, is een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat in dit bestemmingsplan de bestaande situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet opgenomen. Omdat de herontwikkeling van de Herman Kuijksstraat 37 – 47 een nieuwe ontwikkeling is, waarvan de uitvoerbaarheid moet worden aangetoond, is ervoor gekozen om hiervoor een aparte procedure te voeren. Dit komt ook de rechtszekerheid ten goede, want nu wordt u speciaal over dit plan geïnformeerd. Herontwikkeling van Herman Kuijksstraat 37 – 47 past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarom wordt medewerking verleend aan het principeverzoek voor het oprichten van een supermarkt, parkeergarage, vier winkelruimtes en 18 appartementen.
2. In het bestemmingsplan 'Herman Kuijksstraat 37 – 47 supermarkt met bovenwoningen' staat op de plankaart een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter, aan de noord- en oostzijde van het bouwplan. Aan de zuidzijde van het bouwplan is de maximale

goothoogte 8 meter en de maximale bouwhoogte ook 8 meter. De percelen aan de Herman Kuijkstraat 37 – 47 liggen in het bestemmingsplan ‘Geldermalsen centrum 2013’. Het merendeel van het plangebied heeft de bestemmingen ‘Centrum – 1’ en ‘Centrum – 2’. In deze bestemmingen is de maximale goothoogte 8 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter. Het bestemmingsplan bevat tevens een afwijkingsmogelijkheid om een hogere goot- of bouwhoogte toe te staan. Op basis van deze afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk een goothoogte te realiseren van 10 meter en een bouwhoogte van 13,75 meter. Bovendien zijn binnen het plangebied gebouwen aanwezig met een hogere goot- en bouwhoogte. In het Centrumplan 2009 is in paragraaf 5.7 een omschrijving opgenomen van de Wellnerlocatie. Hier is ook een doorsnede bijgevoegd, waar de beoogde hoogte van de ontwikkeling op staat aangegeven, namelijk vanaf de dijk twee bouwlagen met een kap. De hoogte van het bouwplan komt overeen met de hoogte die hier staat vermeld. Het bouwplan past derhalve binnen het Centrumplan 2009.

3. Bijlage 9 van het bestemmingsplan bevat een onderzoek waaruit de invloed van het bouwplan blijkt op de molenbiotoop. Paragraaf 9.3 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat uitleg over de manier waarop met de molenbiotoop wordt omgegaan. Uit het rapport blijkt dat het bouwplan vanwege de afstand tot de molen en de geringe overschrijding van de maximale hoogte en de gebruikelijke windrichting slechts een zeer beperkte invloed heeft op de molenbiotoop. Aanvullende maatregelen zijn hierbij niet noodzakelijk.
4. Het groenbeheersplan geeft aan hoe de gemeente wil omgaan met de flora en fauna in de dorpskern. Voor het ontwerpbestemmingsplan ‘Herman Kuijkstraat 37 – 47 supermarkt met bovenwoningen’ is dat niet relevant.
5. Zie de beantwoording van vraag nummer 1 onder het kopje ‘Impact op de omgeving’.
6. Naar het wegverkeerslawaaï is onderzoek uitgevoerd in december 2014. Dit onderzoek is bijlage 2 van het bestemmingsplan. In dit onderzoek is de geluidsbelasting onderzocht van de op te richten appartementen. De Herman Kuijkstraat is aangewezen als 30-km zone. Omdat de maximale snelheid afneemt, daalt de geluidsbelasting op de gevels van de appartementen. Het onderzoek wegverkeerslawaaï richt zich op de nieuwe appartementen uit het bouwplan. Omdat de buitenruimte zicht aan de achterzijde bevindt, en de appartementen moeten voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit, wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. De bestaande woningen aan de Herman Kuijkstraat hebben een vergelijkbaar geluidsniveau.

Behoefte

1. Paragraaf 2.1.3 van het bestemmingsplan bevat de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Uit deze toets blijkt dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Bij de toetsing aan trede 2 wordt beschreven in hoeverre de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.
2. Het Ruimtelijk-economisch onderzoek centrum Geldermalsen, uitgevoerd door Droogh Trommelen en partners in juli 2009, is geactualiseerd. Uit het distributieplanologisch onderzoek dat is uitgevoerd door Adviesburo Kardol in september 2014, blijkt dat de noodzaak van verplaatsing en vergroting van de supermarkt aanwezig is. Het onderzoek is bijgevoegd.
3. Zie de beantwoording van sub 2.
4. Het Masterplan Centrum 2009 is door de gemeenteraad vastgesteld. Het Masterplan vormt de basis voor de herinrichting van het openbaar gebied en van de ontwikkelingen in het centrum. De gemeenteraad heeft op 27 september 2011 het raadsvoorstel met de titel ‘Actualisering en heroverweging Masterplan Centrum’ vastgesteld. Na de vaststelling van het Masterplan Centrum eind 2009 heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die aanleiding vormen voor het maken van nieuwe afwegingen. Door de economische crisis zijn de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling drastisch veranderd. De woningmarkt zit in een dal en ook de markt voor commercieel onroerend goed ziet er anders uit. De gemeente is geconfronteerd met de noodzaak om te komen tot bezuinigingen en aanpassing van de woningprogrammering. Als ontwikkelingen die van concrete invloed zijn op de haalbaarheid van het centrumplan kunnen worden genoemd de uitkomsten van het woningbehoeftenonderzoek (WBO), een analyse van de parkeervoorzieningen in het centrum en een recent uitgevoerde doorrekening van de grondexploitatie voor het centrumplan. In dit voorstel worden de nieuwe ontwikkelingen omschreven en wordt de noodzaak tot een gedeeltelijke en gefaseerde uitvoering van het Masterplan omschreven. Het raadsbesluit vermeldt verder dat de deelgebieden Zeshoek, Wellnerlocatie en Lingewaarden de eerstkomende jaren wel actief tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. In combinatie hiermee dient ook het openbaar gebied van de Rijnstraat, Lingeplein, Badweg en Rijksstraatweg (tussen Lingebrug en

Emmalaan) te worden vernieuwd. Herontwikkeling van Herman Kuijksstraat 37 – 47 in Geldermalsen past dus binnen het Masterplan Centrum 2009. Het bestemmingsplan ‘Lingewaarden’ is door de gemeenteraad vastgesteld en maakt woningbouw mogelijk op het westelijk gedeelte van het voormalig bedrijventerrein ‘Lingewaarden’. Voor het deelgebied ‘De Zeshoek’ is op 19 augustus 2014 een wijzigingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Uitvoering van het Masterplan Centrum 2009 vindt dus gedeeltelijk plaats.

Perceel Oranje Nassaustraat 18

1. Het bouwplan heeft op de grens met het perceel Oranje Nassaustraat 18 een muur met een goothoogte van 4,10 meter en een nokhoogte van 7,57 meter. (9 meter ten opzichte van het bestaande maaiveld) In deze muur zijn geen gevelopeningen aanwezig. Er is geen sprake van inbreuk op de privacy, want vanaf de daktuin zijn geen gevelopeningen aanwezig richting het perceel van reclamant. De gebruiksmogelijkheden van de tuin worden slechts beperkt doordat in de directe nabijheid van de muur geen breed groeiende bomen kunnen worden geplant. De appartementen aan de zijde van de Herman Kuijksstraat hebben geen zicht op de woning van reclamant. Op basis van het bestemmingsplan ‘Centrum 2013’ mogen gronden met de aanduiding ‘supermarkt’ volledig worden bebouwd. Deze regel geldt ook voor het bestemmingsplan ‘Herman Kuijksstraat 37-47 supermarkt met bovenwoningen’. Ook op basis van dit bestemmingsplan mag het hele perceel bebouwd worden. De regeling voor een supermarkt die in beide bestemmingsplannen is opgenomen, komt dus qua bebouwingspercentage overeen. Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd naar het geluidaspect blijkt dat reclamant niet te maken krijgt met hogere geluidsbelasting als gevolg van het vestigen van een supermarkt. Verder zijn maatwerkvoorschriften gekoppeld aan de melding voor het gebruik als supermarkt, om de geluidsemissie te beperken. Zo wordt ter hoogte van de in- en uitgang van de parkeergarage een geluidwerende voorziening aangebracht. Als reclamant van mening is dat zijn woning in waarde daalt door deze ontwikkeling, is hij in de gelegenheid om een verzoek om planschade in te dienen.
2. De trapleuning komt op 1 meter boven het maaiveld. (=peil) Een volwassen persoon zal op 2 meter boven maaiveld uitkomen. De bijgevoegde tekening met nummer VO-018 geeft de nieuwe situatie weer ter hoogte van de trap, de brandgang en de achterkant van de tuin van reclamant. In de doorsnede is de verwachte zichtlijn opgenomen. Uit deze tekening blijkt dat door de situering van het bijgebouw van reclamant zicht op de woning niet mogelijk is. Door de ligging van de woning van reclamant in het centrum zal deze meer inbreuken op de privacy moeten dulden dan bewoners van woningen gelegen buiten het centrum of in het buitengebied. Het bouwplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.
3. Het hoogteverschil vanuit de brandgang met aansluiting openbare ruimte wordt ingevuld met een muur die ca. 50 cm. boven het maaiveld tussen de opgang naar de trap en de brandgang geplaatst zal worden.
4. Het plaatsen van ramen in gevels kan niet geregeld worden in het bestemmingsplan, dit maakt de wet niet mogelijk. In de aanvraag om omgevingsvergunning zijn ook gevelbeelden opgenomen. Hieruit blijkt dat in de gevel die grenst aan het perceel van reclamant, geen gevelopeningen worden aangebracht. Artikel 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bevat de bepaling dat binnen twee meter vanaf de perceelsgrens geen gevelopeningen mogen worden aangebracht. Als er wel gevelopeningen worden aangebracht, moeten deze ondoorzichtig worden gemaakt. Omdat dit al in de wet is geregeld, is het niet meer noodzakelijk om dit in het bestemmingsplan op te nemen.
5. Het plaatsen van een damwand om een strook van 5 meter te gebruiken als werkterrein staat los van de bestemmingsplanprocedure. Dit verzoek van de projectontwikkelaar heeft te maken met de realisatie van het bouwplan. Reclamant en de projectontwikkelaar moeten hierover samen afspraken maken.
6. Wij streven ernaar de groenstrook tijdens de bouwwerkzaamheden intact te houden. Mocht er onverhoopt toch sprake zijn van schade aan de groenstrook, dan gaan wij tot herplant over. Het toekomstige bouwterrein wordt niet over deze groenstrook ontsloten. De groenstrook wordt onderhouden volgens het gemeentelijke groenbeheersplan. Het trottoir blijft vooralsnog behouden in de huidige staat.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i> Naar aanleiding van de zienswijze wordt het distributieplanologisch onderzoek dat is uitgevoerd door Adviesburo Kardol in september 2014, toegevoegd aan het bestemmingsplan. In paragraaf 2.1.3 wordt verwezen naar dit rapport, deze paragraaf wordt dan ook herschreven met verwijzing naar het distributieplanologisch onderzoek van september 2014. Paragraaf 4.3 wordt uitgebreid met de onderbouwing voor het aantal fietsparkeerplaatsen. De aanvraag om WABO-vergunning met zaaknummer 021415344 wordt op het volgende onderdeel gewijzigd: De tekening met nummer 1291141124BA-001situatietekening.pdf vervangt de tekening met nummer 140218_ba002_1291 nieuwe situatie.pdf, vanwege het wijzigen van de laad- en losplek en de luifel. Door het wijzigen van de laad- en losplek moet de luifel een omvang krijgen van 2,10 meter. Dit leidt tot een wijziging in de aanvraag om WABO-vergunning met zaaknummer 021415344 en tot een wijziging in het bestemmingsplan. Paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin dat bij de te treffen maatregelen / voorzieningen wordt vermeld dat de overkapping een breedte van 2,10 meter dient te hebben. Deze breedte is bepaald op basis van het aanvullend akoestisch onderzoek industrielaawaai dat vanwege het verplaatsen van de laad- en losplek opnieuw is uitgevoerd voor dat onderdeel. Dit aanvullend onderzoek is bij het bestemmingsplan gevoegd. De tekening met nummer 141001_GWA_voorstelhoogteverschil_1703141001conceptVO-018.pdf is gevoegd bij de aanvraag om WABO-vergunning met zaaknummer 021415344.
Indiener zienswijze
5.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Reclamant maakt zijn zienswijze kenbaar gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en tegen de aanvraag omgevingsvergunning: 1. Er is geen wens en behoefte vanuit de inwoners van de wijk geuit om een supermarkt van deze omvang met 18 woningen te realiseren in de wijk. De 18 woningen zijn niet van belang in het centrum. Het voorzieningenniveau in de wijk is al op orde. Een supermarkt van deze omvang past niet op de Wellnerlocatie. Er zijn geen alternatieven onderzocht; daar wordt niets van vermeld in het ontwerpbestemmingsplan. Het plan ligt binnen 400 m vanaf de molen. Het functioneren van de molen en de landschappelijke belevingswaarde van de molen komt hierdoor in gevaar. 2. De supermarkt past niet in het kleinschalige karakter van de woonwijk. De te verwachten overlast vormt een ernstige aantasting van het woongenot. Het uitzicht wordt belemmerd, de privacy wordt geschonden en de geluidshinder neemt toe door extra verkeersbewegingen, onveilige situaties, laden en lossen en lichtoverlast. De belevingswaarde van de woning en het dakterras wordt ernstig aangetast. Het woon- en leefklimaat wordt hierdoor onacceptabel. 3. In de avonden, 's nachts, najaar en winter zal er sprake zijn van kunstlichtoverlast. De natuurlijke lichtinval in de woning gaat verloren. 4. Bij het laden en lossen van de vrachtwagens wordt het geluid geëmitteerd naar de omgeving. Dit gaat ten koste van het woongenot en de gezondheid. 5. Door het bouwplan zal reclamant direct en indirect geluidsoverlast ondervinden van extra verkeer, vrachtwagens, laden en lossen, winkelwagentjes en rolcontainers. De constructie van de woning van reclamant is onvoldoende om de toename van het geluidsniveau te reduceren tot het maximaal toegestane binnenniveau van 33 dB. Het benaderen van de geluidsoverlast voor het bouwplan is inadequaar, benadert niet de praktijk en is niet acceptabel. 6. Is het onderzoek uit 2011 naar de parkeerdruk nog representatief? Waar kan reclamant straks zijn auto parkeren? Krijgt reclamant kosteloos toegang tot de parkeergarage? 7. Door het bouwplan neemt de verkeersintensiteit toe. Het verkeersplan mist overcapaciteit om onverwachte problemen op te kunnen lossen. De nieuwe situatie zal leiden tot files, opstoppingen en gevaarlijke situaties. 8. De aantasting van het woongenot zal leiden tot een waardedaling en een moeilijkere verkoopbaarheid van de woning. Reclamant vreest tevens voor schade aan zijn woning tijdens de realisatie van het bouwplan. Voor ontstane schade stelt reclamant de gemeente en/of de initiatiefnemer aansprakelijk. 9. De twee extra woonlagen geven direct inkijk in de woon- en slaapkamer van reclamant. 10. Aan het bouwplan zijn gezondheidsrisico's verbonden: uitlaatgassen – uitstoot koelventilatoren – effecten geluidshinder en (gevel)verlichting (slapeloosheid / stress en angst / verhoogde bloeddruk / vermindering concentratievermogen / depressie) – fijnstof

Standpunt gemeenteraad

Op de ingediende zienswijze wordt als volgt gereageerd:

1. Het Ruimtelijk-economisch onderzoek centrum Geldermalsen, uitgevoerd door Droogh Trommelen en partners in juli 2009, is geactualiseerd. Uit het distributieplanologisch onderzoek dat is uitgevoerd door Adviesburo Kardol in september 2014, blijkt dat de noodzaak van verplaatsing en vergroting van de supermarkt aanwezig is. Het onderzoek is bijgevoegd. Het Masterplan Centrum 2009 is door de gemeenteraad vastgesteld. Het Masterplan vormt de basis voor de herinrichting van het openbaar gebied en van de ontwikkelingen in het centrum. In het Masterplan Centrum 2009 is de herontwikkeling van de Wellner-locatie opgenomen in paragraaf 5.7. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het Masterplan Centrum 2009 de keuze gemaakt om op de Wellner-locatie een supermarkt te vestigen met appartementen. De appartementen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. De behoefte vanuit de wijk is hierbij niet bepalend. Bij het Masterplan Centrum 2009 heeft voorop gestaan dat het centrum van Geldermalsen een impuls kon gebruiken. Daarop is het Masterplan Centrum 2009 dan ook gericht. Bij het opstellen van het Centrumplan is de afweging gemaakt welke locatie het meest geschikt is voor de vestiging van een supermarkt. Hierbij is het haltermodel gehanteerd voor de toekomstige inrichting van het centrum. Bijlage 9 van het bestemmingsplan bevat een onderzoek waaruit de invloed van het bouwplan blijkt op de molenbiotoop. Paragraaf 9.3 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat uitleg over de manier waarop met de molenbiotoop wordt omgegaan. Uit het rapport blijkt dat het bouwplan vanwege de afstand tot de molen en de geringe overschrijding van de maximale hoogte en de gebruikelijke windrichting slechts een zeer beperkte invloed heeft op de molenbiotoop. Aanvullende maatregelen zijn hierbij niet noodzakelijk.
2. De locatie van de supermarkt aan de Herman Kuijksstraat 37 – 47 vormt geen onderdeel van de woonwijk, maar van het centrum van Geldermalsen. Bezoekers van de supermarkt parkeren hun auto in de parkeergarage. De afstand tussen supermarkt en de auto is dan zo kort mogelijk en uitsluitend inpandig. In het bestemmingsplan 'Centrum 2013' hebben de percelen Herman Kuijksstraat 37 – 47 de bestemming 'Centrum – 2'. Hierbinnen zijn de gronden bestemd voor een mix aan centrumfuncties. Detailhandel is toegestaan, mits dit specifiek is aangeduid, deze aanduiding ligt over de huisnummers 39 en 41. Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat de betreffende gronden bestemd zijn voor: wonen, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horecabedrijven in categorie 1 (lunchroom). Nu staan de gebouwen leeg en vindt er geen bedrijvigheid plaats. Als de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan worden benut, nemen ook de verkeersbewegingen toe. Een nieuwe functie op de percelen Herman Kuijksstraat 37 – 47 leidt in alle gevallen tot meer verkeersbewegingen dan in de bestaande situatie. De supermarkt en de overige nieuwe functies aan Herman Kuijksstraat 37 – 47 zijn via verschillende wegen te bereiken. Een groot deel van het verkeer zal worden afgewikkeld via de Herman Kuijksstraat. Daarnaast zullen naar verwachting ook de D.J. van Wijkstraat en in mindere mate de Geldersestraat en Koningsweg verkeer van en naar de Herman Kuijksstraat 37 – 47 afwikkelen. Uit het onderzoek naar de verkeersbewegingen (bijlage 10 van het bestemmingsplan) blijkt dat na de realisatie van het bouwplan wordt voldaan aan de normen van Duurzaam Veilig. Dat betekent dat het aantal verkeersbewegingen wel toeneemt, maar dat het aantal verkeersbewegingen na realisatie van het bouwplan voldoet aan de normen die worden gesteld aan een erftoegangsweg. In de bestaande situatie is ook geen sprake van vrij uitzicht. Het is niet realistisch om te verwachten dat een perceel aan de Herman Kuijksstraat onbebouwd zal blijven, zodat reclamant kan genieten van een vrij uitzicht. De percelen aan de Herman Kuijksstraat 37 – 47 liggen in het centrum van Geldermalsen, waar bebouwing voor de hand ligt. Uit de akoestische onderzoeken naar het industrielawaai en het wegverkeerslawaai (bijlage 1 en 2 van het bestemmingsplan) blijkt dat de geluidsnormen niet worden overschreden. Van aantasting van het woon- en leefklimaat is derhalve geen sprake.
3. De kunstverlichting bestaat uit straatverlichting, die nu ook aanwezig is. Uiteraard kan er licht branden in de appartementen of in de winkelruimte. Maar dat kan ook in de bestaande bebouwing. Van lichtoverlast is derhalve geen sprake.
4. Naar het geluid dat ontstaat bij het laden en lossen is aanvullend akoestisch onderzoek verricht. (bijlage bij het bestemmingsplan) Uit dit aanvullend onderzoek komt naar voren dat het geluidsniveau bij het laden en lossen wordt overschreden. Daarom wordt ter hoogte van de laad- en losplaats een overkapping aangebracht. Door deze overkapping wordt voldaan aan de geluidsnorm. De overkapping is geregeld in de regels van het bestemmingsplan in artikel 3.4. Hierin staat dat het gebruik als supermarkt uitsluitend is toegestaan als de overkapping (= akoestisch scherm) is gerealiseerd.
5. Zie de beantwoording van sub 2. Om een supermarkt te kunnen exploiteren, zijn maatwerkvoorschriften noodzakelijk. In het ontwerpbesluit zijn deze maatwerkvoorschriften opgesomd. Ook winkelwagentjes

zijn hier aan de orde. Hierover staat het volgende: 'Binnen de inrichting mag alleen gebruik gemaakt worden van geluidarme, kunststoffen winkelwagentjes'. 6. Reclamant kan zijn auto parkeren op dezelfde parkeerplaats als nu. De parkeerdrukmeting is uitgevoerd op de drukste dagen van de week, namelijk het weekend. Om te beoordelen of de parkeerdruk inmiddels is toe- of afgenomen, zijn de parkeeropbrengsten van het parkeerterrein in beeld gebracht. De parkeeropbrengsten zijn met 14% gedaald sinds 2011. Dat betekent dat ook de bezetting van het parkeerterrein is gedaald met 14%. De parkeerdruk is dus afgenomen ten opzichte van de parkeerdrukmeting uit 2011. Of reclamant kosteloos toegang krijgt tot de parkeergarage, hangt af van de toekomstig beheerder van de parkeergarage. 7. Zie de beantwoording van nummer 2. 8. Als reclamant van mening is dat zijn woning in waarde daalt door het vaststellen van het bestemmingsplan, dan is hij in de gelegenheid om een verzoek om planschade in te dienen. Voordat de bouw van start gaat, vindt eerst een bouwkundige inventarisatie plaats van de omliggende woningen. Zo wordt de bouwkundige staat van de omliggende woningen in beeld gebracht. Na afloop van de bouw vindt weer een inventarisatie plaats. Zo komt eventuele schade als gevolg van de bouw van het bouwplan naar voren en kan deze mogelijk worden vergoed. Overigens is dit een zaak tussen de projectontwikkelaar en reclamant. 9. In het bestemmingsplan 'Herman Kuijksstraat 37 – 47 supermarkt met bovenwoningen' staat op de plankaart een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter, aan de noord- en oostzijde van het bouwplan. Aan de zuidzijde van het bouwplan is de maximale goothoogte 8 meter en de maximale bouwhoogte ook 8 meter. De percelen aan de Herman Kuijksstraat 37 – 47 liggen in het bestemmingsplan 'Geldermalsen centrum 2013'. Het merendeel van het plangebied heeft de bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2'. In deze bestemmingen is de maximale goothoogte 8 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter. Het bestemmingsplan bevat tevens een afwijkmogelijkheid om een hogere goot- of bouwhoogte toe te staan. Op basis van deze afwijkmogelijkheid is het mogelijk een goothoogte te realiseren van 10 meter en een bouwhoogte van 13,75 meter. Het bestemmingsplan 'Centrum 2013' bevat een ontheffingsmogelijkheid om woningen op de verdieping toe te staan. Dat betekent dat het geldende bestemmingsplan het realiseren van woningen op de verdieping reeds (uiteraard onder bepaalde voorwaarden) mogelijk maakt. Het bestemmingsplan 'Herman Kuijksstraat 37 – 47 supermarkt met bovenwoningen' sluit hierbij aan. 10. De aspecten luchtkwaliteit en industrielawaai zijn onderzocht in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Uit deze onderzoeken is naar voren gekomen dat beide aspecten voldoen aan de normen die hiervoor gelden. Voor het industrielawaai geldt wel dat hiervoor een aantal aanvullende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen. Deze maatregelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Herman Kuijksstraat 37-47 supermarkt met bovenwoningen'.
Besluit
Er is geen aanleiding om de zienswijze gegrond of ongegrond te verklaren.
Wijzigingen in het bestemmingsplan
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
Indiener zienswijze
6. Reclamant dient een zienswijze in tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Herman Kuijksstraat 37 – 47 supermarkt met bovenwoningen'. De zienswijze luidt als volgt: 1. Met het bouwplan maakt de gemeente kort na de vaststelling van het geldende bestemmingsplan een enorme planologische ommezwaai en wil de gemeente van het overgangs- c.q. gemengd uitloopegebied een nieuw winkelcentrumgebied maken. Voor het dorp Geldermalsen is met dit massieve bouwplan sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierbij worden zes percelen tot aan de rand met één hoofdgebouw volgebouwd. 2. De ontwikkeling voldoet niet aan de ladder voor duurzame ontwikkeling. De nieuwe supermarkt en de winkels voorzien slechts zeer beperkt in een regionale behoefte. Reeds om die reden had de gemeente moeten aannemen dat deze stedelijke ontwikkeling onvoldoende zal voorzien in een regionale behoefte en de planontwikkeling moeten stoppen. De gemeente heeft niet onderzocht in

hoeverre daadwerkelijk sprake is van een actuele regionale behoefte. De gemeente heeft nagelaten om een onderzoek te doen naar de actuele behoefte van een supermarkt en winkels van de totale omvang van ongeveer 1800 m2. De bestaande supermarkt heeft een oppervlakte van 300 m2. Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro. 3. In het bestemmingsplan 'centrum 2013' is geen bestemming 'supermarkt' aan de Herman Kuijckstraat opgenomen. De reden hiervoor is dat in de loop van de afgelopen jaren al twee grote supermarkten zijn gerealiseerd in Geldermalsen. Er zijn voldoende supermarkten in de kern Geldermalsen, daarom hoeft er niet te worden voorzien in vervanging voor de vervallen Coop. Uit de stukken blijkt niet dat er een zorgvuldig en actueel dpo is uitgevoerd. Het ruimtelijk-economisch onderzoek van Droogh Trommelen uit 2009 is gedateerd, nu de economische situatie is gewijzigd. 4. De gehanteerde parkeernormen zijn discutabel. Waarom zijn de minimum en maximumnormen niet in beeld gebracht? Valt de Coop in het middellage en lage prijssegment? Ten aanzien van fietsparkeren ontbreekt een onderbouwing. 5. De parkeerupdate uit 2011 is gedateerd en te beperkt. De gehanteerde uitgangspunten zijn onduidelijk, zoals in hoeverre rekening is gehouden met andere centrumfuncties binnen het plan. Het eerdere parkeeronderzoek is niet bij het plan gevoegd. Het bestemmingsplan bevat een regel die zich richt op parkeerterreinen buiten het plangebied. Juridisch gezien is dit niet correct. In het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen, waarin wordt gesteld dat de bestemming 'Centrum-2' niet gerealiseerd mag worden, zolang er geen voldoende parkeerplaatsen zijn. In de praktijk zal een veel groter aantal dan 31 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gezocht, omdat gratis parkeren in de Oranje Nassaustraat de voorkeur heeft boven de parkeergarage, waarvoor betaald moet worden. Het parkeerterrein aan de Rijksstraatweg wordt niet gebruikt in de praktijk vanwege de te grote afstand tot de supermarkt. 6. Aangezien er voor het parkeren een beroep wordt gedaan op meerdere parkeerterreinen in de omgeving, zullen in ieder geval voor parkeren verkeersstromen door verschillende straten gaan ontstaan. Er is geen aandacht besteed aan de te verwachten verkeerscirculatie en welke gevolgen dat heeft voor de omliggende straten. Het effect van het verkeer op de verblijfskarakter van de omliggende straten is niet in beeld gebracht. Zijn er maatregelen nodig ten aanzien van laden en lossen? Zijn de looproutes naar de parkeerplaatsen veilig, hoe gaat het met winkelwagens? 7. Langs de perceelsgrens van reclamant komt een gevel van 8 meter hoog. Ook is het toegestaan dat in deze gevel blinde vastzittende ramen kunnen worden geplaatst ten behoeve van licht. Zowel het licht als het geluid afkomstig van deze ramen zal voor reclamant zeer hinderlijk waarneembaar zijn. Er wordt onevenredig inbreuk gemaakt op de bestaande woonbelangen van de naastgelegen woonpercelen. Reclamant geeft geen toestemming voor de sloop van zijn schuur, de eigenaar / bouwer van het perceel dient uit te gaan van de bestaande bebouwde situatie op het naastgelegen perceel. Het burennrechtelijk ladder- c.q. steigerrecht is hier niet van toepassing.	
<i>Standpunt gemeenteraad</i>	
Op de zienswijze van reclamant wordt als volgt gereageerd: 1. De herontwikkeling van de Herman Kuijckstraat 37 – 47 (de Wellner-locatie) vormt een onderdeel van het Masterplan Centrum 2009, dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Het Masterplan vormt de basis voor de herinrichting van het openbare gebied en van de ontwikkelingen in het centrum. In het Masterplan Centrum 2009 is de herontwikkeling van de Wellner-locatie opgenomen in paragraaf 5.7. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het Masterplan Centrum 2009 de keuze gemaakt om op de Wellner-locatie een supermarkt te vestigen met appartementen. De appartementen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Bij het Masterplan Centrum 2009 heeft voorop gestaan dat het centrum van Geldermalsen een impuls kon gebruiken. Daarop is het Masterplan Centrum 2009 dan ook gericht. Bij het opstellen van het Centrumplan is de afweging gemaakt welke locatie het meest geschikt is voor de vestiging van een supermarkt. Hierbij is het haltermodel gehanteerd voor de toekomstige inrichting van het centrum. De gemeenteraad heeft op 27 september 2011 het raadsvoorstel met de titel 'Actualisering en heroverweging Masterplan Centrum' vastgesteld. Dit raadsbesluit vermeldt verder dat de deelgebieden Zeshoek, Wellnerlocatie en Lingewaarden de eerstkomende jaren wel actief tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. De stelling van reclamant dat de gemeente ter plekke een nieuw winkelcentrumgebied wil maken, is dus onjuist. Ook is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, ook op het Maximaplein is een supermarkt met hierboven appartementen. Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt bovendien dat de	

- behoefte aan een supermarkt met een dergelijke omvang aanwezig is.
2. De stelling van reclamant is onjuist. Ter plekke wordt geen nieuwe supermarkt gevestigd. De bestaande supermarkt aan de Rijksweg wordt verplaatst naar de Herman Kuijkstraat 37 – 47 en de oppervlakte van de supermarkt wordt vergroot op de nieuwe locatie. Het distributieplanologisch onderzoek van DTNP d.d. juli 2009 vormde de basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Het distributieplanologisch onderzoek is geactualiseerd en hieruit blijkt dat de behoefte aan uitbreiding van de bestaande supermarkt gerechtvaardigd is. Nu ook uit het geactualiseerde distributieplanologisch onderzoek blijkt dat de behoefte aan uitbreiding van de supermarkt aanwezig is, is geen sprake van strijdigheid met artikel 3.1.6 lid 2 BRO.
 3. Zie de beantwoording van nummer 2. Het bestemmingsplan 'Centrum 2013' is opgesteld om de bestaande situatie vast te leggen. Dit is een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier niet in opgenomen. De reden dat de herontwikkeling van de Herman Kuijkstraat 37 – 47 niet in het bestemmingsplan 'Centrum 2013' is opgenomen, heeft niets te maken met de twee supermarkten waarover reclamant rept. Wij hebben ervoor gekozen de herontwikkeling in een apart bestemmingsplan op te nemen, omdat het bestemmingsplan 'Herman Kuijkstraat 37 - 47 supermarkt met bovenwoningen' gericht is op ontwikkeling. De uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling moet bovendien blijken uit het bestemmingsplan en de hieraan ten grondslag liggende onderzoeken. Bij het starten van de bestemmingsplanprocedure voor de herontwikkeling van Herman Kuijkstraat 37 -47 was voldoende duidelijkheid over de exacte invulling van de locatie en over de financieel economische gevolgen ervan.
 4. Het autobezit van bewoners van de appartementen en bezoekers van de supermarkt is betrokken bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Voor bewoners van de omliggende straten geldt dat zij hun auto op dezelfde plek kunnen parkeren als nu. De berekeningen bij een minimale en een maximale parkeernorm zijn niet uitgevoerd, omdat deze niet relevant zijn voor het realiseren van het bouwplan. Bij het hanteren van de minimale norm zijn minder parkeerplaatsen vereist, bij het hanteren van de maximale parkeernorm zijn meer parkeerplaatsen vereist. In het rapport is een parkeernorm gebruikt die past bij de specifieke situatie van Geldermalsen. Er is gerekend met een bovengemiddelde parkeernorm, namelijk 75% van het verschil tussen de minimum en de maximumnorm. De minimum en de maximumnorm zijn gebruikt om een afweging te maken over de parkeernorm die bij Geldermalsen van toepassing is. De gemeente Geldermalsen heeft namelijk geen gemeentelijke parkeernormen. Het rapport 'Verkeersaspecten ontwikkeling Geldermalsen', bijlage 10 van het bestemmingsplan, geeft in paragraaf 2.2.2 uitleg over de gehanteerde parkeernorm. Vanwege deze motivering is het niet noodzakelijk om de minimum- en maximumparkeernorm te vermelden. In het rapport is gerekend met het parkeerkencijfer behorende bij 'supermarkt – middellaag/laag prijsniveau'. Het bijbehorende parkeerkencijfer is 4,1 parkeerplaats per 100 m² bvo, uitgaande van een bovengemiddeld parkeerkencijfer op deze locatie (75% van de range tussen minimum en maximum parkeerkencijfer van CROW2). Wanneer gerekend zou zijn met 'supermarkt – middelhoog/hoog prijsniveau' en een gemiddeld parkeerkencijfer (50% van de range tussen minimum en maximum parkeerkencijfer van CROW) dan geldt hetzelfde parkeer-kencijfer, namelijk 4,1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Het autobezit in Geldermalsen ligt weliswaar iets hoger dan in Nederland (respectievelijk 66 en 60 personenauto's per 100 inwoners), maar er zijn gemeenten in Nederland met een beduidend hoger autobezit. Een voorbeeld is Houten met 123 personenauto's per 100 inwoners. Een parkeergetal van 4,1 parkeerplaats per 100 m² bvo vinden wij daarom op deze locatie acceptabel.
 5. Op basis van CROW parkeerkencijfers wordt het aantal fietsparkeerplaatsen bepaald op: 49 fietsplekken voor de supermarkt (2,9 fietsplekken per 100 m²) en 5 fietsparkeerplekken voor de winkels (2,7 fietsplekken per 100 m²).
 6. De parkeerdrukmeting is uitgevoerd op de drukste dagen van de week, namelijk het weekend. Om te beoordelen of de parkeerdruk inmiddels is toe- of afgenomen, zijn de parkeeropbrengsten van het parkeerterrein in beeld gebracht. De parkeeropbrengsten zijn met 14% gedaald sinds 2011. Dat betekent dat ook de bezetting van het parkeerterrein is gedaald met 14%. De parkeerdruk is dus afgenomen ten opzichte van de parkeerdrukmeting uit 2011. Reclamant vraagt zich verder af in hoeverre rekening is gehouden met andere centrumfuncties buiten het plan. Onduidelijk is waar reclamant op doelt. Bij het tellen van auto's is niet inzichtelijk voor welke centrumfunctie of niet-centrumfunctie de auto wordt geparkeerd op het betreffende parkeerterrein. Dit is ook niet relevant. De parkeerdrukmeting en de parkeeropbrengsten maken

inzichtelijk hoe intensief het parkeerterrein wordt gebruikt. Uit het rapport 'Verkeersaspecten ontwikkeling Geldermalsen', bijlage 10 van het bestemmingsplan, wordt de parkeervraag afgezet tegen het parkeeraanbod. Hieruit blijkt dat uitsluitend op koopavonden en op zaterdagmiddag het parkeeraanbod niet geheel tegemoet komt aan de parkeervraag. De genoemde loopafstand van 200 meter wordt door de CROW geaccepteerd, dit is een gerenommeerd bureau als het gaat om parkeerkencijfers. De CROW hanteert een acceptabele loopafstand van 200 tot 600 meter voor winkelen en 200 – 800 meter voor werken. Dit ligt dus verder dan 200 meter. In deze zones is extra parkeer capaciteit aanwezig. Gelet op de acceptabele loopafstand voor werken, het verwachte beperkte tekort binnen de zone van 200 meter wordt verwacht dat werknemers van de supermarkt hun auto buiten de zone van 200 meter gaan parkeren.

7. De stelling van reclamant dat realisatie slechts mogelijk is als binnen de bestemming 'Centrum – 2' voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is niet uitvoerbaar. Binnen het plangebied is onvoldoende ruimte aanwezig om 31 extra parkeerplaatsen te realiseren, zodat het tekort aan parkeerplaatsen op zaterdagmiddag geheel buiten het plangebied wordt opgevangen. Gebruik van de openbare parkeerplaatsen binnen de directe omgeving van de supermarkt is dan ook noodzakelijk. Zoals blijkt uit de parkeertelling van 2011 en de dalende parkeeropbrengsten sindsdien, is het gebruik van de openbare parkeerplaats aan de Koninginnelaan ook goed mogelijk. Uit het rapport 'Verkeersaspecten ontwikkeling Geldermalsen', bijlage 10 van het bestemmingsplan' komt naar voren dat gebruik van de openbare parkeerplaatsen uitvoerbaar is. Met het gebruik van de openbare parkeerplaatsen binnen een zone van 200 meter is echter nog steeds sprake van een 'theoretisch' tekort van enkele parkeerplaatsen. Door het parkeren van werknemers van de supermarkt buiten de zone van 200 meter kan dit theoretische probleem opgelost worden. Reclamant stelt dat betaald moet worden voor parkeren in de parkeergarage. Dit is een aanname. De toekomstige beheerder van de parkeergarage bepaalt hoe wordt omgegaan met het (gratis) parkeertarief in de parkeergarage. Gezien de korte afstand van de supermarkt tot de parkeergarage is de stelling van reclamant dat bezoekers van de supermarkt hun auto gratis parkeren in de Oranje Nassaustraat niet te volgen. Bovendien wordt nu ook gratis geparkeerd in de Oranje Nassaustraat, dus brengt de komst van de supermarkt hier geen verandering in. De looproutes naar de omliggende parkeerplaatsen blijven ongewijzigd, uiteraard met uitzondering van de openbare ruimte die valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan. De looproute naar de parkeergarage is veilig, want deze kan middels een lift worden bereikt. In de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het oprichten van de supermarkt, met parkeergarage, vier winkelruimtes en 18 appartementen, is tevens opgenomen waar de winkelwagentjes worden gesitueerd. Zie hiervoor de tekening met nummer 140218_ba100_1291 begane grond.pdf. De winkelwagentjes worden bij de ingang van de supermarkt geplaatst en in de parkeergarage.
8. De supermarkt en de overige nieuwe functies aan Herman Kuijkstraat 37 – 47 zijn via verschillende wegen te bereiken. Een groot deel van het verkeer zal worden afgewikkeld via de Herman Kuijkstraat. Daarnaast zullen naar verwachting ook de D.J. van Wijkstraat en in mindere mate de Geldersestraat en Koningsweg verkeer van en naar de Herman Kuijkstraat 37 – 47 afwikkelen. Uit het onderzoek naar de verkeersbewegingen (bijlage 10 van het bestemmingsplan) blijkt dat na de realisatie van het bouwplan wordt voldaan aan de normen van Duurzaam Veilig. Dat betekent dat het aantal verkeersbewegingen wel toeneemt, maar dat het aantal verkeersbewegingen na realisatie van het bouwplan voldoet aan de normen die worden gesteld aan een erftoegangsweg. Om een supermarkt te kunnen exploiteren, zijn maatwerkvoorschriften noodzakelijk. In het ontwerpbesluit zijn deze maatwerkvoorschriften opgesomd. Ook winkelwagentjes zijn hier aan de orde. Hierover staat het volgende: 'Binnen de inrichting mag alleen gebruik gemaakt worden van geluidarme, kunststoffen winkelwagentjes'. Voor het laden en lossen van de vrachtwagens is een laad- en losplek ingericht langs de Herman Kuijkstraat. De maatwerkvoorschriften geven aan binnen welke tijden laden en lossen mogelijk is.
9. Uit de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen van de supermarkt met vier winkelruimtes, parkeergarage en achttien appartementen, blijkt dat in de muur geen gevelopeningen komen. Aan die zijde zijn de bergingen gesitueerd, die horen bij de appartementen. Bij realisatie van het bouwplan conform de aanvraag om bouwvergunning worden geen gevelopeningen aangebracht in de muur langs de perceelsgrens van reclamant. De vrees van reclamant voor gevelopeningen in deze muur is dan ook ongegrond.

<i>Besluit</i>
Er is geen aanleiding om de zienswijze gegrond of ongegrond te verklaren.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
Indiener zienswijze
7.
Reclamant is van mening dat de gemeenteraad van Geldermalsen een blunder begaat 1. de aankoop van belachelijk veel bouwgrond voor woningen in De Plantage 2. de bouw van het MFC 3. een supermarkt in het centrum. De problemen die de Coop veroorzaakt op de huidige locatie, worden 100 meter verplaatst. De zienswijze van reclamant richt zich met name op de ongelofelijke verkeersproblemen die de supermarkt op deze locatie gaat veroorzaken. Reclamant vindt een supermarkt op de Kostverlorenkade een geschiktere locatie. Voordelen: groot parkeerterrein – geen ondergrondse garage – goede aan- en afvoerwegen – nieuw te bouwen woonwijk. Reclamant is van mening dat er voldoende blunders zijn begaan en dat het er nu langzamerhand genoeg zijn. De burger van de gemeente Geldermalsen wordt op steeds hogere kosten en lasten gejaagd. Als dit plan tot uitvoer wordt gebracht, wordt dit de gemeenteraad nog tientallen jaren aangerekend.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
De reactie op de ingediende zienswijze luidt als volgt: 1. De mening van reclamant over dit onderwerp is niet relevant voor deze procedure. 2. De mening van reclamant over dit onderwerp is niet relevant voor deze procedure. 3. De herontwikkeling van de Herman Kuijkstraat 37 – 47 (de Wellner-locatie) vormt een onderdeel van het Masterplan Centrum 2009, dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Het Masterplan vormt de basis voor de herinrichting van het openbaar gebied en van de ontwikkelingen in het centrum. In het Masterplan Centrum 2009 is de herontwikkeling van de Wellner-locatie opgenomen in paragraaf 5.7. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het Masterplan Centrum 2009 de keuze gemaakt om op de Wellner-locatie een supermarkt te vestigen met appartementen. De appartementen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Bij het Masterplan Centrum 2009 heeft voorop gestaan dat het centrum van Geldermalsen een impuls kon gebruiken. Daarop is het Masterplan Centrum 2009 dan ook gericht. Bij het opstellen van het Centrumplan is de afweging gemaakt welke locatie het meest geschikt is voor de vestiging van een supermarkt. Hierbij is het haltermodel gehanteerd voor de toekomstige inrichting van het centrum. De gemeenteraad heeft op 27 september 2011 het raadsvoorstel met de titel ‘Actualisering en heroverweging Masterplan Centrum’ vastgesteld. Dit raadsbesluit vermeldt verder dat de deelgebieden Zeshoek, Wellnerlocatie en Lingewaarden de eerstkomende jaren wel actief tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Bijlage 10 van het bestemmingsplan bevat een onderzoek naar de parkeerbalans en de verkeersgeneratie. Uit dit onderzoek blijkt dat na realisatie van de geplande ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van parkeren en verkeersafwikkeling. In de parkeergarage worden 72 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het drukste moment van de week, namelijk op zaterdagmiddag, wordt geparkeerd op het naastgelegen parkeerterrein. Hier worden dan 12 parkeerplaatsen gebruikt. De resterende parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen wordt gevonden op het parkeerterrein aan de Rijksstraatweg. Het aantal verkeersbewegingen blijft binnen de richtlijnen van Duurzaam Veilig. 4. De suggestie van reclamant om een supermarkt te realiseren aan de Kostverlorenkade past niet binnen de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld in het Masterplan Centrum 2009. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is gebaseerd op de uitgangspunten die zijn vermeld in het Masterplan Centrum 2009. Hier wordt sinds de vaststelling van het Masterplan en de ‘Actualisering en heroverweging Masterplan Centrum’ uitvoering aan gegeven.
<i>Besluit</i>
Er is geen aanleiding om de zienswijze gegrond of ongegrond te verklaren.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>

Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.	
Indiener zienswijze	
8.	
Reclamant dient een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan en tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een supermarkt inclusief parkeergarage, vier winkelruimtes en 18 appartementen aan de Herman Kuijksstraat 37 – 47 in Geldermalsen. Reclamant is van mening dat de volgende punten niet juist zijn beoordeeld: 1. Omdat het gebouw wordt opgericht op de perceelsgrens, zal aan die zijde van het huis van appellant minder daglicht binnenkomen. Dit heeft een kwalijk effect op de woonkamer en serre. Het heeft hogere energiekosten tot gevolg, omdat de verlichting eerder aan moet. Ook de tuin krijgt minder zonlicht, hierdoor ontstaat mosvorming. Waarom wordt de muur niet lichter gemaakt? Dit betekent een onevenredige inbreuk op het woon- en leefgenot en is daardoor planologisch en feitelijk niet passend. 2. Door de mogelijkheden in het bestemmingsplan krijgt reclamant 36 burens erbij. Hierdoor wordt de privacy en het woon- en tuingenot onevenredig aangetast. Alle burens komen naast het perceel van reclamant naar beneden via de fietslift. Reclamant begrijpt niet dat de entree en de nooduitgang voor de bewoners met fiets niet aan de achterzijde wordt gepland, de Oranje Nassaustraat is hier uitermate geschikt voor. Mede daardoor kan ook de halve kapconstructie, die op het dakterras aan de zijde van reclamant staat gepland, vervallen. Aan de betreffende zijde van het dakterras kan dan beplanting worden opgericht. Het geplande voetpad kan dan verhuizen naar het midden van het dakterras. De inblik van de bovenste appartementen en het geluid vanaf het dakterras vermindert het tuingenot. In plaats van een groot dakterras is het plaatsen van zonnepanelen een goede en milieuvriendelijke investering. 3. Door de tunnelvorming die ontstaat tussen het nieuwe gebouw en de woning van reclamant, neemt de geluidsoverlast ernstig toe, vooral omdat het laad- en lospunt van de vrachtwagens direct naast het huis van reclamant komt te liggen. De bestaande laad- en lospunten in de Herman Kuijksstraat bezorgen geluidsoverlast, omdat niet is nagedacht over geluidbeperkende maatregelen. Bureau Handhaving heeft alle meldingen ontvangen en heeft al beperkt maatregelen getroffen. De uitvoering van geluidbeperkende maatregelen hebben niet plaatsgevonden of op zeer beperkte schaal, nieuwe maatregelen zullen laten zien dat er hoognodig maatregelen genomen moeten worden. Aan het wegdek is al 25 jaar niets gedaan, met zoveel zwaar verkeer zou je van een gemeente iets anders mogen verwachten. De grote koelwagens van de huidige Coop leveren in het huis van reclamant trillende deuren op. De omvang en frequentie van deze koelwagens zal met de nieuwe supermarkt alleen nog maar toenemen. Bovendien staan de koelwagens dan vlak naast de woonkamer van reclamant. Reclamant eist geluidbeperkende maatregelen voor de supermarkt en geluidswerende maatregelen voor hun woning. Ook de vier winkelruimtes moeten worden bevoorrad, dit zorgt voor extra verkeersbewegingen voor laden en lossen. 4. Reclamant maakt zich zorgen om de gezondheid vanwege een afvoer op een aantal meters van hun huis om alle uitlaatgassen uit de parkeergarage af te voeren. Ook door de toenemende drukte in de straat, neemt reclamant aan dat de fijnstof en uitlaatgassen toenemen. Reclamant wil dat gecertificeerde instanties hiernaar onderzoek verrichten. Dit gedeelte van de Herman Kuijksstraat voldoet niet aan een 30-km zone, want hier zijn geen obstakels aangebracht om de snelheid te verminderen. Zolang de snelheidsremmende maatregelen niet zijn genomen, kan geen sprake zijn van een 30-km zone. 5. Reclamant is bezorgd over het grondwaterpeil en de verzakkingen, die het huis schade toe kunnen brengen. Reclamant weet dat een onafhankelijke instantie alles in kaart gaat brengen om schade later te kunnen verhalen. Een huis uit 1928 met scheuren is naar de mening van reclamant niet meer te herstellen en er wordt dan onomkeerbare schade toegebracht. Reclamant spreekt verder de vrees uit voor geluidsoverlast vanwege de parkeergarage grenzend aan hun perceel. 6. Door de hoogte van het te bouwen pand verandert het huis van reclamant in een poppenhuis. De waarde ervan zal flink afnemen. Dit is in beide ontwerpen onvoldoende afgewogen. 7. Door de laad- en losplaats te realiseren naast het huis van reclamant, zullen er regelmatig vrachtwagens voor het huis op hun beurt staan te wachten, omdat er maar plaats is voor één vrachtwagen. Dat is dus op straat, precies waar de Herman Kuijksstraat op zijn smalst is. Het is onvoorstelbaar dat de gemeente een laad- en losplaats juist op dit gedeelte van de straat gaat goedkeuren. Reclamant verwijst voor een reëel beeld van de dagelijkse gang van zaken in de Herman	

Kuijkstraat naar een Facebook-pagina. Reclamant zal regelmatig aan chauffeurs moeten vragen of ze hun wagen willen verplaatsen, omdat de vrachtwagen hun erf blokkeert. Dit vormt een gevaar voor hun kinderen. Ook voor fietsers en voetgangers levert dit gevaar op. 8. De woning van reclamant is onverkoopt geworden. Potentiële kopers zitten niet te wachten op een groot bouwproject van minstens een jaar naast hun huis, nog los van de inbreuk op het woongenot na realisatie van het project / de mogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan. Ook herhaaldelijke prijsdalingen om de woning te verkopen, hebben tot niets geleid. 9. Aangezien er veel leegstand is in het centrum van Geldermalsen en meer nog in de Herman Kuijkstraat, lijkt het reclamant niet verstandig om nog eens extra winkelruimte te creëren. Dit zorgt voor nog meer leegstand. Stel dat de winkels worden gebruikt, dan zal dit nog meer laad- en losbewegingen veroorzaken met te weinig laad- en losplaatsen. Naar de mening van reclamant is deze situatie ter plekke planologisch gezien en feitelijk gezien niet wenselijk c.q. passend. 10. Het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage is veel te weinig om de parkeerdruk te op te vangen. Veel voertuigen zullen worden geparkeerd in de omliggende straten. Dit zal zorgen voor overlast voor de omwonenden en voor de basisschool. Dit is onvoldoende onderzocht in het ontwerpbestemmingsplan. Problemen ontstaan verder door het uitrijden van verkeer uit de parkeergarage en het laden en lossen bij de cafetaria ertegenover. Voetgangers die slecht ter been zijn of ouders met kindwagens moeten voor de in/uitgang van de parkeergarage lopen, omdat er op het trottoir een trap gepland staat.	
<i>Standpunt gemeenteraad</i>	
De reactie op de zienswijze luidt als volgt: 1. In het geldende bestemmingsplan 'Centrum 2013' heeft het naastgelegen perceel, Herman Kuijkstraat 37, de bestemming 'Centrum 2'. Op het perceel ligt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw'. De bestemming bevat regels over de wijze waarop de gronden bebouwd mogen worden. Gronden met de aanduiding 'supermarkt' mogen volledig worden bebouwd. De bouwregels in de bestemmingsplannen 'Centrum 2013' en 'Herman Kuijkstraat 37 -47 supermarkt met bovenwoningen' komen dus overeen. Het Masterplan Centrum 2009 bevat paragraaf 5.7 de kaders voor de toekomstige ontwikkeling van de percelen Herman Kuijkstraat 37 – 47 in Geldermalsen. Op pagina 56 van het Masterplan staat de Facetkaart 'functies en programma' vermeld. Uit deze kaart blijkt dat het perceel aan Herman Kuijkstraat 37 betrokken was bij de herontwikkeling en dat bebouwing mogelijk is tot op de perceelsgrens. Het bouwplan voldoet daarom aan de kaders uit het Masterplan Centrum 2009. De opmerkingen van reclamant over minder daglicht, mosvorming en een hogere energierekening worden onderkend, maar vormen geen reden om het bouwplan te weigeren. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, het lichter maken van de muur past niet binnen het ontwerp. 2. Uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat op de perceelsgrens aan de zijde van het perceel van reclamant geen gevelopeningen zijn. Door de dakopbouw op de 1^e verdieping is geen inkijk mogelijk op het perceel van reclamant. Op de tweede bouwlaag zijn op een afstand van 2 meter vanaf de perceelsgrens gevelopeningen aanwezig. Dit is in de bestaande situatie ook het geval. De privacy verslechtert hierdoor dus niet. Er zijn twee toegangen tot de achttien appartementen, dus de bewoners verspreiden zich over deze toegangen. De Oranje Nassaustraat is niet geschikt als ontsluitingsweg voor de appartementen. De halve kapconstructie is ook bedoeld om de privacy van reclamant te waarborgen. Het dakterras dient als buitenruimte voor de bewoners van de appartementen. Het vergroot hun woongenot. Aan de suggestie van reclamant om hier zonnepanelen te plaatsen, wordt geen gevolg gegeven. Zonnepanelen kunnen ook op daken worden geplaatst. 3. Naar het geluidsaspect is onderzoek verricht. De geluidsrapporten zijn als bijlage 1 en 2 gevoegd bij het bestemmingsplan. Verder is nog een aanvullende onderzoek uitgevoerd in verband met de wijziging van de laad- en losplaats. Dit onderzoek is een bijlage bij het bestemmingsplan. Ter hoogte van het laad- en lospunt moet een luifel worden aangebracht om te kunnen voldoen aan de geluidsnorm. Het realiseren van deze luifel is als verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan beperkt zich tot de herontwikkeling Herman Kuijkstraat 37 – 47 in Geldermalsen, de bestaande laad- en lospunten vormen geen onderdeel van deze herontwikkeling. De geluidwerende maatregelen vormen ook een onderdeel van de maatwerkvoorschriften. Zo is laden en lossen uitsluitend overdag toegestaan en moet tijdens het laden en lossen de motor en de koeling uitgeschakeld zijn. 4. Naar de luchtkwaliteit is onderzoek verricht, dit is bijlage 11 van het bestemmingsplan. Uit dit	

onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit ook na realisatie van het bouwplan, voldoet aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit. Het aanwijzen van een straat als 30-km zone staat los van het inrichten van de straat als 30-km zone. De maximale snelheid is ingeperkt. Het inrichten van de Herman Kuijkstraat als 30-km zone kan pas plaatsvinden als hiervoor budget beschikbaar wordt gesteld door de gemeenteraad.

5. Voordat de bouw van start gaat, vindt eerst een bouwkundige inventarisatie plaats van de omliggende woningen. Zo wordt de bouwkundige staat van de omliggende woningen in beeld gebracht. Na afloop van de bouw vindt weer een inventarisatie plaats. Zo komt eventuele schade als gevolg van de bouw van het bouwplan naar voren en kan deze mogelijk worden vergoed. Overigens is dit een zaak tussen de projectontwikkelaar en reclamant. Voor de opmerking van reclamant over het geluidsaspect wordt verwezen naar sub 3.
6. Als reclamant van mening is dat zijn woning in waarde daalt door het vaststellen van het bestemmingsplan, dan is hij in de gelegenheid om een verzoek om planschade in te dienen.
7. Of er regelmatig vrachtwagens parkeren voor het huis van reclamant, is discutabel. De exploitant van de supermarkt maakt afspraken met de leveranciers over het laden en lossen van de vrachtwagens. Hij is niet gebaat bij het gelijktijdig arriveren van vrachtwagens, dit kost tijd en geld. Bovendien kan de supermarkt alle goederen uit twee vrachtwagens niet tegelijkertijd verwerken. De situatie die reclamant schetst, zal dus niet regelmatig voorkomen. Laden en lossen vindt plaats op de laad- en losplaats. Het doorgaand verkeer op de Herman Kuijkstraat kan doorgang vinden.
8. Op de percelen Herman Kuijkstraat 37 – 47 zijn nu leegstaande gebouwen aanwezig, die niet meer worden onderhouden. Ook is de woningmarkt de afgelopen jaren in het slop geraakt. Dat de woning van reclamant nog niet is verkocht, kan met meer factoren te maken hebben. Bovendien wordt de woning aangeboden in het dure segment. In dit segment verloopt de verkoop nog problematischer. Wellicht leidt realisatie van de supermarkt met bovenwoningen, juist wel tot verkoop van de woning. Dan is voor een potentiële koper wel duidelijk wat daadwerkelijk op het naastgelegen perceel aanwezig is.
9. De vier winkelruimtes hebben een brutovloeroppervlak van gemiddeld 50 m². Het laden en lossen hiervan is niet te vergelijken met de bevoorrading van een supermarkt met een brutovloeroppervlak van 1600 m². Winkelleegstand is een fenomeen dat in toenemende mate hoort bij de winkelsector, soms sluiten ondernemingen, soms ook kiezen ondernemingen voor een ander pand omdat het huidige pand niet meer aan de moderne eisen voldoet. Het feit dat er winkelleegstand is wil zeker niet altijd zeggen dat een winkelgebied niet goed functioneert. De winkelmarkt is een dynamische markt, daarbij moet worden opgemerkt dat leegstand vaak een momentopname is. Overigens kan er op sommige plaatsen hardnekkige winkelleegstand zijn, omdat deze gelegen is op een plek die geen goed winkelmilieu (meer) heeft. Het feit dat er op plekken winkelleegstand is, zegt niets over de wensen van ondernemers om op dit moment te willen investeren. Bij winkelleegstand zal altijd moeten worden gekeken naar hoe courant een pand nog is, qua invullingsmogelijkheden en toekomstbestendigheid. Gelet op de geringe omvang van de winkelruimtes is het uitvoeren van een distributieplanologisch onderzoek hiervoor niet noodzakelijk. Of er vraag c.q. behoefte is aan deze winkelruimtes, is een risico van de aanvrager. De aanvrager maakt de afweging om al dan niet over te gaan tot het realiseren van deze winkelruimtes. Het realiseren van winkelruimtes past binnen de Herman Kuijkstraat, die behoort bij het centrum en is daarom ook een onderdeel van het Masterplan Centrum 2009.
10. Bijlage 10 van het bestemmingsplan bevat een onderzoek naar de parkeerbalans en de verkeersgeneratie. Uit dit onderzoek blijkt dat na realisatie van de geplande ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van parkeren en verkeersafwikkeling. In de parkeergarage worden 72 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het drukste moment van de week, namelijk op zaterdagmiddag, wordt geparkeerd op het naastgelegen parkeerterrein. Hier worden dan 12 parkeerplaatsen gebruikt. De resterende parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen kan grotendeels worden gevonden op het parkeerterrein aan de Rijksstraatweg. Met de parkeercapaciteit op beide parkeerplaatsen is echter nog steeds sprake van een 'theoretisch' tekort van enkele parkeerplaatsen. Door goede afspraken te maken met het personeel van de supermarkt (namelijk parkeren op een grotere afstand van de supermarkt) is de verwachting dat het 'theoretische' tekort op een acceptabele wijze opgelost kan worden. Mensen die geen gebruik kunnen maken van de trap en die hun auto hebben geparkeerd buiten de parkeergarage, zullen gebruik moeten maken van het parkeerterrein. Hun veiligheid wordt door henzelf en door de overige verkeersdeelnemers gewaarborgd. Dit is het geval bij alle parkeerplaatsen in de directe nabijheid van een supermarkt, zoals bijvoorbeeld bij Achter

't Veer en het Maximaplein.
<i>Besluit</i>
Er is geen aanleiding om de zienswijze gegrond of ongegrond te verklaren.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Uit de behandeling van zienswijzen is naar voren gekomen dat het ongewijzigd vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan niet mogelijk is vanwege het verbreden van het trottoir bij de laad- en losplek aan de Herman Kuijkstraat. Het verbreden van het trottoir leidt tot het wijzigen van het emissiepunt van het geluid, basis van de berekeningen van het industrielawaai bij het laden en lossen van de vrachtwagens. Bij het opnieuw uitvoeren van deze berekeningen kwam naar voren dat de breedte van de luifel moest worden vergroot van 1,3 meter naar 2,10 meter. De aanvraag om WABO-vergunning wordt hierop gewijzigd.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het distributieplanologisch onderzoek geactualiseerd. Dit geactualiseerde onderzoek leidt tot een wijziging van de paragraaf 2.1.3, waarin de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking staat vermeld.

Daarnaast wordt hieronder ingegaan op enkele ambtshalve voorgestelde wijzigingen met vooral een verduidelijkende functie.

Ambtshalve wijzigingen toelichting

Paragraaf 2.2 wordt gewijzigd, omdat de provincie Gelderland op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie heeft vastgesteld en op 24 september 2014 de Omgevingsverordening. Op 18 oktober 2014 treden de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening in werking. Derhalve moet aan deze beleidsstukken worden getoetst.

Paragraaf 5.2. wordt gewijzigd omdat het akoestisch onderzoek industrielawaai, uitgevoerd door Ecopart bv, is aangevuld met een nader onderzoek naar het geluidsniveau bij de laad- en losplek. Nader onderzoek was noodzakelijk vanwege het wijzigen van de laad- en losplek van de supermarkt.

De conclusie van dit onderzoek wordt opgenomen in paragraaf 5.2. Het akoestisch onderzoek d.d. december 2014 wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het eerder uitgevoerde onderzoek naar het industrielawaai (bijlage 1) blijft in stand, met uitzondering van de geluidsberekeningen naar de laad- en losplek. Paragraaf 5.4 wordt gewijzigd omdat het akoestisch onderzoek wegverkeerslawai is geactualiseerd door Pouderoyen Compagnons. De conclusie uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawai d.d. december 2014 wordt opgenomen in paragraaf 5.4. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawai d.d. december 2014 wordt als bijlage 2 bij het bestemmingsplan gevoegd. Het eerder onderzoek komt hiermee te vervallen.

Aan paragraaf 5.4 wordt toegevoegd dat de weg-as van de Herman Kuijkstraat als gevolg van de realisatie van het voorliggende bouwplan niet wordt verplaatst, zodat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Ambtshalve wijzigingen regels

Artikel 4.2.3 sub b nummer 3 wordt als volgt gewijzigd: 'in die zin dat de diepte van het horizontale deel hiervan, haaks op de gevel van het gebouw gemeten, bedraagt minimaal 2,1 m'.

Vanwege het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening als gevolg van de Reparatiweg BZK 2014 worden deze stedenbouwkundige bepalingen alsnog in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De stedenbouwkundige bepalingen zijn vermeld in artikel 133 van de Woningwet.

Ambtshalve wijzigingen verbeelding

Het bouwvlak wordt zodanig gewijzigd dat de aanvraag om WABO-vergunning met zaaknummer 02145344 past binnen het bouwvlak op de verbeelding.

Het plangebied wordt verruimd, zodat het realiseren van de gewijzigde laad- en losplek valt binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.