

GEMEENTE GELDERMALSEN

Bestemmingsplan Herman Kuijkstraat 37-47 supermarkt met bovenwoningen



Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
2.	BELEIDSKADERS	7
2.1.	Nationaal beleid.....	7
2.2.	Provinciaal beleid	12
2.3.	Regionaal beleid.....	16
2.4.	Gemeentelijk beleid.....	17
3.	CULTUURHISTORIE EN STRUCTUUR.....	27
3.1.	Karakter en waardering centrum Geldermalsen	27
4.	HET PLAN	32
4.1.	Programma.....	32
4.2.	Bouwplan.....	32
4.3.	Verkeer & parkeren	33
5.	MILIEUASPECTEN	37
5.1.	Milieuzonering	37
5.2.	Bedrijfslawaai	39
5.3.	Externe veiligheid	43
5.4.	Wegverkeerslawaai	44
5.5.	Bodem	46
5.6.	Luchtkwaliteit.....	48
5.7.	Leidingen	50
6.	WATERHUISHOUDING	51
7.	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	54
7.1.	Archeologie	54
7.2.	Cultuurhistorie	56
8.	NATUUR & LANDSCHAP	57
8.1.	Vogel- en Habitatrichtlijn en EHS.....	57

9.	JURIDISCH PLAN.....	60
9.1.	Inleiding	60
9.2.	Inleidende regels	62
9.3.	Bestemmingsregels.....	62
9.4.	Overgangs- en slotregel	69
10.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	70
11.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	71
11.1.	Overleg	71
11.2.	Inspraak	71
11.3.	Zienswijzen	71
11.4.	Vastgesteld	72

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek industrielawaai: aanpassing expeditie supermarkt
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
Bijlage 4	Hydrologisch onderzoek
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Bodemonderzoek Herman Kuijckstraat 37
Bijlage 7	Bodemonderzoek Wellnerterrein
Bijlage 8	Quickscan flora en fauna-onderzoek
Bijlage 9	Vervolgonderzoek ecologie
Bijlage 10	Onderzoek molenbiotoop
Bijlage 11	Parkeren: Geactualiseerde parkeerbalans
Bijlage 12	Parkeren: Parkeerbalans en verkeersgeneratie
Bijlage 13	Parkeren: Herinrichting Koninginnelaan
Bijlage 14	Luchtkwaliteit
Bijlage 15	Distributie planologisch onderzoek
Bijlage 16	Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de herontwikkeling van een bedrijfslocatie (Wellnerlocatie) binnen de kern van Geldermalsen planologisch mogelijk te maken. Het thans geldende bestemmingsplan voorziet niet in deze mogelijkheid.

In het kader van het Masterplan voor het centrum van Geldermalsen is een aantal deelprojecten nader gedefinieerd, waaronder de 'Wellnerlocatie'. Het Masterplan voor het centrum van Geldermalsen (zie ook subparagraaf 2.4.6 van deze toelichting) spreekt bewust over de 'Wellnerlocatie' omdat daarmee direct voor iedereen in Geldermalsen duidelijk is welke hoek van het centrum bedoeld wordt: de locatie van de voormalige gelijknamige doe-het-zelfzaak aan de Herman Kuijkstraat.

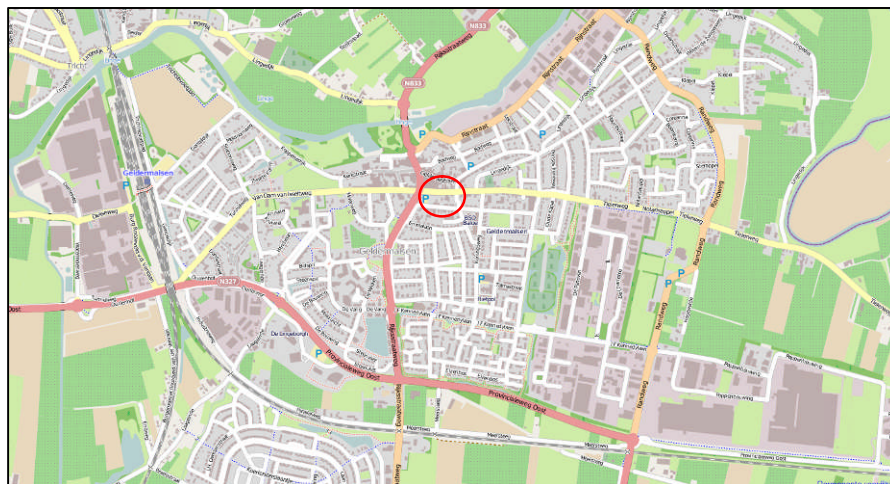
Op de locatie van de voormalige doe-het-zelfzaak wordt de bestaande bebouwing gesloopt (2 winkels en 3 woningen) en voorzien in de bouw van een supermarkt met een aantal dagwinkels op het begane grondniveau van de Herman Kuijkstraat, een ondergrondse parkeergarage en woningbouw (18 eenheden) op de verdieping.

Het bestemmingsplan voor het centrum van Geldermalsen is inmiddels onherroepelijk. Het gebied rond de Wellnerlocatie valt binnen het plangebied van dat bestemmingsplan, maar daarin is de voorgestane ontwikkeling op de locatie van de bouwmarkt niet meegenomen. Het bestemmingsplan voor het centrum heeft een voornamelijk beheersgericht karakter. De meeste ontwikkellocaties uit het masterplan worden daarom op termijn op basis van separate planologische procedures mogelijk gemaakt. Dit gebeurt pas op het moment dat er meer duidelijkheid bestaat over de exacte invulling van de locaties en de financieel economische mogelijkheden ervan.

De Wellnerlocatie is nader uitgewerkt in een concreet plan met een afgewogen financieel economisch draagvlak. Daarnaast zijn voor het plangebied alle benodigde onderzoeken verricht. Het bestemmingsplan voor de locatie doorloopt hierbij een zelfstandige bestemmingsplanprocedure.

1.2. Plangebied

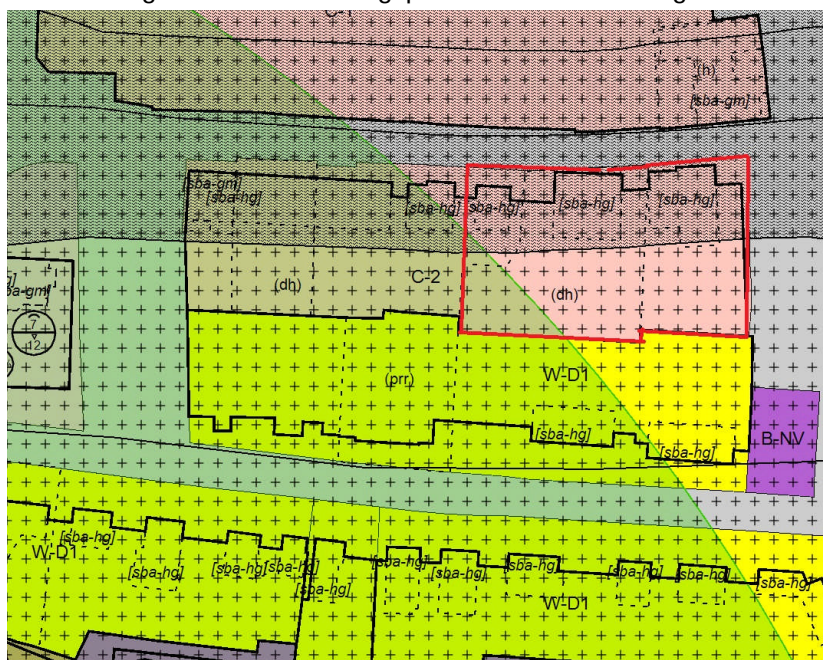
Het plangebied bestaat uit de percelen Herman Kuijkstraat 37 t/m 47. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door begrenzing tussen de percelen Herman Kuijkstraat 35 - 37, de Herman Kuijkstraat, de oostelijk van het plangebied gelegen parkeerplaats en de achterzijden van de percelen aan de Oranje Nassaustraat.



Ligging plangebied binnen de kern van Geldermalsen
Bron: openstreetmap

1.3. Geldend bestemmingsplan

Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Centrum 2013" is dat het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie geworden.



Uitsnede uit het geldende bestemmingsplan 'Centrum 2013' met het voorliggende plangebied.

In dit bestemmingsplan vallen de gronden in het plangebied binnen de bestemming 'Centrum – 2', dit betreft het uitloopgebied van het centrum. 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. Een supermarkt is slechts toegestaan indien dit als zodanig is aangeduid. Dat is voor de voorliggende percelen niet het geval. Op de begane grond zijn daarnaast de functies dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horecabedrijven in categorie 1 toegestaan. Op de verdieping is een woonfunctie toegestaan, eventueel in combinatie met een aan huis gebonden beroep. Indien de woonfunctie al op de begane grond plaatsvindt, is dat tevens toegestaan.

Voor de betreffende categorie geldt (kortgezegd) de volgende maatvoering voor bouwwerken:

- de goothoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 8 m bedragen;
- de hoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 11 m bedragen;
- de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m en de hoogte ten hoogste 5 m bedragen.

Het bebouwingspercentage mag (kortgezegd) buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' voor de eerste 200 m² 100 bedragen, en voor de resterende oppervlakte niet meer dan 50. Dit geldt niet ter plaatse van de aanduiding "supermarkt", waar de gronden volledig bebouwd mogen worden.

Op grond van binnenplanse bepalingen kan worden afgeweken ten behoeve van:

- een overschrijding van de grens van het bouwvlak;
- het toestaan van een grotere goot- en/of bouwhoogte van een gebouw;
- een dakterras;
- een grotere hoogte van andere bouwwerken;
- wonen op de begane grond
- een groter aantal woningen;
- een niet-woonfunctie op de verdieping;
- een aan huis gebonden bedrijf.

Via een wijzigingsprocedure is het mogelijk op de gronden horeca in een hogere horecacategorie toe te staan en/of detailhandel toe te staan. Daarnaast kan een kamerverhuurbedrijf via wijziging worden toegestaan. Eveneens is het mogelijk een hoofdgebouw en/of het bouwvlak te verplaatsen via een wijzigingsprocedure.

De nieuwe ontwikkeling voor het plangebied is strijdig met de directe regeling, alsmede de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet in beperkte afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden. Het vigerende bestemmingsplan laat de voorgestane planontwikkeling niet toe.

2. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk zijn de voor het plangebied relevante beleidsuitgangspunten van de verschillende overheidslagen geformuleerd.

2.1. Nationaal beleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Onderstaand zal deze vraag mede aan de orde komen. Voor het voorliggende plan gaat het om een aantal stedelijke functies die mogelijk wordt gemaakt, te weten een supermarkt en andere detailhandel en appartementen. Per functie zal de ladder worden doorlopen.

Supermarkt

De supermarkt betreft een verplaatsing en een uitbreiding van een in hetzelfde gebied reeds aanwezige supermarkt. Op de nieuwe locatie is bestemmingsplantechnisch nog geen supermarkt mogelijk, dus daarmee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een supermarkt heeft het verzorgingsgebied in de directe omgeving. Inwoners moeten namelijk binnen een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften.

In het Ruimtelijk-economisch onderzoek centrum Geldermalsen, uitgevoerd door Droogh Trommelen en partners in juli 2009, is een uitgebreide analyse van het huidige winkelaanbod gemaakt. Met het "Verbeterplan voor de supermarktsector" (bijlage Distributie Planologisch onderzoek), uitgevoerd door Adviesburo Kardol in september 2014, is dit rapport geactualiseerd.

In Geldermalsen zijn vijf supermarkten gevestigd met in totaal ca. 4.535 m² w.v.o. In en aan de rand van het centrum zijn drie supermarkten gesitueerd. Het betreft hier een Albert Heijn en een tweetal kleinere supermarkten, de Coop en de Lidl. De tweede Albert Heijn in Geldermalsen, de grootste, ligt op een solitaire nieuwe winkelplek aan de oostkant van de kern en de Aldi is gelegen aan de zuidkant richting Meteren (officieel valt deze onder het grondgebied van Meteren). Alle

supermarkten hebben een lokale in combinatie met een bovenlokale verzorgende functie. Dit wil zeggen dat ze klanten uit niet alleen Geldermalsen, maar ook uit de regio trekken. De ruimtelijke condities van de verschillende supermarkten variëren nogal. De drie supermarkten in het centrum zijn onderdeel van een ruim winkelgebied en de twee andere supermarkten zijn nagenoeg solitair gevestigd. Zo zijn bij de Aldi in Meteren nog een fietsenzaak en slijterij gevestigd en bij de nieuwe Albert Heijn aan het Prinses Maximaplein alleen een slijterij. Een deel van de supermarkten heeft gratis parkeren en een ander deel van de supermarkten kent een betaald parkeerregime (centrumgebied).

Wat betreft de ruimtelijke condities zijn met name de winkelmaten als opvallend te noemen. Behalve de nieuwste Albert Heijn aan het Prinses Maximaplein beschikken de overige supermarkten niet over een courante winkelmaat. Zeker in het licht van de (boven)lokale rol van de supermarkten is dit een groot manco.

De afgelopen jaren zijn supermarkten in Nederland steeds groter geworden. Deze schaalvergroting heeft te maken met enerzijds meer ruimte voor de consument, de zogenaamde circulatieruimte en anderzijds meer ruimte voor het presenteren van producten, zoals versafdelingen en een ruim kruidenierswarenassortiment. Op dit moment dient rekening te worden met toekomstbestendige winkelmaten voor een discounter tussen de 1.000 en 1.200 m² w.v.o. En voor een servicesupermarkt is een maat rond 1.500 m² w.v.o. voor de toekomst noodzakelijk. Zeker voor een supermarkt met een bovenlokale functie is een dergelijke winkelmaat van belang. In feite voldoen een viertal supermarkten niet meer aan toekomstbestendige ruimtelijke condities in Geldermalsen. Met name de Coop heeft als full-servicesupermarkt, met ca. 740 m² w.v.o. volstrekt onvoldoende oppervlakte op dit moment. De nieuwe winkelmaat van de Coop-supermarkt van ca. 1.342 m² w.v.o. is een courantere winkelmaat. Op basis van de kwantitatieve analyse van het winkelaanbod in Geldermalsen en omgeving kan geconcludeerd worden dat het winkelaanbod in het centrum van Geldermalsen een primaire verzorgingsfunctie heeft voor Geldermalsen, Meteren, Tricht en Buurmalsen (Groot Geldermalsen). Het centrum is het grootste winkelgebied in de gemeente en is vergelijkbaar met het winkelaanbod in centra van kernen met een gelijk inwoneraantal (17.500 inwoners). Door het sterkere winkelaanbod in centra in de omgeving heeft het centrum van Geldermalsen slechts een beperkte bovenlokale verzorgingsfunctie en is het centrum van Geldermalsen te typeren als een streekcentrum.

De supermarkten in de directe regio zijn vooral kleinschalig van aard, gericht op een aanvullende boodschappenfunctie. In de omringende kleinere kernen Buurmalsen en Tricht zijn thans geen supermarkten gevestigd. Op grotere afstand liggen plaatsen als Culemborg, Leerdam, Tiel en Zaltbommel, ieder met hun eigen ruime supermarktaanbod.

Op dit moment is er sprake van enige distributieve ruimte in de supermarktsector van ca. 461 m² w.v.o. Dit getal ligt lager dan in het onderzoek van DTNP in 2009, aangezien het aantal inwoners is achtergebleven t.a.v. de aannames destijds. Er is echter anno 2014 nog steeds sprake van een onevenwichtige distributieve situatie, met te weinig aanbod gezien de huidige vraag. De actuele behoefte aan meer meters lijkt evident. Op het moment dat het supermarktaanbod wordt versterkt zal dit daarbij nog leiden tot een hogere binding en toevloeiing. De consument heeft minder reden om ergens anders de boodschappen te doen en de aantrekkingskracht op de regio zal zeer licht worden vergroot. De uitbreidingsmogelijkheden nemen daardoor toe tot ca. 636 m² w.v.o. Dit wil zeggen dat de plannen voor de nieuwe Coop-supermarkt, distributief gezien, gerechtvaardigd zijn. Er is voldoende ruimte voor de toevoeging van de meters voor de Coop, maar voor het winkelplan aan de Plantage zal mogelijk sprake zijn van een zeer een lichte overschrijding van de uitbreidingsruimte. Dit heeft dan als gevolg dat de omzet per vierkante meter licht zal kunnen dalen. De belangrijke vraag is of dit dan in de toekomst zal gaan leiden tot een onwenselijke distributieve situatie. De consument is gebaat bij supermarkten met voldoende meters voor een compleet assortiment. De consument wordt met de nieuwe situatie (met een vergrote Coop) beter bediend. De vloerproductiviteit bij supermarkten zal weliswaar iets dalen, maar dat zal niet leiden tot een situatie dat supermarkten onrendabel zijn, laat staan een aantasting van de totale winkelstructuur. Sterker nog, de centrumwinkelstructuur is gebaat bij sterke trekkers en zal beter gaan functioneren met ook een krachtige winkeltrekker aan de oostkant van het centrum. Als de kleinschalige buurtsupermarkt in de Plantage toch niet wordt ingevuld (er is immers blijkbaar nog geen kandidaat in beeld), ontstaat er in feite een situatie dat 'vraag' en 'aanbod' perfect in balans zijn.

Een supermarkt van deze omvang (ruim 1600 m² bvo/ 1350 m² vvo) heeft geen regionaal verzorgingsgebied. Er kan dan ook niet op regionaal niveau worden voorzien in een behoefte die lokaal van aard is.

Uit het distributie planologisch onderzoek van Droogh Trommelen is naar voren gekomen dat de locatie van de voormalige Wellnervestiging een ideale plek is voor een nieuw bronpunt voor het winkelgebied in Geldermalsen centrum. Hierin wordt ook al gesproken over een mogelijke verplaatsing van de bestaande Coop-supermarkt aan de Rijksstraatweg te Geldermalsen naar deze plek, gezamenlijk met het uitbreiden van de parkeercapaciteit.

Op de vertreklocatie van de supermarkt, om de hoek aan de Rijksstraatweg, is in het nu geldende bestemmingsplan niet langer een supermarkt mogelijk, anticiperend op de verplaatsing. Dit betekent dat daar, na vertrek, geen nieuwe supermarkt kan worden gevestigd.

De toevoeging van supermarkt-bvo betreft dan uitsluitend de grotere oppervlakte die de supermarkt inneemt ten opzichte van de huidige vestiging ten behoeve van een toekomstbestendig winkelloppervlak. Hieraan bestaat behoefte, zoals ook blijkt uit de analyse van het winkelaanbod, zoals opgenomen in het rapport van Droogh Trommelen.

De nieuwe locatie van de supermarkt is in bestaand stedelijk gebied gelegen. Het centrum van Geldermalsen kent op dit moment enkele zwaktes, zoals de omvang en ligging van de trekkers alsmede de parkeersituatie. Met de plannen voor de Coop aan de Herman Kuijkstraat 37-47 zal er een forse impuls worden gegeven aan het centrumgebied van Geldermalsen. Immers, er ontstaat een sterke trekker aan de oostzijde van het centrumgebied, die tezamen met het nieuwe parkeerareaal een bronpunt kan vormen voor het centrumbezoek. Een winkelapparaat is gebaat bij een zogenaamd haltermodel. Door op twee zijden (oost en west) een trekker te zetten, ontstaan er tussen die trekkers loopstromen. Ook in Geldermalsen zal een dergelijk model ontstaan met enerzijds de Albert Heijn en anderzijds de Coop. Op dit moment profiteert het centrum onvoldoende van de Coop, deze is te klein, op een verkeerde plek gesitueerd en met te weinig en te ver weg gelegen parkeergelegenheid. In de nieuwe situatie zal dit volledig veranderen in positieve zin en wordt de Coop een echte trekker en bronpunt. Dit is een zeer positieve ontwikkeling.

Bij het noodzakelijke winkelverbeterplan voor de Coop-supermarkt zal uiteraard ook naar de plaatselijke winkelleegstand gekeken moeten worden. Ten eerste is de vraag of de Coop zich niet op een andere plek zou kunnen vestigen, op een plek waar momenteel winkelleegstand is. Er is in Geldermalsen winkelleegstand aanwezig, echter er is in Geldermalsen uitsluitend slechts kleinschalige winkelleegstand aanwezig. Het betreft hier een tiental panden met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.101 m² w.v.o. Deze leegstand betreft geen winkelpanden waar een supermarkt zich kan vestigen. De noodzakelijke schaalvergroting van de Coop-supermarkt geschiedt overigens wel op een plek waar sprake was van een leegstaand pand. Dit pand tobt al vele jaren met een hardnekkige leegstand en wordt thans op een aantrekkelijke manier duurzaam heringevoerd. Ten tweede is er de vraag of er extra leegstand ontstaat door de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop. Door de lichte distributieve overschrijding ontstaat er weliswaar een lagere omzet per vierkante meter in de supermarktsector, geenszins zal dit leiden tot een aantasting van de winkelstructuur. Zoals eerder betoogt, is er juist sprake van een sterkere structuur met de winkelplannen van de Coop. Sluitingen van winkels bij het winkelverbeterplan van de Coop zijn dan ook niet aan de orde.

Hiemee zijn trede 1 en 2 van de ladder doorlopen en wordt niet toegekomen aan trede 3.

4 winkelunits

De overige detailhandel betreft 4 winkelunits met een totaal bvo van 196,1 m². In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse gedeeltelijk al de aanduiding 'detailhandel' opgenomen van circa 1000 m². Het mogelijk maken van de winkelunits in het voorliggende plan vormt derhalve geen stedelijke *ontwikkeling*. Daarmee is voor deze functie de ladder duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Appartementen

Er worden 18 appartementen mogelijk gemaakt in het voorliggende plan. Het vigerende bestemmingsplan staat maximaal het bestaande aantal woningen toe, wat in dit geval 3 woningen betreft. De toevoeging van 15 appartementen betreft een woningbouwlocatie. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

In het Kwalitatief WoningbouwProgramma 3 wordt de regio Rivierenland vanuit de provincie Gelderland een netto woningbouwprogramma opgelegd van maximaal 14.065 woningen, waarvan 1.690 woningen voor Geldermalsen. In haar vergadering van 22 november 2011 heeft de gemeenteraad het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 – 2020 vastgesteld. De toevoeging van 15 (18 nieuwe minus sloop 3 bestaand) woningen past binnen het KWP3. Hiermee is aangetoond dat voorzien wordt in een regionale behoefte, die in stedelijk gebied wordt opgevangen. Hiermee zijn trede 1 en 2 van de ladder doorlopen en wordt niet toegekomen aan trede 3.

2.1.4. Nota Belvédère

In het kader van de Nota Belvédère zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld voor de Belvédèregebieden. Ook voor het Belvédèregebied Tieler- en Culemborgerwaard, waarin Geldermalsen is gelegen, is de cultuurhistorische identiteit beschreven. In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op deze beschrijving.

2.1.5. Conclusie

Het nationale beleid staat niet aan realisatie van het voorliggende plan in de weg.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Geldermalsen is gelegen in het Rivierenland. Rivierenland wordt gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in Rivierenland. De gezamenlijke inspanningen en opgaven richten zich op vier speerpunten:

- Logistiek
- Agribusiness
- Vrijetijdseconomie
- Vitaal Platteland

Voor het voorliggende plan is uit deze speerpunten relevant dat onder het vierde punt is genoemd dat gestreefd wordt naar een passend voorzieningenniveau in kernen en dorpen. Het voorliggende plan beoogt de winkelvoorzieningen in de vorm van een supermarkt en dagwinkels in de kern Geldermalsen in stand te houden, met daarbij het voorzien in een aantal bovenwoningen.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening ex artikel 4.1 Wro regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben daarom op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland (OG) vastgesteld.

Voor het plangebied zijn de volgende thema's van toepassing:

Wonen

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In het KWP3 wordt de regio Rivierenland vanuit de provincie Gelderland een netto woningbouwprogramma opgelegd van maximaal 14.065 woningen, waarvan 1.690 woningen voor Geldermalsen. De toevoeging van 15 (18 nieuwe minus sloop 3 bestaand) woningen past binnen het KWP3.

De woningen aan de Herman Kuijkstraat passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Detailhandel

In een bestemmingsplan worden geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk gemaakt die leiden tot een duurzame ontvruchting van de bestaande detailhandelstructuur. Voor zover er voor het betreffende gebied een regionale afspraak is gemaakt over de programmering van detailhandel, is de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen mogelijk als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraak. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe een nieuwe detailhandelontwikkeling zich verhoudt tot het bepaalde in de eerste zin en een eventuele intergemeentelijke samenwerking op het gebied van detailhandel.

Voorliggende locatie had reeds in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid voor de vestiging van detailhandel. Het voorliggende bestemmingsplan staat echter aanvullend hierop een supermarkt toe. In paragraaf 2.1.3 is hierop nader ingegaan.

Molenbiotoop

Het uiterste zuidwesten van het plangebied valt binnen de molenbiotoop van molen De Bouwing aan de Rijksstraatweg 33.

In artikel 2.8.2 van de OG is opgenomen dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing danwel beplanting is toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. Hierbij is het begrip 'molenbiotoop' gedefinieerd als 'de omgeving van een

molen gelegen binnen een straal van 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen'.

De provincie Gelderland heeft in 2009 een onderzoek laten uitvoeren naar biotopen van molens in Gelderland, de "Molenbiotoopinventarisatie Gelderland 2009", waarin ook de biotoop van De Bouwing is onderzocht en hieruit blijkt dat de molenbiotoop op dit moment als 'bedenkkelijk' is aan te merken.

De bouwregels met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken zijn afgestemd op de algemeen gangbare molenbiotoopformule (www.molenbiotoop.nl), die voorheen opgenomen was in de inmiddels ingetrokken Gelderse Molenverordening (Zie verder paragraaf 9.3 voor een nadere uitleg hierover).

Door het verschil in hoogteligging tussen het maaiveld van de molen en het hoger gelegen maaiveld ter hoogte van de planlocatie aan de Herman Kuijkstraat, kan strikt formeel niet aan de biotoopformule worden voldaan. De afstand tot de molen bedraagt hemelsbreed ruim 380 m. In een nader advies is aangegeven waarom met het bouwplan de werking van de molen niet nadelig wordt beïnvloed. Het advies is ter beoordeling voorgelegd aan de provincie Gelderland. Hierop is door de provincie geconcludeerd dat het bouwplan geen negatief effect heeft op de molenbiotoop.

2.2.3. Nota Belvoir 3

In deze nota geeft de provincie aan dat de cultuurhistorische waarden actief moeten worden betrokken bij de ruimtelijke inrichting. Tevens wordt een actief beleid voorgestaan ten aanzien van het duurzaam instandhouden van deze waarden.

Het Rivierengebied wordt beschreven als een doorgangsgebied: dagelijks gaan grote mensenmassa's en enorme goederenstromen over de snelwegen, spoorwegen en rivieren en kanalen. Het Rivierengebied is ook steeds meer een woon- en werkgebied: kernen zijn sterk uitgedijd, langs de autowegen rijgen de bedrijventerreinen zich aaneen. Toch is het op veel plaatsen nog uitgesproken groen. En het Rivierenland is leesbaar: in de directe omgeving van de grote rivieren ziet het er heel anders uit dan op de oeverwallen en weer heel anders dan in de komgronden: dijkzones met vrijwel onbebouwde uiterwaarden, putten en gaten van de klei- en zandwinning en ruige nieuwe natuur, oeverwallen met dichte bebouwing en boomgaarden, en kommen met uitgestrekt grasland en boerderijlinten.

In 2016 moet het gebied een stapeling kennen van historische lagen op de oeverwallen in contrast tot de leegheid van de kommen en als gebied

van vechten tegen en werken met het water. Het rivierenland zou in 2016 zo langzamerhand linieland geworden moeten zijn met de ontwikkelde Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en de voormalige Romeinse rijksgrens (LIMES).

2.2.4. Conclusie

Het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1. Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015

De provincie Gelderland heeft in het kader van het opstellen van het streekplan Gelderland 2005 aan de regio's verzocht een structuurvisie op te stellen. De structuurvisies zijn gebruikt als bouwsteen voor het streekplan.

In november 2002 is de nota 'Eén lijn voor kwaliteit; Experiment ruimtelijke beleid Rivierenland' uitgebracht, de visie op de ruimtelijke stedelijke ontwikkeling van het Rivierenland op de lange termijn. Deze nota maakt integraal onderdeel uit van de structuurvisie. De zeer grote en bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Rivierenland verdienen een zeer zorgvuldige inrichting van de functies wonen en werken. Duurzaam waterbeheer is daarbij een belangrijke randvoorwaarde en een sturend principe.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief tot 2015 gaat uit van behoud van de open ruimte en de groene kwaliteiten door restrictief beleid en van bundeling van de verstedelijking. Dit betekent:

1. versterking van stedelijk draagvlak en van ruimtelijke hoofdstructuur;
2. versterking van sociale samenhang;
3. behoud of versterking van bereikbaarheid en geleiding van mobiliteit;
4. behoud van kwaliteit van het buitengebied.

De visie is uitgebracht door de gezamenlijke gemeenten, de provincie Gelderland en de (toenmalige) IRO en IVH van het voormalige ministerie van VROM. Het Experiment is een gevolg van de breed gedeelde constatering, dat in het verleden de nadruk teveel heeft gelegen op een kwantitatieve toetsing en verdeling en dat daardoor de sturing op kwalitatieve beleidsdoelen onderbelicht bleef. Het Experiment vormt het kader waarbinnen gemeenten hun visie (in kwalitatief en kwantitatief opzicht) op de ontwikkeling van wonen en werken voor het hele gebied en de eigen gemeenten opstellen, zij het binnen contouren en met prioriteit voor inbreiden boven benutten van uitleglocaties.

2.3.2. Conclusie

Het voorliggende plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

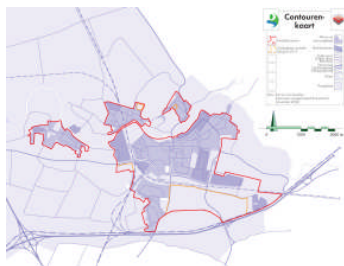
2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015

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

2.4.2. Oplegnotitie Wikken en Wegen: actualisatie Structuurvisie Geldermalsen 2000 - 2015

De Oplegnotitie Wikken en Wegen is in 2005 door de gemeenteraad van Geldermalsen vastgesteld. Deze notitie bevat een actualisering van de structuurvisie uit 1999. Hierin wordt tussentijds de balans opgemaakt. Daarbij gaat het niet om een koerswijziging in het beleid, maar om aanscherping en actualisering van het vigerende ruimtelijke beleid en om inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt blijft om uit het oogpunt van voorzieningen, van bereikbaarheid en het open en groen houden van het buitengebied de nieuwe verstedelijking te blijven concentreren in de 2 hoofdkernen Beesd en Geldermalsen.



In het kader van woningbouw is het volgende concrete beleid in de oplegnotitie opgenomen:

- Voortzetting van het woningbouwbeleid conform de Structuurvisie Geldermalsen 2000 - 2015;
- Bouwen voor eigen behoefte en ruimte voor (sub)regionale opvang;
- Juiste woning op de juiste plaats op het juiste moment;
- Buitengebied vrijwaren van woningbouw;
- Inbreiden (dat wil zeggen verdichting en transformatie) en herstructurering hebben prioriteit boven uitleg; per periode wordt de feitelijke benutting van de potentiële uitlegcapaciteit mede afgestemd op het saldo van inbreiden, transformeren en herstructureren;
- De getrokken contouren rond de kernen zijn bepalend tot minstens 2015;
- Situering en programmering van de woningbouw in de kernen afstemmen op mobiliteits-, water-, duurzaamheids-, en leefbaarheidsdoelen met als ambitie: versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- Handhaven van het 2 kernenbeleid voor Geldermalsen en Beesd; 'sturen op kwaliteit' en de positie van Geldermalsen als subregionale kern zijn de leidende principes bij de onderlinge verdeling en programmering;

- In de overige kernen wordt alleen gebouwd ten behoeve van stedenbouwkundige afronding en kwaliteitsverbetering. Behoud sociale cohesie is een belangrijk argument;
- Overige kwalitatieve aspecten (die overigens gelden voor de bouwproductie van de regio als geheel, maar tevens mede een rol zullen spelen in de gemeentelijke programmering):
 - o Maximaal 30 % dure bouw (> 230.000 euro);
 - o Minimaal 70 % goedkope en betaalbare bouw (< 230.000 euro);
 - o Minimaal 40 % geschikt voor ouderen;
 - o Groter deel tevens geschikt voor starters.
- Het zijn de uitleglocaties zoals de Plantage (Geldermalsen) waar het beste aan de specifieke woonwensen kan worden voldaan.

Visie centrum Geldermalsen

De oplegnotitie “Wikken en Wegen” gaat ook kort in op de visie op het centrum van Geldermalsen. Gesteld wordt dat het al jaren de wens is van de gemeente om de aantrekkelijkheid van het centrum van Geldermalsen te vergroten. Daarnaast wordt er nagedacht over mogelijke nieuwe locaties voor vestiging van ‘trekkers’ (o.a. supermarkt) in het centrumgebied. Voor het centrum is het Masterplan Centrum leidraad voor de ontwikkelingen in het centrum. (zie subparagraaf 2.4.6).

2.4.3. Lekker leven langs de Linge

Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015

Deze structuurvisie vormt het stedelijk ruimtelijk kader voor de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2015, waarin het ruimtelijke programma (ontwikkelingen en ambities) voor de korte en lange termijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin is opgenomen. Het dient als opmaat voor nieuwe bestemmingsplannen, waarbij het belangrijk is om de stedelijke programma's te bewaken en te beheren.

Omdat ontwikkelingen binnen de gemeente altijd een dynamisch karakter hebben, moet er bij de uitvoering voortdurend afwegingen worden gemaakt tussen het gewenste programma, de ruimtelijke mogelijkheden, de marktconformiteit en de financiële haalbaarheid.

Ten opzichte van de structuurvisie uit 1999 en de bijbehorende actualisatie Oplegnotitie Wikken en Wegen uit 2005, bevat de structuurvisie een aantal wijzigingen. Deze zijn echter niet van invloed op het voorliggende plangebied.

2.4.4. Visiedocument gemeente Geldermalsen

In de raadsvergadering van 27 mei 2008 heeft de gemeenteraad het ‘Visiedocument gemeente Geldermalsen’ vastgesteld. Geldermalsen is zelfstandig, zelfbewust en koestert de traditionele eigenschappen van een landschappelijke gemeente met elf karakteristieke kernen.

Geldermalsen is zich daarbij bewust van de unieke ligging. Dichtbij nationale landschappen én met de Randstad om de hoek. Doorsneden door de Linge én door infrastructurele hoofdstromen. De gemeente staat voor een rustieke woon- en leefomgeving. Tegelijk heeft Geldermalsen een verantwoordelijkheid voor bedrijvigheid en woningbouw op grond van de knooppuntligging. Hieraan wordt gerichte invulling gegeven. De elf kernen hebben traditioneel hun eigen karakter. Die sociale en fysieke eigenheid blijft behouden.

In dit visiedocument zijn 3 overkoepelende cruciale beleidswaarden vastgesteld voor het heden en toekomst van de gemeente Geldermalsen. Het betreft de kernwaarden landschapskwaliteit, kernenkwaliteit en knooppuntenkwaliteit.

Het toekomstperspectief van de visie is erin gelegen om de bestaande kwaliteiten in stand te houden danwel hierop voort te bouwen.

2.4.5. Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 - 2020.

In januari 2010 is door Gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma voor de periode 2010 - 2019 vastgesteld. Voor de regio Rivierenland betekent dit dat er in de 2010 - 2019 circa 9.800 woningen aan de voorraad toegevoegd mogen worden. De nadruk moet liggen op huurwoningen, betaalbare woningen en nultredenwoningen (woningen geschikt voor ouderen). Gemeenten hebben voor deze periode een woningbouwprogramma van bijna 20.000 woningen opgegeven. Dit overschrijdt ruim de behoefte van 9.800 woningen. Gemeenten in de regio Rivierenland hebben de opdracht gekregen om gezamenlijk tot een oplossing te komen om het woningbouwprogramma aan te passen aan de behoefte.

Met de input van onderzoeken is het college gekomen tot een aantal van 1.690 woningen voor de periode 2010 tot 2020. Er wordt uitgegaan van een autonome behoefte van gemiddeld 80 woningen per jaar en een instroom van gemiddeld 50 huishoudens per jaar. Opgeteld zijn dit voor een periode van 10 jaar 1.300 woningen. Met een reservecapaciteit van 30 % om in te kunnen spelen op vertragingen of plannen die niet doorgaan, komt het totaal op 1.690 woningen.

Regionale afspraken

In de Programmaraad Aantrekkelijk van 21 april 2011 is overeenstemming bereikt over een regionale kwantitatieve verdeling van het aantal te programmeren woningen in de regio. Het totale programma bedraagt 13.888 woningen. Voor de gemeente Geldermalsen is de bijdrage hierin het genoemde aantal van 1.690 woningen.

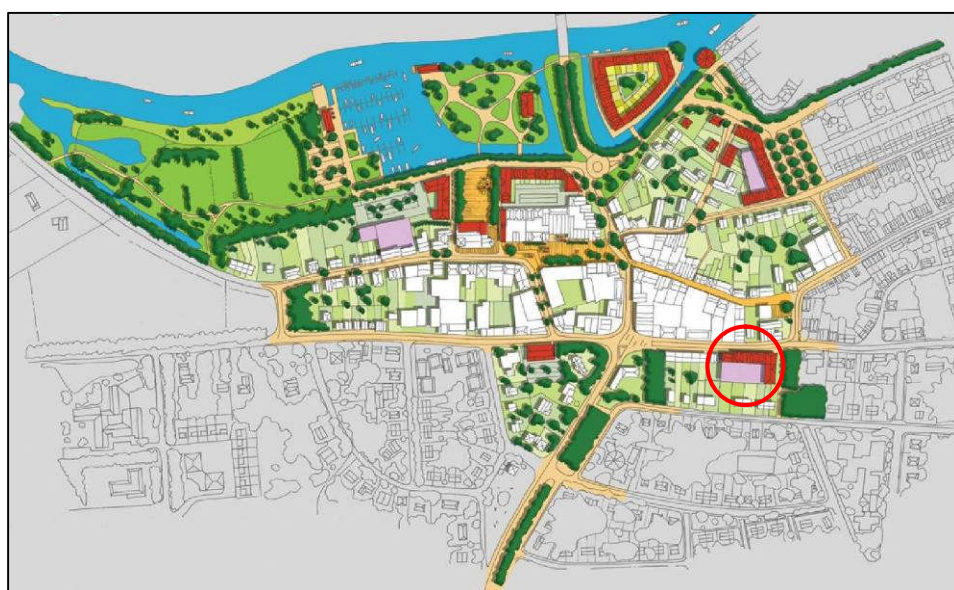
In haar vergadering van 22 november 2011 heeft de gemeenteraad het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 – 2020 vastgesteld. In dit

woningbouwprogramma is per kern omschreven welke woningen in welke kern mogen worden gerealiseerd. Elk jaar wordt het woningbouwprogramma geactualiseerd. Dit is van belang vanwege de krimp op de woningmarkt.

De woningen die in het voorliggende plangebied worden gerealiseerd passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 – 2020.

2.4.6. Masterplan centrum Geldermalsen

Aanvullend op de visie op het centrum van Geldermalsen is het 'Masterplan centrum Geldermalsen: Een bruisend hart aan de Linge' (september 2009,) opgesteld.



Het masterplan schetst vooral een inspirerend toekomstbeeld en beschrijft gewenste belangrijke ingrepen. Eveneens geeft het aan op welke manier om te gaan met bestaande karakteristieken. Belangrijke aspecten zijn zaken als de ontsluiting, het parkeren, de winkelstructuur en het verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.

Het masterplan legt een stevig raamwerk vast voor de toekomstige stapsgewijze ontwikkeling, maar is tevens flexibel. Binnen de hoofdlijnen moet ruimte blijven om te kunnen uitwerken en inspelen op de 'noodzaak van de dag'. Daarbij moet nadrukkelijk in het achterhoofd gehouden worden dat het masterplan niet in één keer gerealiseerd hoeft te worden. De uiteindelijke ontwikkeling van het masterplan is per definitie stapsgewijs en gefaseerd; als zich de kans voordoet om een onderdeel op te pakken, dan moet deze gegrepen kunnen worden. Verder moet vooral ook voorkomen worden dat in 'de waan van de dag' de gewenste toekomstige ontwikkelingen geblokkeerd worden. Het masterplan is er in die zin ook om af te stemmen en een koers te bepalen.

De eerder geformuleerde centrumvisie is aangevuld met diverse onderzoeken (distributieplanologisch onderzoek, mobiliteit en parkeren) en vanuit deze basis heeft het masterplan als volgt vorm gekregen. Als grondslag voor het masterplan worden 4 principiële ingrepen voorgesteld in het centrum:

- Breng de Linge naar het centrum en het centrum naar de Linge;
- Winkelstructuur verbeteren: het haltermodel (/ankermodel);
- Parkeren aan de zuidzijde;
- De auto te gast.

Deze principes vormen als het ware het robuuste raamwerk, de basisambitie voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van het centrum.

In het masterplan hebben de principiële ingrepen vervolgens een uitwerking gekregen in verschillende deelgebieden met een ruimtelijke vertaling. De uitwerkingen van de verschillende deelgebieden zijn een aanzet voor de vertaling en beeldvorming van deze basisambitie, maar kunnen (en moeten) binnen het raamwerk van het masterplan nog verder verfijnd worden.

Ruimtelijk economisch onderzoek

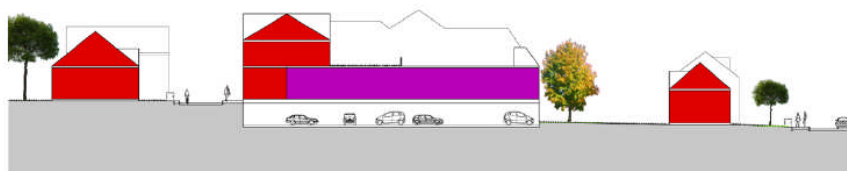
In het Ruimtelijk-economisch onderzoek centrum Geldermalsen, uitgevoerd door Droogh Trommelen en partners in juli 2009, is een uitgebreide analyse van het huidige winkelaanbod gemaakt.

Op basis van de kwantitatieve analyse van het winkelaanbod in Geldermalsen en omgeving kan geconcludeerd worden dat het winkelaanbod in het centrum van Geldermalsen een primaire verzorgingsfunctie heeft voor Geldermalsen, Meteren, Tricht en Buurmalsen (Groot Geldermalsen). Het winkelaanbod in het centrum is het grootste winkelgebied in de gemeente en is vergelijkbaar met het winkelaanbod in centra van kernen met een gelijk inwoneraantal (17.500 inwoners). Door het sterkere winkelaanbod in centra in de omgeving heeft het centrum van Geldermalsen slechts een beperkte bovenlokale verzorgingsfunctie en is het centrum van Geldermalsen te typeren als een streekcentrum.

De Wellnerlocatie in het masterplan

Uit het distributie planologisch onderzoek is naar voren gekomen dat de locatie van de voormalige Wellnervestiging een ideale plek is voor een nieuw bronpunt voor het winkelgebied in Geldermalsen centrum. Gedacht wordt om de bestaande Coop-supermarkt aan de Rijkssstraatweg te Geldermalsen hier een plek te geven, gezamenlijk met het uitbreiden van de parkeercapaciteit.

De beschikbare locatie maakt het mogelijk een supermarkt van circa 1.678 m² bruto vloeroppervlakte alsmede gebouwd parkeren in te passen (circa 1.350 m² winkelvloeroppervlakte), alsmede 4 dagwinkels langs de Herman Kuijkstraat. Op de verdieping(en) worden 18 appartementen gerealiseerd. Het hoogteverschil tussen de Herman Kuijkstraat en de Oranje Nassaustraat creëert de mogelijkheid om het parkeren onder de winkelruimte te realiseren. Hiermee komt de parkeergarage deels ondergronds te liggen en wordt ontsloten aan de oostzijde, ter plaatse van het bestaande parkeerterrein aan het parkeerterrein van de Koninginnelaan. De parkeerlaag bevindt zich direct onder het niveau van de begane grond bouwlaag. De begane grondlaag sluit aan op het niveau van de Herman Kuijkstraat. Hier zijn tevens de entrees van de dagwinkels gesitueerd. De entree van de supermarkt wordt aan het parkeerterrein van de Koninginnelaan gesitueerd. De expeditie vindt plaats langs de Herman Kuijkstraat.



Doorsnede Wellnerlocatie

De gevels van het complex zijn afgestemd op het kleinschalige karakter van de omliggende bebouwing, waarbij differentiatie in gevelbehandeling en segmentering is toegepast. De entrees van de woningen zijn gesitueerd in een centraal gelegen trapportaal aan de Herman Kuijkstraat en individuele toegang naar de woning geschiedt aan de binnenzijde van

het complex. Hier komt tevens een gezamenlijke daktuin, direct boven de begane grond bouwlaag.

Het Masterplan bevat geen concrete normen met betrekking tot de aspecten parkeren en ontsluiting. Verderop in deze toelichting wordt hier nader op ingegaan (paragraaf 4.3.).

De invulling van de Wellnerlocatie voldoet aan de uitgangspunten uit het Masterplan.

2.4.7. Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Geldermalsen wordt het volgende over de kern Geldermalsen opgemerkt:

Kenmerken kern Geldermalsen

Het gebied wordt begrensd door de Rijksstraatweg vanaf de Molen, dan de Molenweg, dan door naar de Linge met de jachthaven, het parkeerterrein, Lingewaard, Geldersestraat, De Schakel, Herman Kuijkstraat, tot de Rijksstraatweg.

Vóór de uitbouw tot winkelcentrum is de bebouwing gegroeid langs de Lingedijk, de Pleinruimte rond de kerk en de veldlinten daaromheen. Thans is deze kleinschalige bebouwing zelf veelal verbouwd tot winkel of bedrijfspand, en soms vervangen door nieuwbouw, zoals winkels met bovenwoningen, banken of kantoren, en is geleidelijk tot het huidige streekcentrum uitgegroeid. Typerend zijn allereerst de hoogteverschillen die veroorzaakt worden door de Lingedijk en die het centrumgebied een heel eigen karakter geven. Typerend is ook het gemengde karakter: zowel kleinschalige panden alsook grotere gebouwen en samenvoegingen staan door elkaar en leveren een afwisselend beeld op. Aan de achterzijde, vaak de expeditie- en parkeerzijde, overheerst het bedrijfsaspect en dat levert ongewild blinde gevels en soms harde bebouwingsranden op.

Aan de noordzijde ligt aan de andere zijde van de dijk de haven en een parkeerterrein. Aan de oostzijde en de zuidwestzijde zijn nog stukken van veldlinten aanwezig gemengd met incidentele kantoorpanden en vrijstaande villa's.

Waarden centrumgebied

Het gemengde karakter is een typerend en een gewaardeerd kenmerk van een centrum als dat van Geldermalsen. Met name de kleinschalige elementen die vaak nog historische details hebben, verdienen daarbij aandacht.

Toetsingsniveau centrumgebied:

Hiervoor geldt het niveau van de betreffende gebiedstypen [regulier].

2.4.8. Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020

De gemeenteraad heeft het Mobiliteitsplan Geldermalsen op 25 november 2008 vastgesteld. Dit plan bevat het mobiliteitsbeleid van de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2020. Het Mobiliteitsplan is enerzijds een uitwerking van de beleidskaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de Mobiliteitsvisie en anderzijds vormt het Mobiliteitsplan het fundament voor alle te realiseren maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van het Mobiliteitsplan is het realiseren van de ambities op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefomgeving.

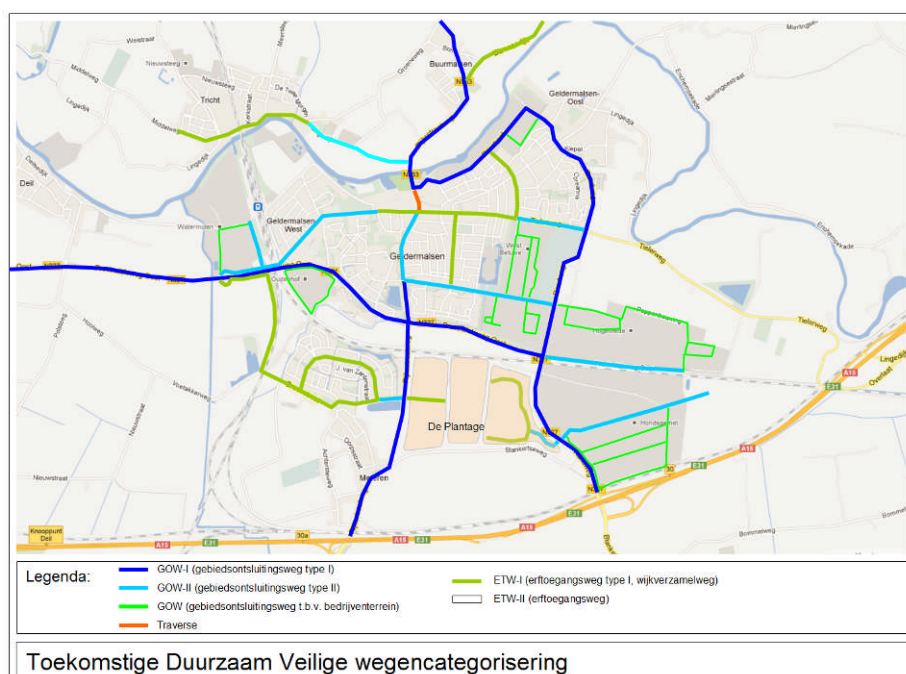
In het plan zijn wensbeelden geformuleerd rond de volgende thema's:

- Fietsen zonder stoppen gericht op het stimuleren van het gebruik van de fiets voor de kortere afstanden.
- Veilig op weg gericht op bescherming van de zwakkere in het verkeer.
- Openbaar vervoer voor iedereen gericht op het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer.
- Probleemloos recreëren gericht op het goed faciliteren van het toenemende recreatieverkeer en het beperken van de overlast daarvan.
- Verkeer op de juiste plaats gericht op de vraag welk soort verkeer waar hoort of naar toe zou moeten worden geleid.

Wegcategorisering

In het Mobiliteitsplan was voorzien in de aanleg van nieuwe weginfrastructuur, waaronder de Randweg 7^e fase.

De gemeenteraad heeft besloten om geen nieuwe grootschalige infrastructuur aan te leggen. Daarom wordt de wegcategorisering uit het Mobiliteitsplan geactualiseerd. In het wegcategoriseringsplan wordt de gewenste functie van wegen volgens Duurzaam Veilig vastgelegd. College van Burgemeester en Wethouders heeft inmiddels een raadsvoorstel voorbereid om de nieuwe wegcategorisering vast te laten stellen.



De Herman Kuijksstraat is binnen het wensbeeld voor de hoofdwegenstructuur aangemerkt als Wijkverzamelweg (erftoegangsweg 30 km/h (verblijfsgebied)) en van belang als onderdeel van het hoofdfietsnetwerk. Op 3 december 2012 is een verkeersbesluit genomen om dit gebied aan te wijzen tot 30 km/h-gebied.

2.4.9. Waterplan

Deel 1: Visie en oplossingsrichtingen

Op 25 september 2007 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen deel 1 van het Waterplan vastgesteld. Het plan is destijds gezamenlijk met Waterschap Rivierenland en de gemeenten Neerijnen en Lingewaal opgesteld met als doel het op orde brengen en houden van het totale waterhuishoudingssysteem en de waterketen. Het is een “parapluplan” waaronder de diverse aan water gerelateerde (beheer)plannen vallen.

Deel 2: Uitvoeringsprogramma

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen een uitwerking van het Waterplan (deel 2) vastgesteld, het zogenaamde uitvoeringsprogramma.

In de waterparagraaf (hoofdstuk 6) wordt nader ingegaan op waterhuishouding.

2.4.10. Beleidsnota Archeologische monumentenzorg

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Voor de gehele gemeente Geldermalsen heeft RAAP een Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg opgesteld (rapport 1384). Deze beleidsnota is op 28 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad.

In het hoofdstuk Archeologie en cultuurhistorie (hoofdstuk 7) wordt nader op dit beleid ingegaan.

2.4.11. Speelplaatsen

In 2006 heeft het toenmalige ministerie van VROM aan gemeenten geadviseerd om tenminste 3 % van het bebouwd gebied te reserveren voor speelruimte.

In 2008 (gemeenteraad september 2008) heeft de gemeente in de kadernota "Sport en bewegen" opgenomen om bij nieuwbouw- en inbreidingsplannen als norm te hanteren dat 10 % van de wijk 'openbaar groen' is en netto 3 % van de ruimte beschikbaar is voor het buiten spelen, bewegen en sporten waarbij ook een spreiding in de wijk aanwezig moet zijn (niet alles aan de rand)".

In het centrum van Geldermalsen zijn in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied geen speelvoorzieningen aanwezig. Het bouwplan voorziet uitsluitend in appartementen, waarbij boven de supermarkt wordt voorzien in een gemeenschappelijke daktuin eveneens geschikt als speelruimte.

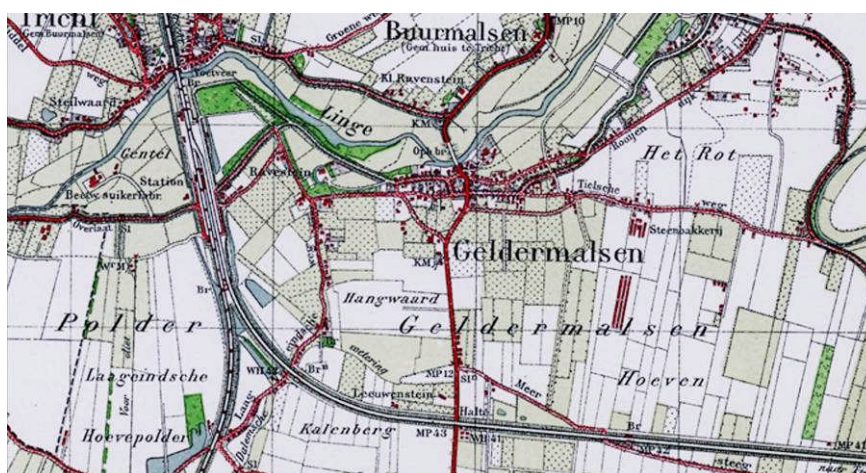
2.4.12. Conclusie

Het voorliggende plan is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

3. CULTUURHISTORIE EN STRUCTUUR

3.1. Karakter en waardering centrum Geldermalsen

Het karakter van het gebied van de Linge wordt mede door de situering van de dorpen en de dijken langs de rivier bepaald. In de gemeente Geldermalsen liggen alle kernen, op Meteren na, aan de Linge. De situering langs de dijk heeft geleid tot een lineaire bebouwings- en wegenstructuur op of evenwijdig aan de dijk, waaronder de Herman Kuijckstraat. Haaks op de dijk staan vaak verbindingswegen naar het achterland. Deze opbouw is ook te zien in de stedenbouwkundige structuur van de kern Geldermalsen.



Topografische kaart 1918

Geldermalsen is verreweg het grootste dorp van de gemeente. De nederzetting heeft een groeispurt ingezet sinds de jaren '40 van de 20^e eeuw. De groei ontstond voor een belangrijk deel door industrialisatie van bedrijfsprocessen rond Geldermalsen. Voordien was het dorp nog duidelijk te herkennen als gestrekt oeverwalddorp.

Door de enorme groei in de 20^e eeuw is er weinig meer te herkennen van de originele gestrekte structuur van het dorpje Geldermalsen. Zeker wanneer de herkenbaarheid van de structuur vergeleken wordt met overige dorpen uit de gemeente. De oude kern van het dorp heeft een duidelijke centrumfunctie gekregen voor een vrij groot verzorgingsgebied. De markt is erg versteend en veel restanten uit het verleden zijn de afgelopen decennia verdwenen. De groei van het dorp is gerealiseerd door uit- en inbreiding. Dit laatste heeft er toe geleid dat het oorspronkelijke stratenpatroon slechts moeizaam te herkennen is. Het oorspronkelijke tracé van de dijk loopt door in de kern van Geldermalsen, maar dergelijke relictten zijn minder duidelijk aanwezig dan in de kleinere dorpen. Met het zichtbaar maken van het dijklichaam in de gerenoveerde Markt is hieraan in Geldermalsen een positieve wending gegeven.

Voor de verdere ontwikkeling van het dorp moet getracht worden de restanten van de cultuurhistorie, die nog aanwezig zijn, te behouden. De Herman Kuijkstraat geeft geen eenduidig beeld: historie en vernieuwing wisselen elkaar af.

Uitgangspunt voor het centrum van Geldermalsen is handhaving en versterking van het oorspronkelijke nederzettingsspatroon van de kern. De karakteristieke parallelle structuur aan de Linge met de haakse doorsnijding van de Rijksstraatweg zijn daarbij dragend.

Een belangrijk landschappelijk element is de waterkering. Deze slingert subtiel zichtbaar, via de Kerkstraat en de Herman Kuijkstraat, door het centrum. De Markt is van oudsher de centrale plek en is niet meer dan een bescheiden verbreding in het lint.

De Herman Kuijkstraat is onderdeel van het gemengd dorpsgebied waarin een grote verscheidenheid aan functies samengaat, met een daarvoor typerend en karakteristiek bebouwingsbeeld. Tot dit gebied behoren eveneens (gedeelten van) de Kerkstraat, de Geldersestraat, de Rijksstraatweg en een gedeelte van de Kostverlorenkade.

Het ruimtelijk beleid voor de bebouwing in dit dorpsgedeelte gaat uit van de ontwikkelingsmogelijkheden zoals deze zijn vastgelegd in het bestemmingsplan "Centrum 2013".

Aangesloten wordt bij bestaande cultuurhistorische waarden, die zich vooral uit in het historische stratenpatroon en het subtiel verspringende rooilijnenverloop. Kenmerkend zijn voorts:

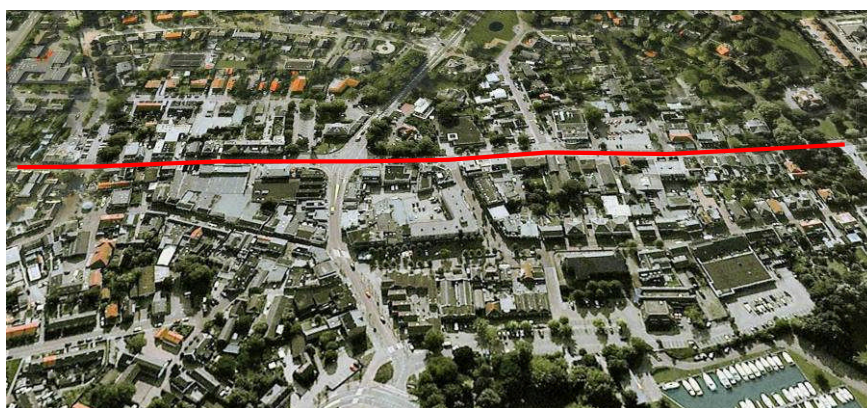
- Nagenoeg aaneengesloten gevelwanden met een gevarieerde gootlijn;
- Het karakter van individuele panden;
- De bebouwing is overwegend 2 bouwlagen met kap, maar ook 1 bouwlaag met kap komt regelmatig voor;
- De schaal en architectuur van de afzonderlijke panden is bepalend voor de mate waarin de andere functies (bijvoorbeeld winkels op de begane grond) het beeld bepalen. In het geval deze functies zich uitstrekken over meer dan één (voormalige) woning dient het gevelbeeld op de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen afgestemd te blijven.

Binnen dit gebied is een menging van centrumfuncties mogelijk, waaronder detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies. Deze bevinden zich op de begane grond. Op de verdiepingen wordt gewoond. Voor zover dit afwijkt van de huidige praktijk, wordt deze afwijking passend geacht binnen het gemengde dorpsgebied. De centrumfuncties dienen te passen binnen de schaal van het

bebouwingsbeeld. Daarnaast dient er voldoende parkeergelegenheid te zijn.

Herman Kuijkstraat

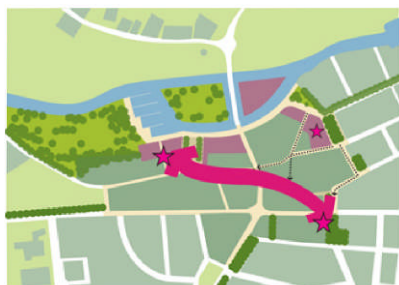
De Herman Kuijkstraat vormt de zuidrand van het centrum. Een route die loopt vanuit de parkachtige omgeving rond het gemeentehuis, via een dorps bebouwingslint rond de bibliotheek naar een meer besloten dorpslint aan de achterzijde van de Hema. Voorbij de locatie van de voormalige Wellnervestiging gaat de Herman Kuijkstraat over in de D.J. van Wijkstraat en daarna in de Tielerweg richting de A15 en Tiel. Centraal in het centrum wordt de Herman Kuijkstraat gekruist door de Rijksstraatweg.



Luchtfoto Herman Kuijkstraat (bron: Google Maps)

In het stuk aan weerszijden van de kruising met de Rijksstraatweg bevinden zich naast woningen verschillende centrumondersteunende functies zoals de bibliotheek, een makelaarskantoor, een bank en restaurants.

Het oostelijk deel van de Herman Kuijkstraat heeft een gevarieerd bebouwingsbeeld met aan de noordzijde deels de achterzijde van de centrumbebouwing aan de Geldersestraat (Hema, die overigens van hieruit ook toegankelijk is), een bankgebouw en woonbebouwing met een verscheidenheid in uitstraling.



Winkelstructuur verbeteren: het haltermodel

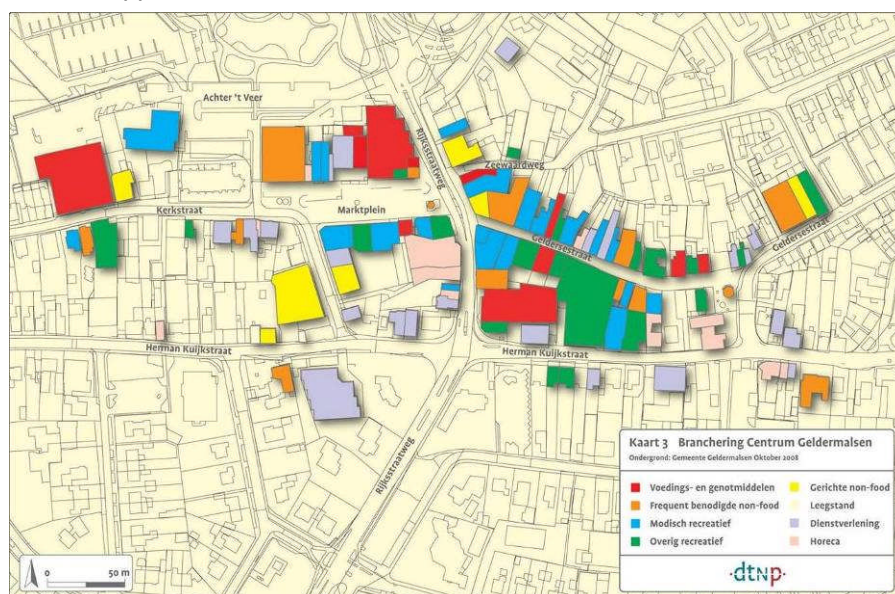
Aan de zuidzijde is het beeld wat consistent met karakteristieke bebouwing in een gevarieerde rooilijn en bouwvolumes met verscheidenheid in dakvorm en goothoogten. Gestreefd wordt naar afstemming met de karakteristieke bebouwing.

Aan de Herman Kuijkstraat bevindt zich een aantal (potentiële) herstructureringslocaties, waarvan de Wellnerlocatie er één is. Met de vestiging van de supermarkt met de dagwinkels wordt de nagestreefde winkelstructuur versterkt. De supermarkt fungeert als trekker en vormt de afronding van de diagonale route door het centrumgebied.

Functionele structuur centrum

Geldermalsen heeft een boodschappencentrum met een beperkte recreatieve functie. Het voorzieningencentrum heeft vooral een uitstraling naar het dorp zelf en de omliggende dorpen, en in beperkte mate ook naar de regio. De winkels in het centrum zijn grofweg onder te verdelen in een categorie “Boodschappen doen” en een categorie “Winkelen”.

Het boodschappen doen vindt voor een belangrijk deel plaats bij de supermarkten. In het centrum van Geldermalsen bevinden zich 3 supermarkten, die een belangrijke rol spelen in het aantrekken van publiek voor de overige voorzieningen in het centrum. Naast de betreffende 3 supermarkten zijn er verspreid over het centrum nog verschillende kleinere winkels, waaronder bakkers, slagers en slijterijen die in aanvulling op het supermarktaanbod de gelegenheid bieden om boodschappen te doen.



Naast het boodschappen doen heeft Geldermalsen ook enige functie voor het (recreatief) winkelen. Verspreid langs met name Markt en Geldersestraat liggen verschillende winkels die zich richten op de duurzame goederen, zoals kleding. In een centrum met de omvang van Geldermalsen zijn deze winkels voor een belangrijk deel afhankelijk van de publiekstekkende werking van de supermarkten. De positionering van deze supermarkten ten opzichte van de andere winkels is in dat verband belangrijk. In de huidige opzet hebben bijvoorbeeld de winkels aan de oostzijde van de Geldersestraat slechts een beperkte relatie met de trekkers/ supermarkten. Met de vestiging van de supermarkt aan de Herman Kuijckstraat wordt deze relatie verbeterd.

Overigens is, naast de supermarkten, nog een aantal winkels aan te wijzen die een (meer beperkte) publiektrekkende functie vervullen. Achter de kerk zit bijvoorbeeld de relatief grote kledingzaak Only for Men en aan

de Markt en de Geldersestraat zitten de Blokker en Hema. Deze laatste 2 zaken hebben zowel een functie voor het boodschappen doen als voor het (recreatief) winkelen.

4. HET PLAN

4.1. Programma

Het programma dat gerealiseerd gaat worden in het plangebied bestaat uit de volgende onderdelen:

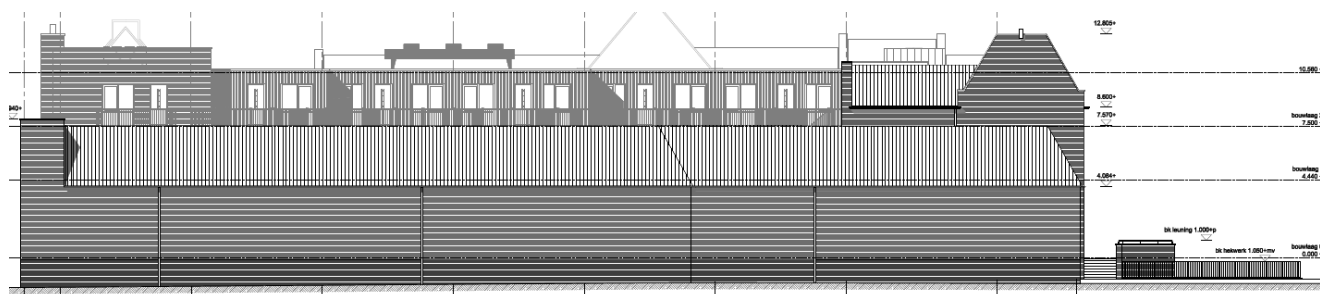
- 1.678 m² brutovloeroppervlak (bvo) detailhandel op de begane grond;
- Vier winkelunits met een totaal bvo van 196,1 m².
- 9 appartementen en een daktuin met bergingen op de 1^e verdieping;
- 9 appartementen op de 2^e verdieping;
- 72 parkeerplaatsen in kelder.

4.2. Bouwplan

Er is voor bovengenoemd programma een bouwplan opgesteld (Bron: Geesink Weusten Architecten, d.d. 01-05-2013). Hieronder een impressie van de gevels:



*Impressie gevel zijde Herman Kuijkstraat
Impressie gevel zijde parkeerterrein Koninginnelaan (oostzijde) en
gevel westzijde*



Impressie gevel achterzijde (zuidzijde)

Door het hoogteverschil tussen de Herman Kuijkstraat en de Oranje Nassaustraat te gebruiken is het mogelijk gebleken om de supermarkt en het parkeren te stapelen. Het parkeren krijgt hierbij een plaats geheel onder het niveau van de Herman Kuijkstraat en iets onder het niveau van

de Oranje Nassaustraat. De supermarkt en de winkeltjes zijn gesitueerd op het niveau van de Herman Kuijkstraat.

Door de meer pandsgewijze verticale geleding van de gevels aan de zijde van de Herman Kuijkstraat en de kleinere winkelunits direct aan de straat (met de supermarkt daarachter) ontstaat een kleinschaliger beeld dat past bij het karakter van het centrum van Geldermalsen.

4.3. Verkeer & parkeren

Verkeer

Het plangebied is onderdeel van het uitloopgebied van het centrum van Geldermalsen en goed bereikbaar vanuit alle omliggende straten voor voetgangers en fietsers.

Met de auto wordt het plangebied ontsloten vanaf de Herman Kuijkstraat. De entree van de parkeerkelder bevindt zich op het parkeerterrein aan de Koninginnelaan, gelegen tussen Herman Kuijkstraat en de Oranje Nassaustraat.

De vrachtwagens worden gelost vanaf de Herman Kuijkstraat, in het meest westelijke plandeel.

Voor het laden en lossen is, mede in verband met geluidsaspecten (zie par. 5.2), een locatie aan de Herman Kuijkstraat aangewezen. Deze locatie is planologisch verankerd in het bestemmingsplan. Het laden en lossen kan plaatsvinden naast het rijprofiel van de weg, waardoor de doorstroom van het overige verkeer niet wordt belemmerd en deze oplossing tegemoet komt aan de veiligheid.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de verkeersgeneratie (Goudappel Coffeng, Verkeersaspecten ontwikkeling Geldermalsen – Parkeerbalans en verkeersgeneratie, YVG010/Nbc/0034, 31 januari 2014). Hierin wordt geconcludeerd dat de verkeersgeneratie binnen de richtlijnen van Duurzaam Veilig kan worden afgewikkeld op de Herman Kuijkstraat die is gecategoriseerd als wijkverzamelweg (erftoegangsweg type I). De bovengrens voor dit type erftoegangswegen is vastgesteld op 6.000 mvt/etm.

Voor de ontwikkeling is een verkeersgeneratie berekend van 1.760 mvt/etm/gemiddelde werkdag. In combinatie met de bestaande verkeersintensiteit geeft dit een totale verkeersbelasting van maximaal circa 5.100 mvt/etm/gemiddelde werkdag (worst case), waarbij ervan wordt uitgegaan dat het bestaande pand aan de Rijksweg opnieuw functioneert als supermarkt (iets wat het bestemmingsplan “Centrum 2013” niet toestaat) en dat alle verkeer naar de ontwikkellocatie rijdt via de Herman Kuijkstraat.

Het oostelijk deel van de Herman Kuijkstraat heeft niet één duidelijke functie, zoals winkelstraat, woonstraat, hoofdfietsroute, parkeerroute. Het

oostelijke deel kenmerkt zich doordat al deze functies er samenkomen. Dit in combinatie met het smalle profiel en onduidelijke inrichting, maakt dit gedeelte tot een rommelige en onoverzichtelijke straat, zeker tijdens de ochtend- en avondspits.

Complicerende factor is dat op dit gedeelte van de Herman Kuijkstraat het laden en lossen niet alleen in de laad- en loshaven bij de Hema (gedeeltelijk eigen terrein), maar ook op de rijbaan plaatsvindt. Hierdoor ontstaan met enige regelmaat verkeersopstoppen, vooral als er tegelijkertijd met het laden en lossen vrachtverkeer in twee richtingen door de Herman Kuijkstraat rijdt.

Op korte termijn wordt de verkeersdruk op de Herman Kuijkstraat verlicht door eenrichtingverkeer in te stellen voor vrachtverkeer. Hierdoor neemt de kans op verkeersopstoppen aanzienlijk af. De rijrichting is daarbij vanaf de Rijksstraatweg richting het parkeerterrein, zodat de toekomstige supermarkt op de Wellnerlokatie goed bereikbaar is.

In de paragraaf luchtkwaliteit wordt de verkeersgeneratie besproken.

Parkeren

Er is onderzoek gedaan naar de parkeerbalans ((Goudappel Coffeng, Verkeersaspecten ontwikkeling Geldermalsen – Parkeerbalans en verkeersgeneratie, YVG010/Nbc/0034, 31 januari 2014 en een “Geactualiseerde parkeerbalans” door Goudappel Coffeng, YVG014/Nbc/0040.01, 6 maart 2015) ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling in het plangebied.

programma	parkeervraag					
	ongewogen	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond
supermarkt	69	41	28	55	69	28
winkelruimten	8	5	1	6	8	0
appartementen (eigen pp)	18	18	18	18	18	18
appartementen < 77 m ² bvo (openbare ruimte)	0	0	0	0	0	0
appartementen > 77 m ² bvo (openbare ruimte)	9	4	8	7	5	7
bezoek aan de woningen	5	1	4	4	3	5
totale parkeervraag	109	69	59	90	103	58
totale parkeeraanbod binnen het plan	72	72	72	72	72	72
op te lossen in de openbare ruimte	-37	3	13	-18	-31	14

Parkeervraag toekomstig programma

In bovenstaande tabel is de parkeervraag van het toekomstig programma opgenomen. Hieruit blijkt dat de ongewogen parkeervraag voor het toekomstig programma 109 parkeerplaatsen bedraagt. Ongewogen betekent dat geen rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages, dus met dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen.

In de parkeerkelder worden 72 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 18 plaatsen voor de bewoners (1 parkeerplaats per appartement) van de

bovenliggende appartementen. Hiermee kan niet op eigen terrein aan de parkeerbehoefte voldaan worden. Daarom is gekeken in hoeverre in de omgeving de parkeerbehoefte kan worden opgevangen.

Deze bezettingsgraad van de omliggende parkeergelegenheid is vastgesteld aan de hand van een parkeerdrukmeting.

locatie	parkeercapaciteit	aantal geparkeerde voertuigen (bezetting)		
		vrijdagavond		
		donderdagochtend 17 februari 2011	(koopavond) zaterdagmiddag 18 februari 2011	19 februari 2011
parkeerterrein Koninginnelaan	52	20	32	40
Geldersestraat*	8	8	7	7
parkeerterrein Rijksweg	38	20	21	23

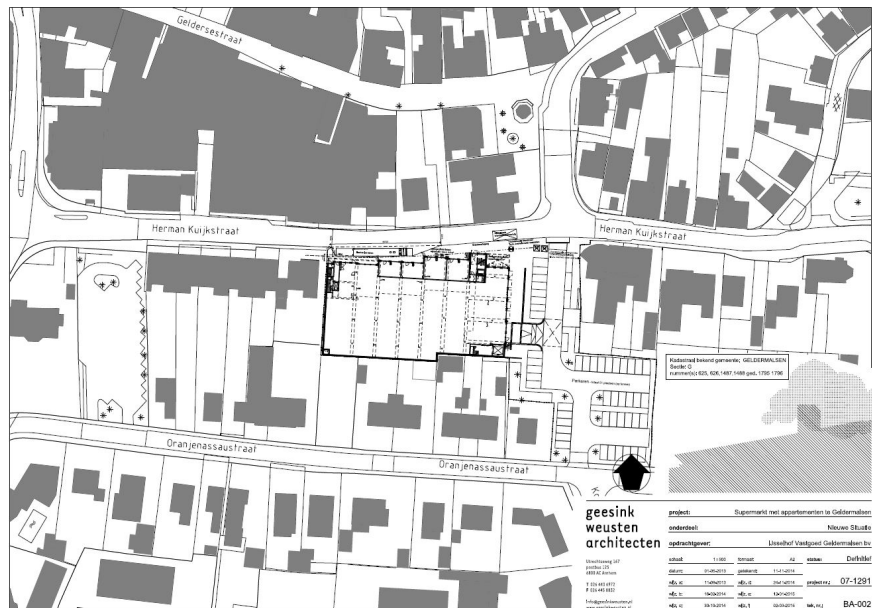
* Inschatting op basis van de totale parkeerdruk op de Geldersestraat.

Uitkomsten parkeerdrukmeting (bron: Update parkeerdrukmeting 2011)

Het drukste tijdstip voor parkeren is op zaterdagmiddag. Rekening houdend met dubbelgebruik, is de totale parkeervraag op dat moment 103 parkeerplaatsen, waardoor er een tekort is van 31 parkeerplaatsen, die gefaciliteerd moeten worden op parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Het tekort binnen het plangebied kan deels op het naastgelegen parkeerterrein worden gefaciliteerd. Hier is op het maatgevende moment, de zaterdagmiddag, een restcapaciteit van 12 parkeerplaatsen. De overige 19 parkeerplaatsen kunnen gefaciliteerd worden op het parkeerterrein aan de Rijksweg tegenover de bestaande supermarkt. Dit ligt binnen de loopafstand van maximaal 200 m voor winkelen (niet zijnde supermarkt) en werken. Het aantal beschikbare vrije parkeerplaatsen bedraagt op het maatgevende moment op dit terrein circa 15 parkeerplaatsen, maar zal naar verwachting toenemen na het vrijvallen van de bestaande supermarkt. Elke andere commerciële invulling heeft naar verwachting een lagere parkeerbehoefte, waardoor de parkeervraag van de ontwikkeling naar verwachting kan worden gefaciliteerd.

Op 6 maart 2015 heeft een actualisatie van de parkeerbalans plaatsgevonden naar aanleiding van een studie naar een doorgaande voetgangersverbinding over het naastgelegen parkeerterrein aan de Koninginnelaan. Deze studie heeft ertoe geleid dat er een herinrichting van het parkeerterrein aan de Koninginnelaan gaat plaatsvinden.



Herinrichting parkeerterrein Koninginnelaan (bron: geesink weusten architecten)

Dit resulteert in een nieuwe indeling van het parkeerterrein met een toekomstige parkeercapaciteit van 51 parkeerplaatsen. Op het maatgevende moment, de zaterdagmiddag, neemt het theoretische tekort van 4 parkeerplaatsen toe tot 5 parkeerplaatsen. Bij het opheffen van bestaande parkeercapaciteit ten behoeve van een verkeersveilige inrichting voor alle verkeersdeelnemers is, ondanks het toegenomen tekort van 4 naar 5 parkeerplaatsen in de 'worst case'-situatie op zaterdagmiddag, sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de aanvraag voor omgevingsvergunning blijkt dat een fietsenstalling wordt gesitueerd aan de zijde van de Herman Kuijkstraat, 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)

Conclusie

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er overall na realisatie van de geplande ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van parkeren en de verkeersafwikkeling.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningen nabij verschillende typen bedrijven opgenomen (hierna ‘de brochure’ genoemd). De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is (lijst in bijlage 1 brochure). Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is. Het gebied Herman Kuijckstraat is aan te merken als een gebied met functiemenging.

Functiemenging

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten is wenselijk omdat de activiteiten in dergelijke functiemengingsgebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op bedrijventerreinen.

Categorie-indeling functiemenging

In de lijst voor functiemenging is gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene lijst in bijlage 1. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C.

De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij

toereikend. Hierbij moet gedacht worden aan winkels, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies.

Categorie B

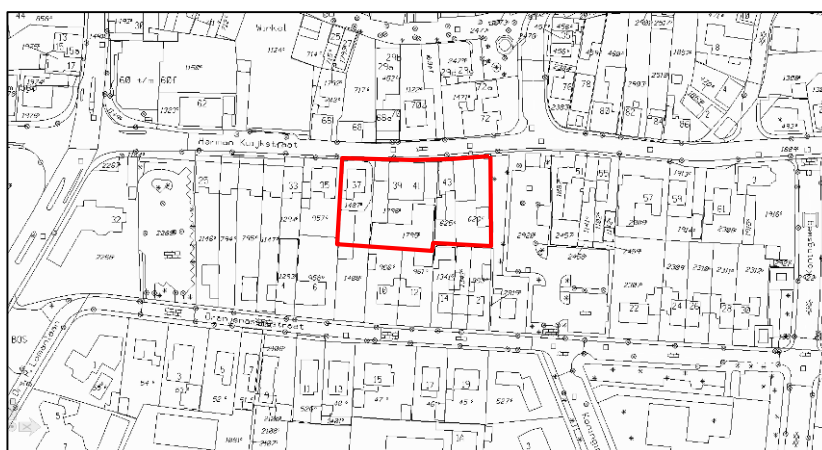
Bij categorie B gaat om activiteiten in maximaal milieucategorie 1 voor het aspect gevaar, maximaal in milieucategorie 2 voor de aspecten stof en geur en maximaal in milieucategorie 3.1 voor het aspect geluid en met een index voor verkeer van maximaal 1G (Goederen) en 2P (personen). Dit zijn activiteiten die in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig dienen afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Veel maatschappelijke functies vallen binnen deze categorie.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.



Het plangebied in zijn directe omgeving

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven dat in het kader van de functiemenging kan worden getoetst aan de brochure. Een aantal bedrijfstvormen die zich meer in de sfeer van beroep of bedrijf aan huis bevinden, is hierin niet meegenomen.

Op de Herman Kuijckstraat nr's. 27, 57 en 66 en aan de Geldersestraat 29 zijn winkels gevestigd. Schuin tegenover het plangebied bevindt zich ook de achterzijde van de Hema, die overigens wel vanuit hier toegankelijk is. Aan de Herman Kuijckstraat 62 bevindt zich een bankgebouw. Horeca in de omgeving bevindt zich aan de Herman Kuijckstraat 72 en aan de Geldersestraat 72 (café restaurant snackbar).

De genoemde bedrijven vallen allemaal binnen de categorie 1 van de algemene lijst in bijlage 1 van de brochure en grotendeels onder categorie A van de lijst functiemenging. Het warenhuis en de supermarkt vallen onder categorie B. In dit verband hoeven geen bijzondere maatregelen te worden getroffen anders dan dat dient te worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de Wellnerlocatie.

5.2. Bedrijfslawaai

Er is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de optredende geluidsbelasting op de omgeving als gevolg van het in bedrijf hebben van een supermarkt met parkeergarage aan de Herman Kuijckstraat te Geldermalsen (Ecopart bv, nr. 15403, versie 3.0 d.d. 10 februari 2014 en aangevuld met "Akoestisch onderzoek aanpassing Expeditie supermarkt Herman Kuijckstraat te Geldermalsen", nr 15951-2, d.d. 25 november 2014). Dit laatste onderzoek is gedaan vanwege de behoefte om het trottoir bij de laad- en losplek aan de Herman Kuijckstraat te verbreden. Het verbreden van het trottoir ten opzichte van het eerste onderzoek, leidt tot het wijzigen van het emissiepunt van het geluid bij het laden en lossen van de vrachtwagens.

Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit de rapporten opgenomen. De rapporten zijn als bijlage bij het digitale bestemmingsplan gevoegd.

Samenvatting onderzoek

Op basis van de representatieve bedrijfssituatie zijn voor de gevels van de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bebouwing van derden en ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen appartementen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus bepaald. Tevens is de indirecte hinder beschouwd, te weten de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting buiten het plangebied.

Het toetsingskader voor de geluidsbelasting afkomstig van de supermarkt en de appartementen is tweeledig. Enerzijds wordt getoetst aan het Activiteitenbesluit waarvoor alleen de bij de supermarkt behorende relevante bronnen dienen te worden beoordeeld. Anderzijds dient voor

het wijzigen van het bestemmingsplan te worden aangetoond dat er in de toekomstige situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor dient de geluidsbelasting in kaart te worden gebracht als gevolg van alle relevante bronnen binnen het gehele project inclusief die afkomstig van de appartementen. Tevens dienen hiervoor alle relevante geluidsbronnen te worden meegenomen, ook als deze volgens het Activiteitenbesluit zijn uitgesloten van toetsing. De toetsing voor 'een goede ruimtelijke ordening' is breder dan de toetsing die het Activiteitenbesluit vereist.

Beoordeling ruimtelijke ordening

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van 50, 45 en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode als zijnde de maximaal toelaatbare grenswaarde voor de omgeving van de Herman Kuijkstraat en omgeving, dan kan worden gesteld dat hier, zonder het aanbrengen van extra voorzieningen, niet op alle beoordelingspunten aan kan worden voldaan.

Nieuwbouw appartementen

De overschrijdingen bedragen maximaal 7 dB(A) voor de nieuwbouw van de appartementen. Deze overschrijdingen worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het laden en lossen, de rijbewegingen van de vrachtwagens en rijbewegingen van personenauto's uit de parkeergarage.

Bestaande woningen en overige geluidsgevoelige bebouwing

Ter plaatse van bestaande woningen en overige geluidsgevoelige bebouwing vindt ten opzichte van de gestelde grenswaarde een overschrijding plaats van 2 dB(A) ter plaatse van de Herman Kuijkstraat 68.

Maximale geluidsniveaus

Nieuwbouw appartementen

Wanneer de maximale geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) voor respectievelijk dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat hier niet op alle beoordelingspunten aan kan worden voldaan. Gedurende de dagperiode is, zonder het treffen van voorzieningen, sprake van een overschrijding van de gestelde grenswaarde van maximaal 6 dB(A). De overschrijdingen worden veroorzaakt door het laden en lossen.

Bestaande woningen en overige geluidsgevoelige bebouwing

Ter plaatse van bestaande woningen en overige geluidsgevoelige bebouwing vindt geen overschrijding plaats van de maximale geluidsniveaus plaats.

Beoordeling Activiteitenbesluit

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Nieuwbouw appartementen

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus als gevolg van de gehele accommodatie (Planologische inpassing) worden vergeleken met de gemiddelde geluidsniveaus als gevolg van alleen de supermarkt (Activiteitenbesluit) dan kan worden gesteld dat er nauwelijks verschillen optreden.

Bestaande woningen en overige geluidsgevoelige bebouwing

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus als gevolg van de gehele accommodatie (Planologische inpassing) worden vergeleken met de gemiddelde geluidsniveaus als gevolg van alleen de supermarkt (Activiteitenbesluit) dan kan worden gesteld dat ook hier sprake is van vergelijkbare overschrijdingen.

Maximale geluidsniveaus

Omdat laden en lossen met betrekking tot $L_{\max}$ in het kader van het Activiteitenbesluit gedurende de dagperiode is uitgesloten, en er geen sprake is van een overschrijding, is slechts het maximale geluidniveau als gevolg van uit de parkeergarage rijdende personenauto's meegenomen in dit onderzoek. De optredende gevelbelastingen voldoen aan de gestelde grenswaarden.

Beoordeling indirecte hinder

Wanneer de geluidsbelastingen worden getoetst aan het toetsingskader van 50 dB(A) etmaalwaarde, gebaseerd op de Circulaire van het ministerie van VROM (29 februari 1996), dan kan worden gesteld dat hier op een aantal beoordelingspunten niet aan kan worden voldaan. Ter plaatse van de nieuw te bouwen appartementen vindt een overschrijding plaats van maximaal 2 dB(A). Ter plaatse van de bestaande woningen vindt geen overschrijding plaats.

Omdat de optredende bronniveaus niet kunnen worden gereduceerd en ook voorzieningen in de overdracht zouden leiden tot onacceptabele voorzieningen in dit stedenbouwkundig relatief open gebied, zijn er geen maatregelen mogelijk om de optredende gevelbelastingen te verlagen. Daarnaast kan een toelaatbaar binnenniveau van 35 dB(A) met een overschrijding van 2 dB(A) op de toetsingswaarde van 50 dB(A) gevelbelasting, in de regel worden opgevangen door de in het Bouwbesluit gestelde minimale geluidswering van gevelconstructies van 20 dB(A).

Te treffen voorzieningen

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat niet overal kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden in de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering". De overschrijdingen worden hoofdzakelijk veroorzaakt door laden en lossen van de vrachtwagens en rijbewegingen van personenauto's uit de parkeergarage. Op basis van het stappenplan is vrijstelling mogelijk, mits de gestelde grenswaarden niet meer dan 6 dB(A) worden overschreden en hieraan een gefundeerde onderbouwing ten grondslag ligt.

Bij een overschrijding van de grenswaarden in het kader van de planologische inpassing, dient tevens te worden getoetst aan de gestelde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Bij overschrijding van deze grenswaarden is het onder voorwaarden mogelijk om een maatwerkvoorschrift op te stellen zodat hogere geluidsbelastingen kunnen worden toegestaan. Hierbij dient er rekening mee te worden gehouden dat het binnenniveau in de betreffende woningen niet meer dan 35 dB(A) etmaalwaarde mag bedragen. Ter plaatse van de nieuw te bouwen appartementen kan hiermee rekening worden gehouden door in de ontwerpfase te zorgen voor voldoende voorzieningen ten behoeve van de geluidswering van de gevels.

Voorgesteld wordt om de volgende maatregelen / voorzieningen te treffen:

- een overkapping met een breedte van circa 2,1 m en een lengte van circa 17,0 m aan te brengen boven de laad- en losplaats;
- een overkapping aan te brengen ter plaatse van de in- en uitrit van de parkeergarage met een lengte van circa 5,0 m uit de bebouwing, met hierop een scherm van 0,6 m hoogte over de volle breedte van de opening van de toegang tot de parkeergarage.
- in het kader van de planologische inpassing een maatwerkvoorschrift op te nemen met een verruiming van de gestelde grenswaarde van 50 dB(A) tot aan de waarde van het heersende referentieniveau van 52 dB(A) aan de zijde van de Herman Kuijkstraat en de zijde van de parkeerplaats; (in overleg met de gemeente middels het opstellen van maatwerkvoorschriften).

Voor de indirecte hinder:

- geen aanvullende voorzieningen mogelijk, waardoor een maximale gevelbelasting van 52 dB(A) voldoet aan gestelde grenswaarden.

Op te nemen BBT-voorzieningen

Onder andere op basis van de voorgestelde voorzieningen, dient rekening te worden gehouden met:

- toepassing van relatief stille koelapparatuur (57,0 dB(A) per koelventilator);

- realisatie van een overkapte uitrijdplaats met afscherming vanuit de parkeergarage;
- realisatie van een overkapping ter plaatse van de laad- en losplaats, met een minimale breedte van 2,10 m;
- gebruik van kunststof winkelwagentjes;
- tijdens loswerkzaamheden, gebruik maken van materieel dat voldoet aan het programma 'PIEK', anders uitschakelen van de motor en koeling van de vrachtwagen tijdens loswerkzaamheden;
- laad- en losactiviteiten uitsluitend plaats te laten vinden in de dagperiode.

Conclusie

Uitgaande van de heersende achtergrondniveaus als gevolg van het wegverkeer van 52 dB(A), de optredende gevelbelastingen en de te treffen voorzieningen kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De voorzieningen zijn door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

Aanbevelingen

In overleg met de gemeente een verhoogde grenswaarde vast te stellen van 52 dB(A) aan de zijde van de Herman Kuijkstraat en de zijde van de parkeerplaats (Koninginnelaan) middels het vaststellen van maatwerkvoorschriften op basis van de heersende referentieniveaus als gevolg van het wegverkeer over de Herman Kuijkstraat.

5.3. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid gaat in op de mogelijkheid waarbij de kans van verhoogd risico bestaat buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico betreft een individueel risico en het groepsrisico een cumulatief risico voor een grotere groep personen. Alhoewel voor individuele inrichtingen het groepsrisico kan worden bepaald heeft de beoordeling van het groepsrisico bij bedrijventerreinen vooral betrekking op de gezamenlijke effecten van alle inrichtingen op dat bedrijventerrein.

Voor de gehele gemeente Geldermalsen is een Externe veiligheidsvisie¹ opgesteld met als doel een toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt hoe met de toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie waarbij:

¹ Externe veiligheidsvisie gemeente Geldermalsen, Regio Rivierenland, (nr. 9S3338.01, d.d. 7 maart 2007)

- de externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht;
- een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor de externe veiligheid;
- door middel van beleidsuitvoering en handhaving wordt gezorgd voor de beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's;
- gecommuniceerd wordt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragslijn in geval van een calamiteit.

Relevante inrichtingen

Op een afstand van circa 160 m (gemeten vanaf het vulpunt) van het plangebied bevindt zich aan de D.J. van Wijkstraat 9 een LPG-inrichting. Dit betreft een relevante inrichting in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Uitgaande van een ondergrondse tank met een in de milieuvergunning gelimiteerde doorvoer van maximaal 300 m³ per jaar, geldt voor het betreffende station een plaatsgebonden risico van 25 m vanuit het vulpunt. Voor de ondergrondse tank en het afleverpunt geldt respectievelijk een afstand van 25 m en 15 m. Aan alle afstanden wordt voldaan. Er is geen sprake van een overschrijding van de plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶-contour).

Binnen het invloedsgebied van 150 m uit de grens van de inrichting, dient er bij een toename van personendichtheden een groepsrisicoberekening te worden verricht. De planontwikkeling valt hierbuiten.

Overigens is er bij de laatste aanpassing van de milieuvergunning in 2009 een groepsrisicoberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat, uitgaande van een doorzet van maximaal 300 m³/jaar en uitsluitend lossen van LPG op zaterdag in de dagperiode, de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Overige aspecten

Het plangebied is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen als gevolg van het wegtransport gevaarlijke stoffen of ondergrondse buisleidingen, waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden.

De planontwikkeling past binnen de gestelde kaders van de externe veiligheidsvisie van de gemeente Geldermalsen.

5.4. Wegverkeerslawaaï

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Pouderoyen Compagnons een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan Herman Kuijkstraat, Wellnerlocatie in het centrum van Geldermalsen, verricht (072-234, december 2014). De eigenaar van het perceel wil de bestaande Doe Het Zelf winkel amoveren en ter plaatse

een supermarkt oprichten met daarboven een achttiental appartementen. De appartementen worden boven de winkel gevestigd.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai heeft tot doel de geluidsbelasting te bepalen ten gevolge van (gezoneerde) wegen op de nieuwe woningen (appartementen) en vervolgens te toetsen aan de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting ten gevolge van de ontwikkeling van het bestemmingsplan is gerapporteerd in het akoestisch onderzoek industrielawaai Herman Kuijkstraat (Ecopart, d.d. 10-2-2014 en aangevuld met "Akoestisch onderzoek aanpassing Expeditie supermarkt Herman Kuijkstraat te Geldermalsen", nr 15951-2, d.d. 25 november 2014) en in het bijzonder voor verkeersaantrekkende werking in de paragraaf 5.4, Indirecte Hinder.

De wegas van de Herman Kuijkstraat wordt als gevolg van de realisatie van het voorliggende bouwplan niet verplaatst, zodat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek hiernaar niet nodig is.

De nieuwe appartementen/woningen komen binnen de geluidszone te liggen van de Rijksstraatweg en de Herman Kuijkstraat. De wegen zijn binnenstedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 200 meter.

De verkeersgegevens van de omliggende wegen is verstrekt (in opdracht van de gemeente Geldermalsen), door de Regio Rivierenland. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) en met het programma Geomilieu 2.60, blijkt dat ten gevolge van de Rijksstraatweg de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Uit de berekeningen blijkt verder dat de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van de omliggende wegen op de appartementen aan de zijde van de Herman Kuijkstraat, rond de 65 dB bedraagt. Een procedure hogere grenswaarden is niet nodig.

Uit de gecumuleerde geluidsbelasting van wegen en industrielawaai blijkt dat de gevels grenzend aan de Herman Kuikstraat een geluidwering van de gevel moeten hebben tussen 29 en 33 dB om aan de binnenwaarden van 33 dB te kunnen voldoen.

Daarnaast kan gesteld worden dat hier ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening, daar in de directe omgeving woningen aanwezig zijn die een vergelijkbare geluidsbelasting hebben ten gevolge van deze weg

en dat deze nieuwe woningen dienen te voldoen aan het Bouwbesluit, zodat de binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd. De buitenruimte is niet aan de straatzijde gelegen. Verder zijn de woningen gelegen in het centrumgebied van Geldermalsen, direct nabij winkels en openbaar vervoersverbindingen.

In een maatregelenstudie is onderzocht of er bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk of acceptabel zijn. Uit de studie blijkt dat er wel maatregelen mogelijk zijn, maar over het algemeen niet effectief genoeg zijn. Verder blijkt dat geen van de overwogen maatregelen verkeerskundig, of financieel of stedenbouwkundig acceptabel zijn.

De woningen hebben een geluidluwe zijde waar de buitenruimten aan geprojecteerd zijn. De woningen zullen conform het Bouwbesluit worden geïsoleerd, zodat voldaan wordt aan de binnenwaarde. De locatie betreft een open plek tussen aanwezige bebouwing, dicht bij het centrum en daarom een gewilde woonlocatie.

5.5. Bodem

5.5.1. Verkennend bodemonderzoek Herman Kuijksstraat 37

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd in het deelgebied Herman Kuijksstraat 37 (Aveco de Bondt, nr. 091346-2, d.d. 13 november 2009). De conclusies van dit bodemonderzoek zijn als volgt:

Zintuiglijke waarnemingen

In de boven- en ondergrond zijn tot een maximale diepte van 2,0 m -mv zwakke tot matige bijmengingen met puin aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld of in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

In zowel de bovengrond als in de ondergrond van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Grondwater

In het ondiepe grondwater zijn lichte verontreinigingen aan barium, zink en tetrachlooretheen gemeten.

Resumé

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en nieuwbouw.

5.5.2. Verkennend bodemonderzoek overig deel plangebied

Er is daarnaast een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de rest van het plangebied (Aveco de Bondt, nr. 091346-2, d.d. 13 november 2009). De conclusies van dit bodemonderzoek zijn als volgt:

Zintuiglijke waarnemingen

In de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk zwak tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen. In de boringen (ter plaatse van de voormalige locatie van de ondergrondse benzinetank) zijn geen zintuiglijke waarnemingen met olieproducten aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld of in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

In de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik, lood, zink, PCB en PAK gemeten. In de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan cadmium, nikkel, lood, zink en PAK gemeten.

In de grond ter plaatse van de voormalige ligging van de ondergrondse benzinetank zijn geen verhoogde gehalten met olieproducten gemeten.

Ter plaatse van de boringen, welke zijn verricht ter plaatse van de boringen uit het voorgaande bodemonderzoek, zijn licht verhoogde gehalten met lood en zink gemeten. De eerder aangetroffen sterke verontreinigingen met lood en zink tijdens het voorgaande onderzoek zijn niet reproduceerbaar.

Grondwater

In het grondwatermonster ter plaatse van het onverdachte terreingedeelte zijn licht verhoogde concentraties aan barium, molybdeen en zink gemeten. In het grondwater ter plaatse van de voormalige ligging van de ondergrondse benzinetank zijn geen verhoogde concentraties met olieproducten gemeten.

Resumé

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en nieuwbouw.

Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' in werking getreden en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Er is onderzoek (Buro Rodoe, Luchtkwaliteit voormalige Wellner-locatie Herman Kuijkstraat Geldermalsen, 10 maart 2014) uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. De berekeningen uit het onderzoek naar de verkeersgeneratie (Goudappel Coffeng, Verkeersaspecten ontwikkeling Geldermalsen – Parkeerbalans en verkeersgeneratie, YVG010/Nbc/0034, 31 januari 2014) zijn hiervoor als uitgangspunt gehanteerd.

Toets NIBM

Er is onderzocht of het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1600
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,57
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,39
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Berekening NIBM

Uit de berekening blijkt dat de grens voor Nibm wordt overschreden en dat nader onderzoek noodzakelijk is.

Toets IBM

Indien nader onderzoek moet worden ingesteld dienen de volgende aspecten beoordeeld te worden:

- Toepasbaarheidsbeginsel (op welke plaatsen de luchtkwaliteit beoordeeld moet worden en op welke plaatsen niet dan niet nodig is);
- Blootstellingscriterium (luchtkwaliteit hoeft alleen beoordeeld (gemeten of berekend) te worden op plaatsen waar de blootstelling significant is);
- Goede ruimtelijke ordening.

Situatie	NO ₂ jaargemiddelde	NO ₂ overschrijdingen	PM ₁₀ jaargemiddelde	PM ₁₀ overschrijdingen
Koninginnelaan, locatie 1				
Achtergrond 2014	22,5 µg/m ³	0	24,3 µg/m ³	12
Huidig 2014	23,5 µg/m ³	0	24,4 µg/m ³	12
Toekomst 2014	24,4 µg/m ³	0	24,6 µg/m ³	13
Toekomst 2015	23,6 µg/m ³	0	24,2 µg/m ³	12
Toekomst 2020	19,1 µg/m ³	0	22,7 µg/m ³	9
Herman van Kuikstraat, locatie 2				
Achtergrond 2014	22,5 µg/m ³	0	24,3 µg/m ³	12
Huidig 2014	24,4 µg/m ³	0	24,6 µg/m ³	13
Toekomst 2014	26,1 µg/m ³	0	24,9 µg/m ³	14
Toekomst 2015	25,2 µg/m ³	0	24,5 µg/m ³	13
Toekomst 2020	20,2 µg/m ³	0	23,0 µg/m ³	10

Tabel concentraties NO₂ en PM₁₀

Conclusie

De concentraties luchtverontreinigende stoffen na ontwikkeling van het betreffende plan liggen ruim onder de betreffende grenswaarden. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de

CAR model aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.7. Leidingen

Bij leidingen die bescherming behoeven kan worden gedacht aan ondergrondse buisleidingen in de vorm van onder andere hogedruk aardgastransportleidingen, watertransportleidingen, brandstoftransportleidingen, alsmede aan bovengrondse hoogspanningsleidingen. Binnen of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen leidingen die planologisch beschermd moeten worden.

6. WATERHUISHOUDING

6.1.1. Onderzoek

Om ter plaatse van het te ontwikkelen plangebied aan de Herman Kuijkstraat te Geldermalsen nieuwbouw mogelijk te maken, is er een hydrologische onderbouwing van de plannen gemaakt (Ecopart bv, nr. 15484, versie 1.5, d.d. 28 februari 2013).

De onderzoekslocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een matige infiltratie. Daarnaast is de locatie gelegen binnen het invloedsgebied van de waterkering van de Linge. Er is geen sprake van een kwelsituatie.

De resultaten uit het literatuuronderzoek, de TNO-peilbuizen en het veldwerk geven een eenduidig beeld van de lokale geohydrologische situatie. Samengevat kan geconcludeerd worden dat:

- De maaiveldhoogte ongeveer ligt op circa 5,70 m +NAP t.p.v. de zijde van de Herman Kuijkstraat;
- In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater of een watergang aanwezig waarop eventueel geloosd zou kunnen worden;
- Infiltratie van hemelwater binnen de invloedssfeer van een waterkering is niet toegestaan; alleen lozing op het gemeentelijk (schoonwater)stelsel kan worden aangemerkt als mogelijke oplossing om het hemelwater af te kunnen voeren;
- De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt tussen 1,90 en 2,10 m –MV.

Vanaf het plangebied wordt in de nieuwe situatie, vanwege de ligging van het plangebied binnen de invloedssfeer van een waterkering, het overtollige hemelwater afgevoerd naar de (schoonwater)riolering van de gemeente Geldermalsen. Mocht de afvoer in extreme gevallen onvoldoende zijn, dan kan het overtollige hemelwater tijdelijk worden geborgen op de weg of op de aan te leggen verhardingen.

Voor de nieuw aan te brengen dakoppervlakken zal gebruik gemaakt moeten worden van niet-uitloogbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit.

In het onderzoek wordt concreet voorgesteld om de hemelwaterafvoer op de volgende wijze te regelen: circa 27 m³ van het binnen het plangebied vrijkomende hemelwater bij bui T=10 = 10%, kan worden afgevoerd naar het gemeentelijke (schoonwater)riool.

Bij een extreme bui dient rekening te worden gehouden met een extra afvoer van circa 3 m³. Voor een optimale werking van de te kiezen wijze

van afvoer dient elke verticale dakafvoer te worden voorzien van een bladvang met overloopinrichting net boven maaiveldniveau.

Zowel het vuilwater als het hemelwater dient middels een gescheiden stelsel te worden aangeboden op de aan de wegzijde (Herman Kuijkstraat) gelegen perceelsgrens.

Conclusie

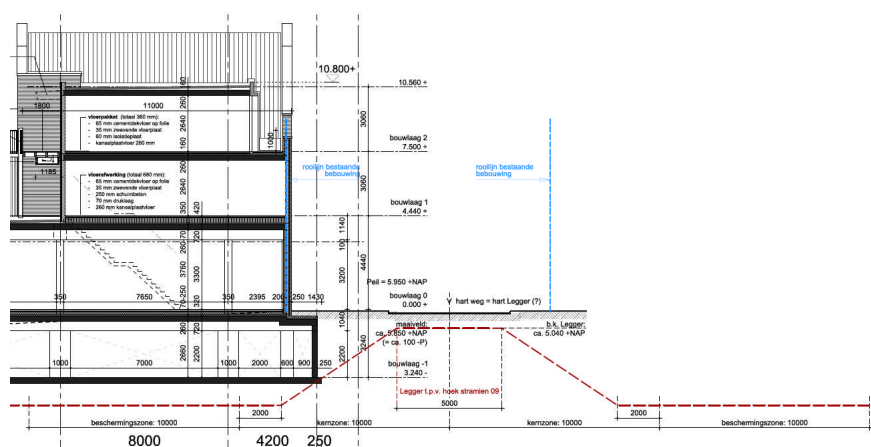
Op basis van de beschikbare gegevens kan worden gesteld, dat uitgaande van de afvoer van het overtollig hemelwater naar de gemeentelijke riolering, voldaan kan worden aan de door de gemeente Geldermalsen gestelde eisen. Realisatie van het voorliggende plan is derhalve op basis van het waterbelang mogelijk.

6.1.2. Waterkering

De dijk langs de Linge betreft een regionale waterkering. In het kader van planvorming zijn hierbij te onderscheiden de kernzone (het dijklichaam) en de beschermingszone. De beschermingszone is op de verbeelding bij dit bestemmingsplan aangegeven. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van gebruik en bouwen.

In het navolgende dwarsprofiel zijn de afmetingen, zoals opgenomen in de legger van het waterschap, gevisualiseerd (kruinbreedte en taludhellingen) en de keurzonering (kern- en beschermingszone). Volgens de bepalingen uit de Keur mag er in de kernzone niet gebouwd worden. De rooilijn zou dus feitelijk op 10 m uit het hart van de straat moeten blijven. Dit wijkt echter sterk af van het huidige profiel van de Herman Kuijkstraat, waarbij de bebouwing direct is gesitueerd aan de bovenzijde van de dijk. Deze dijkgerelateerde bebouwing is door zijn situering karakteristiek voor nagenoeg alle situaties in de Lingedorpen.

In dit geval zou een gemotiveerde afwijking van het bouwbeleid van het waterschap gerechtvaardigd zijn. De bouwwerken komen weliswaar binnen de kernzone, maar blijven boven het leggerprofiel.



6.1.3. Overleg met het waterschap

Over de inhoud van het hydrologisch onderzoek heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Over de aanleg van de ondergrondse parkeergarage is nader overleg gevoerd. Het bouwwerk is ongeveer 4,0 m in de kernzone van de waterkering gesitueerd. De supermarkt met appartementen blijft echter boven het leggerprofiel van de Lingedijk. De sterkte van de dijk wordt in de eindsituatie niet aangetast.

6.1.4. Conclusie

Er kan worden gesteld dat uitgaande van de afvoer van het overtollige hemelwater naar de gemeentelijke riolering, voldaan kan worden aan de door de gemeente Geldermalsen gestelde eisen. In dit verband is realisatie van de voorliggende plannen op basis van het waterbelang mogelijk.

Voor de situering in het dijklichaam is een watervergunning op grond van de Keur verleend, d.d. 23 juni 2014.

7. ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE

7.1. Archeologie

Er is in het plangebied een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een karterend booronderzoek uitgevoerd (Synthegra, nr. S110240, d.d. 20 maart 2012). De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van een supermarkt met appartementen en een parkeerkelder.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

In onderstaande tabel wordt de specifieke archeologische verwachting voor het plangebied weergegeven:

Landschap en geologie	Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
Pleistoceen zand (Formatie van Kreftenheye)	laat-paleolithicum – midden-neolithicum	onbekend	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen, nederzettingenresten cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	onbekend
Oeverafzettingen van de Erichem stroomgordel	Laat neolithicum – midden-ijzertijd	hoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	vanaf circa 1,0 – 1,5 m beneden maaiveld (onder een eventueel ophogingspakket onder de oeverafzettingen van de Linge)
Komafzettingen van de Erichem stroomgordel	Laat neolithicum – midden-ijzertijd	laag		binnen 1,0 m beneden maaiveld onder een eventueel ophogingspakket in de komafzettingen van de Waal
Actieve Linge – onbedijkt: oeverafzettingen	Late ijzertijd – late middeleeuwen	hoog		vanaf het maaiveld, eventueel in een ophogingspakket
Bedijkt Linge: eventueel ophogingspakket op de oeverafzettingen	late middeleeuwen – nieuwe tijd	hoog		

Archeologische interpretatie veldonderzoek

De pleistocene zandige ondergrond is niet aangetroffen waardoor de onbekende verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met Midden-Neolithicum gehandhaafd blijft.

Alleen in boring 1 is helemaal onderin een oeverafzetting van de Erichem stroomgordel aangetroffen, waarin zich geen archeologische indicatoren bevinden. Daarom wordt de hoge verwachting voor de perioden Laat-Neolithicum (gebaseerd op de grote diepte, waarop de oeverafzetting ligt) ter plekke van boring 1 naar laag bijgesteld en blijft de hoge verwachting voor de rest van het plangebied gehandhaafd, omdat de boringen hier

niet tot op dat niveau reiken. Er zijn geen oeverafzettingen van de Erichem stroomgordel op geringere diepte aangetroffen waardoor de verwachting uit het verwachtingsmodel niet meer van toepassing is.

Binnen het plangebied is een komafzetting van zowel de Erichem als de Linge stroomgordel aangetroffen. In deze komafzettingen bevinden zich twee begraven Ahb-horizonten², die vanwege de ligging in een vrij nat komgebied niet kunnen worden beschouwd als gunstige woonlocaties. In de komafzettingen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op grond hiervan geldt een lage verwachting voor de perioden bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen. De onderste Ahb-horizont kan mogelijk worden gekoppeld aan de Erichem stroomgordel en de bovenste aan de Linge stroomgordel. Op grond van het ACVU-HBS onderzoek (bijlage 12) zou in of direct ten noorden van het plangebied mogelijk een restgeul liggen, waardoor in het plangebied oever- en/of beddingafzettingen zouden moeten voorkomen. Dit blijkt niet zo te zijn, waardoor de reconstructie van het mogelijk verloop van een restgeul van de Linge als niet juist moet worden beschouwd.

Er zijn geen oeverafzettingen van de Linge aangetroffen, waardoor de hoge verwachting voor de perioden late ijzertijd tot en met de late middeleeuwen uit het specifieke verwachtingsmodel niet meer van toepassing zijn. Boven de komafzettingen is een antropogeen ophogingspakket aangetroffen dat op grond van het bureauonderzoek gedateerd wordt in de vroege tot en met de late middeleeuwen. Binnen dit ophogingspakket en eventueel in de komklei die er direct onder ligt, kunnen bewoningssporen worden verwacht vanaf waarschijnlijk de vroege middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. De hoge verwachting uit het bureauonderzoek kan worden gehandhaafd en worden uitgebreid voor de perioden vroege middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Aanbeveling

Synthegra adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voorafgaand aan het proefsleuven onderzoek wordt geadviseerd de bestaande bebouwing te slopen en de sloop van het ondergrondse deel archeologische te laten begeleiden. Pas na de sloop is er binnen het plangebied voldoende ruimte voor een proefsleuvenonderzoek. Voor zowel de sloopbegeleiding als het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van de begeleiding en het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

² Horizont: laag in de grond met kenmerken en eigenschappen die verschillen van de erboven en/of eronder liggende lagen.

Advies regioarcheoloog

Uit het karterend booronderzoek van Synthegra kan niet op voorhand worden uitgesloten dat eventueel behoudenswaardige archeologische resten die teruggaan tot de late of zelfs vroege middeleeuwen niet worden aangetroffen op de Wellnerlocatie. Een nader booronderzoek met een dichter boorgrid heeft in de bebouwde kom die ook nog eens historisch van belang is, geen toegevoegde waarde. De logische vervolgstap is door middel van proefsleuven het gebied nader in kaart te brengen en daarbij de vindplaats te waarderen. Omdat de relevante archeologische resten al direct onder het oppervlak voor kunnen komen, is een archeologische begeleiding van de sloop tevens noodzakelijk.

De regioarcheoloog onderschrijft dit advies van Synthegra. De sloop van de bestaande bebouwing zal vanaf het maaiveld begeleid moeten worden door een professioneel archeologisch uitvoerder. Tevens zal aanvullend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven uitsluitend moeten geven over de aard, omvang, datering, ligging en kwaliteit van de vindplaats.

Er dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld voor een gecombineerd archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van begeleiding en proefsleuven. Aangezien het hier niet om een gewaardeerd terrein gaat of een vindplaats die reeds is gewaardeerd zal de archeologische begeleiding volgens de specificaties van een IVO-p worden opgesteld. Deze specificatie dient gelijk voor het na de sloop uit te voeren proefsleuvenonderzoek.

Het PvE dient opgesteld te worden door een onafhankelijke archeologisch adviesbureau dat specifieke onderzoeksvragen opneemt met betrekking tot de relatie met de Malsense burcht en de aan- of afwezigheid van een Lingeul/-oever in deze zone.

Het selectiebesluit van de gemeente is conform het selectieadvies van de regioarcheoloog. Conform het advies is een Programma van Eisen opgesteld door een onafhankelijk archeologisch adviesbureau, dat d.d. 9 mei 2014 door het bevoegd gezag is ondertekend.

7.2. Cultuurhistorie

De waardevolle cultuurhistorische aspecten van Geldermalsen zijn beschreven in de voorgaande hoofdstukken. Met de sloop van de panden binnen het plangebied is geen sprake van een aantasting van cultuurhistorische waarden. Voorts zijn er geen rijks- en gemeentelijke monumenten in het geding. Met het bouwplan wordt aangesloten op het kleinschalige karakter van het centrum van Geldermalsen.

8. NATUUR & LANDSCHAP

8.1. Vogel- en Habitatrichtlijn en EHS

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied of EHS gebied. Initiatieven als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan hebben daarom geen invloed op de beschermde gebieden. Het plan hoeft niet getoetst te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Plangebied

Het hele plangebied is op dit moment verhard. Omdat er bebouwing aanwezig is kan de aanwezigheid van beschermde soorten niet op voorhand worden uitgesloten. Voor de locatie is een Quicksan flora en fauna verricht alsmede een vervolgonderzoek.

Flora en fauna-onderzoek

Voor het plangebied heeft Aveco de Bondt een quickscan flora en fauna-onderzoek uitgevoerd (projectnummer 130461, referentie MDE/130461/001, rapportdatum 19 maart 2013). Uit de rapportage zijn onderstaand de belangrijkste conclusies opgenomen. Het rapport is als bijlage bij het digitale bestemmingsplan gevoegd.

Vogels

Op basis van een veldbezoek en het archiefonderzoek kan niet worden uitgesloten dat zich onder de dakpannen nesten bevinden van de huismus en/of de gierzwaluw. Geadviseerd om voor beide soorten vervolgonderzoek te verrichten.

Vleermuizen

Het voorkomen van vleermuizen kan niet worden uitgesloten. Om het voorkomen uit te kunnen sluiten dient in de zomer van 2013 een vleermuizenonderzoek te worden uitgevoerd.

Amfibieën

Indien de planning het toelaat kunnen de struiken, in het kader van de zorgplicht, eventueel worden weggehaald als de amfibieën, die zich onder het bladerdek van de struiken bevinden, uit hun winterrust zijn gekomen en weer mobiel zijn. Dit is vanaf april het geval.

Voortgang en planning

Wanneer er geen vleermuizen en/of mussen of zwaluw nesten worden aangetroffen kan het gebouw na afronding van de onderzoeken direct worden gesloopt. Wanneer zich vleermuizenverblijfplaatsen en/of vogelnesten bevinden in de gebouwen dienen deze gemitigeerd te worden volgens de soortenstandaard in een op te stellen mitigatieplan. Mogelijk dat er een ontheffing aangevraagd dient te worden.

Wanneer er geen vleermuizen worden aangetroffen kan het gebouw na afronding van de onderzoeken direct worden gesloopt. Bij het aantreffen van zomer- of paarverblijfplaatsen van gewone of ruige dwergvleermuizen dienen er per verblijfplaats vier tijdelijke vervangende verblijfplaatsen te worden aangeboden. In dat geval kan sloop pas plaatsvinden nadat de dieren minimaal zes maanden aan de vervangende behuizing zijn gewend. Hierop is geanticipeerd door in het voorjaar van 2013 alvast vleermuiskasten op te hangen.

Vondsten van andere vleermuissoorten betekent maatwerk en dan zal per geval bekeken moeten worden wat de juiste werkwijze zal zijn. Afhankelijk van wat er aangetroffen wordt kan een mitigatieplan opgesteld worden en kan overwogen worden een ontheffing aan te vragen.

Vervolgonderzoek ecologie

Op basis van de hiervoor beschreven Quicksan is vervolgonderzoek uitgevoerd (Aveco de Bondt, Vervolgonderzoek ecologie Geldermalsen – Vleermuisonderzoek HermanKuijksstraat Geldermalsen, projectnummer 10055101, referentie MDE/13046101, d.d. 18 oktober 2013).

De conclusie hiervan is als volgt:

- Er zijn geen nesten van jaarrond beschermde broedvogels aangetroffen.
- Het plangebied fungeert als foerageergebied voor gewone en ruige dwergleermuis.
- Op grond van de geringe omvang van het plangebied en het beperkte aantal en slechts korte tijd foeragerende dieren kan gesteld worden dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen is.
- Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Het is waarschijnlijk dat in het plangebied geen essentiële vliegroutes aanwezig zijn.
- Er zijn geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied waargenomen.
- Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de Flora- en faunawet niet overtreden, mits er rekening wordt gehouden met broedende vogels.
- Omdat het broedvogelonderzoek heeft plaatsgevonden volgens de soortenstandaarden voor huismus en gierzwaluw en het vleermuisonderzoek volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.

De aanbeveling is dat voor het broedseizoen gestart wordt met het slopen.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling voldoet aan het aspect flora en fauna.

9. JURIDISCH PLAN

9.1. Inleiding

Bestemmingsplan

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding (voorheen: plankaart).

Deze paragraaf dient als een “leeswijzer” van de regels en de (onlosmakelijk daarmee verbonden) verbeelding.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende gebouwen binnen het plangebied. Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik.

De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning in eerste instantie niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan.

In de tweede plaats kan het gemeentebestuur op grond van het geldende bestemmingsplan eventueel zijn wettelijke handhavingsbevoegdheden toepassen wanneer sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Dit betekent dat in het bestemmingsplan het plan voor de Wellnerlocatie direct mogelijk wordt gemaakt. In het plan is beperkt flexibiliteit ingebouwd, teneinde toekomstige kleine afwijkingen niet op voorhand uit te sluiten. Hiertoe zijn (binnenplanse) bevoegdheden opgenomen voor “het bevoegd gezag” (doorgaans burgemeester en wethouders) om af te wijken van de regels door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. In een enkel geval is aan het college van burgemeester en wethouders een “wijzigingsbevoegdheid” toegekend. Burgemeester en wethouders mogen echter uitsluitend van die bevoegdheden gebruik maken, indien voldaan wordt aan de hiertoe in het plan opgenomen voorwaarden. De wijzigingsmogelijkheid heeft in dit plan enkele betrekking op het inperken van de archeologische dubbelbestemming.

In een enkel geval (bij de dubbelbestemmingen) is het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden gekoppeld aan een

omgevingsvergunning. Een dergelijk vergunningstelsel is er altijd op gericht specifieke waarden van bepaalde gronden te beschermen.

Digitaal plan

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

Met de plansystematiek en de tekenwijze is zoveel mogelijk aangesloten bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Geldermalsen.

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen / dubbelbestemmingen). Dubbelbestemmingen kunnen meer dan een bestemming overlappen en hebben een aanduiding op de verbeelding, bijv. Waarde – Archeologie 1; de dubbelbestemmingen vormen de primaire toets;
- het bouwvlak (binnen de bestemmingen is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing zich mag bevinden);
- daarnaast zijn er binnen het bouwvlak maatvoeringseisen aangegeven (differentiatie in maatvoering) en is het maximum aantal wooneenheden vastgelegd.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.)³ hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

Bestemmingsplanregels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

³ De ondergrond betreft een momentopname en heeft geen enkele juridisch bindende werking.

9.2. Inleidende regels

Ter inleiding zijn in hoofdstuk 1 van de regels definities opgenomen van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Deze “begripsbepalingen” hebben de functie te voorkomen dat in de regels voorkomende bepalingen verkeerd zouden kunnen worden uitgelegd.

Tevens zijn in het eerste hoofdstuk enkele bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de “wijze van meten”, zodat de in de regels voorkomende maatvoeringseisen ten aanzien van bebouwing, juist worden geïnterpreteerd. De definities worden deels voorgeschreven door het SVBP 2012 en zijn deels gebaseerd op de standaarden zoals de gemeente die pleegt te hanteren.

9.3. Bestemmingsregels

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Op de verbeelding is het plangebied onderverdeeld in verschillende bestemmingen. Het plan kent naast de (enkel)bestemmingen ook dubbelbestemmingen. Er is sprake van een dubbelbestemming, indien een bestemming samenvalt met een andere bestemming, de (enkel)bestemming. Het resultaat is dat op één stuk grond twee of meer van elkaar onafhankelijke bestemmingen voorkomen, waarbij sprake is van een rangorde tussen die bestemmingen. In principe wordt altijd eerst getoetst aan de dubbelbestemming. Een voorbeeld van een dubbelbestemming is de bestemming ‘Waarde – Archeologie 1’, die van een hogere orde zal zijn dan de enkelbestemmingen waarmee deze samenvalt. De dubbelbestemming neemt vaak de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de enkelbestemming terug en staat activiteiten alleen toe indien het belang van de dubbelbestemming dit toelaat.

In hoofdstuk 2 is per bestemming – artikelsgewijs – een bestemmingsregeling opgenomen.

Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt dus uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kunnen de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk 2 van de regels worden geraadpleegd.

Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen van hoofdstuk 1 en de algemene regels welke zijn neergelegd in hoofdstuk 3 en de overgangsbepalingen in hoofdstuk 4 (zie hierna). De werking van het toetsingkader is hiervoor reeds uiteengezet.

In de regels wordt op verschillende plaatsen verwezen naar de verbeelding. Zoals gezegd zijn hierop de bestemmingen vastgelegd.

De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde opgenomen met direct aansluitend hieraan de dubbelbestemmingen. In het navolgende worden kort de voornaamste juridische elementen van de bestemmingen aangestipt.

Peil

Vanwege het fluctuerende terrein is het peil vastgelegd op de kruin van de Herman Kuijckstraat, ter plaatse van de ontwikkeling in combinatie met het ter plaatse aanwezige NAP . Op deze manier wordt voorkomen dat het werken met een 'gemiddelde hoogte' het ontwerp niet uitvoerbaar zou maken, omdat dan de opgenomen maaatvoering niet exact klopt met het bouwplan.

Centrum – 2

De bestemming Centrum – 2 is afgestemd op de vigerende regeling uit het bestemmingsplan 'Centrum 2013' dat wordt gehanteerd voor de "uitlopers" van het centrumgebied. Binnen deze bestemming wordt menging van centrumfuncties toegestaan, zonder dat hierbinnen een onbeperkte uitwisseling van functies mogelijk is. Dus meer het specifiek bestemmen van bepaalde functies.

Binnen de bestemming is detailhandel toegestaan met de specifieke vermelding dat ook een supermarkt is toegestaan. Vanwege de schaalgrootte wordt de situering van supermarkten in het centrum specifiek aangeduid voor de betreffende locaties. In dit bestemmingsplan is de functie supermarkt specifiek opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Voorts is dienstverlening toegestaan. Het begrip is verklaard in artikel 1 van de regels. Binnen het plangebied is, in aansluiting op het beleid voor detailhandel in het centrum van Geldermalsen, uitsluitend detailhandel toegestaan in de categorie 1 (horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen en winkeltijden, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon).

In de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zijn bepalingen opgenomen die het maximum aantal woningen vastlegt, de situering van de verschillende functies regelt en bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn. Voorts is er voor de woningen het aan huis gebonden beroep geregeld.

In de bouwregels is de situering en maatvoering van gebouwen nader bepaald. De hoogtematen zijn voor de differentiatievlakken aangeduid op de verbeelding. In het plan wordt voorzien in ondergrondse parkeervoorzieningen. Ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is, met een maximale, in de regels opgenomen diepte. Omdat de parkeergarage iets buiten het bouwvlak

treedt onder de verkeersbestemming is hier via een aanvullende bepaling, binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' tevens ondergronds bouwen ten behoeve van de parkeergarage mogelijk gemaakt.

Van de bouwregels kan beperkt worden afgeweken met betrekking tot andere bouwwerken (geen gebouwen zijnde).

Het gebruik als laad- en losplaats en het gebruik van de ondergrondse parkeergarage is aanvaardbaar, mits er bij beide plekken geluidsmaatregelen worden aangebracht. Deze geluidsmaatregelen moeten gerealiseerd worden binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Door middel van een voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming Centrum – 2 wordt het gebruik van de nieuw te bouwen woningen gericht op de parkeerplaats aan de Koninginnelaan respectievelijk de supermarkt uitsluitend toegestaan indien de geluidsvoorzieningen worden aangebracht.

Via een afwijkingregel kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor (de uitbreiding van) niet woonfuncties op de verdieping en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf.

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" valt het aan de centrumfunctie aansluitende openbare gebied. Hierin zijn verkeersfunctie, de openbare verblijfsruimten met het hierbij behorende groen en de overige verkeersdoeleinden en de parkeervoorzieningen toegestaan. Tevens mag binnen de bestemming de toegang naar de ondergrondse parkeervoorziening worden gerealiseerd. Omdat de ondergrondse parkeergarage iets doorloopt onder de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is hier, via een aanvullende bepaling, tevens ondergronds bouwen ten behoeve van de parkeergarage mogelijk gemaakt.

Binnen de bestemming zijn uiteraard straatmeubilair, waaronder in ieder geval (ondergrondse) afvalcontainers, toegestaan. Daarnaast dient, in combinatie met de bestemming 'Centrum - 2', te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

In de bouwregels is bepaald dat uitsluitend andere bouwwerken zijn toegestaan binnen de bestemming. In de regels is hiervoor maatvoering opgenomen, waarvan in beperkte mate kan worden afgeweken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Het is ruimtelijk relevant op welke plek de laad- en losplaats en de in- en uitrit van de parkeergarage worden gesitueerd. De onderzoeken voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit en verkeersgeneratie zijn namelijk gebaseerd op deze situering. De laad- en losplaats en de in- en uitrit zijn

derhalve alleen toegestaan daar waar ze zijn aangeduid op de verbeelding. Op deze plekken zullen tevens geluidsmaatregelen in de vorm van een akoestisch scherm moeten worden aangebracht. Hiervoor gelden specifieke bouwregels. Het dient geborgd te zijn dat deze akoestische maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd, alvorens de laad- en losplaats respectievelijk de parkeergarage in gebruik worden genomen. Derhalve is hieraan in de bestemming Centrum – 2 een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.

Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een aantal dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie 1, Waterstaat – Waterbergingsgebied en Waterstaat - Waterstaatkundige functie.

Waarde – Archeologie 1,

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1”. Dit betreft het gebied dat, als gevolg van de toegekende archeologische waarde, een planologische bescherming behoeft. De bestemming is gebaseerd op de beleidsnota archeologische monumentenzorg die onder andere is vergezeld van een archeologische beleidskaart.

Naast bouwen voor de archeologische bestemmingen mag er tevens worden gebouwd voor de andere voorkomende bestemming(en), in overeenstemming met die bestemming(en). Hierbij dient wel aan een aantal algemene voorwaarden te worden voldaan, alsmede aan voorwaarden direct gekoppeld aan de op de archeologische beleidskaart aangeduide onderscheiden gebieden.

Overigens zijn nagenoeg dezelfde voorwaarden gekoppeld aan de in de bestemming opgenomen omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Voor zover niet wordt voldaan aan de hierboven genoemde specifieke voorwaarden kan een omgevingsvergunning worden verleend om toch te bouwen of voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te waarderen. Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden en gaat gepaard met een aanpassing van de archeologische beleidskaart.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Binnen de waterstaatkundige doeleinden zijn gronden die de dijkzone ter weerszijden van de rivierwaterkering vormen, primair bestemd voor het instandhouden en beheer en onderhoud van de waterkering, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie kent een omgevingsvergunningplicht ten aanzien van bouwen voor het oprichten van bouwwerken op basis van andere voor de gronden geldende bestemmingen. Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang gehoord. Daarnaast is er een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden.

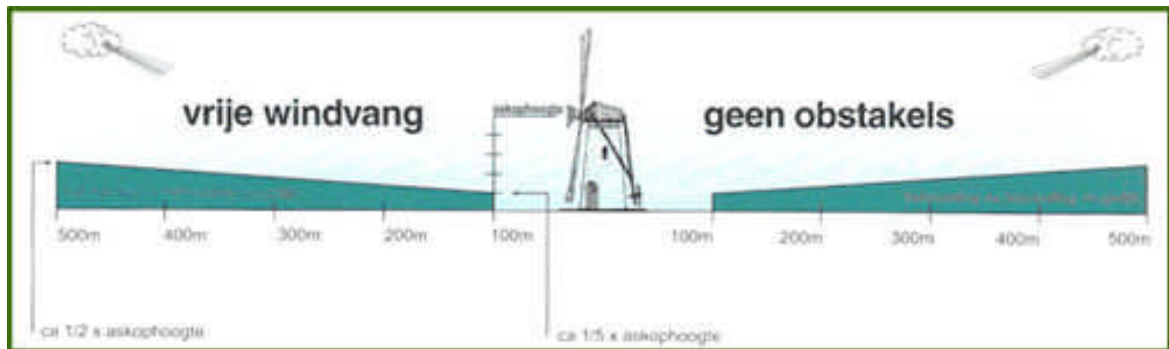
Aangezien er reeds overeenstemming met het waterschap over het bouwplan bestaat en het bestemmingsplan niet méér mogelijk maakt dan het bouwplan, is de bestemming “Centrum – 2” buiten de dubbelbestemming gehouden. Een nadere toets door middel van een afwijkingsbevoegdheid voegt dan niets meer toe en is zelfs ondoelmatig. In de bouwregels van de dubbelbestemming is geregeld dat een deel van de parkeergarage en de voorziene laad- en losplaats rechtstreeks gerealiseerd kunnen worden. Algemene regels
In de algemene regels zijn regels opgenomen, welke van toepassing zijn op het gehele plangebied.

De anti-dubbeltelregel is van belang voor een juiste interpretatie van de bebouwingsregels. Verder bevat hoofdstuk 3 specifieke gebruiksverboden en algemene afwijkingsregels.

Molenbiotoop

In de algemene aanduidingsregels is een vrijwaringszone – molenbiotoop opgenomen. De molenbiotoop moet bescherming bieden aan het functioneren van de molen als instrument en de landschappelijke belevingswaarde van de molen.

Volgens een bepaalde formule is te berekenen hoe de obstakelhoogte zich verhoudt tot de afstand van de molen. Anders gezegd, hoe hoog een bepaald obstakel mag zijn op een bepaalde afstand van een molen zonder teveel windbelemmering te veroorzaken.



De biotoopformule luidt als volgt:

$$\text{maximale bouwhoogte} = \frac{X}{n} + (c \cdot z)$$

in welke formule voorstelt:

- X: de afstand in meters vanaf het bouwwerk (obstakel) tot het middelpunt van de molen;
- n = de ruwheidscoëfficiënt 140 voor open gebied 75 voor ruw gebied en 50 voor gesloten gebied;
- c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%);
- z = askophoogte in meters (de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen).

Hx: de toelaatbare hoogte van een obstakel in meters op een afstand x uit de molen.

De toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen;

X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;

n: de ruwheidscoëfficiënt wordt bepaald volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa en geeft de ruwheid van het terrein aan waarover de wind naar de molen toestroomt. In deze tabel wordt onderscheid gemaakt tussen: open, ruw en gesloten gebieden. Bij elke klasse hoort een waarde n, de ruwheidscoëfficiënt.

Bij een windreductiepercentage tot 95 zijn de waarden van de:

- 140 voor een open gebied;
- 75 voor een ruw gebied;
- 50 voor een gesloten gebied.

c: de windreductiecoëfficiënt constante = 0,2; zijnde de constante behorend bij een algemeen aanvaardbaar geachte windsnelheidsreductie tot 95 %;

z: askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling).

Voor de beltmolen De Bouwing geldt een ruwheidscoëfficiënt van 75. De vlucht van de molen is 23,8 m en de belthoogte bedraagt 3,6 m. De askophoogte bedraagt 15,5 m (helft van de vlucht + belthoogte). Binnen een afstand van 100 m uit de molen mogen obstakels niet hoger zijn dan de belthoogte (3,6 m).

Voor de volgende afstanden gelden de volgende hoogtematen gemeten vanaf het omliggende maaiveld van de molenbelt:

Afstand in meters	Hoogte in meters
100	4,40
150	5,10
200	5,80
250	6,40
300	7,10
350	7,80
400	8,40

In de regels zijn bepalingen opgenomen op grond waarvan kan worden afgeweken van de toegestane hoogten van gebouwen en/of het uitvoeren van bepaalde werken of verrichten van werkzaamheden tot grotere hoogten dan op grond van de bovenstaande berekening is toegestaan. Aangetoond moet worden dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als beeldbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij een onafhankelijke molendeskundige en de beheerder van de molen.

De Wellnerlocatie ligt nog net binnen de 400 m grens ten opzichte van de molen, dus binnen de molenbiotoop. Op grond van de bovenstaande hoogtetabel mag de bouwhoogte hier maximaal 8,4 m bedragen. Omdat er gemeten wordt ten opzichte van het peil van de Herman Kuijkstraat ter plaatse van het plangebied, dient het hoogteverschil met het maaiveld bij de molen, in ogeschouw te worden genomen. De Herman Kuijkstraat is tevens de waterkering van de Linge en ligt aanmerkelijk hoger dan het maaiveld rondom de molenbelt (circa 4,5 m). Als het hoogteverschil wordt verdisconteerd met de bovenstaande tabel, kan met het plan niet worden voldaan aan de maximaal toelaatbare hoogte in verband met de in het bestemmingsplan opgenomen vrijwaringszone.

Het inwinnen van advies is noodzakelijk voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning in het kader van de molenbiotoop. Er is daarom een advies opgesteld dat wordt beoordeeld door de provincie Gelderland.

9.4. Overgangs- en slotregel

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

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten.

Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van een woningbouwplan een grondexploitatieplichtig bouwplan is, ex artikel 6.12 lid 1 Wro jo. artikel 6.2.1. onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met de initiatiefnemer is/wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin onder meer de kosten die verband houden met onderhavige ontwikkeling wordt geregeld. Tevens wordt een 'planschadeovereenkomst' afgesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst (ex artikel 6.4.a Wro) wordt vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschadeclaims aan derden, voorkomend uit de planologische wijziging op het perceel, op de initiatiefnemer verhaald kan worden.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat voor onderhavig bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

11. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

11.1. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterbeheerders en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is niet formeel voorgelegd aan het waterschap. In het kader van de ontheffing (noodzakelijk om tot vergunningverlening over te kunnen gaan) is het plan inmiddels voorgelegd aan het waterschap. Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt, is het belang van het waterschap gering. Enkel het bouwen in het dijklichaam is hier van belang. Hiervoor is op basis van de Keur ontheffing benodigd, waarvoor inmiddels een watervergunning is verleend (d.d. 23 juni 2014). Op basis van het bestemmingsplan is eveneens een ontheffing benodigd. Voor het bouwen van de parkeergarage en de realisatie van de laad- en losplaats is op deze regel een uitzondering gemaakt omdat de watervergunning daar reeds in voorziet.

Het plan is voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Verder is het plegen van vooroverleg niet noodzakelijk, omdat geen provinciaal belang in het geding is. In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de provincie wel op de hoogte gesteld van deze ontwikkeling.

Vanuit de uitgevoerde onderzoeken zijn bovendien alle andere belangen in beeld gebracht, zodat ook hiervoor geen vooroverleg nodig is.

11.2. Inspraak

De planvorming past binnen het 'Masterplan centrum Geldermalsen: Een bruisend hart aan de Linge' (september 2009). Omdat de herontwikkeling van deze locatie al in het Masterplan 2009 is opgenomen en hierover inspraak heeft plaatsgevonden, is het houden van inspraak nu niet noodzakelijk.

11.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd.

De ingediende zienswijzen zijn bij de besluitvorming betrokken. De beantwoording van de zienswijzen is als bijlage opgenomen. De hieruit voortvloeiende aanpassingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

11.4. Vastgesteld

Het raadsbesluit van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan is naar de provincie gestuurd in verband met gewijzigd provinciaal beleid op het gebied van detailhandel.