

Bestemmingsplan 'Geertjesweg 19 en 56'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Geertjesweg 19 en 56'

Toelichting

Gemeente Wageningen

Vastgesteld

09 - 07 - 2018

NL.IMRO.0289.0062geertjes19en56-VSG1



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en plangrenzen	5
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1.	Projectgebied	8
2.2.	Projectprofiel	10
Hoofdstuk 3.	Beleidskader.....	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal beleid	16
3.3.	Regionaal beleid	19
3.4.	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	25
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.2.	Water	27
4.3.	Flora en fauna	30
4.4.	Verkeer en parkeren	31
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden	36
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	37
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	37
5.2.	Geluid	37
5.3.	Luchtkwaliteit	38
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	40
5.5.	Externe veiligheid	41
5.6.	Milieueffectrapportage	42
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	43
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving	45
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan	45
7.2.	Toelichting op de verbeelding	45
7.3.	Toelichting op de regels	45
Bijlagen		47

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locaties Geertjesweg 19 en 56 in Wageningen. Het ontwikkelprogramma bestaat uit een supermarkt met magazijn met een footprint van maximaal 1.550 m² op de begane grond. De eerste bouwlaag bestaat uit een bijbehorend kantoor en sociale voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 80 m². Het gaat hier om een ondersteunende kantoorfunctie ten behoeve van de supermarkt op de begane grond. Dit geldt eveneens voor de sociale voorzieningen. Dit gaat om een kantine en toiletgroep voor het personeel. De bestemming van Geertjesweg 56 (huidige Spar-locatie) wijzigt in Gemengd, waarbij op de begane grond detailhandel mogelijk is, met uitzondering van een supermarkt. Het planvoornemen betreft dus enerzijds de ontwikkeling van een supermarkt ter plaatse van Geertjesweg 19, en anderzijds de uitsluiting van een bestaande supermarkt ter plaatse van Geertjesweg 56.

Het vigerende bestemmingsplan 'Wageningen 2^e herziening' staat deze ontwikkeling niet toe, omdat de bestemming Maatschappelijk geen supermarktontwikkeling toestaat. Om het planvoornemen te kunnen realiseren dient daarom een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Onderhavig plan voorziet in dat kader.



Topografische kaart met ligging plangebied (bron: pdokviewer.nl)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied - zowel de huidige Spar-locatie als de nieuwe supermarktlocatie – is gelegen aan de Geertjesweg in het oosten van Wageningen. Aan de Geertjesweg zijn meerdere verschillende functies gelegen, zoals de Montessori school, de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit, een apotheek en verschillende typen woningen.



Topografische kaart met plangebied in rode cirkel (bron: opentopo.nl)

Het plangebied bestaat uit twee planlocaties. De huidige Spar-locatie aan Geertjesweg 56 staat kadastraal bekend als gemeente Wageningen, sectie E, nummers 4913 en 5515. Het perceel heeft een grootte van circa 692 m². De toekomstige supermarktlocatie aan Geertjesweg 19 staat kadastraal bekend als gemeente Wageningen, sectie B, van gedeeltelijk de percelen 7280 en 7284 en het gehele perceel 7281. De toekomstige supermarktlocatie heeft een grootte van circa 3.819 m². In totaliteit gaat het om een oppervlakte van 4.511 m².

De bebouwing in de directe omgeving heeft verschillende verschijningsvormen en is wat betreft bouwjaar zowel vooroorlogs als naoorlogs. De huidige Spar-locatie dateert uit de jaren '70 en betreft een pand met detailhandel in de plint en één bouwlaag met appartementen daarboven. De toekomstige supermarktlocatie heeft op dit moment een maatschappelijke functie. De bebouwing, die gebruikt werd als uitvaartcentrum, dateert uit de jaren '60.



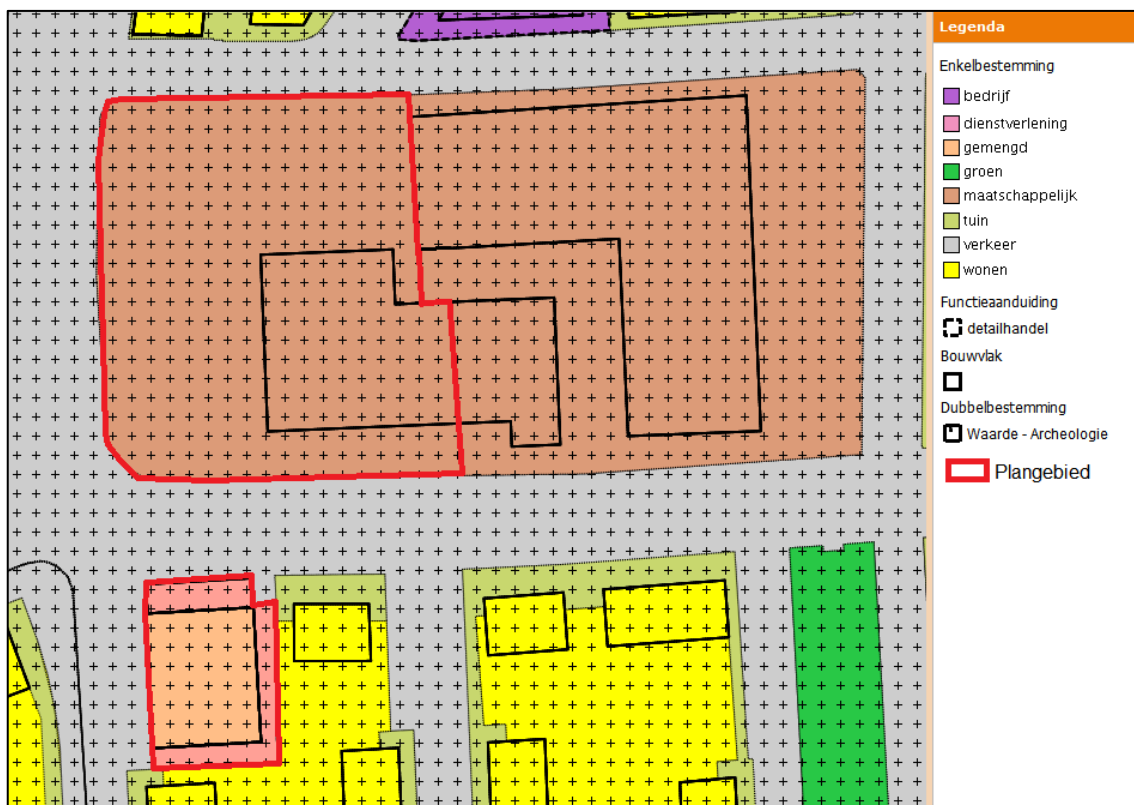
Luchtfoto met omljnd plangebied

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” dat op 28 mei 2013 door de gemeenteraad van Wageningen is vastgesteld. De gronden aan Geertjesweg 56 hebben binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Gemengd’ of ‘Detailhandel’. Binnen de bestemming ‘Gemengd’ is met de functieaanduiding ‘detailhandel’ aangegeven dat er tevens detailhandel mogelijk is. Voorts is op de locatie een supermarkt gevestigd binnen beide enkelbestemmingen. Op de verdieping van het pand met de bestemming ‘Gemengd’ wordt gewoond in appartementen, wat ingevolge de regels is toegestaan.

De percelen ter plaatse van de nieuw te realiseren supermarkt ten noorden van Geertjesweg 56 hebben de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Daarnaast geldt op beide locaties de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’.

Onderhavig planvoornemen voor de realisatie van een nieuw supermarkt past niet binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’. Tevens behelst het planvoornemen de uitsluiting van de mogelijkheid voor het realiseren van een supermarkt ter plaatse van Geertjesweg 56. Daarom dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld waarin de voorgenomen ontwikkelingen worden meegenomen. Onderhavig plan voorziet in een nieuw bestemmingsplan dat als juridisch-planologisch kader gaat dienen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (plangebied omlijnd)

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Geertjesweg 19 en 56' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

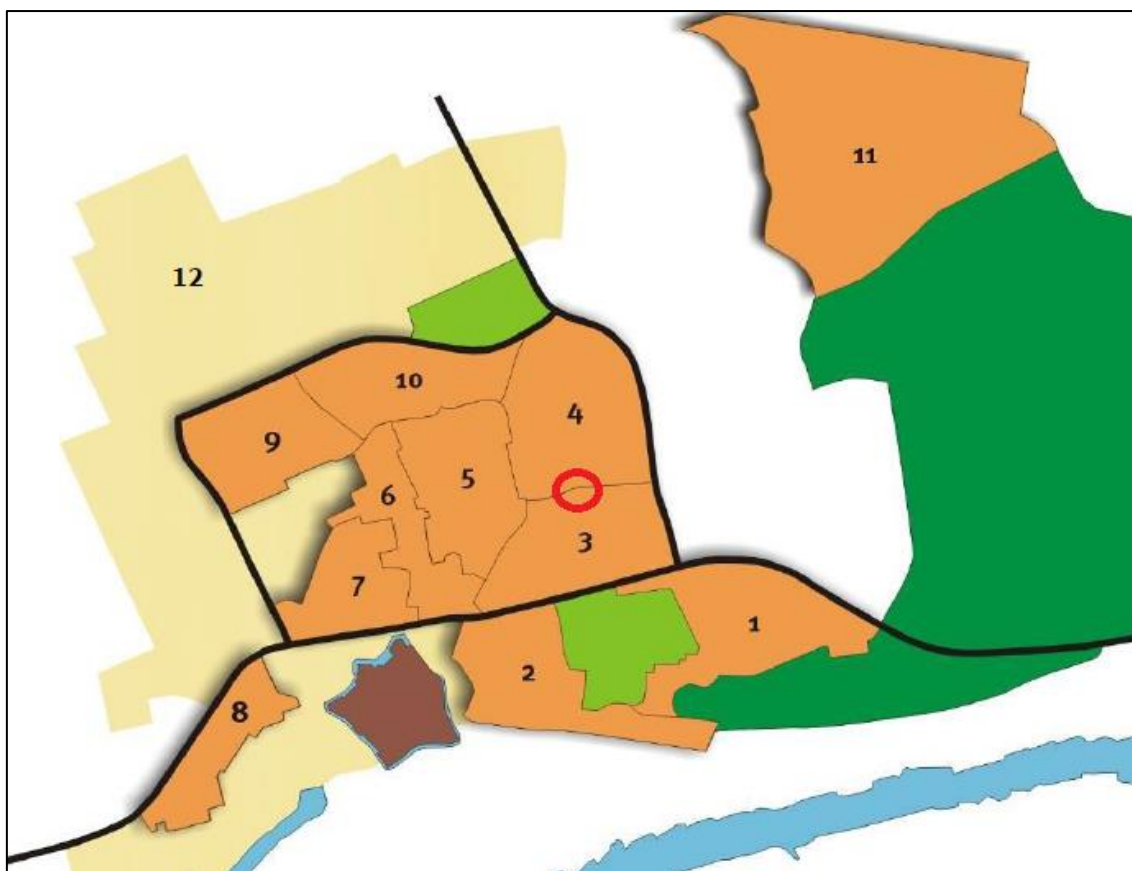
Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Projectgebied

2.1.1. Algemene gebiedsbeschrijving

De ruimtelijke hoofdstructuur van Wageningen is een resultaat van de historische ontwikkeling. Van de oude radialen zijn de Churchillweg, de Nude en de Generaal Foulkesweg nog duidelijk herkenbaar. De tangentiële wegenstructuur, geaccentueerd met hoogbouw, typeert de hoofdstructuur van Wageningen ten noorden van de Lawickse Allee en Ritzema Bosweg. Het doorgaande verkeer maakt gebruik van dit kwadrant van wegen dat bestaat uit de Kortenoord Allee, de Nijenoord Allee, de Mansholtlaan / Diedenweg en de Ritzema Bosweg / Stadsbrink / Lawickse Allee.

In Wageningen ontbreken grote groenstructuren. De belangrijkste groenstructuren zijn de lanen in de stad, de parkachtige woongebieden aan de oostzijde, de parken langs de Nijenoord Allee en de arboreta. Het omliggende landschap compenseert voor een deel dit gemis aan groen. De overgang van het bebouwde gebied van Wageningen naar het omliggende landschap wordt bepaald door de kerngebieden van de ecologische hoofdstructuur die de stad begrenzen.



Gebiedsindeling Wageningen (plangebied rood omlijnd)

Op basis van de ruimtelijke hoofdstructuur en de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwde omgeving is Wageningen globaal onder te verdelen in 12 deelgebieden. De Geertjesweg is de grens tussen deelgebied 3 en 4, oftewel tussen deelgebied Benedenbuurt en Bovenbuurt. Geertjesweg 56 is gelegen in de Benedenbuurt, en de toekomstige supermarktllocatie is gelegen in de Bovenbuurt.

2.1.2. Ruimtelijke en functionele structuur

De Benedenbuurt en Bovenbuurt liggen in het oostelijk deel van Wageningen. De Diedenweg vormt een duidelijke oostelijke scheiding tussen de bebouwde kom van Wageningen en het buitengebied ten oosten van deze weg.

De Postjesweg / Nobelweg vormt de scheidslijn tussen bebouwing met een verschillend karakter. Ten oosten van de Postjesweg / Nobelweg domineert de open blokverkaveling van identieke twee-onder-één-kapwoningen, met enkele rijenwoningen. Ten westen van deze twee straten is een meer variërende bebouwingsstructuur waar te nemen, met name omdat er enkele grotere bouwvolumes zijn gerealiseerd voor in veel gevallen detailhandel of maatschappelijke functies.

Ten oosten van de nieuw te realiseren supermarkt is de Montessori school gelegen, evenals een gebouw met maatschappelijke functies, zoals een fysiotherapeut. Dit laatste gebouw is verbonden met het huidige gebouw in het plangebied. Ten westen van de nieuw te realiseren supermarkt is de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA) van het ministerie van Economische Zaken gevestigd. Ten noorden is een relatief nieuw woningbouwcomplex gerealiseerd van drie bouwlagen. Daar ten oosten van is een bedrijfsgebouw met daarin lichte bedrijvigheid gelegen.

Geertjesweg 56 ligt aan de kop van een vierhoekige woonbuurt met een duidelijke rechthoekige structuur en uitsluitend tweekappers. Ten westen van Geertjesweg 56 is een nieuwe woonbuurt in aanbouw met voornamelijk rijwoningen en tweekappers, genaamd Patrimonium.

Op navolgende afbeelding is de bestaande situatie van het plangebied weergegeven. Het huidige uitvaartcentrum is omgeven door veel groen. Dit groen bestaat uit bomen, hagen en groenstroken. Voor het realiseren van de nieuwe supermarkt is de kap van enkele bomen noodzakelijk. Deze te kappen bomen zijn tevens op de navolgende afbeelding weergegeven.

Het parkeerterrein, behorende bij het uitvaartcentrum, bestaat uit 43 parkeerplaatsen. Ook is er een fietsenstalling gelegen op dit parkeerterrein. De inrit bevindt zich aan de Nobelstraat. Voor voetgangers is er tevens een looppad richting de entree van het uitvaartcentrum, gelegen aan de Geertjesweg. Aan deze weg is ook een in- en uitrit gelegen voor voertuigen ten behoeve van het voormalige uitvaartcentrum.

Aan de Geertjesweg ter hoogte van de huidige supermarkt zijn containers gelegen voor onder andere huisafval en glas. Deze containers worden ondergronds gerealiseerd.



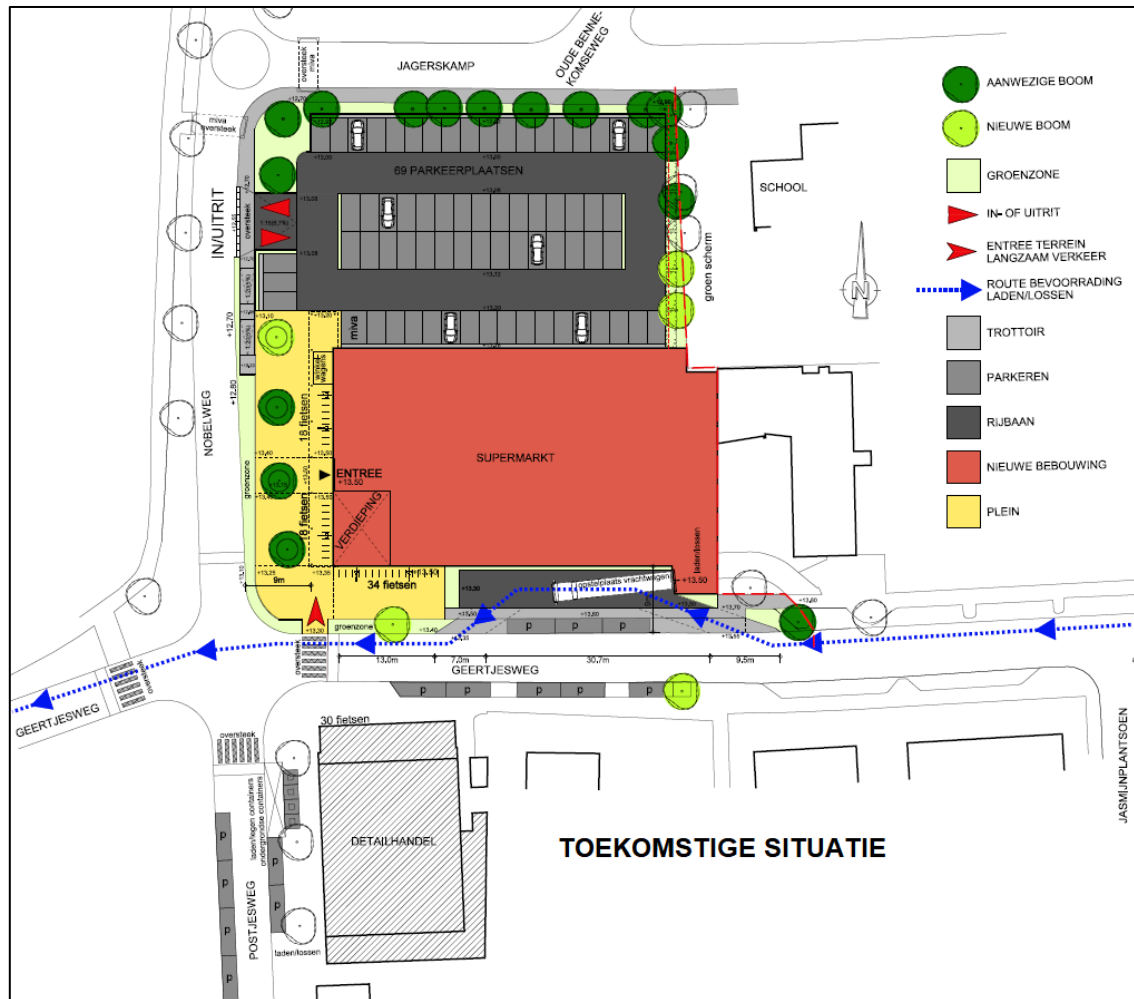
2.2. Projectprofiel

Het ontwikkelprogramma bestaat uit een supermarkt met magazijn op de begane grond met een footprint van maximaal 1.550 m², een bijbehorend kantoor en sociale voorzieningen op de eerste verdieping van maximaal 80 m², laad- en losruimte en een parkeerterrein. De supermarkt is geprojecteerd op de zuidzijde van het terrein in overwegend één bouwlaag (met uitzondering van het kantoor) van maximaal 6 meter bouwhoogte. Het kantoor wordt als hoogteaccent op de hoek van Geertjesweg - Nobelweg voorzien als eerste verdieping op de supermarkt met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De noord-, west-, en zuidzijde krijgen een groen karakter, met hagen, groenstroken en bomen.

De entree van de supermarkt is voorzien aan de westzijde van het gebouw. De entree naar het parkeerterrein wordt gesitueerd aan de Nobelweg.

Aan de Geertjesweg-zijde wordt een strook gecreëerd voor het laden en lossen van vrachtwagens, evenwijdig aan de weg, zodat de overlast op het verkeer geminimaliseerd wordt.

De bestemming van Geertjesweg 56 (huidige Spar-locatie) wijzigt in Gemengd, waarbij op de begane grond detailhandel mogelijk is, met uitzondering van een supermarkt. Het planvoornemen betreft dus de juridisch-planologische verplaatsing van een supermarkt naar de nieuwe locatie aan de Geertjesweg, aan de andere kant van de weg, en de uitsluiting van een supermarkt ter plaatse van Geertjesweg 56.



Toekomstige situatie Geertjesweg

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het Rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie. In het kader van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming wordt in paragraaf 3.1.3 nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- ecologische hoofdstructuur
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien geen bepalingen voort die rechtsreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan drie stappen:

- a. er dient beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien de actuele regionale behoefte is aangetoond, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio. Daarbij moet worden gekeken naar de mogelijke benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een supermarkt met een winkelvloeroppervlakte (wvo) van circa 1.200 m². Deze nieuwe ontwikkeling gaat gepaard met de opheffing van een kleinschalige supermarkt (Spar, circa 500 m² wvo). Door het planvoornemen zal per saldo het functionele dagelijkse aanbod in Wageningen met circa 700 m² wvo toenemen. Omdat in dit geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden voldaan aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Hiertoe is een onderzoek uitgevoerd (Ruimtelijke functionele onderbouwing, door BRO d.d. 22 december 2016 met kenmerk 203X01406.091104_7) en de rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies ten behoeve van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1: Actuele regionale behoefte

Zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin is er in het onderzoek een actuele regionale behoefte aangetoond. Er is enerzijds zowel in de huidige situatie als naar de toekomst toe (2027), voldoende uitbreidingsruimte aangetoond voor het beoogd planinitiatief. Anderzijds wordt in kwalitatieve zin het aanbod meer gevarieerd met de komst van een complementaire moderne service-supermarkt. De hedendaagse consument kiest voor gemak en zodoende voor ruim opgezette moderne supermarkten, op goed bereikbare locaties en met voldoende parkeervoorzieningen. Het beoogd planinitiatief voorziet hierin. Tevens wordt de consumentenverzorging van de oostelijke zijde van Wageningen en Wageningen Hoog

verbeterd. Deze inwoners hoeven minder ver te reizen voor een bezoek aan een service-supermarkt. Ook voor de herinvulling van de Spar-locatie is voldoende marktruimte aangetoond in zowel de dagelijkse- als de doelgerichte detailhandel sector (exclusief supermarkten). Vooral voor de doelgerichte sector biedt de locatie mogelijkheden. De mogelijkheden ten behoeve van het recreatief aanbod zijn in de huidige markt zeer beperkt.

Trede 2: Aandacht voor leegstand en transformatie

Het beoogd planinitiatief wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Als onderdeel van dit plan wordt de Spar-supermarkt opgeheven en een toekomstige supermarkt bestemmingsplanmatig hier uitgesloten. Er kan zich hier wel opnieuw detailhandel vestigen. De sluiting van deze supermarkt kan leiden tot aanvangsleegstand. Aangezien het hier een solitaire winkellocatie betreft, is er geen effect op de detailhandelsstructuur. Omdat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt, wordt een snelle herinvulling verwacht. Zodoende is ook het negatief effect op de omgevingskwaliteit beperkt.

Tot slot blijkt uit de leegstandsanalyse dat er geen leegstaande winkelpanden groot genoeg zijn om het beoogd initiatief te kunnen ondervangen. Hierbij wordt opgemerkt dat de planlocatie ook in het gemeentelijk beleid is aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie voor supermarktaanbod.

Omdat aan de tweede trede wordt voldaan is de derde trede niet van toepassing.

Second opinion Bureau Stedelijke Planning

Ook BSP komt in haar second opinion – welke als bijlage 9 bij deze toelichting is gevoegd – tot voldoende distributieve marktruimte voor het beoogde planinitiatief. In deze analyse is de marktruimte middels een bandbreedte berekend. Voor 2017 komen zij tot een marktruimte van 800 - 1.400 m² winkelvloeroppervlak en in 2027 is dit 1.300 - 2.000 m² winkelvloeroppervlak. Het verschil in uitbreidingsruimte met de rapportage van BRO wordt voornamelijk verklaard doordat BSP op een andere manier het effect van studenten doorrekent (via een aanwezigheidspercentage) dan BRO (lagere bestedingen per hoofd). De conclusie is dat beide marktbenaderingen komen tot distributieve uitbreidingsruimte, omdat het bestedingspotentieel van Wageningen voldoende draagvlak biedt voor supermarkuitbreiding. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar zowel de zienswijzennota (bijlage 11) waar beide marktbenaderingen met elkaar worden vergeleken, en de second opinion van BSP (bijlage 9).

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

In 2015 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie stonden maatschappelijke opgaven met een ruimtelijke component centraal. De provincie streeft ernaar om deze opgaven samen met andere partners aan te pakken. Daarbij is niet aangegeven wie wat doet en welke rol iedere partner speelt. De provincie nodigt mensen en organisaties uit om bij te dragen aan en in gesprek te blijven over de aanpak van de opgaven en doelen.

In de Omgevingsvisie Gelderland kiest de provincie ervoor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze twee hoofddoelen zijn:

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

De provincie Gelderland wil samen met haar partners de kansen benutten om de economische structuur te verbeteren. Daarbij streeft de provincie naar vergroting van de concurrentiekracht door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Beheer en ontwikkeling van het bestaande heeft daarbij meer prioriteit dan groei.

Een versterking van de economische structuur vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent enerzijds een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden, anderzijds gaat het om een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. Daarom wordt ingezet op het waarborgen en ontwikkelen van deze kwaliteiten van Gelderland.

De twee hoofddoelen van de Omgevingsvisie Gelderland zijn verdeeld onder drie ambities:

- divers Gelderland: Het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.
- dynamisch Gelderland: De (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding
- mooi Gelderland: De Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder, die voortvloeit uit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Beluik ruimtelijke ordening, wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Daarnaast dient afgewogen te worden of de ontwikkeling past bij de doelen in Gelderland en hoe de ontwikkeling extra kwaliteit toevoegt aan een gebied.

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen in de regio FoodValley. De provincie en partners hebben hier de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om mensen blijvend te binden aan de regio. Dit is voornamelijk belangrijk voor om kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich in de FoodValley te vestigen. De regio is geen samenhangende woningmarkt. Afstemming van woningaantallen is dan ook nodig om een mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen. Bovendien dient ingespeeld te worden op de actuele demografische trends en ontwikkelingen.

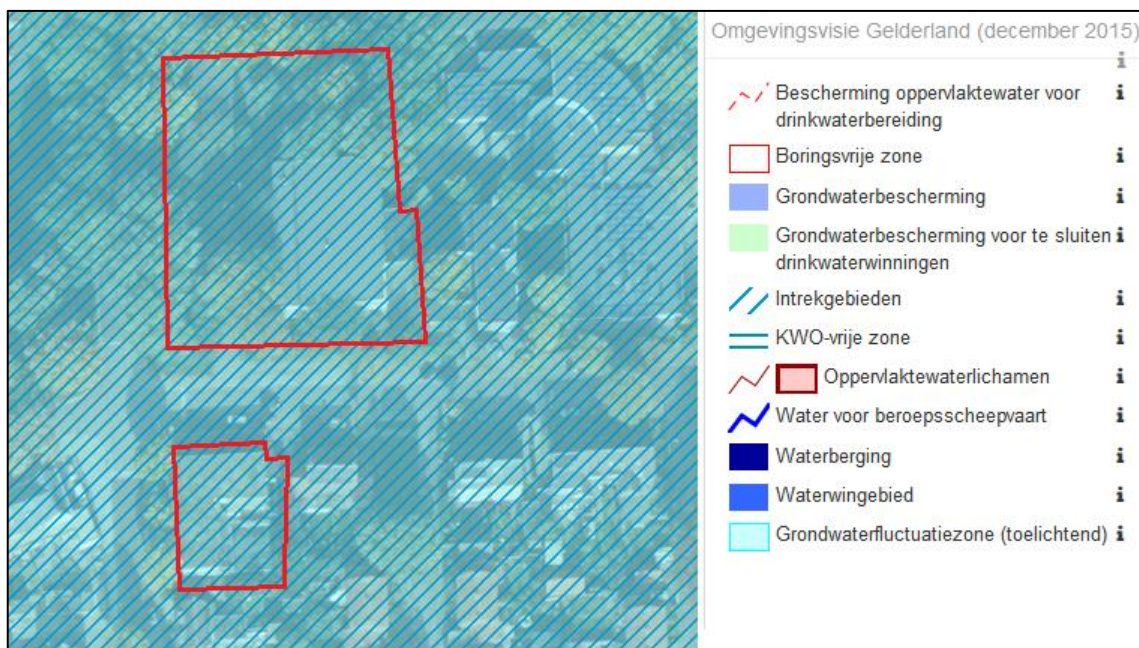
Onderhavig planvoornemen voorziet enerzijds in het realiseren van een nieuwe supermarkt, en anderzijds het planmatig verwijderen van de bestaande supermarkt aan Geertjesweg 56. Voor een zorgvuldige en transparante motivering van nieuwe ontwikkelingen dient de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik te worden doorlopen. De Gelderse ladder vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen. In paragraaf 3.1.3 is reeds op de ladder ingegaan.



Uitsnede kaart 2 (Steden en omgeving) Omgevingsvisie Gelderland

Uit de kaartbeelden behorende bij de Omgevingsvisie Gelderland blijkt dat het plangebied is gelegen in 'Stedelijke centra' en 'Stedelijke agglomeratie'. De provinciale ambitie is het versterken van de economische kracht en uitstraling van de steden. Daarbij moeten agglomeratie-voordelen en economische potenties worden benut in Ede-Wageningen.

Daarnaast is het plangebied gelegen in een 'intrekgebied'. Dit betekent dat er geen fossiele brandstoffen gewonnen mogen worden in het plangebied. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect water.



Uitsnede kaart 11 (Water en ondergrond) Omgevingsvisie Gelderland

Het planvoornemen is in lijn met het beleid van de provincie Gelderland, mits voldaan wordt aan de Gelderse ladder en de regionale woningbouwafspraken. In paragraaf 3.1.3 is nader ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

Het ruimtelijke beleid van de provincie zoals dat in de Omgevingsvisie Gelderland is verwoord, is deels verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland. De omgevingsverordening is een juridisch instrument dat net als de omgevingsvisie ingaat op vrijwel alle aspecten van de fysieke leefomgeving. De verordening bevat echter alleen regels ten aanzien van onderwerpen uit de Omgevingsvisie waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid op lokaal niveau juridisch gewaarborgd is.

Beoordeling plan

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van detailhandel in de vorm van een supermarkt. Tevens wordt met dit bestemmingsplan de huidige supermarkt ter plaatse van Geertjesweg 56 planologisch-juridisch verwijderd. Dit wil zeggen dat er ter plaatse geen supermarkt meer mogelijk is na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van perifere detailhandel is in artikel 2.3.3.2 Omgevingsverordening het volgende opgenomen:

1. In een bestemmingsplan kunnen detailhandelsvoorzieningen slechts op perifere detailhandellocales worden toegestaan indien deze vanwege specifieke ruimtelijke eisen - volumineuze goederen - en veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn.

2. In een bestemmingsplan wordt vestiging van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen op perifere locaties niet toegestaan.
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid zijn op perifere detailhandellocales, grootschalige detailhandelvoorzieningen met een bovenlokale functie en een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m², slechts toegestaan als hierover regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Ten behoeve van de Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking is een onderzoek 'Ruimtelijke en functionele onderbouwing' uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte en dat er geen duurzame ontvruchting ontstaat van de bestaande detailhandelsstructuur. Hiertoe is de bestaande beschikbare marktruimte geanalyseerd en gebruikt ter onderbouwing van de aanname dat een nieuwe supermarkt ontwikkeling niet zal leiden tot een duurzame ontvruchting van de bestaande detailhandelsstructuur. Dit onderzoek is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.

Toevoegend aan bovenstaande heeft de provincie Gelderland als voorwaarde gesteld dat ter compensatie elders in Wageningen solitaire detailhandel wordt wegbestemd. De gemeente Wageningen heeft besloten elders in de gemeente een solitaire detailhandelslocatie weg te bestemmen, ter compensatie van onderhavige ontwikkeling.

3.3. Regionaal beleid

[PDV/GDV-beleid Regio FoodValley](#)

Regio FoodValley heeft beleid opgesteld voor perifere detailhandel (zoals woonboulevards) en grootschalige detailhandelsvestigingen (zoals warenhuizen). Het regionaal opgestelde beleid is bedoeld om enerzijds kansen te benutten en anderzijds te saneren: dus per saldo geen nieuwe meters, maar investeren en saneren. De regio en de gemeenten hebben dit beleid vastgesteld om eigen binnensteden te beschermen en te versterken. Het wordt voor ondernemers, eigenaren, beleggers en ontwikkelaars duidelijk welke keuzes de regiogemeenten maken. Regio FoodValley stelt de gemeenteraden voor om dit beleid vast te stellen.

Perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen zijn bij uitstek ondernemingen met een regionale uitstraling. Dat betekent onder meer dat keuzes op het gebied van perifere detailhandel in de ene gemeente automatisch leiden tot consequenties in een andere gemeente. Het is daarom niet zonder reden dat Regio FoodValley regionaal beleid heeft ontwikkeld dat de komende periode door alle regiogemeenten afzonderlijk wordt vastgesteld.

Koopstromen

Regio FoodValley wil met het ontwikkelde beleid meer bezoekers uit een grotere regio naar FoodValley trekken. In het PDV/GDV-rapport, dat is opgesteld door Goudappel Coffeng en in samenspraak met sleutelfiguren uit gemeenten, ondernemersverenigingen, het bedrijfsleven, de makelaardij en eigenaren tot stand is gekomen, worden verschillende keuzes gemaakt:

1. Mogelijkheden voor uitbreiding perifeer aanbod en nieuwe locaties. Per saldo geen nieuwe meters, maar investeren en saneren. Investeringsen kunnen alleen als er elders sanering

plaats vindt. Dit punt wordt nader uitgewerkt (ten aanzien van bestemde en onbestemde meters).

2. Branchering op perifere locaties. Het uitgangspunt is om vast te houden aan de traditionele perifere branches: wonen, doe-het-zelf en tuincentra en abc-vestigingen (auto's, boten en caravans). Hiermee wordt de concurrentie met de centrumgebieden beperkt.
3. Maatvoering van winkels op perifere locaties. Het uitgangspunt is om op de perifere locaties vast te houden aan een minimale omvang van de winkels van 1.500 m².
4. Voor wat betreft het aantal branchevreemde artikelen houdt Regio FoodValley vast aan een maximum percentage van 15% van het totale winkelloppervlak (met een maximum van 150 m²).
5. De vestiging van afhaalcentra/pick up points is onder voorwaarden mogelijk. Het moet dan wel om een zuiver afhaalpunt gaan (en dus niet worden gecombineerd met detailhandel).
6. Regio FoodValley ziet geen meerwaarde in de ontwikkeling van een Factory Outlet Center en zal niet meewerken aan initiatieven op dit gebied.

Het door Regio FoodValley ontwikkelde PDV/GDV-beleid wordt de komende periode door alle gemeenten afzonderlijk vastgesteld. Het beleid kan daarna door de gemeenten worden verwerkt in de bestemmingsplannen. Het PDV/GDV-beleid gaat niet in op supermarkten in het bijzonder, waardoor wordt geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen het regionaal beleid ten behoeve van detailhandel.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Wageningen

Algemeen

De Structuurvisie Wageningen beschrijft de ruimtelijke ambities voor de komende 10 jaar. De structuurvisie vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en afwegingskader en is dusdanig flexibel dat ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen en veranderingen in de markt.

In de structuurvisie zijn de belangrijkste (sociaaleconomische) opgaven gedefinieerd. Het gaat om de volgende opgaven:

1. Het op orde brengen van de basiskwaliteit: regionale & lokale verbondenheid, stedenbouwkundige structuur, landschap & cultuurhistorie en duurzaamheid & klimaat;
2. Het toekomstbestendig maken van de wijken en haar voorzieningen;
3. Het bieden van een kwaliteitskader voor de ontwikkellocaties;
4. Het versterken van het toeristische en recreatieve profiel;
5. Het versterken van de relatie tussen stad, universiteit (Wageningen UR) en de kenniseconomie;
6. Het bieden van ruimte voor de lokale en regionale werkgelegenheid;
7. Het versterken van de binnenstad.

Deze zeven opgaven zijn vertaald in vier ambities. Deze ambities vormen samen een integraal perspectief voor 2025 en bieden heldere ruimtelijke kaders voor toekomstige ontwikkelingen.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij voorkeur meerdere ambities te ondersteunen. Het gaat om de volgende vier ambities:

1. Open, sociale en culturele stad;
2. Stad der Bevrijding;
3. Kennisstad;
4. Productief stad & land.



Visiekaart Structuurvisie Wageningen (plangebied blauw omlijnd)

Conclusie

Het plangebied is binnen het bestaand stedelijk gebied van Wageningen gelegen. Op de visiekaart van de Structuurvisie Wageningen is te zien dat het plangebied is aangeduid als 'lintenherstel'. In dit geval betekent dit dat het plangebied gelegen is in een gebied waar het project 'Ontbrekende schakels in linten herstellen' wordt uitgevoerd. De gemeente geeft daarbij aan dat er herstel of verbetering moet plaatsvinden van een aantal ontbrekende schakels in de lintenstructuur van Geertjes - Nobelweg.

Onderhavig project is niet specifiek genoemd als project in de Structuurvisie. De lintenstructuur wordt door onderhavig planvoornemen versterkt, omdat de nieuwe supermarkt dichterbij de Geertjesweg wordt gesitueerd dan de huidige bebouwing. Het plan past dan ook binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wageningen.

3.4.2. Nota Beleidskaders Economische Visie Detailhandel en Horeca

In de Nota Beleidskaders Economische Visie Detailhandel en Horeca (2012) staan de volgende kaders voor detailhandel centraal:

- investeringen die leiden tot versterking van de binnenstad hebben prioriteit. Nieuwe ontwikkelingen in detailhandel en horeca dienen bij voorkeur in de binnenstad plaats te vinden.
- de Wageningen Campus dient te worden ontwikkeld tot een aantrekkelijk verblijfsgebied met passende voorzieningen op het gebied van detailhandel en horeca.
- de ontwikkellocaties rond de binnenstad die herbestemd dienen te worden, vormen geen directe versterking voor de binnenstad. De ontwikkeling van detailhandel en horeca op deze locaties vormen een bedreiging voor het functioneren van de binnenstad.
- er wordt uitgegaan van de huidige geclusterde structuur van het winkelaanbod en bestaande supermarkten in Wageningen wordt de mogelijkheid geboden om op te kunnen schalen naar voldoende grootte ('body') om concurrerend te zijn.
- bij het bepalen van de marktgrootte van beschikbare ruimte voor detailhandel van een distributie planologisch onderzoek (DPO) gebruik maken.
- bij de ontwikkeling van detailhandel uitgaan van (de huidige) geclusterde structuur van het winkelaanbod.

Specifiek voor het supermarktaanbod omgeving Geertjesweg/Churchillweg is in de Economische Visie Detailhandel en Horeca het volgende opgenomen: De winkelconcentratie Geertjesweg/Churchillweg komt in aanmerking voor uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod door de eventuele komst/uitbreiding van een nieuwe supermarkt. De enige hiervoor mogelijke locatie is de zogenaamde 'Monuta-locatie', hoek Geertjesweg - Nobelweg. Bij verdere concretisering van komst/uitbreiding van deze nieuwe supermarkt dient de geschiktheid van deze locatie te worden onderzocht. Hierbij is tevens het volgende opgenomen:

- ruimtelijke mogelijkheden bieden voor herlocatie/uitbreiding van huidige Spar-supermarkt.
- bij komst nieuwe supermarkt aandacht voor verkeersveiligheid bereikbaarheid en parkeersituatie.

- bij herlocatie bestaande detailhandel, aandacht voor achterblijvende locatie. Streven naar kleinschalige voorzieningen en/of (gedeeltelijke) herbestemming van huidige detailhandelfunctie.
- kritisch omgaan met vergroting aanbod horeca. Per ontwikkeling te beoordelen op kwaliteit, aan de hand van het beoordelingskader horeca.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende beleidskaders. Er wordt door transformatie een moderne toekomstbestendige supermarkt aan het aanbod toegevoegd, terwijl er tegelijkertijd supermarktmeters (Spar-locatie) uit de markt worden gehaald, waardoor de functionele uitbreidingsruimte beperkt blijft. Tot slot wordt in het gemeentelijk beleid een uitbreiding van het supermarktaanbod op de planlocatie voorzien, mits de voorgaand genoemde voorwaarden in acht worden genomen.

3.4.3. Bestemmingsplan Wageningen 2^e herziening

Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Wageningen” dat door de gemeenteraad van de gemeente Wageningen is vastgesteld op 8 februari 2012. In haar uitspraak van 9 februari 2011 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Wageningen voor een klein deel vernietigd. Het deel waar het plangebied onderdeel van uitmaakt is met dit besluit onherroepelijk geworden. De onderdelen die gerepareerd dienden te worden zijn vervolgens vastgelegd in het bestemmingsplan “Wageningen, 1e herziening”.

Nadien is het wenselijk gebleken een aantal aspecten aanvullend of afwijkend te regelen, waaronder een aantal definities, hogere goot- en bouwhoogtes bij gestapelde woningen en een specifieke staat van bedrijfsactiviteiten voor het toestaan van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten. Om deze wijzigingen vast te leggen is op 28 mei 2013 het bestemmingsplan “Wageningen, 2e herziening” vastgesteld. Dit is ter plaatse van het bestemmingsplan thans het vigerende plan.

Inmiddels is het bestemmingsplan “Wageningen, 3e herziening” in vastgesteld. Middels dit plan zijn op een drietal locaties omissies gerepareerd. Dit plan is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

Tevens geldt ter plaatse het “Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen”. Dit bestemmingsplan betreft een thematische herziening van het bestemmingsplan “Wageningen, 2e herziening”. In het parapluplan worden gemeentelijke parkeernormen vastgelegd en wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor energiebesparende maatregelen. Ondanks dat het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, is onderhavig plan in overeenstemming gebracht met de regels van het paraplubestemmingsplan “Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen”.

Ten slotte geldt ook het vastgestelde paraplubestemmingsplan ‘Kamergewijze verhuur 1’. Dit bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische borging van de beleidsregels ‘Kamergewijze verhuur’. In die beleidsregels is opgenomen onder welke voorwaarden

kamergewijze verhuur is toegestaan en onder welke voorwaarden een vergunning wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan ten gunste van kamergewijze verhuur. Onderhavig plan is in overeenstemming met de regels van het paraplubestemmingsplan “Kamergewijze verhuur 1” opgesteld.

Beoordeling plan

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” dat op 28 mei 2013 door de gemeenteraad van Wageningen is vastgesteld. De gronden aan Geertjesweg 56 hebben binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Gemengd’ en ‘Detailhandel’. Binnen de bestemming ‘Gemengd’ is met de functieaanduiding ‘detailhandel’ aangegeven dat er tevens detailhandel mogelijk is. Voorts is op de locatie een supermarkt gevestigd binnen beide enkelbestemmingen. Op de verdieping van het pand met de bestemming ‘Gemengd’ wordt gewoond in appartementen, want ingevolge de regels is toegestaan.

De percelen ter plaatse van de nieuw te realiseren supermarkt ten noorden van Geertjesweg 56 hebben de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Daarnaast geldt op beide locaties de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Voorheen was een uitvaartcentrum gevestigd op deze locatie.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Een archeologische waarden- en verwachtingskaart'. Met de vaststelling van dit rapport heeft de gemeente het archeologiebeleid voor het hele grondgebied van de gemeente vastgelegd.



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingskaart

Beoordeling plan

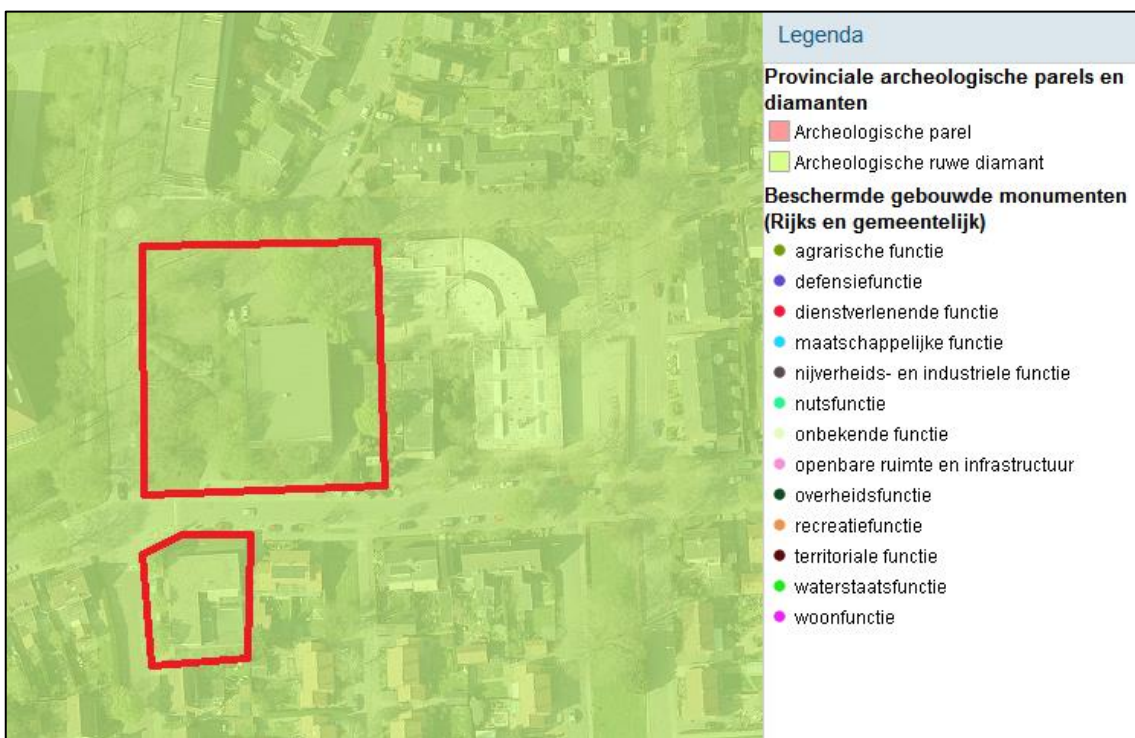
Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart ligt het plangebied in een gebied met een hoge verwachting. Deze verwachtingswaarde is vervolgens vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dat er sprake is van een hoge archeologische verwachting betekent dat de landschappelijke ligging en de oorspronkelijke bodemkundige situatie van het terrein in principe geschikt is geweest voor bewoning. Dit is echter niet overal het geval. Als gevolg van eerdere bebouwing en de daarmee samenhangende bouwput is de bodem ter plaatse van het plangebied zwaar verstoord, zodat eventuele archeologische resten

eveneens verstoord zijn. Het plangebied betreft derhalve geen archeologisch waardevolle locatie. Een archeologisch onderzoek ter vaststelling van de archeologische waarden is daarom niet benodigd. Gelet op het voorgaande is het aspect archeologie niet van belang voor onderhoudig plan.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de digitale kaarten 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' en 'Gelderse cultuurhistorie' van de provincie Gelderland is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede digitale kaart Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie (plangebied rood omlijnd)

Beoordeling plan

Zoals op de digitale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland te zien is, zijn er geen door de provincie Gelderland aangewezen cultuurhistorische elementen binnen het plangebied gelegen. Het plangebied is aangemerkt als 'Archeologische ruwe diamant'. Een 'archeologische ruwe diamant' is een gebied dat ondersteunend is voor de provinciale identiteit en is daarmee in potentie van provinciaal belang. De verantwoordelijkheid voor archeologisch onderzoek wordt aan de gemeenten overgelaten. In de vorige subparagraaf is reeds ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en de noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Direct in de omgeving van het plangebied zijn niet veel cultuurhistorische elementen aanwezig. Dit komt grotendeels doordat deze buurt na de jaren '60 is gerealiseerd en omdat er reeds een buurtje is herbouwd (Patrimonium). Op de navolgende afbeelding is zichtbaar gemaakt in welke periode de bebouwing is gerealiseerd. Het pand van de NVWA aan Geertjesweg 15 is het vermelden waard, aangezien dit pand is gerealiseerd in 1930 en in een voor die tijd typerende architectuur is opgetrokken. Nadien is karakteristieke bebouwing toegevoegd aan het complex. Historisch-geografisch is van belang dat het oude stratenpatroon, dat ondanks de naoorlogse bebouwing, herkenbaar is gebleven. In de wijken ten oosten van de Churchillweg zijn de oude paden die van oudsher vanuit de oude brinkgehuchten voerden naar de gezamenlijke akkerbouwgronden op de Eng nog herkenbaar (Hollandseweg, Dolderstraat, Geertjesweg, Harnjesweg).



Bouwjaar panden in planomgeving (bron: kaart.edugis.nl)

Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie niet van belang voor onderhavig plan.

4.2. Water

4.2.1. Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Vallei en Veluwe. Daarom is bij de beschrijving van het beleid gebruik gemaakt van de watertoets zoals Waterschap Vallei en Veluwe deze hanteert. Navolgend wordt een uitwerking gegeven van de invloed van het plan op de waterhuishouding

en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan. Hiervoor is door Lankelma Ingenieursbureau een Watertoets advies uitgevoerd. De rapportage d.d. 10 februari 2017 met kenmerk 100953XG is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. In het navolgende worden de belangrijkste resultaten beschreven.

4.2.2. Beleid

[Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe](#)

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft Waterschap Vallei & Veluwe ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2021. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Veluwe voor de komende vijf jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Water in het bebouwde gebied is onlosmakelijk verbonden met de openbare ruimte, een verantwoordelijkheid van de gemeente. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het verwerken van het overtollige hemelwater en grondwater en de inzameling van het afvalwater (veelal via de riolering). Bij hevige buien kan het voorkomen dat vanuit de riolering (ongezuiverde) lozingen plaatsvinden op het oppervlaktewater. Het waterschap spant zich maximaal in om bij ruimtelijke ontwikkelingen te zorgen voor een goede inpassing van het water, zodat geen wateroverlast ontstaat in kwantitatieve zin (zoals water op straat of water buiten de oevers) en in kwalitatieve zin (zoals blauwalg en stank).

Bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen worden de waterbelangen meegenomen in het watertoetsproces. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

[Waterplan Wageningen](#)

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het “Waterplan Wageningen” vastgesteld. Wageningen is de “City of Life Sciences” en wil zich verder ontwikkelen tot een duurzame en complete stad. Verder wil Wageningen verantwoord met water omgaan. Dat betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. Voor het gehele grondgebied van Wageningen zijn daarvoor een viertal streefbeelden bepaald. Deze streefbeelden zijn “levendig en schoon”, “Hoog en droog”, “plezierig en bereikbaar” en “ruim en Robuust”. Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst.

[Watertoets](#)

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

4.2.3. Beoordeling plan

Randvoorwaarden

Navolgend wordt nader ingegaan op de wijze waarop regenwater wordt verwerkt binnen het plangebied. Randvoorwaarden die hierbij zijn aangehouden zijn als volgt:

- Door de realisatie van het plan zal het verhard oppervlak toenemen met 1.204 m². De totale hoeveelheid verharding bedraagt in het nieuwe plan 4.255 m².
- Conform de regels van het waterschap is er bij een toename van het verhard oppervlakte <1.500 m² een (beperkt) waterschapsbelang.
- Conform de richtlijnen van de gemeente dient het totale verharde oppervlak te worden afgekoppeld (4.255 m²).
- Conform de regels van de gemeente kan de benodigde berging worden bepaald middels een statische berekening (35 mm + 10%) of een dynamische berekening cf. de richtlijnen van het waterschap (berging van 60 mm per m², rekening houdend met infiltratie en buiverloop). Gekozen is voor de laatste benadering.
- Volgens de afvoernormenkaart van het waterschap geldt voor de locatie een maximale afvoernorm van 3 l/s/ha (26 mm/dag). Deze maximale afvoer dient gerealiseerd te worden middels infiltratie en berging.
- De bodem is goed doorlatend. In afwijking van de in de beleidsregels genoemde waarden kan, op basis van het grondonderzoek worden gesteld dat, de gewogen gemiddelde infiltratiecapaciteit van de bovengrond ca. 1,5 m/dag bedraagt.
- Voor de dimensionering van de dynamische berging is cf. de beleidsregels van het waterschap uitgegaan van een bui T=100 (84 mm) in 24u tijd.

Dimensionering systeem

Voor de dimensionering zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het aan te sluiten verhard oppervlak betreft dakoppervlak en verharding bedraagt 4.255 m²;
- Infiltratie vindt enkel plaats via de wanden van het systeem, de bodem zal na verloop van tijd door dichtslibbing zijn infiltratiecapaciteit verliezen. Het infiltrerend wandoppervlak is afhankelijk van de waterhoogte in het systeem;
- De rekenwaarde van de doorlatendheid van de bodem, na grondverbetering bedraagt 1,5 m/dag voor het gehele profiel;
- Er is geen rekening gehouden met berging en infiltratie anders dan ter plaatse van de elementen;
- Het systeem is leeg bij de start van de bui;
- Voor de dimensionering van de dynamische berging is cf. de beleidsregels van het waterschap
- Uitgegaan van een bui T=100 (84 mm) in 24u tijd;
- Het bergend volume van infiltratiekratten is aangehouden op 95%, van Aquaflow op 35%.

Te compenseren opp.	Bui	Maatgevende bui [type / duur]	Hoogte systeem [m]	Dimensies (l x b) [m x m]
Volledig verhard oppervlak (4255 m ²)	T=100	begin-piek, 1 dag	infiltratiekrat 0,4 m	50 × 12
	T=100	begin-piek, 1 dag	infiltratiekrat 0,8 m	50 × 5,8
	T=100	begin-piek, 1 dag	aquaflow 0,4 m	50 × 32

Bij de uitvoering van het project wordt de definitieve keuze voor het systeem gemaakt en zo nodig nader overlegd met de gemeente en het waterschap.

4.3. Flora en fauna

4.3.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet Natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wetgeving mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. Ook zijn er regels ter bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten.

Om overtreding van de Wnb te voorkomen is een Ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is verricht door EcoNatura d.d. 1 februari 2017 met kenmerk 2016-033. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage van deze toelichting. Een ecologische quickscan is een verkennend onderzoek naar ecologische waarden binnen een bepaald terrein. In onderhavige situatie binnen een stedelijk-ecologische sfeer is met name gekeken naar het kansrijk voorkomen van broedvogels (stad- en tuinvogels) en zoogdieren (vleermuizen en steenmarter in het bijzonder). Het onderzoek werd eind december 2016 uitgevoerd conform de Flora- en faunawet. Voor de natuurwaarden die in de huidige casus aan de orde zijn (broedvogels en vleermuizen), blijft het beschermingsregime echter onveranderd.

4.3.2. Gebiedsbescherming

De onderhavige planlocatie - binnen stedelijk Wageningen - ligt niet direct aan of binnen een beschermd natuurgebied, meest algemeen een Natura 2000-gebied of binnen het Gelders Natuurnetwerk. Natura 2000-gebied De Veluwe en het GNN liggen namelijk net ten oosten van, maar buiten de stad Wageningen. In landschaps-ecologisch opzicht heeft het onderhavige terrein geen relatie met Instandhoudingsdoelen of Kernwaarden van deze natuurgebieden.

4.3.3. Soortenbescherming

In onderhavige situatie is er geschiktheid geconstateerd als vaste rust- en verblijfplaats voor broedvogels en vleermuizen.

- In het plangebied zijn echter geen jaarrond beschermde nesten van broedvogels aangetroffen. De nestboom van de ekster valt in de categorie 5 van beschermde nesten volgens de Aangepaste lijst jaarrond beschermde nesten Flora- en faunawet. Deze nesten zijn dus niet jaarrond beschermd, alleen tijdens het broedseizoen van de betreffende soort. Wel geldt een inventarisatieplicht voor de ekster, waaraan met de onderhavige quickscan is voldaan. In dit geval wordt aanbevolen, indien mogelijk, om de nestboom van de eksters te sparen. Indien de boom niet gespaard kan worden, dan dient het rooien ervan buiten het broedseizoen plaats te vinden, namelijk in de herfst of winter. Dit om verstoring en het doden van vogelbroed te vermijden, en daarmee overtreden van de Wnb te voorkomen.
- Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn (conform de Europese Habitatrichtlijn) strikt beschermd. Voor de onderhavige situatie kan op basis van de quickscan-informatie nog niet worden uitgesloten dat vleermuizen geen gebruik maken van

het gebouw. Er zijn meerdere aspecten van het gebouw die wijzen op een mogelijke functie als verblijfplaats, zoals met het quickscan onderzoek is aangetoond.

Mogelijk gebruik van het oude rouwcentrum geldt met name voor de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en in mindere mate voor de Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*). De kans op bewoning door andere vleermuizen met binding aan gebouwen, namelijk mogelijk ook de Gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), wordt aanzienlijk lager geacht; op basis van specifieke habitatkenmerken en voorkomen in de omgeving. Desalniettemin zal een nader onderzoek in de zomer moeten uitwijzen om welke soorten het uiteindelijk gaat en in welke mate (met habitatfunctiebeoordeling).

4.3.4. Conclusie

De volgende aspecten zijn van belang en essentieel voor de borging van beschermde natuurwaarden, zoals uit de ecologische quickscan naar voren komt:

- Borging van broedvogels: door ervoor te zorgen dat te verwijderen beplanting buiten het vogelbroedseizoen wordt verwijderd;
- Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het rouwcentrum gedurende de zomerperiode, met habitatfunctiebeoordeling.

Wanneer blijkt dat de planlocatie geen ecologische functie voor vleermuizen vervult, dan wordt er in principe een verklaring van geen ecologisch bezwaar aangedragen voor de omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging. Wanneer blijkt dat er wel een functie voor vleermuizen bestaat, dan dient ontheffing bij het bevoegd gezag aangevraagd te worden en kan de ontwikkeling doorgang krijgen op basis van een kansrijk compensatieplan voor vleermuizen.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Algemeen

De gemeente Wageningen heeft in haar Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP) vastgesteld dat bij elke toekomstige ontwikkelingen in een mobiliteitstoets de mobiliteitseffecten van die ontwikkeling moeten worden onderzocht en dat de inrichting van de openbare ruimte rondom de ontwikkeling moet voldoen aan het gestelde in het Kwaliteitshandboek openbare ruimte en alle bekende wetgeving en richtlijnen. Derhalve is een Mobiliteitstoets onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Naar aanleiding van de zienswijzen met betrekking tot het aspect mobiliteit is besloten om een aanvullende verkeerstoets (second opinion) te laten verrichten door een ander bureau, Accent Adviseurs. Deze verkeerstoets is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies en resultaten ten behoeve van verkeer en parkeren.

4.4.2. Verkeer

De ontwikkeling van een supermarkt in het plangebied zorgt per saldo voor een toename van de hoeveelheid verkeer.

Accent Adviseurs heeft in dit kader de verkeerseffecten inzichtelijk gemaakt en heeft getoetst welke gevolgen deze verkeerseffecten hebben voor de directe omgeving. Door de komst van de supermarkt en de herbestemming van de Geertjesweg 56 wordt het aantal verkeersbewegingen berekend op een verhoging van 1.174 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hierdoor krijgt de Nobelweg tussen de toegang van het parkeerterrein en de Geertjesweg te maken met de grootste toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarna verspreid het verkeer zich snel in vier windrichtingen, waardoor de omliggende wegen te maken krijgen met een relatief kleine toename van verkeersbewegingen. Het aantal voertuigbewegingen overschrijdt op één wegvak de grenswaarde voor een gecategoriseerde erftoegangsweg (verblijfgebied). Dit betreft het zuidelijk deel van de Nobelweg op een werkdagmiddag. Het is echter een minimale overschrijding over een kort tracé, mede in relatie tot de te treffen verkeersveiligheidsmaatregelen, waardoor het acceptabel is geacht.

De verkeerssituatie gaat op enkele punten wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie. Verbetering van de verkeersveiligheid wordt bereikt door het aantal potentiële conflictpunten in de toekomstige verkeerssituatie te verminderen als gevolg van de planontwikkeling:

- 1) Geen langsparkeervakken meer langs de Nobelweg
Langs de Nobelweg kunnen nu 5/6 auto's parkeren. Deze parkeerplaatsen worden op het parkeerplein bij de nieuwe supermarkt gecompenseerd. Het aan- en weggrijden van auto's vanaf deze parkeerplaatsen op de Nobelweg wordt hiermee voorkomen waardoor een veiliger en overzichtelijker situatie ontstaat.
- 2) Centrerend van parkeren bij de supermarkt
Al het parkeren voor de supermarkt vindt plaats op het terrein van de supermarkt. Een centrale in-en uitgang met goed zicht op de Nobelweg. De auto's hebben een aparte opstelstrook met goed zicht naar beide kanten zodat ze veilig aan- en weg kunnen rijden. Er wordt geen doorgang naar de Jagerskamp gerealiseerd om te voorkomen dat supermarktbezoekers in de wijk gaan parkeren. Dit zal ongewenst sluipverkeer in de wijk ook tegengaan.
- 3) Groen rondom supermarkt
Een van de vastgestelde uitgangspunten door uw raad is het realiseren van een groene rand aan de noord- oost en westzijde van het plan. In het plan is gekozen voor een lage groenblijvende begroeiing om goed zicht bij de kruispunten bij de Geertjesweg en de Jagerskamp te houden.
- 4) Laden en lossen bij de nieuwe supermarkt
Het laden en lossen vindt plaats naast de rijbaan op een aparte strook waardoor het verkeer (auto en langzaam verkeer) niet gehinderd wordt.
- 5) Containers uit het zicht
De containers worden ondergronds geplaatst op de huidige locatie naast de SPAR zodat deze het zicht niet belemmeren op het kruispunt Geertjesweg/Nobelweg.
- 6) Bundelen voetgangersstromen op het kruispunt Geertjesweg / Nobelweg i.c.m. vormgeven veilige oversteekplaatsen
Op het kruispunt Geertjesweg / Nobelweg kan op dit moment nog aan alle kanten door voetgangers overgestoken worden. Het drukste punt op het kruispunt is waar de fietsers vanaf de Geertjesweg de Nobelweg insteken. In het plan vervalt de noordelijke oversteek voor voetgangers om kruising met de andere vervoersgebruikers te voorkomen. Aan de zijde

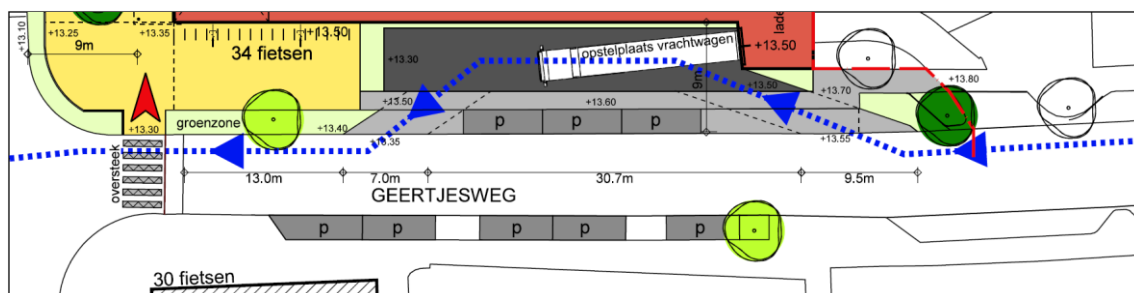
van de supermarkt komt een hoge groene rand van ca 50 cm waardoor het fysiek onmogelijk is om daar nog over te steken. Op de Postjesweg en aan weerszijden van het kruispunt op de Geertjesweg worden drie zebrapaden aangelegd om een veilige oversteek te garanderen.

7) Oversteek Jagerskamp - Nobelweg

Hier wordt een nieuwe oversteekplaats met kanalisatiestrepen gerealiseerd. Dit met name om de oversteek van de kinderen van de Montessorischool naar de BSO Pipeloi aan de Geertjesweg te accentueren en veiliger te maken.

8) Oversteek Geertjesweg ter hoogte van de Montessorischool

Hier wordt een oversteekplaats met kanalisatiestrepen gerealiseerd en een attentiezuil geplaatst. Er wordt bekeken of het mogelijk is om i.p.v. een oversteekplaats een zebrapad te situeren.



Laden/lossen vrachtverkeer supermarkt Geertjesweg

Bovenstaande afbeelding geeft de oplossing voor het laden en lossen bij de nieuwe supermarkt weer. Voetgangers hebben in deze situatie weinig last van laad- en losbewegingen.

4.4.3. Parkeren

Een supermarkt trekt bezoekers die behoefte hebben aan een parkeervoorziening. Om overlast voor de omgeving te beperken, heeft de gemeente Wageningen in 2015 de “Nota Parkeernormen Wageningen” vastgesteld. Hierin is voor iedere ontwikkeling een parkeereis opgenomen, welke op basis van de parkeernormen is vastgesteld. De “Nota Parkeernormen Wageningen” is gebaseerd op de meest recente publicatie van het CROW. Het gemeentelijke parkeerbeleid kent echter maar twee supermarktcategorieën (onderscheid oppervlakte), terwijl op basis van de parkeerkencijfers van het CROW vijf typen supermarkt worden onderscheiden, omdat deze onderscheid maakt op basis van de omvang, prijs, service en breedte van het assortiment.

Auto's

De gemeentelijke parkeernorm voor een supermarkt met een oppervlakte meer dan 600 m² komt op basis van deze vergelijking overeen met het type ‘grote supermarkt’. Dit type supermarkt kenmerkt zich door een hoog serviceniveau, een zeer uitgebreid assortiment en een verkoopvloeroppervlakte groter dan 2.500 m² met een bovenlokale verzorgende functie. Een supermarkt dat tot dit type behoort is de Albert Heijn XL of een Jumbo Foodmarkt.

Met voorliggend bestemmingsplan is echter de vestiging voorzien van een supermarktformule die volgens de richtlijnen van de CROW behoort tot het type fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau), dat een aanzienlijk lagere parkeerbehoefte heeft. Met toepassing van de

hardheidsclausule uit de gemeentelijke “Nota Parkeernormen Wageningen” is gebruik gemaakt van de kencijfers en rekenmethodiek van de CROW-publicatie 317. Deze kencijfers worden onder meer onderverdeeld naar functie, stedelijkheidsgraad en ligging binnen de gemeente. Op basis van de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek is sprake van een stedelijkheidsgraad ‘sterk stedelijk’ en is de ligging binnen de gemeente te kenmerken als ‘rest bebouwde kom’. De locatie Geertjesweg 56 krijgt in het bestemmingsplan een Gemengde functie. Het bestemmingsplan biedt daarbij de mogelijkheden voor detailhandel (waarbij een supermarkt is uitgesloten) en maatschappelijke doeleinden op de begane grond en op de etage de twee bestaande appartementen. Conform de CROW is dit te kenmerken als een ondersteunend winkelgebied (buurt- en dorpscentrum) in combinatie met de twee bestaande appartementen op de verdieping. In de bestaande situatie vindt het parkeren door bezoekers van de Spar-supermarkt plaats in de openbare ruimte.

Dit alles brengt de volgende kencijfers:

Geertjesweg 19:	Supermarkt	3,9 - 5,9 parkeerplaatsen per 100 m ² b.v.o.
Geertjesweg 56:	Buurtcentrum	2,7 - 4,7 parkeerplaatsen per 100 m ² b.v.o.
	Appartementen	1,3 - 2,1 parkeerplaatsen per woning

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is eveneens onderzocht dat een fullservice-supermarkt op deze locatie een wijkverzorgende functie heeft (zie hiervoor de ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg). Het is daarom reëel te veronderstellen dat een gedeelte van de bezoekers lopend of met de fiets komt. Wageningen kent daarnaast een relatief laag autobezit per huishouden. Op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek kennen alleen Amsterdam en Kampen een lager autobezit per huishouden. Een van de redenen hiervoor is dat Wageningen een studentenstad en een compacte stad is met een hoog voorzieningenniveau van het openbaar vervoer.

Zoals is aangegeven, bestaan de kencijfers voor parkeerbehoefte van het CROW uit een bandbreedte. Door het relatief hoge gebruik van andere vervoersmiddelen dan de auto geeft het CROW aan dat een laag kencijfer van toepassing is. In de parkeerbalans is dan ook uitgegaan van de onderkant van de bandbreedte. De parkeerbalans bestaat uit twee onderdelen: het eerste onderdeel is het bepalen van de parkeervraag en het tweede onderdeel is het bepalen van het aanbod. De som van deze twee onderdelen maakt de parkeerbalans.

Adres	Functie	Omvang	Parkeercijfer	Parkeer-behoefte
Geertjesweg 19	Fullservice supermarkt	1630 m ² bvo	3,9 pp	63,57 pp
Geertjesweg 56	Buurt- en dorpscentrum	650 m ² bvo	2,7 pp	17,55 pp
Geertjesweg 56	Koop, etage midden	2 stuks	1,3 pp	2,6 pp
Parkeervraag				83,72 pp

Uit onderstaande tabel blijkt dat de zaterdagmiddag het maatgevende moment is: op dat moment is de parkeervraag maximaal. Andersom ontstaat er door de komst van de supermarkt meer parkeerruimte op momenten wanneer voor andere functies de parkeerdruk hoger is. Hierdoor is er sprake van een vorm van dubbelgebruik, welke je in mindering kunt brengen op de parkeerbehoefte.

Functie	Werkdag Ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Supermarkt	30% 19,07	60% 38,14	40% 25,42	0% 0	100% 63,57	40% 25,43	0% 0
Woning bewoners	50% 1	50% 1	90% 1,80	100% 2,00	60% 1,20	80% 1,60	70% 1,40
Woning bezoekers	10% 0,06	20% 0,12	80% 0,48	0% 0	60% 0,36	100% 0,60	70% 0,42
Detailhandel	30% 5,27	60% 10,53	10% 1,76	0% 0	100% 17,55	0% 0	0% 0
Totaal	25,40 pp	49,79 pp	29,46 pp	2 pp	82,68 pp	27,63 pp	1,82 pp

Hieruit blijkt dat er een maximale parkeerbehoefte is van 82,68 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd, waardoor de parkeervraag en -aanbod met elkaar in evenwicht zijn.

Fietsparkeren

De gemeente Wageningen is een fietsstad bij uitstek. Dit betekent dan ook dat er voldoende parkeergelegenheid voor fietsen moet zijn. Om het gebruik van de fiets te faciliteren en aan te moedigen heeft de gemeente Wageningen eveneens een parkeereis voor de fiets opgenomen in de “Nota Parkeernormen Wageningen”. Elke ontwikkeling moet dan ook voldoende fietsenstallingen realiseren om overlast voor de omgeving te voorkomen en fietsers een veilige stalling te bieden. Gezien het relatief lage autobezit in Wageningen per huishouden is bij de parkeereis voor autoverkeer gekozen voor de onderkant van de bandbreedte van de CROW kencijfers. Bij de parkeereis voor fietsverkeer is daarom gekozen om in deze berekening te kiezen voor de bovenkant van de bandbreedte van de CROW kencijfers.

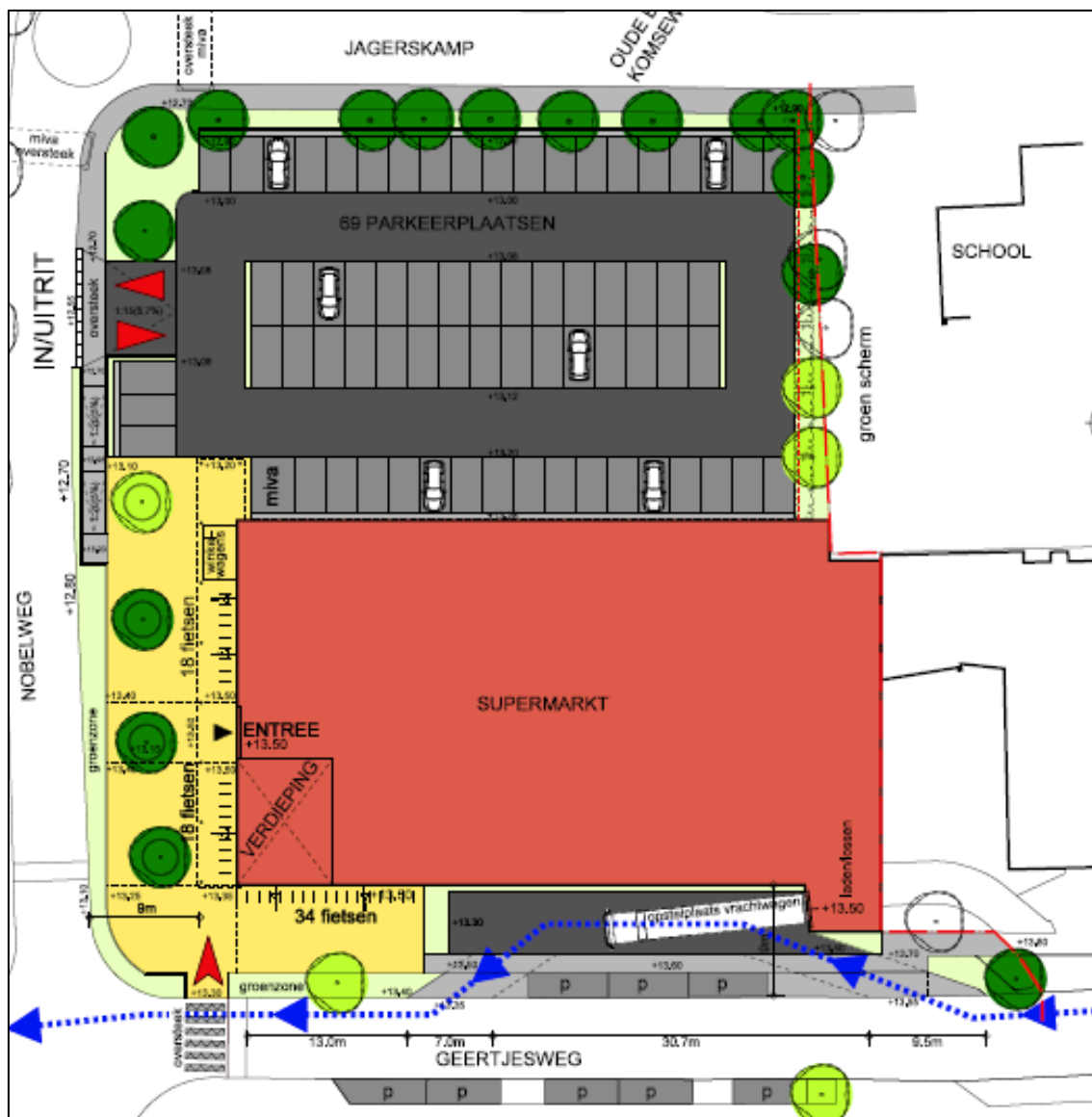
Voor een supermarkt binnen de bebouwde kom verwacht het CROW dat de parkeervraag voor fietsen tussen 1,6 en 4,3 stallingen per 100 m² b.v.o. Voor detailhandel is geen specifiek parkeerkencijfer beschikbaar. Voor de Geertjesweg 56 is daarom dezelfde norm gehanteerd als bij de supermarkt.

Functie	Omvang	Fietskencijfer	Parkeerbehoefte
Fullservice supermarkt	1.630 m ² b.v.o.	4,3	70 stallingen
Detailhandel	650 m ² b.v.o.	4,3	28 stallingen

In het huidige plan wordt in minimaal 70 fietsenstallingen voorzien ten behoeve van de supermarkt. Ter plaatse van het pand aan de Geertjes 56 blijven de bestaande 30 fietsbeugels behouden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kent het plan in de basis een positieve parkeerbalans. Op navolgende afbeelding is weergegeven hoe het parkeren wordt ingericht. Geconcludeerd kan worden dat met het inrichtingsplan kan worden voldaan aan de parkeereisen.



Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

5.1.1. Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

5.1.2. Beoordeling plan

In 2012 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel Geertjesweg 19. Dit onderzoek, 'Geertjesweg 19/21', uitgevoerd door Ingenieursbureau Land d.d. 26 januari met kenmerk R01-76454-AHO is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. Op basis van de aangetroffen lichte verontreinigingen in de bodem en het grondwater wordt de hypothese 'onverdacht' voor ernstige bodemverontreinigingen bevestigd. Het perceel is geschikt voor de bouw en de exploitatie van een supermarkt (toekomstige functie). Indien in het kader van de bouw grond moet worden afgevoerd dient dit te gebeuren conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Omdat het onderzoek in 2012 is uitgevoerd is ter actualisatie in 2017 een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, 'Geertjesweg 19', uitgevoerd door Wematech d.d. 25 januari 2017 met kenmerk EO50160651.R001-3, is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. Uit het historisch onderzoek is gebleken dat de locatie na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek ongewijzigd is gebleven.

Op basis van de verkregen informatie kan de hypothese worden gesteld dat ter plaatse van de locatie geen bodemverontreiniging is te verwachten anders dan bij het onderzoek in 2012 is aangetroffen. De locatie kan dan ook worden aangemerkt als onverdachte locatie.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de bodemkwaliteit. Een nader onderzoek of aanvullende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

5.2. Geluid

5.2.1. Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke

ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. In dit geval is geen sprake van ontwikkeling van een geluidgevoelig object, waardoor geen onderzoek hoeft plaats te vinden.

5.2.2. Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3. Luchtkwaliteit

5.3.1. Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

5.3.2. Beoordeling plan

Om te bepalen of plannen NIBM zijn is door het ministerie van I&M in samenwerking met Kenniscentrum Infomil de NIBM-tool ontwikkeld. Met behulp van deze tool kan bepaald worden of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Door Bureau de Groot Volker is een Mobiliteitstoets uitgevoerd, waarin is bepaald welke verkeersgeneratie als gevolg van de planontwikkeling verwacht mag worden. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat de totale toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling circa 800 - 950 voertuigbewegingen per werkdag bedraagt. Naar aanleiding van een second opinion onderzoek, uitgevoerd door Accent Adviseurs, is gebleken dat de toename van het aantal verkeersbewegingen hoger ligt, namelijk maximaal 1.174 motorvoertuigbewegingen per etmaal (zie ook bijlage 10 van deze toelichting). Door Wematech is vervolgens de luchtkwaliteit beschouwd met toepassing van de NIBM-tool. Deze beschouwing is als bijlage 7 beschikbaar bij deze toelichting.

Voor de beschouwing van de luchtkwaliteit is aangenomen dat voor de supermarkt sprake is van 3 vrachtwagens (oftewel 6 vrachtwagenbewegingen) per werkdag en voor de nieuwe functie in de Sparlocatie 1 vrachtwagen (oftewel 2 vrachtwagenbewegingen). Hierbij wordt nog opgemerkt dat voor de huidige Spar supermarkt ook al sprake was van maximaal 3 vrachtwagens (6 bewegingen) per werkdag. Als worstcase benadering is er voor de luchtkwaliteitsbeschouwing echter van uitgegaan dat de toename 4 vrachtwagens (8 bewegingen) per werkdag betreft. Het aandeel vrachtverkeer wordt daarmee bepaald op 0,7%. Hieronder is een uitdraai van de NIBM-rekentool opgenomen. Hieruit blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de planontwikkeling niet in betekenende mate is en derhalve geen nader onderzoek benodigd is naar de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2018
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			1182
Aandeel vrachtverkeer			0,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,95
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,20
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

NIBM-rekentool

5.3.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

5.4.1. Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

In dit kader is door Wematech een onderzoek 'Bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd d.d. 17 april 2018 met kenmerk WRO-60160415. Het doel was te bepalen of de functie (supermarkt) binnen het plangebied hinder kan veroorzaken voor de aspecten geluid, geur, stof en gevaar ter plaatse van gevoelige bestemmingen in de omgeving. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Voor de nieuwe supermarkt aan de Geertjesweg 19 is gebleken dat voor de hinderaspecten geur en stof een richtafstand van 0 meter geldt, waardoor hinder als gevolg van deze aspecten niet te verwachten valt. Voor de aspecten geluid en gevaar (richtafstand 10 meter) is geen sprake van een overlap met omliggende woonbestemmingen. Tevens is geen sprake van een overlapping van de richtafstand met de aanwezige gevoelige ruimten ter plaatse van de maatschappelijke bestemming.

Uit het onderzoek is gebleken dat hier de Montessorischool en een fysiotherapie praktijk met bovenwoning zijn gesitueerd. Deze functies kunnen zowel gevoelig zijn voor hinder dan wel zelf een bepaalde mate van hinder veroorzaken. Derhalve is voor de percelen Geertjesweg 19, 21/21a en Jagerskamp 121/123 aansluiting gezocht bij de categorie indeling zoals deze gehanteerd wordt voor gebieden met functiemenging in de VNG-publicatie. De supermarkt wordt ingedeeld in categorie B, wat impliceert dat deze bouwkundig gescheiden dient te zijn van gevoelige objecten. Aangezien de bovenwoning van de fysiotherapie praktijk en de school bouwkundig afgescheiden zijn van de supermarkt kan geconcludeerd worden dat hinder voor de aspecten geluid en gevaar niet mag worden verwacht.

Hoewel op basis van bovengenoemde uitgangspunten reeds geconcludeerd mag worden dat geluidhinder niet te verwachten valt, wordt volledigheidshalve nog opgemerkt dat ter plaatse van de supermarkt reeds diverse geluidreducerende maatregelen worden toegepast:

- de rijbanen van de parkeerplaats worden voorzien van een vlakke asfaltverharding;
- het overige deel van het terrein wordt voorzien van een vlak afgewerkte klinkerbestrating;
- de in-/uitrit van de parkeerplaats wordt gesitueerd aan de Nobelweg, zodat omliggende woningen zo min mogelijk overlast ondervinden van aan- en afrijdend verkeer;
- ten behoeve van het laden-/lossen van de vrachtwagens wordt een laad- en losruimte gerealiseerd, zodat de laad- en losactiviteiten in het bedrijfsgebouw plaatsvinden;

- voor de klimaatbeheersing in de supermarkt wordt op het dak een koelinstallatie geplaatst. Hierbij zal een nieuwe installatie worden geplaatst die voldoet aan de best beschikbare techniek (BBT).

5.4.2. Conclusie

Gebaseerd op de uitgangspunten van de VNG-publicatie, het vigerende bestemmingsplan en de informatie van de opdrachtgever wordt geconcludeerd dat licht, trilling, geur, stof, gevaar en geluidhinder niet te verwachten valt ter plaatse van omliggende gevoelige bestemmingen als gevolg van de realisatie van de supermarkt. Uit het onderzoek blijkt dat na de realisatie van de supermarkt sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.5. Externe veiligheid

5.5.1. Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

5.5.2. Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) en de Regeling basisnet van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

[Plaatsgebonden Risico \(PR\)](#)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

[Groepsrisico \(GR\)](#)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

5.5.3. Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

5.6. Milieueffectrapportage

5.6.1. Algemeen

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming (artikel 7.2a, lid 1 Wet milieubeheer);
2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

5.6.2. Beoordeling plan

Er dient beoordeeld te worden of sprake is van een van de bovengenoemde situaties. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waarvoor de Wet natuurbescherming van toepassing is. Daarom wordt getoetst aan het Besluit m.e.r. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een supermarkt en het verwijderen van een supermarkt binnen bestaand stedelijk gebied. Deze activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavig ontwikkeling valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 hectare. Een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

Voor dit initiatief is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Wageningen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In onderhavig geval is een private partij de initiatiefnemer van het plan. Zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven, is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. In die overeenkomst worden ook afspraken gemaakt met betrekking tot het verhalen van planschade.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit bestemmingsplan op 13 maart 2017 ter vooroverleg toegestuurd naar

de provincie Gelderland. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie enkele opmerkingen gemaakt, gericht op artikel 2.3.1.1 (beleid kantoorvestigingen) en 2.3.3.2. (beleid perifere detailhandel) van de Omgevingsverordening. De beleidsregels ten aanzien van artikel 2.3.3.2. zijn in paragraaf 3.2.2 toegelicht. De opmerkingen op artikel 2.3.1.1 van de Omgevingsverordening zijn niet van toepassing, omdat er geen nieuwe solitaire kantoorlocaties mogelijk worden gemaakt met het onderhavig bestemmingsplan. De kantoorruimte boven de nieuw te realiseren supermarkt behoort bij de supermarkt en is daaraan ondergeschikt.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft 8 juni tot en met 19 juli gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op www.wageningen.nl, in de Staatscourant en in het Elektronisch Gemeentebblad. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen op het plan kenbaar te maken.

Tijdens de zienswijzenperiode zijn 7 ontvankelijke zienswijzen kenbaar gemaakt, waarvan er één nadien is ingetrokken. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Eveneens zijn naar aanleiding van de zienswijzen een tweetal extra onderzoeken (second opinion onderzoeken) uitgevoerd door andere bureaus. Het betreft een second opinion onderzoek voor wat betreft de toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking en een second opinion onderzoek voor wat betreft verkeer en parkeren. Voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.3) heeft dit niet geleid tot andere conclusies. Voor wat betreft verkeer en parkeren (paragraaf 4.4) heeft dit onderzoek geleid tot andere conclusies wat betreft de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal en het aantal parkeerplaatsen. Deze toename van motorvoertuigbewegingen per etmaal heeft ook tot een gewijzigd onderzoek 'beschouwing luchtkwaliteit' geleid. De conclusie blijft onveranderd. Voornoemde wijzigingen zijn in de betreffende paragrafen tekstueel verduidelijkt.

Daarnaast is ook het onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' (paragraaf 5.4.1.) geactualiseerd.

In de Zienswijzennota (bijlage 11) is een samenvatting van de zienswijzen weergegeven, evenals de beantwoording van deze zienswijzen. Deze beantwoording is veralgemeniseerd en tevens per zienswijze beantwoord. Tot slot zijn de zienswijzen in de conclusie zorgvuldig afgewogen, waarbij in een tabel een samenvatting is aangegeven van de aangebrachte wijzigingen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Geertjesweg 19 en 56' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Geertjesweg 19 en 56'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0289.0062geertjes19en56-VSG1.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

7.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

7.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

[Detailhandel](#)

Deze bestemming is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Wageningen 2^e herziening. Deze bestemming is toegekend aan de nieuw te realiseren supermarkt aan Geertjesweg 19. In de bestemming is opgenomen dat er slechts één supermarkt mag worden gerealiseerd.

Gemengd

De bestemming bevat dezelfde functies zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Wageningen 2^e herziening. Hieraan toegevoegd is dat er ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt uitgesloten' geen supermarkt mag worden gerealiseerd.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is ten behoeve van het parkeerterrein opgenomen. Ook zijn onder andere groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden mogelijk binnen deze bestemming.

7.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

7.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

1. Ruimtelijk functionele onderbouwing supermarkttuitbreiding Geertjesweg (d.d. 22-12-2016)
2. Watertoets advies (d.d. 10-02-2017)
3. Ecologische quickscan (d.d. 01-02-2017)
4. Mobiliteitstoets (d.d. 01-02-2017)
5. Vooronderzoek historisch bodemonderzoek (d.d. 25-01-2017)
6. Verkennend bodemonderzoek (d.d. 26-01-2012)
7. Beschouwing Luchtkwaliteit (d.d. 17-04-2018)
8. Onderzoek Bedrijven en milieuzonering' (d.d. 17-04-2018)
9. Second opinion supermarktontwikkeling (d.d. 06-12-2017, Bureau Stedelijke Planning)
10. Verkeerstoets supermarkt Geertjesweg Wageningen (d.d. 16-07-2018, Accent Adviseurs)
11. Zienswijzennota