

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan “Geertjesweg 19 en 56”

Maart 2018
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

Zienswijzennota.....	1
1. Inleiding.....	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Procedure bestemmingsplan "Geertjesweg 19 en 56"	4
2. Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	5
2.1 Algemene reactie op zienswijzen.....	5
2.2 Reactie per ingekomen zienswijze	12
3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen.....	38
3.1. Conclusie	38
3.2. Samenvatting aangebrachte wijzigingen.....	38

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Geertjesweg 19 en 56" voorziet in de ontwikkeling van een supermarkt met een winkelvloeroppervlakte van circa 1.200 m² en kantoorruimte op de verdieping op het perceel Geertjesweg 19. Deze ontwikkeling gaat gepaard met de opheffing van de bestaande supermarkt op het perceel Geertjesweg 56. Op de locatie Geertjesweg 56 wordt de bestemming gewijzigd naar Gemengd, waarbij op de begane grond onder andere detailhandel mogelijk is, met uitzondering van een supermarkt.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Geertjesweg 19 en 56" van donderdag 8 juni tot en met woensdag 19 juli 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 19 juli 2017. De volgende zeven zienswijzen zijn tijdig ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk:

	Kenmerk	Onderwerp	Ingekomen op
1.	17.0036771	Procedurele aspecten, financiële haalbaarheid, verspreiding supermarkten in Wageningen en leegstand, verkeer, veiligheid en parkeren, beleidsaspecten, verdwijnen van bomen	17 juli 2017
2.	17.0036793	Verslechterende verkeerssituatie, behoefte is niet aangetoond, te veel bomen die verdwijnen	18 juli 2017
3.	17.0036795 + 17.0906303	Proforma Per brief van 17 augustus 2017 is deze zienswijze ingetrokken.	18 juli en 17 augustus 2017
4.	17.0905456	Behoud van de bestemming Maatschappelijke voorzieningen, tracé Oude Bennekomseweg voor toekomstige tramway en snelfiets, voorkeur voor een marktplaats in plaats van een supermarkt, baatafstroming, geen uitsluiting van de mogelijkheid van een supermarkt op de Geertjesweg 56	18 juli 2017
5.	17.0905472	Vrees voor concurrentie, er is sprake van een motiveringsgebrek en onzorgvuldige voorbereiding, aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat, duurzame ontwikkeling van het voorzieningenniveau, parkeren	18 juli 2017
6.	17.0905477	Pleiten voor behouden van hoofd fietsroute tussen centrum Wageningen en Hollandseweg, advisering inzake uitvoeringsaspecten	18 juli 2017
7.	17.0905548	Toename winkelaanbod, vrees voor concurrentie, aantasting ondernemersklimaat, geen aangetoonde behoefte aan supermarkt / detailhandel, strijdigheden met provinciaal en gemeentelijk beleid, onvoldoende parkeergelegenheid, verkeer	19 juli 2017

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 twee paragrafen. Paragraaf 2.1 bevat een algemeen opgestelde reactie op de ingekomen zienswijzen, terwijl in paragraaf 2.2 een specifiek overzicht van de ingekomen zienswijzen

ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. In deze paragraaf wordt dan ook per zienswijze een reactie gegeven. Daarnaast wordt aangegeven of deze geen, geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat tot slot een overzicht van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan “Geertjesweg 19 en 56”

Wettelijk verplicht vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie Gelderland. De provincie Gelderland heeft per brief van 12 mei 2017 op dit bestemmingsplan gereageerd. De opmerkingen die de provincie heeft gemaakt zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt, waarbij de provincie geen aanleiding heeft gezien om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en het Gemeenteblad, gedurende zes weken analoog ter inzage gelegen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad kunnen indienen. Er zijn in totaal zeven schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan er één later is ingetrokken.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft de ontwikkelaar door Bureau Stedelijke Planning een second opinion laten uitvoeren op de “Ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg van BRO van 16 december 2016”, waarin de toets aan de Ladder van Duurzame verstedelijking is uitgevoerd. Laatstgenoemde rapportage was op haar beurt een actualisatie van de eerdere rapportage “Wageningen, actualisatie DPO en ruimtelijk-functionele effectenanalyse supermarkt (BRO, 7 augustus 2014)”. Daarnaast heeft de ontwikkelaar Accent Adviseurs gevraagd om een second opinion uit te voeren inzake de verkeersaspecten en het parkeren. Deze rapportage dient als hertoetsing van de ontwikkeling en actualisatie van de uitgangspunten voor de ontwikkeling. De rapportage “Verkeerstoets supermarkt Geertjesweg Wageningen” dient derhalve zowel als aanvullend rapport, maar vervangt op onderdelen ook het rapport “Mobiliteitstoets Geertjesweg te Wageningen” van Bureau de Groot Volker. Beide nieuwe rapporten zijn als bijlage bij deze zienswijzennota opgenomen en worden als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) wordt vastgesteld, dan kan hiertegen beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld staat de mogelijkheid van beroep ook open voor belanghebbenden voor zover het wijzigingen in het bestemmingsplan betreft, waartoe bij de vaststelling van het bestemmingsplan is besloten. De vaststelling wordt bekend gemaakt op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken analoog ter inzage. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ook gedurende deze termijn digitaal ter inzage op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

2.1 Algemene reactie op zienswijzen

De ingekomen zienswijzen richten zich veelal op de ruimtelijk-functionele aspecten en aspecten ten aanzien van verkeer en parkeren. In deze paragraaf reageren wij op een aantal meermaals terugkomende ruimtelijk-functionele aspecten en de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Om herhaling te voorkomen wordt een algemene reactie gegeven op deze aspecten, aan de hand van de rapportage "Wageningen, ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg (BRO, 22 december 2016)" en de second opinion van Bureau Stedelijke Planning d.d. december 2017. Ook reageren wij in deze paragraaf op een aantal terugkerende punten op het gebied van verkeer en parkeren. Dit doen wij aan de hand van het onderzoek / de second opinion van Accent Adviseurs d.d. februari 2018. Vervolgens geven wij in paragraaf 2.2 een gedetailleerde reactie per zienswijze, waarin indien van toepassing, wordt verwezen naar de algemene reactie. De volgende aspecten worden in deze algemene reactie behandeld:

- a. structuurversterking;
- b. behoefte en doorlopen Ladder voor duurzame verstedelijking;
- c. oppervlakte beoogde supermarkt;
- d. effect studenten;
- e. overgangsrecht en bestemming / herinvulling Spar-locatie
- f. verkeersgeneratie;
- g. verkeersveiligheid;
- h. parkeren.

Structuurversterking

De beoogde supermarkt (formule Jan Linders) zal de huidige Spar vervangen. De supermarkt Aldi ligt op circa 400 meter afstand van de planlocatie. Uit onderzoek van Deloitte Branchegroep retail, consumentenonderzoek 2016 blijkt dat beide supermarkten (Spar en Aldi) door de omvang en profilering slechts gedeeltelijk als primair bezochte fullservice supermarkt functioneren, met een accent op de verzorging van de eigen buurt en wijk.

Figuur 1: Jan Linders relatief vaak door de consument genoemd als hun primaire bezochte supermarkt bezocht



De Spar heeft vooral een 'vergeten-boodschappenfunctie' en de Aldi wordt als harddiscounter vooral laagfrequent bezocht voor de aanvullende 'discountaankopen'. Dit betekent dat de inwoners van de oostelijke zijde van Wageningen en Wageningen Hoog verder moeten rijden voor een volwaardig dagelijks aanbod inclusief een fullservice supermarkt. Hierdoor vloeit in de huidige situatie koopkracht de wijk uit en in voorkomende gevallen ook de gemeente Wageningen uit, hetgeen onwenselijk is voor de gemeente Wageningen.

De beoogde supermarkt betreft een fullservice supermarkt in het middeldure en hoge segment. Door de inpassing van deze beoogde fullservice supermarkt, van moderne omvang met een primair wijkverzorgende functie, zal de consumentenverzorging in dit deel van Wageningen verbeteren en op peil blijven. Als aanvullende toelichting op de rapportage "Wageningen, ruimtelijk-functionele

onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg” blijkt uit figuur 1 namelijk dat zowel de Spar als de Aldi beiden slechts beperkt als primair bezochte supermarkt functioneren, gelet op omvang en profiel. Hierbij wordt opgemerkt dat deze supermarkt in de plaats van de Spar zal komen. Spar is op de lange termijn als zijnde een reguliere supermarkt niet duurzaam op deze locatie, gelet op de omvang en landelijke consumententrends en ontwikkelingen. In het licht van het voorgaande concluderen wij dan ook dat de komst van een nieuwe fullservice supermarkt voor een meer evenwichtige ruimtelijke spreiding van de supermarktstructuur in Wageningen leidt, gelet op omvang, consumentenverzorging en de marktsegmenten welke de supermarkten bedienen. Bureau Stedelijke Planning komt in haar second opinion tot dezelfde conclusie, namelijk dat de totale detailhandelsstructuur met dit initiatief wordt versterkt, zonder dat dit leidt tot ontwrichting van bestaande winkelgebieden in Wageningen.

Behoefte en doorlopen Ladder voor duurzame verstedelijking

Het begrip behoefte komt voort uit de opgestelde toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals doorlopen in de rapportage “Wageningen, ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg (BRO, 22 december 2016)”. Uit de toelichting en de handreiking van, en de jurisprudentie over de Ladder voor Duurzame Verstedelijking blijkt dat het aantonen van de behoefte slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In dit kader strekt de Wet ruimtelijke ordening er niet toe om bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging in beginsel geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Kwalitatieve argumentatie komt voort uit actuele trends en ontwikkelingen, aanvaardbaarheid van de effecten en de samenstelling van het bestaande aanbod en hieraan gerelateerd de keuzemogelijkheden voor de consument. Kwantitatieve argumentatie komt voort uit een modelmatige benadering waarin de vraag en het aanbod tegen elkaar worden afgezet. Dit geeft een indicatie of er distributieve ruimte voor uitbreiding is.

Tegen deze achtergrond is het rapport “Wageningen, ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg (BRO, 22 december 2016)” opgesteld en de Laddertoets doorlopen. De behoefte, zoals voorgaand gedefinieerd, is aangetoond omdat:

- er sprake is van kwalitatieve behoefte: een versterking van de detailhandelsstructuur is soms nodig om het supermarktaanbod en daarmee de verzorgingsstructuur op lange termijn op peil te houden. Uit de trends en ontwikkelingen blijkt dat kleinschalige supermarkten (zoals de Spar) op de langere termijn niet duurzaam zijn (zie hiervoor paragraaf 3.2 van het rapport);
- het op peil houden van de consumentenverzorging het doel is van de gemeente Wageningen. In dit licht is in het beleid bepaald dat de bestaande winkelstructuur op de hoek Geertjesweg/Nobelweg zou moeten worden versterkt en wel op de planlocatie, aangezien de bestaande voorzieningen niet meer voldoen aan de huidige vraag (paragraaf 3.3 van het rapport);
- de kwantitatieve behoefte aangetoond is in de modelmatige benadering, waaruit blijkt dat er een aanzienlijke marktruimte (1.130 – 1.710 m² winkelvloeroppervlakte) voor uitbreiding van de dagelijkse sector bestaat in Wageningen tot 2027 (paragraaf 3.6 van het rapport).

Ook BSP komt in haar second opinion tot voldoende distributieve marktruimte voor het beoogde initiatief. Zij hebben 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 supermarktuitbreiding. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de second opinion van BSP waar beide marktbenaderingen met elkaar worden vergeleken.

Op basis van de ruime distributieve marktruimte concluderen zowel BSP als BRO dat het effect van de beoogde ontwikkeling op het gevestigd winkelaanbod beperkt en aanvaardbaar zal zijn. De winkels zullen namelijk voldoende economisch duurzaam kunnen blijven functioneren, zelfs als de Spar-locatie opnieuw wordt ingevuld met detailhandel in de sector dagelijkse artikelen. Hierdoor is sluiting van winkels niet te verwachten. Op basis hiervan concluderen wij dat er geen leegstand zal ontstaan binnen de detailhandelsstructuur. Van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat is daarom geen sprake. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook met succes doorlopen.

Per 1 juli 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd: hierbij zijn de drie treden losgelaten en vervangen door de volgende tekst: *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."* Met voorgaande tekst wordt de Ladder voor duurzame ontwikkeling teruggebracht naar de basis en er zijn geen principiële wijzigingen in de systematiek. Wij concluderen dan ook dat het plan ook in de nieuwe systematiek voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Enkele indieners reageren in hun zienswijze op het rapport "Wageningen, actualisatie DPO en ruimtelijk-functionele effectenanalyse supermarkt (BRO, 7 augustus 2014)". DPO staat voor Distributie Planologisch Onderzoek. Van belang is dat met de termen DPO en ruimtelijk-functionele effectenanalyse hetzelfde wordt bedoeld. In het rapport "Wageningen, ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg (BRO, 22 december 2016)" is het DPO deel geactualiseerd en dit levert de ingrediënten om de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

Oppervlakte beoogde supermarkt

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn de uitgangspunten voor de supermarkt gewijzigd. In totaal omvat de ontwikkeling het realiseren van 1.630 m² bruto vloeroppervlak verdeeld over twee verdiepingen. Op de begane grond wordt de winkel met magazijnruimte gerealiseerd van maximaal 1.550 m² bruto vloeroppervlak. Op de eerste verdieping wordt het mogelijk gemaakt dat er een onzelfstandig kantoor met bijbehorende voorzieningen, zoals kantine en toiletruimte wordt gerealiseerd. De oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 80 m² bruto vloeroppervlak. Dit blijkt onvoldoende uit de regels, zodat de regels hierop worden aangepast.

BRO is in haar rapportage in 2016 op basis van voorlopige planvorming uitgegaan van een supermarkt van 1.200 m² winkelvloeroppervlak. Deze maat wordt nu iets groter, namelijk 1.300 m² winkelvloeroppervlak. Aangezien er ruim voldoende marktruimte is aangetoond voor een grotere supermarkt zullen de conclusies van de rapportage van BRO ten aanzien van de behoefte en de effecten niet wijzigen. Dit blijkt ook uit de second opinion van Bureau Stedelijke Planning waarin wel met 1.300 m² winkelvloeroppervlak is gerekend.

Effect studenten

Wageningen is een studentenstad en hier is in de marktbenadering rekening mee gehouden. Bij de opgestelde marktanalyse van BRO in het rapport "Wageningen, ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg (BRO, 22 december 2016)" is hierbij een aantal aspecten van belang:

- studenten hebben een gemiddeld lage besteding in winkels, omdat zij over het algemeen een kleine beurs hebben. Met deze lagere besteding is in de marktbenadering rekening gehouden, doordat er een correctie is doorgerekend op de bestedingen, omdat het inkomensniveau in Wageningen significant lager ligt dan landelijk gemiddeld (paragraaf 3.5 rapport);
- er zou sprake zijn van een effect op de bestedingen, omdat de studenten in de weekenden en de vakanties niet in Wageningen woonachtig zouden zijn. Dit effect wordt naar verwachting om twee redenen beperkt geacht:
 - o ten eerste omdat slechts een deel van alle studenten daadwerkelijk woonachtig is in Wageningen, de rest woont elders;

- ten tweede omdat daarbij ook slechts een deel van de in Wageningen woonachtige studenten daadwerkelijk naar huis zal gaan tijdens de weekenden en/of vakanties. Verder zijn er geen specifieke actuele en eenduidige gegevens over het winkelgedrag en de bestedingen van Wageningse studenten, zodat geen alternatieve marktbenadering, gebaseerd op feiten, kan worden opgesteld;
- het effect dat bestedingen in winkels significant lager zouden liggen in Wageningen, omdat Wageningse studenten aanzienlijk meer op online-aankoop gericht zouden zijn, wordt eveneens beperkt geacht. Ten eerste wordt in de opgestelde marktbenadering (rapport "Wageningen, ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg (BRO, 22 december 2016) gebruik gemaakt van bestedingscijfers, zoals opgesteld in de Omzetkengetallennotitie (bijlage bij deze nota), waarin reeds rekening is gehouden met huidige internetbesteding. Ten tweede is ook in de gehanteerde koopstromen rekening gehouden met de online oriëntatie. Tot slot geldt specifiek voor de marktbenadering voor de sector dagelijkse artikelen dat de internetbesteding hier nog altijd zeer beperkt is (minder dan 2% in 2016, zie ook paragraaf 3.2 van het rapport). Er is geen reden om aan te nemen dat studenten in het aankoopgedrag van boodschappen hier wezenlijk van afwijken, indien er genoeg supermarkten in de nabijheid liggen.

Aanvullend op het voorgaande, heeft BSP in haar second opinion een marktbenadering opgesteld, waarin wel rekening is gehouden met een lager percentage (75%) aanwezige studenten in Wageningen. Ook uit deze benadering blijkt dat er de komende tien jaar voldoende marktruimte ontstaat om het beoogde initiatief kwantitatief te motiveren.

Overgangsrecht en bestemming / herinvulling Spar-locatie

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de achter te laten bestemming van de Spar-locatie "Gemengd", waarbinnen detailhandel (niet zijnde een supermarkt), maatschappelijke doeleinden (niet zijnde de functies dansschool en fitnessruimte/sportschool) en woningen zijn toegestaan. In het kader van de maximale planmogelijkheden is in de rapportage van BRO rekening gehouden met herinvulling met dagelijkse detailhandel, niet zijnde een supermarkt op de Spar-locatie. Geconcludeerd werd dat ook in dit scenario er geen onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat worden verwacht, gelet op de distributieve marktmogelijkheden. Echter, in het kader van het overgangsrecht bestaat er een kleine kans dat de huidige Spar-ondernemer zijn of haar zaak continueert, voor een maximale periode van tien jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. Dit onwaarschijnlijke scenario zal niet lijden tot een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- of ondernemersklimaat. Het scenario zal geen ontwrichtende gevolgen hebben voor de detailhandelsstructuur of consumentenverzorging. Wel wordt opgemerkt dat de kans op dit scenario zeer klein is. De Spar-ondernemer zal dan moeten concurreren met een supermarkt van moderne omvang op steenworp afstand. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemengde bestemming voldoende perspectieven biedt tot herinvulling van de locatie. Ook BSP komt in haar second opinion tot dezelfde conclusies.

Verkeersgeneratie

Het realiseren van een supermarkt heeft logischerwijze gevolgen voor de verkeersstromen in de omgeving. Een supermarkt heeft immers een verkeersaantrekkende werking. Voor de toetsing van deze ontwikkeling is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW, publicatie 317. Op basis van de kencijfers zijn er in de huidige situatie 410,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Door de komst van de supermarkt en de herbestemming van de Geertjesweg 56 wordt het aantal verkeersbewegingen verhoogd naar 1.584,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat betekent een toename van 1.174 motorvoertuigbewegingen.

Gezien de huidige relatief geringe verkeersbewegingen vanuit de locatie Geertjesweg 56 is de toename van verkeersbewegingen toe te rekenen aan de komst van een nieuwe supermarkt. Het verkeer zal zich verdelen over verschillende wegvakken. Het huidige gebruik van de omliggende wegen is bepaald op basis van recente verkeerstellingen, verricht door de gemeente Wageningen. Via deze verkeerscijfers kan ook het verkeerspatroon op de maatgevende periode voor de supermarkt worden berekend. Volgens de CROW normen is de zaterdagmiddag de maatgevende periode en daarbij moet worden uitgegaan van een verkeersintensiteit van 85% ten opzichte van een werkdag.

Dit vertaalt zich naar de volgende verkeersintensiteiten:

	Werkdag (ma-vrij)		Zaterdag	
	Verkeersbewegingen	Intensiteit	Verkeersbewegingen	intensiteit
Geertjesweg	3.770 mvt/etm	100%	3.205 mvt/etm	85%
Nobelweg	3.570 mvt/etm	100%	3.035 mvt/etm	85%

Het merendeel van het verkeer zal via de Geertjesweg ontsluiten. Het overige verkeer wordt verdeeld over de Nobelweg richting het noorden en de Postjesweg richting het zuiden. Op basis van deze uitgangspunten kunnen we de volgende verdeling aanhouden:

Wegvak	Aandeel	Verkeersbewegingen
Nobelweg, noordelijk deel	30%	352,2 mvt/etm
Nobelweg, zuidelijk deel	70%	821,8 mvt/etm
<i>Geertjesweg, westelijk deel</i>	<i>30%</i>	<i>352,2 mvt/etm</i>
<i>Geertjesweg, oostelijk deel</i>	<i>30%</i>	<i>352,2 mvt/etm</i>
<i>Postjesweg</i>	<i>10%</i>	<i>117,4 mvt/etm</i>
Totaal	100%	1.174 mvt/etm

Er is een verschil tussen de verkeersintensiteit op een werkdag en in het weekend. Voor supermarkten en detailhandel geldt de zaterdagmiddag als maatgevende periode. In het bovenstaande schema is uitgegaan van de maximale verkeersbewegingen, dus de maatgevende periode. Tijdens weekdays is de verkeersintensiteit lager, gemiddeld gaat het dan om 60% van de verkeersbewegingen.

De Nobelweg tussen de toegang van het parkeerterrein en de Geertjesweg krijgt te maken met de grootste toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal. Daarna verspreidt het verkeer zich. Door deze snelle verspreiding krijgen de omliggende wegen te maken met een relatief kleine toename van verkeersbewegingen.

Verkeersveiligheid

De verbetering van de verkeersveiligheid is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de uitwerking van de voorliggende plannen. In de raadsinformatiebrief van 22 mei 2017 (deze raadsinformatiebrief is als bijlage 3 opgenomen bij het rapport van Accent adviseurs) zijn daarom acht maatregelen voorgesteld ter verbetering van de verkeersveiligheid. Deze maatregelen zijn tot stand gekomen in samenspraak met de omwonenden en andere belanghebbenden. Via de gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer is de uitvoering van deze maatregelen privaatrechtelijk vastgelegd. Op deze manier is voldaan aan de randvoorwaarde van de gemeenteraad dat de verkeersveiligheid structureel moet worden verbeterd.

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 parkeerke cijfers van het CROW vijf typen supermarkt worden onderscheiden, omdat deze onderscheid maakt op basis van de omvang, prijs, service en breedte van het assortiment.

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:

Adres	Functie	Parkeerkencijfer
Geertjesweg 19	Fullservice supermarkt (middelhoog- en hoog prijsniveau)	3,9 tot 5,9 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo
Geertjesweg 56	Buurt- en dorpscentrum (gemengde bestemming) Appartementen (koop – etage midden)	2,7 tot 4,7 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo 1,3 tot 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.

In onderstaande tabel is de parkeervraag inzichtelijk gemaakt voor de nieuwe situatie:

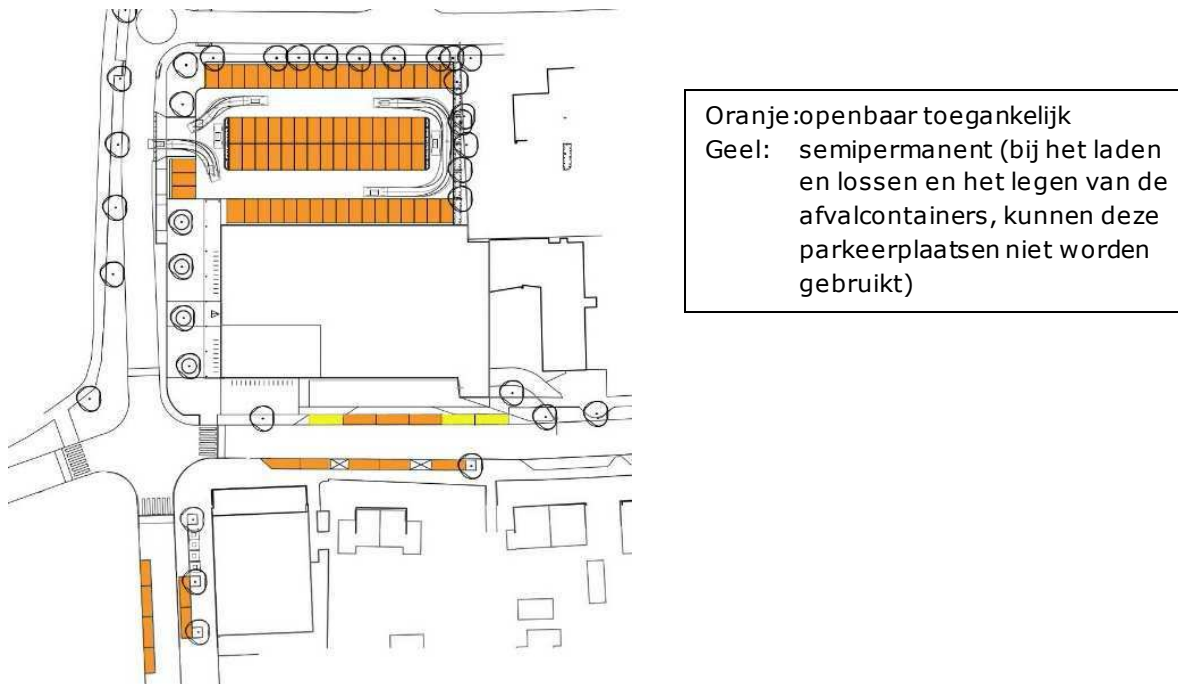
Adres	Functie	Omvang	Parkeercijfer	Parkeerbehoefte
Geertjesweg 19	Fullservice supermarkt	1.630 m2 bvo	3,9 pp	63,57 pp
Geertjesweg 56	Buurt- en dorpscentrum	650 m2 bvo	2,7 pp	17,55 pp
Geertjesweg 56	Koop, etage midden	2 stuks	1,3 pp	2,6 pp
Parkeervraag				83,72 parkeerplaatsen

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.

In onderstaande afbeelding wordt aangegeven hoe deze parkeervraag wordt opgelost.



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 een parkeervraag voor fietsen tussen 1,6 en 4,3 stallingen per 100 m2 bvo. Voor detailhandel is geen specifiek parkeerkcijfer beschikbaar. Voor de Geertjesweg 56 is daarom dezelfde norm gehanteerd als bij de supermarkt.

Functie	Omvang	Fietskencijfer	Parkeerbehoefte
Fullservice supermarkt (middelhoog – hoog prijsniveau)	1.630 m2 bvo	4,3	70 stallingen
Detailhandel	650 m2 bvo	4,3	28 stallingen

Er worden minimaal 70 fietsenstallingen voorziening ten behoeve van de supermarkt. Daarnaast blijven de bestaande 30 fietsbeugels behouden bij de Geertjesweg 56. Hiermee wordt dus voldaan aan de fietsparkeernorm.

2.2 Reactie per ingekomen zienswijze

Zienswijze 1 (kenmerk 17.0036771, ontvangen op 17 juli 2017)

Betreft: Procedurele aspecten, financiële haalbaarheid, verspreiding supermarkten in Wageningen en leegstand, verkeer, veiligheid en parkeren, beleidsaspecten, verdwijnen van bomen

Samenvatting

1) Procedurele aspecten:

- a) Indieners maken bezwaar tegen het feit dat zij niet in de gelegenheid zijn gesteld om hun mening/zienswijze kenbaar te maken bij de raadsvergadering van 26 september 2016, waar een wijziging van de beleidskaders voor de supermarkt besproken en aangenomen is. Volgens de inspraakverordening hadden zij op de hoogte gesteld moeten worden van deze behandeling, omdat het gaat om een wijziging van het beleidskader;
- b) Indieners zijn van mening dat het participatiebeleid van de gemeente Wageningen onvoldoende is uitgevoerd. Volgens het participatiebeleid (zie onder andere Beleidskader Samen Wageningen) behoren belanghebbenden en belanghebbende instanties betrokken te worden bij de ontwikkeling van plannen van deze orde en omvang;
- c) Er is niet voldaan aan de vastgestelde motie van 29 september 2014 "Kaders supermarkt Geertjesweg – communicatie en omwonenden betrekken bij vervolgtraject";

2) Bezwaren tegen het rapport "Wageningen, actualisatie DPO en ruimtelijk-functionele effectenanalyse supermarkt (BRO, 7 augustus 2014) en het rapport "Wageningen, ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg (BRO, 22 december 2016)":

- a) Het DPO geeft niet aan dat er behoefte is aan een supermarkt aan de Geertjesweg. Wat het DPO wel aangeeft is dat er voldoende uitbreidingsruimte voor de nieuwe supermarkt aan de Geertjesweg is aan te geven. Voldoende uitbreidingsruimte is iets anders dan behoefte;
- b) Er is niet geïnventariseerd of er onder de gebruikers behoefte is aan een fullservice supermarkt. Dit is nooit onderzocht door middel van een buurtonderzoek;

3) Financiële haalbaarheid:

- a) De nieuwe supermarkt is financieel niet haalbaar, zonder een financieel aantrekkelijke bestemming van de huidige Spar-locatie. Indieners zijn dan ook van mening dat er onvoldoende klandizie is of te grote concurrentie voor een nieuwe supermarkt om deze "op zichzelf" te exploiteren, of anders gezegd: heeft de nieuwe supermarkt de detailhandel op de achterblijvende locatie nodig om te kunnen bestaan;
- b) Een ondernemersplan en investeringsplan ontbreekt, zodat de financiële haalbaarheid niet onderbouwd is;
- c) Er is sprake van oneerlijke concurrentie, waarbij een supermarktoorlog zal ontstaan. Indieners zijn dan ook van mening dat gelet hierop duidelijk zal worden dat de financiële haalbaarheid niet kan worden gegarandeerd;

4) Ruimtelijke spreiding supermarkten in Wageningen en leegstand:

- a) Indieners zijn van mening dat het de taak van de gemeente is om in Wageningen voldoende aanbod van supermarkten te realiseren. Daarbij moet gekeken worden naar een goede spreiding van deze supermarkten. Het realiseren van een nieuwe supermarkt in de wijk oost is hiermee in tegenspraak, omdat deze wijk al voldoende dekking van een supermarkt heeft. Uit het DPO blijkt dat met name de wijk Noord-West onvoldoende dekking heeft;
- b) Een nieuwe supermarkt uit hetzelfde segment als Albert Heijn, Jumbo en Hoogvliet is overbodig, omdat er sprake is van een grote overlap met de Jumbo en de Albert Heijn ten opzichte van de Geertjesweg. Hierbij komt ook dat er een maximum aan supermarkt-oppervlak per gemeente geldt, dit maximum zou met de komst van een grote supermarkt op de Geertjesweg bereikt zijn voor de omvang (aantal inwoners) van Wageningen, waarmee het onmogelijk wordt om ook nog een supermarkt in westelijk Wageningen te realiseren. Dit is een onwenselijke situatie. Indieners betogen dat inwoners van Wageningen Hoog grotendeels op Bennekom zijn gericht, omdat Wageningen Hoog dicht bij Bennekom ligt en het

- supermarktaanbod (zoals de Plus) makkelijker bereikbaar is. Indieners stellen zodoende dat de beoogde supermarkt geen alternatief is voor de inwoners van Wageningen Hoog ;
- c) De leegstand in Wageningen zal toenemen, omdat er reeds meerdere locaties leeg staan, zoals de voormalige panden van de Gelderse IJzerhandel en Bonny&Clyde cafetaria. Dit maakt het zeer waarschijnlijk dat de achterblijvende locatie van de Spar ook leeg zal blijven staan;
 - d) In het DPO is onvoldoende aangetoond dat er een actuele regionale behoefte is, zowel op kwalitatief als kwantitatief aanbod ;
- 5) Indieners zijn het niet eens met de conclusie van trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin is opgenomen dat met het DPO een actuele en regionale behoefte is aangetoond. Zij zijn dan ook van mening dat de Ladder voor duurzame verstedelijking onjuist en incompleet is toegepast;
- 6) Verkeer, verkeersveiligheid en parkeren
- a) Indieners zijn van mening dat de conclusies uit de mobiliteitstoets, die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, niet voldoen aan de kaders van het raadsbesluit om ter plaatse het bestemmingsplan te herzien;
 - b) Indieners zijn van mening dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit de door de gemeenteraad aangenomen motie van 29 september 2014. In die motie is namelijk aangegeven dat met deze ontwikkeling de verkeersveiligheid, ondanks een te verwachten toename aan verkeer, structureel moet worden verbeterd;
 - c) De opgenomen indicatie van toename van verkeersbewegingen is naar mening van de indieners gebaseerd op onjuiste cijfers. Het mortuarium wordt al geruime tijd niet meer gebruikt, zodat de ritten ten behoeve van dit centrum niet meegerekend moeten worden. Daarnaast is het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de Spar-locatie veel te hoog ingeschat;
 - d) De toekomstige verkeersgeneratie is naar mening van indieners onjuist berekend. Het perceel is immers gelegen aan een belangrijke forensenweg, waardoor deze makkelijk ook de supermarkt kunnen gaan bezoeken, zodat de toename van het aantal verkeersbewegingen ruim boven de 1.500 ritten per dag zal bedragen ;
 - e) Indieners van deze zienswijze maken bezwaar tegen de conclusie (uit het rapport ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg) dat per saldo de ontwikkeling naar verwachting zal leiden tot minder verkeersbewegingen vanuit de wijk naar elders. Er wordt namelijk juist een toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht door forensen en ouders die hun kinderen wegbrengen en ophalen bij de nabijgelegen school. Door deze toename van het aantal verkeersbewegingen is er sprake van een onveiligere verkeerssituatie, waardoor meer ouders hun kinderen met de auto naar school zullen brengen;
 - f) Indieners zijn van mening dat in de verrichte mobiliteitstoets niet is uitgegaan van een realistische verdeling van de verkeersgeneratie per wegvak. Hierbij is de som van de toename op Geertjesweg oost, Geertjesweg west en Postjesweg/Nobelweg (respectievelijk 300, 300 en 50) niet gelijk aan de toename van het verkeer(800-950 ritten per dag). Bij de verdeling moet rekening worden gehouden met generatie van verkeer uit de wijdere omtrek. Indieners geven een naar hen idee realistischer inschatting van de verdeling per wegvak:
 - i) Nobelweg (tussen uitrit supermarkt en Dolderstraat): 300 ritten
 - ii) Nobelweg (tussen uitrit supermarkt en Geertjesweg: 1200 ritten
 - (1) Geertjesweg oost 850 ritten
 - (2) Geertjesweg west 300 ritten
 - (3) Postjesweg 50 ritten
 - g) In het ontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen om uit te gaan van de minimale parkeernorm voor de supermarkt, zodat per saldo te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De indieners van de zienswijze zijn echter van mening dat voor deze afweging een volstrekt verkeerd uitgangspunt is gebruikt (de huidige Spar-supermarkt die fungeert als

- buurtsupermarkt en een fullservice supermarkt) en dat de hoogste parkeernorm van toepassing zou moeten zijn;
- h) In de notitie verkeersresultaten met betrekking tot het parkeeronderzoek Spar-Geertjesweg staan onjuistheden. Er wordt wel geparkeerd op de Monutaparkeerplaats met een piekmoment van 30 auto's. Daarnaast wordt deze parkeerplaats in het weekend gebruikt als ontmoetingsplaats en carpoolplaats;
 - i) Indieners van de zienswijze zijn het niet eens met de conclusie dat met het inrichtingsplan kan worden voldaan aan de parkeereisen. Hierdoor zal er geparkeerd worden in de woonwijk. Dit is in strijd met het uitgangspunt dat er geen extra parkeerbelasting zal optreden in de woonwijken;
 - j) Indieners van de zienswijze zijn het niet eens met de conclusie dat de bestaande parkeerplaatsen aan de Geertjesweg en Postjesweg voldoende zijn voor de parkeerbehoefte van de nieuwe detailhandelsfunctie in de huidige Spar-locatie, mede in relatie tot de nieuw te realiseren supermarkt;
 - k) In het bestemmingsplan ontbreekt een toets aan het Gemeentelijk Mobiliteitsplan. In dit rapport wordt de maximale verkeersbelasting van de belangrijkste wegen in Wageningen aangegeven, waaronder de Geertjesweg. Het is zeer twijfelachtig of de extra verkeersbelasting door de nieuwe supermarkt past bij het gestelde maximum, Verzocht wordt daarom om een kwantitatieve analyse te maken van de huidige en toekomstige verkeersbelasting;
 - l) Tijdens de raadsvergadering van 29 september 2014 is toegezegd dat met deze ontwikkeling de verkeersveiligheid dient te worden verbeterd. Er is echter op geen enkele manier onderbouwd dat de maatregelen zoals benoemd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan voldoende zijn om de verkeersveiligheid daadwerkelijk te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie;
 - m) Op de laatste informatieavond is gesteld dat voor de maatregelen voor verkeersveiligheid alleen rekening is gehouden met de directe omgeving van de supermarkt. Dit is volgens de indieners van deze zienswijze niet correct, want veel leerlingen, ouders en kinderen gaan via de Geertjesweg / Nobelweg naar school. Er moet dan ook een gedegen oordeel komen qua verkeersveiligheid door dit vanuit een bredere omgeving te beschouwen. Er moet voorkomen worden dat hier een nieuwe "Tarthorst situatie" ontstaat, met een groot conflict tussen de verkeersdeelnemers;
- 7) Indieners zijn van mening dat de ontwikkeling in strijd is met het geldende Rijksbeleid. Een van de nationale belangen is het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving. Het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving is in het geding, aangezien de luchtkwaliteit / geluidskwaliteit zal verslechteren door de verkeerstoename en intensief gebruik van de parkeerplaats;
 - 8) Indieners zijn van mening dat de ontwikkeling in strijd is met het geldende provinciaal beleid:
 - a) Verslechtering van de kwaliteit van de leefomgeving;
 - b) Niet duidelijk is of de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik correct is doorlopen. Indieners zijn van mening dat hier fouten zijn gemaakt, omdat de conclusies aangaande het onderzoek de "Ruimtelijke en functionele onderbouwing" onjuist zijn;
 - c) Er wordt niet voldaan aan de provinciale ambitie voor wat betreft het versterken van de economische kracht en uitstraling van steden;
 - 9) De ontwikkeling past niet binnen de Structuurvisie Wageningen, met betrekking tot het op orde brengen van de basiskwaliteit. Duurzaamheid en klimaat worden door het voorgestelde bestemmingsplan negatief benadeeld;
 - 10) In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de bijdrage van extra verkeer als gevolg van de planontwikkeling niet in betekenende mate is en daarom is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Indieners zijn het niet eens met deze conclusie, omdat naar hun mening het aantal verkeersbewegingen groter is dan waarmee gerekend is in het ontwerpbestemmingsplan. Bij toepassingen van die verkeersbewegingen is wel een nader onderzoek vereist;

- 11) Indieners zijn het niet eens met het kappen van tientallen bomen voor deze ontwikkeling. Men is van mening dat enkele bomen behouden kunnen blijven, zonder dat dit de bruikbaarheid van het parkeerterrein in gedrang komt. Het verwijderen van bomen beïnvloedt de leefkwaliteit negatief. Daarnaast staat met de recente inbouwing grond en natuurwaarden in het algemeen onder druk;
- 12) Mocht de ontwikkeling toch doorgang vinden, stellen indieners de volgende aandachtspunten:
 - a) Indien het gebouw op palen gefundeerd moet worden, dan moet in de vergunning opgenomen worden dat er trillingsvrije palen worden toegepast;
 - b) Het toepassen van geluidsarm asfalt op de parkeerplaats (dus geen klinkers);
 - c) De parkeerplaats moet afgesloten worden met een slagboom buiten openingstijden van de supermarkt;
 - d) De openingstijden worden beperkt: 's avonds tot 20.00 uur en op zondag de zondagsrust respecteren;
- 13) Indieners zijn van mening dat de locatie beter gebruikt kan worden voor een maatschappelijke functie waar deze voor is bedoeld.

Gemeentelijke reactie

1) Procedurele aspecten:

- a) Op 29 september 2014 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten met betrekking tot het realiseren van een nieuwe supermarkt op het Monuta-terrein vastgesteld. Voorwaarde hiervoor is dat de huidige exploitatie van de Spar-supermarkt aan de Geertjesweg beëindigd wordt. Het raadsvoorstel van 26 september 2016 richt zich alleen op de Spar-locatie en welke bestemming / functie daar na beëindiging van de supermarkt wordt toegestaan. Per amendement heeft de gemeenteraad besloten de bestemming / functie op de begane grond te willen wijzigen van 'doelgericht winkelaanbod' naar 'een bij de locatie en omgeving passende functie'. De initiatiefnemer heeft vervolgens het college aangegeven dat uitvoering van dit amendement publiek- en privaatrechtelijk belemmerend werkt om tot een haalbare ontwikkeling te komen. Daarom heeft de gemeenteraad op 26 september 2016 besloten om de begane grond van de Geertjesweg 56 (huidige Spar-locatie) de bestemming "Gemengd" te geven, met een functieaanduiding 'detailhandel met uitzondering van een supermarkt'. Van dit voornemen zijn de direct belanghebbenden en omwonenden op 9 september 2016 geïnformeerd. Ook zijn de belanghebbenden en omwonenden geïnformeerd over de mogelijkheid om een reactie op dit voornemen kenbaar te maken. De gemeentelijke inspraakverordening schrijft niet voor dat hierover alsnog een inspraakronde plaatsvindt;
- b) Voorafgaand aan besluitvorming in de gemeenteraad in september 2014 is in augustus 2014 een inloopavond gehouden. Tijdens deze avond zijn omwonenden en direct belanghebbenden geïnformeerd over het voornemen om een nieuwe supermarkt te realiseren op het terrein van de Monuta. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 29 september 2014 de uitgangspunten voor deze ontwikkeling vastgesteld. Op 23 maart 2015 zijn de direct belanghebbenden en omwonenden schriftelijk geïnformeerd over de tijd die het kost om uitvoering te geven aan het amendement van de gemeenteraad. Daarbij is ook aangegeven dat zodra er een bevredigende oplossing is gevonden er een informatiebijeenkomst zal worden gehouden. Met de besluitvorming in de raadsvergadering van 26 september 2016 is deze oplossing gekomen. Daarom is op 16 november 2016 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst kon worden gereageerd op de eerste, voorlopige schetsen. Aanwezigen hebben hun vragen gesteld en aandachtspunten meegegeven. De aspecten verkeerssituatie, groen en sfeerbeeld waren aandachtspunten. In een tweede bijeenkomst op 18 januari 2017 is getoond wat met de vragen en opmerkingen is gedaan. Van beide bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt en aan de aanwezigen verzonden. Ook zijn er afzonderlijke vragen van omwonenden ontvangen. Deze zijn beantwoord. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is op 21 juni 2017 een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze avond kon iedereen het

ontwerpbestemmingsplan inzien en men werd in de gelegenheid gesteld om eventuele vragen te stellen. Op 26 juni 2017 hebben de aanwezigen een email ontvangen waarbij men geïnformeerd is over de verdere procedure;

- c) In september 2014 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, waarmee hij het college verzoekt om:
- *Tijdig een nieuwe informatieavond over de plannen/kaders te organiseren voor alle belanghebbenden in samenwerking met de initiatiefnemer;*
 - *Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan supermarkt Geertjesweg met belanghebbenden en de initiatiefnemer in gezamenlijk overleg te gaan;*
 - *de uitkomsten van dit gezamenlijk overleg en de manier waarop deze uitkomsten van invloed zijn geweest op de nadere uitwerking van het plan inzichtelijk te maken aan de gemeenteraad.*
- In het kader van de voorbereidingsprocedure is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen en daarbij zijn of haar bezwaren naar voren te brengen. Het feit dat iemand niet in de gelegenheid is gesteld om een zienswijzen kenbaar te maken tijdens een raadsvergadering, maakt niet dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid. Daarnaast hebben wij met de brief van 23 maart 2015, het organiseren van de bijeenkomsten op 16 november 2016, 18 januari 2017 en 21 juni 2017 voldaan aan de motie van de gemeenteraad. De gemeenteraad is op 22 mei 2017 schriftelijk geïnformeerd hoe de motie is uitgevoerd. In deze raadsinformatiebrief is inzichtelijk gemaakt op welke manier de opmerkingen van belanghebbenden is verwerkt. De raadsinformatiebrief is als bijlage bijgevoegd bij deze zienswijzennota;

2) Bezwaren tegen DPO:

Het houden van een buurtonderzoek is geen verplichting. Volgens vaste jurisprudentie wordt in een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) onderzocht of een initiatief zorgt voor een verrijking van het bestaande aanbod, het de keuzemogelijkheden van de consument vergroot of tot ontwrichting van de detailhandelsstructuur leidt. Een DPO kan hierbij uitsluitel geven over de wenselijkheid van een mogelijke uitbreiding in detailhandel in een bepaald winkelgebied. Bij een DPO wordt met vergelijkbare kernen elders in Nederland een vergelijking gemaakt van de marktruimte die er is voor verschillende detailhandelsbranches. Door deze af te zetten tegen het reeds aanwezig winkelaanbod, wordt duidelijk of er sprake is van een evenwicht tussen vraag en aanbod. Een DPO is met name bedoeld als instrument voor de overheid om hun visie / beleid te bepalen. Een DPO toont dan ook op een onafhankelijke manier het algemeen belang van een ontwikkeling aan.

- a) Voor de beantwoording van de aspecten 'behoefte' en 'spreiding van de supermarkten' wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 van deze nota;
- b) Uit de rapportage van BRO uit 2016 (ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg) blijkt dat met het realiseren van een nieuwe complementaire moderne fullservice-supermarkt wordt voorzien in een verrijking van het bestaande aanbod. Daarnaast krijgt de consument meer keuzemogelijkheden. Tot slot wordt in dit onderzoek aangetoond dat er geen sprake is van een ontwrichting van de detailhandelsstructuur;

3) Financiële haalbaarheid:

- a) De herontwikkeling van de Spar-locatie maakt deel uit van het plan. De bestemming zal gewijzigd worden waardoor de supermarktfunctie wordt uitgesloten. Op de huidige Spar locatie wordt ruimte geboden aan andersoortige (kleinschalige) detailhandel. Er is voldoende marktruimte om het supermarktaanbod te verruimen. Wij verwachten niet dat dit leidt tot dusdanige omzeteffecten dat bestaande supermarkten in hun voortbestaan worden bedreigd;
- b) De economische uitvoerbaarheid is onderzocht en aangetoond als onderdeel van de anterieure contractering met de initiatiefnemer. Dit betekent dat wij een overeenkomst hebben gesloten met de initiatiefnemer waarin onder andere afspraken zijn opgenomen over te maken kosten en het vergoeden van mogelijke planschade, zie hiervoor ook paragraaf 6.1 van de toelichting

van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de initiatiefnemer reeds een huurovereenkomst met exploitant gesloten, zodat ook hieruit blijkt dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Overigens wordt bij de realisatie van een supermarkt in het algemeen geen investeringsplan of ondernemersplan overlegd;

- c) De gemeente Wageningen heeft de markruimte voor supermarktontwikkeling laten berekenen (rapport van BRO 2016). Uit het aantal inwoners, de bestedingen en de koopkrachtbinding is gebleken dat er voldoende markruimte is om het supermarktaanbod te verruimen. Daardoor verwachten wij niet dat dit onaanvaardbare omzetteffecten heeft op het bestaande supermarktaanbod. Bovendien verdwijnt de huidige exploitatie van de Spar aan de Geertjesweg uit het aanbod. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een overeenkomst met de huidige exploitant van de Spar-supermarkt om de exploitatie te beëindigen;

4) Ruimtelijke spreiding supermarkten in Wageningen en leegstand:

Allereerst willen wij opmerken dat de indiener van deze zienswijze geen eigen onderzoek overlegd heeft, waaruit zou blijken dat de door BRO gehanteerde uitgangspunten onjuist zouden zijn.

- a) Voor de beantwoording van het aspect 'spreiding van de supermarkten' wordt verwezen naar de algemene beantwoording uit paragraaf 2.1 van deze nota. Overigens spreekt het rapport van BRO uit 2016 abusievelijk nog over een C1000-supermarkt. Deze formule is gewijzigd naar een Jumbo-supermarkt. In de aanbod- en effectenanalyse heeft BRO deze supermarkt wel degelijk opgenomen. Deze formulewijziging heeft geen effecten op de uitkomsten van het rapport van BRO van 2016. De conclusie is en blijft dat binnen het planinitiatief de complementariteit van het supermarktaanbod voldoende gewaarborgd is;
- b) Voor de beantwoording van het aspect 'spreiding van de supermarkten' wordt verwezen naar de algemene beantwoording uit paragraaf 2.1 van deze nota. Een nieuwe supermarkt wordt niet overbodig geacht, aangezien uit het DPO is gebleken dat er voldoende marktruimte is om het supermarktaanbod uit te breiden. Daarbij is de nieuwe supermarkt complementair (oftewel aanvullend) aan het bestaande supermarktaanbod. Er is geen sprake van een vaststaand maximum aan supermarktmeters. De opgestelde kwantitatieve marktanalyse in het rapport van BRO van 2016 dient vooral om het indicatieve economische effect van het planinitiatief op het overig aanbod te toetsen. Van belang hierbij is dat het planinitiatief van invloed is op de koopstromen, omdat de huidige evenwichtssituatie wordt gewijzigd. Immers, een nieuwe supermarkt is van invloed op het consumentengedrag en daarmee op de besteding. De marktmogelijkheden voor een extra supermarkt in het westen van de kern Wageningen, zoals de indieners betogen, zullen door de komst van de nieuwe supermarkt aan de Geertjesweg wellicht wijzigen, maar dit betekent niet per definitie dat er geen behoefte meer is en dat de eventuele gevolgen onaanvaardbaar zullen zijn. Te meer, omdat de supermarkt aan de Geertjesweg vooral de oostelijke zijde van Wageningen zal bedienen. De uitbreidingsplannen van de supermarkt aan de westelijke zijde van Wageningen, betreffen geen harde plancapaciteit waardoor hier in de opgestelde kwantitatieve marktbenadering geen rekening mee gehouden hoeft te worden. Sommige inwoners van Wageningen Hoog zullen in Bennekom hun boodschappen blijven doen, maar anderen zullen mogelijk voor de beoogde nieuwe supermarkt aan de Geertjesweg kiezen. Overigens wordt in de opgestelde marktbenadering er rekening mee gehouden dat niet alle inwoners van Wageningen Hoog georiënteerd zullen zijn op de beoogde supermarkt. De conclusie is dan ook dat de nieuwe supermarkt aan de Geertjesweg wel degelijk een goed alternatief kan zijn voor de inwoners van Wageningen Hoog en dat er zodoende minder koopkracht uit de gemeente Wageningen zal afvloeien;
- c) Bij de planvorming zijn verschillende leegstaande panden, zoals het pand van de Gelderse IJzerhandel beoordeeld, waaruit gebleken is dat deze locaties niet geschikt zijn voor de vestiging van een supermarkt. Daarnaast is de achterblijvende Spar locatie meegenomen in de planvorming. De bestemming wordt gewijzigd naar een Gemengde bestemming, waarbinnen (kleinschalige) detailhandel, niet zijnde een supermarkt, mogelijk is. Ook zijn in deze bestemming maatschappelijke voorzieningen mogelijk. De bestemming wordt dan ook breder,

- hetgeen een snelle herinvulling bevordert. Daarnaast voorkomt initiatiefnemer leegstand doordat er sprake is van een afgegeven huurgarantie voor 10 jaar;
- d) Door indieners is niet onderbouwd waarom men van mening is dat in het DPO onvoldoende is aangetoond dat er geen actuele behoefte is. Voor de beantwoording van de aspecten 'behoefte' en 'spreiding van de supermarkten' wordt verwezen naar de algemene beantwoording uit paragraaf 2.1 van deze nota. Met de nieuwe supermarkt zorgen wij voor een meer evenwichtige ruimtelijke spreiding van de supermarktstructuur. Daarnaast wordt een moderne, complementaire supermarkt toegevoegd, waardoor de consument de beschikking krijgt over een meer gevarieerd aanbod;
- 5) Allereerst merken wij op dat de aanname dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking onjuist en onvolledig is toegepast niet is onderbouwd. Voor de beantwoording van het aspect 'spreiding van de supermarkten' wordt verwezen naar de algemene beantwoording van paragraaf 2.1 van deze nota;
- 6) Verkeer, verkeersveiligheid en parkeren:
- a) In het raadsbesluit zijn een viertal punten opgenomen ten aanzien van het aspect mobiliteit. Deze kaders hebben deels betrekking op concrete inrichtingseisen alsmede de eis dat moet worden voldaan aan het gemeentelijk vastgesteld beleid. Naar aanleiding van de zienswijzen met betrekking tot het aspect mobiliteit is besloten om een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets te laten verrichten. Doordat deze door een ander bureau is opgesteld dan de mobiliteitstoets die bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is er sprake van een volledige heroverweging en toetsing. Er wordt hierbij gesproken over een second opinion. Op basis van deze contra-expertise is bevestigd dat met enkele aanpassingen het planvoornemen voldoet aan de randvoorwaarden die door de gemeenteraad zijn gesteld. Dit rapport wordt als bijlage bij deze nota toegevoegd. Eveneens wordt deze toets als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd;
- b) De verbetering van de verkeersveiligheid is een belangrijk uitgangspunt geweest bij het opstellen van het plan. In de raadsinformatiebrief van 22 mei 2017 zijn daarom acht maatregelen voorgesteld ter verbetering van de verkeersveiligheid. Deze maatregelen zijn tot stand gekomen in samenspraak met de omwonenden en andere belanghebbenden. Via de gesloten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is de uitvoering van deze maatregelen privaatrechtelijk vastgelegd. Op deze manier is voldaan aan de randvoorwaarde dat de verkeersveiligheid structureel moet worden verbeterd. De betreffende raadsinformatiebrief is volledigheidshalve als bijlage bij deze zienswijzennota opgenomen;
- c) Voor elk initiatief geldt dat de toekomstige verkeersgeneratie geen onevenredige belasting op het omliggend wegennet of hinder naar omwonenden mag veroorzaken. Bij een functiewijziging of herontwikkeling moet daarbij worden uitgegaan van de toekomstige situatie in relatie tot de bestaande of toenmalige activiteiten. Door toepassing van deze saldering is inzichtelijk te maken wat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal zijn en kan beoordeeld worden of dit vanuit verkeerkundig oogpunt acceptabel wordt geacht. Zoals beschreven in de reactie op punt 6a van deze zienswijze, is een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets verricht. Hierbij zijn ook de uitgangspunten voor de verkeersgeneratie opnieuw getoetst en berekend. Conform het verzoek van de indieners van deze zienswijze is besloten om de verkeersgeneratie behorend tot het rouwcentrum buiten beschouwing te laten. Voor de locatie Geertjesweg 56 wordt in het kader van deze bestemmingsplanprocedure de (her)vestiging van een supermarkt op deze locatie uitgesloten. Om extra verkeersdruk te voorkomen, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening uitgegaan van de verkeersgeneratie op basis van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op deze locatie. De gehanteerde kencijfers zijn daarbij gebaseerd op de meest recente publicatie van het CROW;
- d) Zoals beschreven in de reactie op punt 6a van deze zienswijze, is een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets verricht, waarbij onder meer een herberekening van de

verkeersgeneratie heeft plaatsgevonden. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de indieners van deze zienswijze terecht hebben geconstateerd dat de toename van het aantal verkeersbewegingen in het ontwerpbestemmingsplan verkeerd was ingeschat. Uit de herberekening blijkt dat er een toename van het aantal verkeersbewegingen zal zijn van 1.174 motorvoertuigen per etmaal. Dit is daarom als nieuw uitgangspunt gehanteerd bij de beoordeling van het aspect verkeersgeneratie;

- e) De conclusie uit de ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg gaat over het feit dat met de komst van een nieuwe fullservice-supermarkt de inwoners van het oostelijk deel van Wageningen beter worden bediend en dus minder ver hoeven te reizen voor een fullservice-supermarkt. Deze conclusie moet dan ook vanuit deze context gelezen worden. Daarnaast is aangegeven dat de nieuwe supermarkt aan de Geertjesweg bijdraagt aan een ruimtelijk meer evenwichtige spreiding van de supermarktstructuur en primair een wijkverzorgende functie heeft voor het oostelijk deel van Wageningen. Wij zijn dan ook van mening dat de supermarkt geen noemenswaardige aantrekkingskracht zal hebben op forenzen. Dit is tevens het geval voor het autobezit van ouders met schoolgaande kinderen. Indien een ouder na het ophalen of wegbrengen van de kinderen besluit om naar de supermarkt te gaan, leidt dit niet automatisch tot extra verkeersbewegingen. In het kader van de verkeersveiligheid zijn concrete maatregelen vastgelegd, zoals ook onder punt 6b is aangegeven;
- f) Voor de integrale reactie op het aspect verkeersgeneratie wordt verwezen naar de algemene reactie op de zienswijzen in paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota. Hieruit blijkt dat de toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal zich zal verspreiden over de aanliggende wegvakken. Voor de verdeling van het verkeer is een aanname gedaan op basis van het huidige gebruik van de wegen en ligging in het wegennetwerk. Voor de volledigheid is in onderstaande tabel een overzicht gegeven van de verdeling per wegvak (in %) zoals gehanteerd door de gemeente Wageningen en het voorstel van indieners van deze zienswijze.

Wegvak (vanaf parkeerterrein)	Gemeente Wageningen	Indieners zienswijze
Nobelweg, noordelijk deel	30%	20%
Nobelweg, zuidelijk deel	70%	80%
Geertjesweg, westelijk deel	30%	20%
Geertjesweg, oostelijk deel	30%	55%
Postjesweg	10%	5%
Totaal	100%	100%

Zichtbaar is dat het verschil met name betrekking heeft op het wegvak Geertjesweg, oostelijk deel. Indiener van deze zienswijze kent vermoedelijk een hoger percentage toe aan dit wegvak vanwege de aansluiting op de ring van Wageningen. Wij zijn echter van mening dat een evenredige verdeling over de Geertjesweg moet worden gehanteerd, omdat de supermarkt primair een wijkverzorgende functie heeft. Dit wordt ook ondersteund door verkeerskundig Adviesbureau Accent;

- g) Voor de algemene reactie op het aspect 'parkeren' wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze nota. Zoals in deze paragraaf is aangegeven, is een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets uitgevoerd. De gehanteerde parkeernorm is daarbij gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Deze parkeerkencijfers zijn onderverdeeld naar functie stedelijkheidsgraad, ligging binnen de gemeente en bieden een bandbreedte. In de ruimtelijk-functionele onderbouwing is geconstateerd dat een fullservice-supermarkt op deze locatie primair een wijkverzorgende functie heeft. De verwachting is dat een groot gedeelte van de bezoekers lopend of met de fiets komt. Daarnaast kent Wageningen reeds een relatief laag autobezit per huishouden. Gelet hierop is de onderkant van de parkeerkencijfers van 3,9 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak voor een fullservice supermarkt gehanteerd;

- h) Het bestaande parkeerterrein van de Monuta bevindt zich op privé terrein en is daarom niet openbaar toegankelijk. Het feit dat omwonenden en derden in de bestaande situatie gebruik maken van de aanwezige parkeervoorzieningen leidt dus niet tot een verplichting om in het voorliggende bestemmingsplan alternatieve parkeervoorzieningen of compenserende maatregelen te treffen. Wel moet onderbouwd worden of de nieuwe ontwikkeling leidt tot zwaarwegende bezwaren, waardoor de ontwikkeling geen doorgang kan vinden. Overigens is een aanvullend / vervangend mobiliteitsonderzoek uitgevoerd, waarin wordt geconcludeerd dat er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd;
- i) Voor de beantwoording van het aspect 'parkeren' wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze nota. Zoals hierin aangegeven is een aanvullende mobiliteitstoets uitgevoerd, waarin alle aspecten opnieuw zijn bekeken en beoordeeld. In dit kader is ook het inrichtingsplan opnieuw bekeken en heeft een verdere optimalisatie van het parkeerterrein voor de supermarkt alsmede de herinrichting van de openbare ruimte plaatsgevonden. Dit alles tezamen leidt tot de conclusie dat is voldaan aan de doelstelling om de parkeerdruk in de openbare ruimte niet te vergroten;
- j) Voor de beantwoording van het aspect 'parkeren' wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota. Zoals beschreven in deze paragraaf, maar ook onder punt 6c van deze zienswijze, wordt de (her)vestiging van een supermarkt op de locatie Geertjesweg 56 in het ontwerpbestemmingsplan uitgesloten. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor detailhandel (niet zijnde een supermarkt) en maatschappelijke doeleinden. Volgens vaste jurisprudentie moet bij de berekening van de parkeervraag rekening worden gehouden met de maximale planologische invulling van dit perceel. Daarnaast is het vaste jurisprudentie dat bij nieuwe ontwikkelingen alleen wordt beoordeeld of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In het kader van het uitvoeren van het aanvullend / vervangend mobiliteitsonderzoek is het inrichtingsplan opnieuw bekeken en heeft een verdere optimalisatie van het parkeerterrein voor de supermarkt en de herinrichting van de openbare ruimte plaatsgevonden;
- k) Ten behoeve van het bestemmingsplan is een mobiliteitstoets opgesteld. Deze is als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets uitgevoerd. In het Gemeentelijk Mobiliteitsplan wordt niet de maximale verkeersbelasting op de belangrijkste wegen in Wageningen beschreven. Vermoedelijk bedoelen indieners van deze zienswijze de Netwerkvisie verkeersstructuur Wageningen van 1 april 2016. Op basis van deze visie is in 2016 door de gemeenteraad vastgesteld dat voor de wegenstructuur in Wageningen een onderscheid is gemaakt in wegen met een doorstroomfunctie en wegen in verblijfsgebieden. De omliggende wegenstructuur rondom het plangebied is daarbij gekwalificeerd als erftoegangsweg, oftewel verblijfsgebied. Ten aanzien van de intensiteiten in een verblijfsgebied is het daarbij gewenst deze binnen een zekere grenswaarde te houden, waarbij voor de grotere kernen/stadswijken wordt uitgegaan van 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Zoals in de Netwerkvisie is aangegeven, liggen de verkeersintensiteiten in de huidige situatie op een aantal wegvakken aan de bovengrens van wat in een verblijfsgebied wenselijk is. De beoogde fullservice - supermarkt op deze locatie heeft primair een wijkverzorgende functie. De ontwikkeling heeft daarom geen invloed op de gemeentelijke opgave om het 'gebiedsvreemd' verkeer op de Geertjesweg te verlagen. Deze opgave wordt op een hoger schaalniveau opgepakt, te weten in een nadere uitwerking van de Netwerkvisie en het meerjarenplan voor wegonderhoud en valt daarmee buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Zoals in paragraaf 2.1 van deze nota is aangegeven, is in de aanvullende / vervangende mobiliteitstoets inzicht gegeven in de toename van het aantal verkeersbewegingen en de invloed per wegvak op de verkeersintensiteit. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het aantal voertuigbewegingen op één wegvak de grenswaarde voor een verblijfsgebied overschrijdt. Dit betreft echter een

minimale overschrijding en wordt mede in relatie tot de te treffen verkeersveiligheidsmaatregelen acceptabel geacht;

- l) De beantwoording van deze zienswijze is vrijwel identiek aan de beantwoording van punt 6b van deze zienswijze, waar korthedshalve dan ook naar wordt verwezen;
 - m) In het kader van deze ontwikkeling zijn keuzes gemaakt om maatregelen te treffen die specifiek in relatie staan tot de directe omgeving van de planlocatie. Dit is de meest efficiënte manier om de verkeersveiligheid te vergroten. Wij zijn het met indieners eens dat een conflictsituatie zoals met winkelcentrum de Tarthorst vermeden moet worden. De gewenste afweging door indieners van deze zienswijze om de verkeersveiligheid vanuit een breder perspectief te beschouwen, valt echter buiten de reikwijdte van dit plangebied. Een dergelijke opgave moet op een hoger schaalniveau wordt opgepakt, te weten in een nadere uitwerking van de Netwerkvisie en het meerjarenplan voor wegonderhoud;
- 7) In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of er sprake is van een ontwikkeling die passend is binnen het rijksbeleid. Daarom is in de paragrafen 5.2 en 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed aan de eisen die gelden in het kader van geluid en luchtkwaliteit. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling voldoet aan de landelijke richtlijnen en daarom kan niet gesteld worden dat er strijdigheid is met het geldend Rijksbeleid;
- 8) Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voert met instanties als provincie, waterschappen, Rijkswaterstaat indien dit van toepassing is. In dit kader is het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie Gelderland. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie Gelderland enkele opmerkingen gemaakt gericht op artikel 2.3.1.1 (beleid kantoorvestiging) en 2.3.3.2 (beleid perifere detailhandel) van de Omgevingsverordening. De opmerkingen hebben geleid tot kleine aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan, waarna het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter beoordeling is toegestuurd aan de provincie Gelderland. De provincie heeft hier geen opmerkingen meer op gemaakt, zodat aangenomen kan worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Gelderland;
- 9) Indieners van de zienswijze onderbouwen niet op welke manier het klimaat en duurzaamheid negatief worden beïnvloed. In hoofdstuk 3.4.1. van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op klimaat en duurzaamheid. Wij hebben geen reden om aan die conclusies te twijfelen. Daarnaast is bij het sluiten van de overeenkomst met initiatiefnemer een duurzaamheidsprofiel opgesteld. Met dit duurzaamheidsprofiel wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid inzake klimaat en duurzaamheid;
- 10) Zoals is aangegeven onder de algemene beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 2.1 van deze nota en onder punt 6d was de toename van het aantal verkeersbewegingen in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad te laag ingeschat. Uit de herberekening blijkt dat er sprake is van een toename van 1.174 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit moet dan ook als nieuw uitgangspunt worden gehanteerd om te beoordelen of er sprake is van een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, oftewel zorgt voor een onaanvaardbare verslechtering van de luchtkwaliteit.
- In de tabel op de volgende pagina is de herberekening via de NIBM-rekentool weergegeven. Hieruit blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is, zodat geen nader onderzoek noodzakelijk is ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

NIBM-rekentool, worst case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op 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)		1174
Aandeel vrachtverkeer		0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,93
	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		

- 11) Er worden inderdaad een aantal bomen gekapt voor de uitvoering van deze ontwikkeling. Een compensatie hiervan is echter niet noodzakelijk. Bij het vaststellen van de uitgangspunten heeft de gemeenteraad hier ook aandacht voor gevraagd. Daarom is als uitgangspunt opgenomen dat er sprake moet zijn van een groene omzoming van het perceel. De bestaande groene omzoming wordt versterkt met nieuwe aanplant. Overigens wordt bij iedere ontwikkeling rekening gehouden met het aspect groen en natuurwaarden;
- 12) Voor zover mogelijk wordt rekening gehouden met de door indieners ingediende aandachtspunten:
 - a) wanneer het noodzakelijk is om een palenfundering toe te passen, zal er voorafgaand een nulmeting worden gedaan door de initiatiefnemer. Mocht naderhand blijken dat er schade is opgetreden, wordt in overleg met de initiatiefnemer gezocht naar een oplossing. Hierover zijn ook afspraken opgenomen in de gesloten overeenkomst;
 - b) de rijbanen van de parkeerplaats zullen worden uitgevoerd in asfalt. In verband met infiltratie van het regenwater worden de parkeervakken zelf uitgevoerd in klinkers;
 - c) de parkeerplaats is openbaar toegankelijk;
 - d) voor de nieuwe supermarkt worden dezelfde openingstijden gehanteerd als binnen de gemeente Wageningen gebruikelijk is;
- 13) Uit de uitgevoerde onderzoeken en de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat een supermarkt een passende functie is voor het perceel Geertjesweg 19. Hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. De maatschappelijke functie blijft behouden in het plangebied, door op de Spar-locatie een Gemengde bestemming op te nemen, waarbinnen ook maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn.

Conclusie

Naar aanleiding van deze ingekomen zienswijze wordt voorgesteld om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- bij de toelichting van het bestemmingsplan het rapport "second opinion supermarktontwikkeling Geertjesweg Wageningen" van Bureau Stedelijke Planning toevoegen als bijlage;
- bij de toelichting van het bestemmingsplan het rapport "verkeerstoets supermarkt Geertjesweg Wageningen" van verkeersadviesbureau Accent toevoegen als bijlage;
- de uitkomsten van deze aanvullende / vervangende mobiliteitstoets worden in de tekst van paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt;
- de tekst in paragraaf 5.3 en berekening van de NIBM-rekentool wordt geactualiseerd op basis van de geactualiseerde berekening van de verkeersgeneratie.

Zienswijze 2 (kenmerk 17.0036793, ontvangen op 18 juli 2017)

Betreft: Verslechterende verkeerssituatie, behoefte is niet aangetoond, te veel bomen die verdwijnen

Samenvatting

- 1) Indieners vrezen een slechtere verkeerssituatie. De volgende argumenten liggen daaraan ten grondslag:
 - a) De Nobelweg is een 30 km/uur erftoegangsweg met een zeer hoge verkeersbelasting van voetgangers, fietsers en auto's. Indieners van deze zienswijze ervaren de bestaande situatie daarom als gevaarlijk en hinderlijk en heeft daarom bedenkingen bij het plan om een nieuwe fullservice supermarkt te vestigen op de locatie Geertjesweg 19. In strijd met de toezeggingen van de gemeenteraadsvertegenwoordigers en de motie die op 29 september 2014 is aangenomen door de gemeenteraad, zal deze ontwikkeling leiden tot een hogere verkeersdruk en zal de onveiligheid op de Nobelweg verder toenemen;
 - b) De huidige verkeerssituatie op de Nobelweg wordt onderschat in de mobiliteitstoets bij het plan, immers er wordt gebruik gemaakt van een schatting in een model in plaats van op basis van metingen. Ook is het fietsverkeer hierbij niet meegenomen;
 - c) De grenswaarde voor erfontsluitingswegen bedraagt volgens de Netwerkvisie 2.000 – 2.500 motorvoertuigen per etmaal. Zo deze grenswaarde al niet wordt overschreden, zijn indieners van mening dat deze een stuk lager moet zijn vanwege de grote aantallen fietsers op de rijbaan;
 - d) De huidige verkeersdruk heeft negatieve consequenties voor de doorstroming, de oversteekbaarheid en de veiligheid. Het aspect veiligheid is in de mobiliteitstoets onvoldoende uitgewerkt en beperkt zich tot de kruising Nobelweg-Geertjesweg;
 - e) In de mobiliteitstoets bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat er gezien de hoeveelheid verkeer geen sprake zal zijn van geluidhinder. Dit komt volgens indieners niet overeen met de werkelijkheid, aangezien er op de Nobelweg sprake is van auto's en motoren die hard en lawaaiig optrekken tussen de aanwezige drempels;
 - f) De verkeerstoename door de ontwikkeling van de supermarkt wordt onderschat. Dit allereerst omdat de verkeersgeneratie van zowel de Monuta-locatie als de Spar-locatie wordt overschat. Daarnaast wordt in de mobiliteitstoets uitgegaan van een veel te lage verkeersintensiteit voor de fullservice-supermarkt en zal het door het gewijzigd gebruik drukker worden in het weekend;
 - g) Het plan stelt weliswaar 'per saldo zal dit (de realisatie van een nieuwe supermarkt) naar verwachting leiden tot minder verkeersbewegingen vanuit de wijk naar elders', maar deze redenering wordt niet verkeerskundig onderbouwd;
 - h) Indieners van de zienswijze zijn van mening dat wanneer de hoeveelheid ritten meer toeneemt dan in de mobiliteitstoets is berekend, de hoeveelheid nieuw te realiseren parkeerruimte mogelijk niet toereikend is;
 - i) Indieners vrezen een situatie gelijk aan de situatie in de Tarthorst, waar een supermarkt is gevestigd in de directe nabijheid van twee scholen. Zij pleiten er dan ook voor om zorg te dragen dat langs de Nobelweg niet een vergelijkbare situatie ontstaat;
- 2) De bij het plan gepresenteerde analyses (in de Ruimtelijke functionele onderbouwing) richten zich slechts op marktruimte en op de wens van de initiatiefnemer. De wijkbewoners is echter niet gevraagd of er behoefte is aan een full-service supermarkt in de wijk;
- 3) Volgens het bestemmingsplan verdwijnen er circa 23 volgroeide bomen en komen daar circa 5 jonge bomen voor terug. Gezien het belang van bomen voor het karakter en de milieuomstandigheden in de wijk vinden indieners deze compensatie onvoldoende.

Gemeentelijke reactie

1) Verslechterde verkeerssituatie:

- a) De beantwoording van deze zienswijze is inhoudelijk vrijwel identiek aan de reactie van zienswijze 1, onder de punten 6b, 6k en 6m. Kortheidshalve wordt dan ook naar deze reacties verwezen;
- b) Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 van deze nota en punt 6a van zienswijze 1 is een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets verricht. Om beter inzicht in de bestaande verkeersgeneratie te verkrijgen, zijn aan de hand van snelheidsdisplays en een radarinstallatie verkeersstellingen verricht. Op basis hiervan is geconstateerd dat de bestaande verkeersintensiteit inderdaad groter is dan op basis van het gemeentelijk verkeersmodel was ingeschat. Bij de aanvullende mobiliteitstoets is daarom nu uitgegaan van de informatie verkregen uit de verkeersstellingen;
- c) De beantwoording van deze zienswijze is inhoudelijk vrijwel identiek aan de reactie van zienswijze 1, onder punt 6k. Kortheidshalve wordt dan ook naar deze reactie verwezen;
- d) De beantwoording van deze zienswijze is inhoudelijk vrijwel identiek aan de reactie van zienswijze 1 op punten 6b en 6m. Kortheidshalve wordt dan ook naar deze reacties verwezen;
- e) in de Wet Geluidhinder wordt bepaald in welke situaties een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting. Een weg waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/h valt niet onder de Wet Geluidhinder, omdat deze wegen meestal geen geluidsbelastingen veroorzaken boven de voorkeurswaarde. In het kader van ruimtelijke ordening wordt wel onderzocht of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het gaat om een situatie die is voorzien van de nodige snelheidsremmende maatregelen. Daarmee voldoet de weginrichting aan de richtlijnen. Om objectief te kunnen beoordelen of er sprake is van te hard rijden, hebben wij in de periode tussen 31 augustus en 15 september 2017 snelheidsdisplays geplaatst. Gebleken is dat 85% van het verkeer circa 39 km per uur rijdt. Door meer snelheidsremmende maatregelen als drempels aan te leggen, kan de snelheid worden teruggedrongen, maar dan neemt de kans op geluidshinder mogelijk toe en neemt de bereikbaarheid voor hulpdiensten af. Het treffen van snelheidsbeperkende maatregelen wordt op hoger schaalniveau opgepakt, te weten in een nadere uitwerking van de Netwerkvisie en het meerjarenplan voor wegonderhoud;
- f) De beantwoording van deze zienswijze is inhoudelijk vrijwel identiek aan de reactie op punt 6d van zienswijze 1. Kortheidshalve wordt dan ook naar deze reactie verwezen;
- g) Indieners van deze zienswijze verwijzen hierbij naar een passage uit de ruimtelijk-functionele onderbouwing van BRO van 2016. Hierin wordt vermeld dat met de komst van een nieuwe fullservice supermarkt de inwoners van het oostelijk deel van Wageningen beter worden bediend en dus minder ver hoeven te reizen voor een fullservice supermarkt. De conclusie uit de ruimtelijk-functionele onderbouwing moet dan ook vanuit deze context worden gelezen;
- h) Zoals in paragraaf 2.1 van deze nota en onder punt 6a van zienswijze 1 is opgenomen, is een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets verricht, waarin alle aspecten opnieuw zijn bekeken en beoordeeld. In dit kader is ook het inrichtingsplan opnieuw bekeken en heeft een verdere optimalisatie van het parkeerterrein voor de supermarkt alsmede de herinrichting van de openbare ruimte plaatsgevonden. Dit alles tezamen leidt tot de conclusie dat met de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt wordt voldaan aan de doelstelling om de parkeerdruk in de openbare ruimte niet te vergroten;
- i) De beantwoording van deze zienswijze is inhoudelijk vrijwel identiek aan de reactie op punt 6b en 6m van zienswijze 1. Kortheidshalve wordt dan ook naar deze reactie verwezen;

2) Volgens vaste jurisprudentie wordt in een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) onderzocht of een initiatief zorgt voor een verrijking van het bestaande aanbod, het de keuzemogelijkheden van de consument vergroot of tot ontworping van de detailhandelsstructuur leidt. Een DPO kan hierbij uitsluitel geven over de wenselijkheid van een mogelijke uitbreiding in detailhandel in een bepaald

winkelgebied. Bij een DPO wordt met vergelijkbare kernen elders in Nederland een vergelijking gemaakt van de marktruimte die er is voor verschillende detailhandelsbranches. Door deze af te zetten tegen het reeds aanwezig winkelaanbod, wordt duidelijk of er sprake is van een evenwicht tussen vraag en aanbod. Een DPO is met name bedoeld als instrument voor de overheid om hun visie / beleid te bepalen. Een DPO toont dan ook op een onafhankelijke manier het algemeen belang van een ontwikkeling aan. Voor de beantwoording van de aspecten 'behoefte' en 'spreiding van de supermarkten' wordt verwezen naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.1 van deze nota. Hieruit en uit het rapport "ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg" van BRO van 2016 blijkt dat met het realiseren van een nieuwe complementaire moderne service-supermarkt wordt voorzien in een verrijking van het bestaande aanbod en hierdoor krijgt de consument meer keuzemogelijkheden. Tot slot wordt in het DPO aangetoond dat er geen sprake is van een ontwrichting van de detailhandelsstructuur;

- 3) Er worden inderdaad bomen gekapt voor de uitvoering van deze ontwikkeling. Bij het vaststellen van de uitgangspunten heeft de gemeenteraad hier ook aandacht voor gevraagd. Daarom is als uitgangspunt opgenomen dat er sprake moet zijn van een groene omzoming van het perceel. De bestaande groene omzoming wordt versterkt door nieuwe aanplant.

Conclusie

Naar aanleiding van deze ingekomen zienswijze wordt voorgesteld om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- bij de toelichting van het bestemmingsplan het rapport "second opinion supermarktontwikkeling Geertjesweg Wageningen" van Bureau Stedelijke Planning toevoegen als bijlage;
- bij de toelichting van het bestemmingsplan het rapport "verkeerstoets supermarkt Geertjesweg Wageningen" van verkeersadviesbureau Accent toevoegen als bijlage;
- de uitkomsten van deze aanvullende / vervangende mobiliteitstoets worden in de tekst van paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Zienswijze 3 (kenmerk 17.0036795 en 17.0906303, ontvangen op 18 juli 2017 en 17 augustus 2017)

De brief van 18 juli 2017 betreft een proforma zienswijze: een zienswijze die wel tijdig wordt ingediend, maar waarbij gevraagd wordt om een termijn om de gronden van de zienswijze aan te mogen vullen. Indiener is in de gelegenheid gesteld om tot 21 augustus 2017 zijn zienswijze aan te vullen. Op 17 augustus 2017 heeft indiener schriftelijk aangegeven de zienswijze te willen intrekken.

Zienswijze 4 (kenmerk 17.0905456, ontvangen op 18 juli 2017)

Betreft: Behoud van de bestemming Maatschappelijke voorzieningen, tracé Oude Bennekomseweg voor toekomstige tramway en snelfiets, voorkeur voor een marktplein in plaats van een supermarkt, baatafoming, geen uitsluiting van de mogelijkheid van een supermarkt op de Geertjesweg 56

Samenvatting

- 1) Indiener wenst de Maatschappelijke bestemming voor de locatie Geertjesweg 19 te behouden. Hierbij wordt verwezen naar de structuurvisie waarin is opgenomen dat in het centrum van de stedelijke wijk Wageningen-Dolder maatschappelijke voorzieningen horen, zoals kerken, scholen, gezondheidscentra, kinderopvang, sport, openbaar bestuur. Daarnaast wenst indiener de toevoeging "alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen";
- 2) Het tracé Oude Bennekomseweg voor toekomstige tramway en snelfietsroute moet worden vrijgehouden, hetgeen past binnen het huidige bestemmingsplan;
- 3) In het centrum van een wijk is een multifunctionele open ruimte nodig, net als rond de Grote Kerk in de binnenstad, voor het publieke leven, voor ontmoetingen, om te feesten en om samen te zijn. Een Jumbo-supermarkt die alle ambachtelijke kleinhandel in de omgeving zal wegdrücken past niet binnen een wijk;

- 4) Door de verhuizing van de Gelderse IJzerhandel is er leegstand op de hoek Geertjesweg-Churchillweg. Daar is ruimte voor detailhandel, Het is dus niet noodzakelijk om de maatschappelijke bestemming in de wijk op te heffen voor detailhandel (koning Jumbo);
- 5) Gevraagd wordt om vast te leggen dat supermarkten in Wageningen worden beperkt tot een maximum oppervlakte van 1.000 m² vloeroppervlak en geen versaanbod van vlees, brood, kaas, fruit en groenten, tabak en slijterij toe te staan ter bescherming van de speciaalzaken en de wekelijkse markt;
- 6) Indiener schat dat de gronden Geertjesweg 19 in waarde verdubbeld wordt, wanneer de bestemming wijzigt naar detailhandel en kantoren. Indiener dringt dan ook aan op baatafroming, aangezien naar zijn mening een stuk publieke ruimte wordt geprivatiseerd.
- 7) Een bestemming als Gemengd zou volgens indiener beter passen dan detailhandel;
- 8) Het opleggen van een concurrentiebeding aan de gebruiker van Geertjesweg 56 is niet aan de gemeenteraad. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een supermarkt uitgesloten, hetgeen concurrentie tegen houdt, ondanks dat concurrentie is toegestaan. Beperking van de bestemming kan tot planschade leiden;
- 9) De bestaande situatie moet kunnen blijven voortbestaan en gedwongen leegstand moet voorkomen worden;
- 10) Het college heeft geen onafhankelijke studie naar de goede ruimtelijke ordening van het buurtschap Dolder laten uitvoeren. Hiervoor moet een plangebied onderzocht worden dat de hele wijk bestrijkt.

Gemeentelijke reactie

- 1) De gemeente Wageningen heeft in de nota "Beleidskaders Economische Visie Detailhandel en Horeca 2012) opgenomen dat een versterking van het dagelijkse winkelaanbod met een moderne supermarkt op de 'Monuta-locatie', hoek Geertjesweg – Nobelweg wordt voorzien. Het doel hiervan is het op de lange termijn op peil houden van de supermarktstructuur en de consumentenverzorging, zodat er ook in de toekomst voldoende supermarkten op korte afstand aanwezig zullen blijven in Wageningen. Dat andere bestemmingen op de Spar-locatie mogelijk zijn, maakt niet dat de bestemming die de gemeenteraad voornemens is aan het terrein te geven in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Planologisch gezien wordt een bredere functie mogelijk gemaakt voor de Spar-locatie. Er is immers sprake van een bestemmingsplan "Gemengd" waarbinnen detailhandel (niet zijnde een supermarkt), maar ook maatschappelijke voorzieningen en woningen mogelijk zijn;
- 2) Indiener doelt hier vermoedelijk op de snelfietsroute Ede – Wageningen. De wegen Nobelweg/Jagerskamp en Oude Bennekomseweg hebben geen ruimte voor vrijliggende fietspaden. Voor de snelfietsroute is dan ook een inrichting als fietsstraat vereist. Die kan alleen worden toegepast als de hoeveelheid autoverkeer beperkt blijft. Mede door de ontwikkeling van een supermarkt, kan niet aan die voorwaarde worden voldaan en kan een snelle fietsroute hier niet worden gerealiseerd. Bovendien moet rekening worden gehouden met een verkeersveiligheidsrisico bij combinatie van een snelle fietsroute en in- en uitlopende bezoekers van de supermarkt. Op dit moment is nog niet bekend hoe het exacte traject van de snelle fietsroute gaat lopen;
- 3) Met de ontwikkeling gaan we uit van de huidige geclusterde structuur, dus met voorzieningen in de wijk. De Spar functioneert slechts in beperkte mate als buurtsupermarkt voor de oostzijde van Wageningen. Door aan de overzijde van de Geertjesweg een service-supermarkt te realiseren, zal de consumentenverzorging verbeteren, op de locatie waar de Spar zich nu bevindt, zal onder meer ruimte komen voor kleinschalige ondernemers, al dan niet ambachtelijk. De komst van de beoogde supermarkt betekent niet dat speciaalzaken en de weekmarkt zullen worden weggeconcurrerd. Supermarkten concurreren in eerste instantie namelijk met andere supermarkten en in mindere mate met kleinschalig versspeciaal aanbod. Bovendien is er in de hele sector dagelijkse artikelen, inclusief versspeciaalzaken voldoende marktruimte aangetoond;

- 4) Bij de planvorming is het pand van de Gelderse IJzerhandel beoordeeld, waaruit gebleken is dat deze locatie niet geschikt is voor de vestiging van een supermarkt. Daarnaast wordt de bestemming van de achterblijvende Spar-locatie gewijzigd naar een gemengde bestemming, waarbinnen (kleinschalige) detailhandel, niet zijnde een supermarkt, mogelijk is. Ook zijn in deze bestemming maatschappelijke voorzieningen mogelijk. De bestemming wordt dan ook breder, hetgeen een snelle herinvulling bevordert. Daarnaast voorkomt initiatiefnemer leegstand doordat er sprake is van een afgegeven huurgarantie voor 10 jaar;
- 5) Op het moment dat er sprake is van een herziening van het beleid inzake supermarkten, zal deze suggestie worden meegenomen;
- 6) Er wordt niet onderbouwd op basis waarvan indiener van mening is dat de waarde van de grond verdubbeld wordt. De initiatiefnemer betaalt een bijdrage aan de gemeente die gebaseerd is op het nieuwe plan. Daarnaast wordt voor de aankoop van het voormalige leidingtracé nutsvoorzieningen een marktconforme prijs betaald. Ook is met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de te maken kosten en vergoeding van eventuele planschade;
- 7) In de ministeriële Regeling Standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Het doel van deze regeling is dat bestemmingsplannen op een vergelijkbare wijze opgebouwd worden en weergegeven worden. Zo wordt voor heel Nederland dezelfde terminologie gebruikt. In dit geval is er sprake van een concreet verzoek, waarvan het college en de gemeenteraad hebben aangegeven dit een wenselijke ontwikkeling te vinden. Daarom wordt er een concrete bestemming opgelegd. Daarbij geldt dat wanneer een ontwikkeling heel specifiek onder een hoofdbestemming valt, zoals detailhandel, wij verplicht zijn om deze ook op te nemen in het bestemmingsplan. Als het wenselijk is om een bredere bestemming op te leggen, dan wordt gekozen voor een Gemengde bestemming, zoals wij hebben gedaan bij de Spar-locatie;
- 8) Voor de beantwoording van de aspecten 'behoefte en laddertoets', structuurversterking door nieuwe supermarkt' en 'spreiding van de supermarkten' wordt verwezen naar de algemene reactie op de ingekomen zienswijzen in paragraaf 2.1 van deze nota. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Geertjesweg 19 en 56 wordt een nieuwe supermarkt op Geertjesweg 19 mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande supermarkt op de Geertjesweg 56 een bestemming Gemengd krijgt, waarbinnen een supermarkt is uitgesloten. De bestaande supermarkt kan op grond van het opgenomen overgangsrecht blijven bestaan. Initiatiefnemer heeft echter een overeenkomst gesloten met de huidige exploitant van deze supermarkt om de exploitatie te beëindigen;
- 9) Zoals onder de reactie op punt 8 is te lezen, kan de bestaande situatie voort blijven bestaan ten aanzien van de Spar-supermarkt. Gedwongen leegstand is dan ook niet aan de orde, temeer omdat de initiatiefnemer leegstand voorkomt door een huurgarantie van 10 jaar;
- 10) In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan getoetst aan landelijke wet- en regelgeving, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. In dat kader moet beoordeeld worden of er sprake is van een ontwikkeling die passend is binnen een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen te doen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 5 (kenmerk 17.0905472, ontvangen op 18 juli 2017)

Betreft: Vrees voor concurrentie, er is sprake van een motiveringsgebrek en onzorgvuldige voorbereiding, aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat, duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau, parkeren

Samenvatting

- 1) Met het ontwerpbestemmingsplan wordt een supermarkt van 1.750 m² mogelijk gemaakt op nog geen kilometer afstand van winkelcentrum de Tarthorst. Indiener is tevreden met de omvang van de Spar-supermarkt, die thans is gevestigd op de Geertjesweg 56 en ziet een supermarkt met de huidige omvang dan ook graag behouden blijven;
- 2) Indiener is van mening dat er sprake is van een motiveringsgebrek en een onzorgvuldige voorbereiding:
 - a) In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een ontwikkeling van een supermarkt met een winkelvloeroppervlakte van 1.200 m², echter op grond van de regels is een supermarkt met een omvang van maximaal 1.750 m² toegestaan. Dit betekent dat op grond van het bestemmingsplan méér mogelijk is dan waar de onderzoeken vanuit gaan;
 - b) In het DPO wordt meerdere malen gesproken over spreiding van supermarktformules en de toevoeging van een nieuwe complementaire supermarkt. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een algemene supermarkt mogelijk, daardoor is het niet ondenkbaar dat er een supermarkt gevestigd wordt die niet onderscheidend en complementair is aan het bestaande aanbod;
 - c) In het DPO is onvoldoende rekening gehouden met de besteding van studenten. Gedurende 12 weken per jaar (de vakantieperiodes) lopen de omzetten van de bestaande supermarkten erg terug. Overigens is dit ook te wijten aan het verder ontwikkelen van het universiteitsterrein, omdat daar onder andere ook een AH to go en een bakkerij aanwezig zijn;
- 3) Gevreesd wordt voor een aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat:
 - a) Doordat de effecten van het planinitiatief onvoldoende zijn onderzocht kan niet worden uitgesloten dat de supermarkt van indiener niet langer rendabel kan worden geëxploiteerd. Daarmee kan de functie onder het bestaansrecht van het winkelcentrum de Tarthorst als tweede detailhandelsconcentratie komen te vervallen met alle gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat van dien. Er is veelal sprake van combinatiebezoeken bij winkelcentrum De Tarthorst, waarbij een bezoek aan de supermarkt gecombineerd wordt met een bezoek aan een andere winkel in de Tarthorst. Wanneer de supermarkt niet langer rendabel geëxploiteerd kan worden en gesloten wordt, heeft dit ook negatieve effecten op de andere bedrijven in de Tarthorst;
 - b) In het onderzoek van BRO is slechts gekeken naar de huidige leegstand en gesteld dat het huidige leegstandspercentage beperkt is. De gevolgen van het omvallen van de supermarkt Tarthorst en het gevolg hiervan voor de overige winkels in Tarthorst is niet beschouwd. Onduidelijk is dus wat de gevolgen van het bestemmingsplan zijn voor de Tarthorst en de effecten hiervan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de omgeving;
- 4) Er wordt gevreesd voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau:
 - a) Het is niet ondenkbaar dat de huidige Spar-vestiging niet langer rendabel kan exploiteren;
 - b) Zoals ook in het onderzoek van BRO is beschreven, is de Spar de enige supermarkt in het noorden en noordwesten van de kern van Wageningen. Wanneer deze supermarkt omvalt, zal een deel van de inwoners van Wageningen op meer dan een kilometer afstand van een supermarkt wonen en derhalve niet meer binnen afzienbare afstand kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften;
- 5) Er is onvoldoende gewaarborgd dat ten behoeve van de nieuwe supermarkt voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een zorgvuldige motivering ontbreekt dan ook inzake het aantal parkeerplaatsen;
- 6) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het volgende aangegeven: "een aandachtspunt is nog de parkeervraag als gevolg van de m² vloeroppervlak winkelruimte op de

bestaande locatie van de Spar. De detailhandelsfunctie die daarin terug komt is nog niet bekend. Is het parkeerkencijfer van de functie gelijk of lager dan die van de Spar-supermarkt, dan treedt geen parkeerprobleem op (bijvoorbeeld een bouwmarkt)". Er is derhalve onvoldoende gemotiveerd dat geen parkeerprobleem zal optreden, zodat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie

- 1) Voor de beantwoording van de aspecten 'behoefte en laddertoets', 'structuurversterking door de nieuwe supermarkt' en de 'spreiding van supermarkten' wordt verwezen naar de algemene reactie in paragraaf 2.1 van deze nota;
- 2) Motiveringsgebrek en onzorgvuldige voorbereiding:
 - a) Voor de beantwoording van het aspect 'omvang supermarkt' wordt verwezen naar de algemene reactie in paragraaf 2.1 van deze nota;
 - b) Het is niet toegestaan om vrije marktwerking te belemmeren. Daarbij is het niet gebruikelijk om in een bestemmingsplan een specifieke supermarktformule vast te leggen;
 - c) Opgemerkt moet worden dat indiener geen alternatieve marktbenadering aanlevert ter weerlegging van het rapport "Ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarkt Geertjesweg" of de bewering met kengegevens onderbouwt. Overigens blijkt uit paragraaf 3.5 van voornoemd rapport dat er wel degelijk rekening is gehouden met het feit dat Wageningen een studentenstad is. Zo is onder meer een correctie verricht op de bestedingen, omdat het inkomensniveau in Wageningen lager ligt dan landelijk gemiddeld. Daarnaast zijn niet alle studenten in Wageningen woonachtig en gaan ook niet alle in Wageningen woonachtige studenten in het weekend en de vakantieperiode naar huis. Ten aanzien van de ontwikkeling op het campusterrein wordt opgemerkt dat de op de campus aanwezige AH to go als bestaand winkelaanbod is opgenomen. Uit de landelijk gehanteerde omzetkengetallen blijkt dat Subway niet als dagelijks winkelaanbod, maar als lunchroom wordt beschouwd. Ook de komst van een bakker op de campus zal niet leiden tot het verdwijnen van gevestigd (supermarkt)aanbod;
- 3) Aantasting woon-, leef- en ondernemersklimaat:
 - a) In het uitgevoerde onderzoek van BRO van 2016 is de supermarkt van indiener meegenomen. Abusievelijk spreekt BRO nog over een C1000-supermarkt. Deze formule is gewijzigd naar een Jumbo-supermarkt. In de aanbod- en effectenanalyse heeft BRO deze supermarkt wel degelijk opgenomen. Deze formulewijziging heeft geen effecten voor de uitkomsten van de rapportage van BRO uit 2016. De conclusie van zowel BRO als BSP is dat deze supermarkt een goede uitgangspositie heeft. Derhalve kan niet bij voorbaat worden geconcludeerd dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van indiener. Ook is er geen tegenrapportage aangeleverd waaruit de stellingname blijkt dat met de komst van een nieuwe supermarkt de supermarkt van indiener niet langer rendabel kan worden geëxploiteerd. Daarnaast kan in een vrije markteconomie nooit worden uitgesloten dat er een bestaande aanbieder verdwijnt. Zoals ook opgemerkt onder punt 1 van deze reactie strekt de Wet ruimtelijke ordening er niet toe om bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Dat er in winkelcentrum de Tarthorst sprake is van combinatiebezoek zal met de komst van een nieuwe solitaire supermarkt niet wijzigen, gelet op de beperkte mogelijkheid tot combinatiebezoek bij de nieuwe supermarkt aan de Geertjesweg;
 - b) Uit het uitgevoerde onderzoek van BRO blijkt dat er sprake is van een aanzienlijke marktruimte voor uitbreiding, zodat het niet realistisch is om te vermoeden dat de bestaande supermarkt in de Tarthorst verdwijnt en niet opgevolgd wordt door een andere supermarkt. Het Bureau Stedelijke Planning beschrijft in zijn second opinion dan ook dat er sprake zal zijn van een beperkt omzeteffect voor het gevestigd winkelaanbod. Dit beperkte omzeteffect zal zich, gelet op profiel en positionering, voornamelijk voordoen bij de supermarkt in de Tarthorst. Echter, gelet op de sterke uitgangspositie van deze supermarkt (relatief groot eigen verzorgingsgebied . draagvlak en de ondersteuning van de supermarkt door diverse dagelijkse

speciaalzaken) concludeert ook BSP dat deze supermarkt een eventueel omzeteffect kan dragen;

- 4) Op basis van de reacties op punten 1 en 3 van deze zienswijze en de algemene reactie in paragraaf 2.1 van deze nota blijkt dat er voldoende ruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod. De conclusie luidt dan ook dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau;
- 5) Voor de beantwoording van het aspect 'parkeren' wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze nota. Zoals hierin aangegeven is een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets uitgevoerd, waarin alle aspecten opnieuw zijn bekeken en beoordeeld. In dit kader is ook het inrichtingsplan opnieuw bekeken en heeft een verdere optimalisatie van het parkeerterrein voor de supermarkt alsmede de herinrichting van de openbare ruimte plaatsgevonden. Dit alles tezamen leidt tot de conclusie dat is voldaan aan de doelstelling om de parkeerdruk in de openbare ruimte niet te vergroten;
- 6) Voor de beantwoording van het aspect 'parkeren' wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota. Zoals beschreven in deze paragraaf, maar ook onder punt 6c van zienswijze 1, wordt de (her)vestiging van een supermarkt op de locatie Geertjesweg 56 in het ontwerpbestemmingsplan uitgesloten. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor detailhandel (niet zijnde een supermarkt) en maatschappelijke doeleinden. Volgens vaste jurisprudentie moet bij de berekening van de parkeervraag rekening worden gehouden met de maximale planologische invulling van dit perceel. Daarnaast is het vaste jurisprudentie dat bij nieuwe ontwikkelingen alleen wordt beoordeeld of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In het kader van het uitvoeren van het aanvullende / vervangende mobiliteitsonderzoek is het inrichtingsplan opnieuw bekeken en heeft een verdere optimalisatie van het parkeerterrein voor de supermarkt en de herinrichting van de openbare ruimte plaatsgevonden.

Conclusie

Naar aanleiding van deze ingekomen zienswijze wordt voorgesteld om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- Bij de toelichting van het bestemmingsplan het rapport "second opinion supermarktontwikkeling Geertjesweg Wageningen" van Bureau Stedelijke Planning toevoegen als bijlage;
- Artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan wordt aangepast met de juiste oppervlaktes voor de supermarkt. In totaal omvat de ontwikkeling het realiseren van 1.630 m2 bruto vloeroppervlak verdeeld over twee verdiepingen. Op de begane grond wordt de winkel met magazijnruimte gerealiseerd van maximaal 1.550 m2 bedrijfsvloeroppervlak. Op de eerste verdieping wordt het mogelijk gemaakt dat er een onzelfstandig kantoor met bijbehorende voorzieningen, zoals kantine en toiletruimte wordt gerealiseerd. De oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 80 m2 bedrijfsvloeroppervlak;
- Paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt op het gebied van de parkeerbehoefte voor de locatie Spar aangepast, waarbij de functies dansschool en fitnessruimte/sportschool worden uitgesloten binnen de bestemming Gemengd;
- In artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de functies dansschool en fitnessruimte/sportschool worden uitgesloten binnen de bestemming Gemengd.

Zienswijze 6 (kenmerk 17.0905477, ontvangen op 18 juli 2017)

Betreft: Pleiten voor behouden van hoofdfietsroute tussen centrum Wageningen en Hollandseweg, advisering inzake uitvoeringsaspecten

Samenvatting

Indiener van deze zienswijze heeft geen bezwaar tegen de nieuwe functie op deze plek. Wel heeft zij behoefte om enkele punten onder de aandacht te brengen:

- 1) Het parkeerterrein overlapt enigszins met wat volgens de eerder door de raad vastgestelde Netwerkvisie Langzaam Verkeer als "optimale fietsverbinding" op kaart staat aangegeven. Bij het vaststellen van de Kaders supermarkt Geertjesweg is besloten om de strook grond (het voormalige tramtracé van de Oude Bennekomseweg) te verkopen aan de initiatiefnemer, wegens te veel conflicterende belangen. Gepleit wordt dan ook voor het openhouden van een hoofdfietsroute tussen het centrum van Wageningen en de rotonde Hollandseweg;
- 2) Zorg bij de in- en uitrit van het parkeerterrein voor goed zicht op snel passerende fietsers van en naar de Jagerskamp;
- 3) Maak de oversteek mindervaliden aan het begin van de Jagerskamp niet zodanig dat fietsers daar vlak bij die haakse bocht een enorme hobbel moeten nemen;
- 4) Vernieuw, na afloop van de werkzaamheden aan het winkelcentrum en parkeerterrein, het wegoppervlak, zodanig dat dit comfortabel en veilig wordt voor fietsers van en naar de Oude Bennekomseweg en verder;
- 5) Het wordt op prijs gesteld als er, ten behoeve van de fietsveiligheid op de haakse bocht in de noordwesthoek van het plangebied één of twee parkeervakken worden opgeheven en vervangen door groene bodembedekkers;
- 6) Ten behoeve van betere en directere toegankelijkheid voor langzaamverkeer stellen indieners voor dat in het verlengde van de Oude Bennekomseweg ten koste van één of twee parkeervakken een fiets- en voetgangersdoorsteek over het parkeerterrein naar de fietsenrekken naast de entree van de supermarkt wordt gerealiseerd. Deze doorgang is eveneens van belang voor ouders en kinderen die gebruik maken van de parkeerplaats voor halen en brengen van kinderen naar school;
- 7) Indieners vragen zich af of het niet voor de hand ligt om meer fietsplaatsen dan autoparkeerplaatsen te realiseren om het fietsgebruik te bevorderen;
- 8) Indieners willen aandringen op een gesprek met Idealis over een logische voortzetting van de fietsroute over het nu afgesloten deel van de Oude Bennekomseweg via het parkeerterrein van de Asserparkflat en de groenstrook naar de rotonde Hollandseweg.

Gemeentelijke reactie

In algemene zin worden in deze zienswijze met name suggesties gedaan om de inrichting van het parkeerterrein te wijzigen ten behoeve van een vergroting van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De huidige inrichting is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

- 1) De ontwikkeling van een supermarkt heeft geen invloed op deze fietsroute;
- 2) Dit uitgangspunt wordt meegenomen in de inrichting van het plangebied;
- 3) Dit uitgangspunt wordt meegenomen in de inrichting van het plangebied;
- 4) Het vernieuwen van het wegoppervlak valt buiten het kader van de realisatie van de supermarkt. Noodzakelijk wegonderhoud wordt jaarlijks beoordeeld en indien nodig uitgevoerd;
- 5) Het opheffen van parkeervakken kan zorgen voor een tekort aan parkeerplaatsen. Dit is ongewenst. Daarnaast zijn wij van mening dat het zicht op verkeer in de zijstraat in combinatie met de snelheidsremmende maatregel op het kruispunt Nobelweg/Jagerskamp voldoende verkeersveilig is;
- 6) een dergelijk voorstel is in de planfase besproken met de verschillende betrokkenen en heeft gezorgd voor felle weerstand. Een dergelijke voorziening bleek ongewenst, vanwege de zorg om parkeren van voertuigen van supermarktbezoekers in de Jagerskamp en Oude Bennekomseweg en het rijden van winkelkarretjes door de woonstraten;
- 7) om het fietsgebruik te stimuleren heeft de gemeente in de parkeernota 2015 juist een hoge norm voor het fietsparkeren opgenomen. Met de voorgestelde parkeerplaatsen voor de auto en fietsersparkeerplaatsen wordt voldaan aan deze nota;
- 8) zoals opgemerkt onder punt 1 heeft de realisatie van een supermarkt geen invloed op de fietsroute.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel worden de aangegeven aandachtspunten voor zover mogelijk meegenomen in de definitieve inrichtingsplannen van het terrein.

Zienswijze 7 (kenmerk 17.0905548, ontvangen op 19 juli 2017)

Betreft: Toename winkelaanbod, vrees voor concurrentie, aantasting ondernemersklimaat, geen aangetoonde behoefte aan supermarkt / detailhandel, strijdigheden met provinciaal en gemeentelijk beleid, onvoldoende parkeergelegenheid, verkeer

Samenvatting

- 1) Het ontwerpbestemmingsplan staat de vestiging van een supermarkt op het adres Geertjesweg 19 toe, met een maximum bruto vloeroppervlak van 1.750 m². Andere vormen van detailhandel worden niet uitgesloten. Voor andere vormen van detailhandel is geen maximum vloeroppervlakte opgenomen, zodat het totale winkelaanbod zal toenemen;
- 2) Door de voorgestane ontwikkeling wordt indiener geraakt in haar concurrentiebelang en komt het ondernemersklimaat binnen de omgeving van het plangebied onder druk te staan:
 - a) Er is geen aangetoonde behoefte aan detailhandel / supermarkten. Er wordt dan ook niet voldaan aan de vereiste van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b) Er is onvoldoende duidelijk gemaakt dat er sprake is van een behoefte aan uitbreiding van detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
 - c) Indiener is van mening dat wanneer er daadwerkelijk sprake is van een behoefte aan meer supermarkt-oppervlakte, onderzocht had moeten worden welke uitbreidingsmogelijkheden aan bestaande supermarkten kan worden geboden. In dat licht wordt ook opgemerkt dat indiener zelf uitbreidingsplannen heeft met 400 m²;
 - d) In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en in het rapport van BRO staat beschreven dat de nieuwe supermarkt een omvang zal hebben van ongeveer 1.200 m². Dat volgt echter niet uit de planregels;
 - e) De wijziging van de bestemming van het perceel Geertjesweg 19 staat niet uitsluitend een supermarkt toe. Op grond van artikel 3.1 van de regels kunnen de gronden ook gebruikt worden ten behoeve van detailhandel, niet zijnde een supermarkt. Dit brengt met zich dat zowel de gronden aan de Geertjesweg 19 en de Geertjesweg 56 ten behoeve van detailhandel, niet zijnde een supermarkt, kunnen worden gebruikt. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt echter niet dat er voldoende behoefte bestaat aan deze planologische wijziging. Daarnaast zou er sprake kunnen zijn van méér dan 1.750 m² bruto vloeroppervlak aan detailhandel;
 - f) Het verplaatsen van de bestaande supermarkt op het perceel Geertjesweg 56 is niet planologisch gewaarborgd. Het plan sluit namelijk niet uit dat de huidige supermarkt blijft bestaan en op het perceel Geertjesweg 19 een nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd;
- 3) Het plan is in strijd met de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland, omdat uit de toelichting van de Omgevingsverordening volgt dat met het toevoegen van nieuw winkeloppervlak zeer terughoudend moet worden omgegaan. Hiervan is geen sprake zonder toereikend onderzoek;
- 4) Met het voorgestelde plan wordt afbreuk gedaan aan de nota Beleidskaders Economische Visie Detailhandel en Horeca uit 2012. Uit deze nota volgt dat in geval van herlocatie van bestaande detailhandel er sprake zou moeten zijn van herbestemming van de huidige detailhandelsfunctie (of vervanging door kleinschalige voorzieningen). In dit geval is het echter de bedoeling dat de bestaande supermarkt wordt verplaatst, terwijl de huidige detailhandelsbestemming behouden blijft. Dit is dan ook niet in overeenstemming met de aangehaalde nota;
- 5) Er is geen deugdelijk onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan en de noodzakelijkheid van deze ontwikkeling. Naar de mening van indiener is er geen sprake van een aangetoonde behoefte aan meer detailhandel, waardoor het plan in strijd is met het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening en daardoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening;

- 6) Er is sprake van onvoldoende parkeergelegenheid:
- a) Volgens de nota Parkeernormen geldt een norm van 7,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Gelet hierop zouden er in ieder geval 135 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het plan voorziet niet in voldoende ruimte voor het realiseren van een dergelijke hoeveelheid parkeerplaatsen. Er worden slechts 62 parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen minder is dan de helft van hetgeen op grond van de Nota parkeernormen vereist is;
 - b) De nieuwe supermarkt zal op drukke dagen beslag leggen op de parkeergelegenheid in de omgeving, omdat er onvoldoende parkeergelegenheid zal zijn op eigen terrein. Daarnaast kan overlast ontstaan vanwege voertuigen die net in de parkeervakken kunnen parkeren. De bereikbaarheid van de omliggende winkels wordt aangetast. Er is niet aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen in de omgeving aanwezig zijn om het tekort op te vangen;
 - c) Er is in de toelichting geen aandacht besteed aan de parkeerbehoefte voor de gemengde bestemming van de Geertjesweg 56. Het ligt voor de hand dat bezoekers van de detailhandel en maatschappelijke doeleinden, en de bewoners van de woningen aan de Geertjesweg zullen parkeren, terwijl niet is aangetoond dat ter plaatse voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - d) In de toelichting wordt gesteld dat er 66 parkeerplaatsen worden aangelegd. Op de tekening op pagina 35 van de toelichting worden slechts 60 parkeerplaatsen ingetekend. Onduidelijk is dan ook of de aangekondigde 66 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd;
 - e) Er is geen motivering opgenomen waarom vermindering van het aantal parkeerplaatsen en uitbreiding van detailhandel toch in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Er heeft op dit punt onvoldoende onderzoek plaatsgevonden;
- 7) Het bestemmingsplan voorziet niet in een voldoende regeling om verkeersoverlast in de omgeving te voorkomen, onder andere vanwege het laden en lossen. Het laden en lossen naast de hoofdrijbaan is namelijk niet als voorwaardelijke verplichting of anderszins opgenomen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan;
- 8) In de toelichting wordt gesteld dat de afvalcontainers ondergronds worden geplaatst. Ook dit is niet als zodanig in de planregels en verbeelding opgenomen, de verkeerssituatie kan derhalve benadeeld worden. Er is dan ook strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie

- 1) Voor het aspect 'omvang supermarkt' wordt verwezen naar de algemene reactie in paragraaf 2.1 van deze nota. Het klopt dat andere vormen van detailhandel niet worden uitgesloten. De regels worden dan ook zodanig aangepast dat uitsluitend een supermarkt kan worden gerealiseerd;
- 2) Concurrentiebelang en ondernemersklimaat:
Volgens vaste jurisprudentie wordt in een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) onderzocht of een initiatief zorgt voor een verrijking van het bestaande aanbod, het de keuzemogelijkheden van de consument vergroot of tot ontwrichting van de detailhandelsstructuur leidt. Een DPO kan hierbij uitsluitsel geven over de wenselijkheid van een mogelijke uitbreiding in detailhandel in een bepaald winkelgebied. Bij een DPO wordt met vergelijkbare kernen elders in Nederland een vergelijking gemaakt van de marktruimte die er is voor verschillende detailhandelsbranches. Door deze af te zetten tegen het reeds aanwezige winkelaanbod, wordt duidelijk of er sprake is van een evenwicht tussen vraag en aanbod. Een DPO is met name bedoeld als instrument voor de overheid om hun visie / beleid te bepalen. Een DPO toont dan ook op een onafhankelijke manier het algemeen belang van een ontwikkeling aan.
- a) Voor de beantwoording van het aspect 'behoefte' wordt verwezen naar de algemene reactie in paragraaf 2.1 van deze nota. Uit de rapportage van BRO uit 2016 (ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg) blijkt dat met het realiseren van een nieuwe complementaire moderne service-supermarkt wordt voorzien in een verrijking van het bestaande aanbod. Daarnaast krijgt de consument meer keuzemogelijkheden. Tot slot wordt in dit onderzoek aangetoond dat er geen sprake is van een ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Wij zijn dan ook van mening dat wij de Ladder voor Duurzame

- Verstedelijking juist en volledig hebben toegepast en daarmee voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b) Voor de beantwoording van het aspect 'behoefte' wordt verwezen naar de algemene reactie in paragraaf 2.1 van deze nota;
 - c) De locatie van de Spar-supermarkt is vanaf de eerste planontwikkeling onderdeel geweest van de plannen voor de Monutalocatie. In het kader van dit initiatief is de uitbreidingsbehoefte voor supermarkten inzichtelijk gemaakt. Bij de gemeente zijn geen concrete uitbreidingsplannen bekend van indiener. Alleen concrete plannen kunnen in behandeling worden genomen. Uiteraard staat het indiener vrij om een verzoek in te dienen;
 - d) De reactie op dit aspect is vrijwel identiek aan de reactie op punt 1 van deze zienswijze. Korthedshalve verwijzen wij dan ook naar de reactie op punt 1 van deze zienswijze;
 - e) Deze constatering is terecht. Wij passen de regels van het bestemmingsplan aan zodanig dat op het perceel Geertjesweg 19 enkel een supermarkt kan worden gerealiseerd;
 - f) Deze constatering is terecht. Op basis van paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn wij verplicht om overgangsrecht op te nemen, zodat op basis hiervan de bestaande supermarkt kan blijven bestaan. Privaatrechtelijk zijn afspraken gemaakt met de eigenaar voor het beëindigen van de huidige exploitatie van de Spar-supermarkt op de Geertjesweg. Verder is het wegens economische redenen zeer onwaarschijnlijk dat de Spar-ondernemer daadwerkelijk gebruik zal maken van het overgangsrecht (zie paragraaf 2.1, aspect 'overgangsrecht' van deze nota);
- 3) De ontwikkeling van een nieuwe supermarkt aan de Geertjesweg in Wageningen past in het provinciale beleid. In zowel de rapportage van BRO uit 2016 als de second opinion van BSP uit 2018 is geconcludeerd dat door een moderne supermarkt op deze locatie te realiseren en een minder toekomstbestendige winkel te sluiten. Daarbij wordt de totale detailhandelsstructuur van Wageningen versterkt, zonder dat de beoogde ontwikkeling leidt tot onaanvaardbare effecten op de leegstand en een ontwrichting van bestaande winkelgebieden. Hiervan zal ook geen sprake zijn in het onwaarschijnlijke geval dat de Spar-ondernemer gebruik maakt van het overgangsrecht (zie ook paragraaf 2.1 van deze nota). Uit de second opinion van BSP blijkt dat het initiatief ook voldoet aan de uitgangspunten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voert met instanties als provincie, waterschappen, Rijkswaterstaat indien dit van toepassing is. In dit kader is het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie Gelderland. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie Gelderland enkele opmerkingen gemaakt gericht op artikel 2.3.1.1 (beleid kantoorvestiging) en 2.3.3.2 (beleid perifere detailhandel) van de Omgevingsverordening. De opmerkingen hebben geleid tot kleine aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan, waarna het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter beoordeling is toegestuurd aan de provincie Gelderland. De provincie heeft hier geen opmerkingen meer over gemaakt, zodat aangenomen kan worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Gelderland;
- 4) Geconcludeerd wordt dat het initiatief op hoofdlijnen past binnen het vigerende gemeentelijke beleidskader. In de Economische Visie Detailhandel en Horeca zijn ruimtelijke en economische kaders per gebied aangegeven. In dit beleidskader is opgenomen dat een versterking van het dagelijkse winkelaanbod met een moderne supermarkt op de 'Monuta-locatie', hoek Geertjesweg – Nobelweg wordt voorzien. Meer specifiek is voor deze locatie opgenomen dat er ruimtelijke mogelijkheden geboden worden aan herlocatie / uitbreiding van de Spar-supermarkt. Daarnaast is opgenomen dat bij herlocatie van bestaande detailhandel aandacht moet zijn voor de achterblijvende locatie. Daarbij wordt gestreefd naar kleinschalige voorzieningen en/of (gedeeltelijke) herbestemming van de huidige detailhandelsfunctie. Met de beoogde supermarktontwikkeling breidt het dagelijkse winkelaanbod op de in het gemeentelijk beleid aangewezen projectlocatie uit. Met de beoogde opening van de nieuwe supermarkt en de

gelijktijdige sluiting van Spar wordt voldaan aan de hier eerstgenoemde voorwaarde (verplaatsing en uitbreiding), maar is tevens sprake van een gelijktijdige formulewisseling. Verder is er aandacht voor de achterblijvende locatie. In het nieuwe bestemmingsplan biedt de beoogde gemengde bestemming voldoende perspectieven voor transformatie tot woningen en/of maatschappelijke voorzieningen. Zie ook paragraaf 2.1 van deze nota;

- 5) Zoals onder punt 2a is aangegeven zijn wij van mening dat wij voldoen aan artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- 6) Onvoldoende parkeergelegenheid:
 - a) Voor de algemene reactie op het aspect 'parkeren' wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze nota. Zoals in deze paragraaf is aangegeven, is een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets uitgevoerd. De gehanteerde parkeernorm is daarbij gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Deze parkeerkencijfers zijn onderverdeeld naar functie stedelijkheidsgraad, ligging binnen de gemeente en bieden een bandbreedte. In de ruimtelijk-functionele onderbouwing is geconstateerd dat een fullservice-supermarkt op deze locatie primair een wijkverzorgende functie heeft. De verwachting is dat een groot gedeelte van de bezoekers lopend of met de fiets komt. Daarnaast kent Wageningen reeds een relatief laag autobezit per huishouden. Gelet hierop is de onderkant van de parkeerkencijfers van 3,9 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak voor een fullservice supermarkt gehanteerd;
 - b) Voor de beantwoording van het aspect 'parkeren' wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota. Zoals ook is aangegeven in de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 6a een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets verricht. Het aspect van dubbelgebruik en een verschuiving van het maatgevend moment is verwerkt in het bepalen van de parkeerbehoefte en daarmee de te realiseren parkeerplaatsen. Bij de dimensionering van de parkeervakken is bovendien aangesloten op de voorkeursmaatvoering van het CROW. Wij zijn dan ook van mening dat de bereikbaarheid niet in het geding komt door de beoogde ontwikkeling;
 - c) Voor de beantwoording van het aspect 'parkeren' wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze nota. Volgens vaste jurisprudentie moet bij de berekening van de parkeervraag rekening worden gehouden met de maximale planologische invulling van het perceel. Daarnaast is het vaste jurisprudentie dat bij nieuwe ontwikkelingen alleen wordt beoordeeld of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In het kader van het uitvoeren van het aanvullende / vervangende mobiliteitsonderzoek is het inrichtingsplan opnieuw bekeken en heeft een verdere optimalisatie van het parkeerterrein voor de supermarkt en de herinrichting van de openbare ruimte plaatsgevonden;
 - d) Zoals aangegeven onder punt 6c van deze zienswijze is bij het opstellen van een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets tevens het inrichtingsplan voor de supermarktllocatie geoptimaliseerd. Op basis van dit nieuwe inrichtingsplan wordt voorzien in 69 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen op het terrein van de supermarkt en 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Aanvullend zijn op de Geertjesweg nog 3 extra parkeervoorzieningen aanwezig. Op deze parkeerplaatsen is echter voor bepaalde dagdelen een parkeerverbod van toepassing. Deze semipermanente parkeerplaatsen zijn daarom buiten beschouwing gelaten en als aanvullend op het beschikbare parkeeraanbod beschouwd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit tekstueel aangepast en worden de relevante afbeeldingen vervangen;
 - e) Voor de beantwoording van het aspect 'parkeren' wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze nota. Zoals ook is beschreven, is, naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen een aanvullende / vervangende mobiliteitstoets verricht. De omissies in het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast en waar nodig heeft een nadere verdiepingsslag plaatsgevonden. Wij zijn dan ook van mening dat het aspect mobiliteit en parkeren in voldoende mate is onderzocht en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- 7) De verbetering van de verkeersveiligheid is een belangrijk uitgangspunt geweest bij het opstellen van het plan. In de raadsinformatiebrief van 22 mei 2017 zijn daarom acht maatregelen voorgesteld ter verbetering van de verkeersveiligheid. Deze maatregelen zijn tot stand gekomen in samenspraak met de omwonenden en andere belanghebbenden. Via de gesloten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is de uitvoering van deze maatregelen privaatrechtelijk vastgelegd. Op deze manier is voldaan aan de randvoorwaarde dat de verkeersveiligheid structureel moet worden verbeterd. De betreffende raadsinformatiebrief is volledigheidshalve als bijlage bij deze zienswijzennota opgenomen;
- 8) Het ondergronds plaatsen van de afvalcontainers is niet gekoppeld aan de ontwikkeling van de supermarkt. Dit is een actie vanuit de gemeente. Daarom is dit ook niet geborgd in het bestemmingsplan.

Conclusie

Naar aanleiding van deze ingekomen zienswijze wordt voorgesteld om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- bij de toelichting van het bestemmingsplan het rapport "second opinion supermarktontwikkeling Geertjesweg Wageningen" van Bureau Stedelijke Planning toevoegen als bijlage;
- artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan wordt aangepast met de juiste oppervlaktes voor de supermarkt. In totaal omvat de ontwikkeling het realiseren van 1.630 m² bruto vloeroppervlak verdeeld over twee verdiepingen. Op de begane grond wordt de winkel met magazijnruimte gerealiseerd van maximaal 1.550 m² bedrijfsvloeroppervlak. Op de eerste verdieping wordt het mogelijk gemaakt dat er een onzelfstandig kantoor met bijbehorende voorzieningen, zoals kantine en toiletruimte wordt gerealiseerd. De oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 80 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- de regels van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat op het perceel Geertjesweg 19 enkel een supermarkt kan worden gerealiseerd;
- in artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de functies dansschool en fitnessruimte/sportschool worden uitgesloten binnen de bestemming Gemengd;
- bij de toelichting van het bestemmingsplan het rapport "verkeerstoets supermarkt Geertjesweg Wageningen" van verkeersadviesbureau Accent toevoegen als bijlage;
- paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt op het gebied van de parkeerbehoefte voor de locatie Spar aangepast, waarbij de functies dansschool en fitnessruimte/sportschool worden uitgesloten binnen de bestemming Gemengd;
- de uitkomsten van de aanvullende / vervangende mobiliteitstoets worden in de tekst van paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen

3.1. Conclusie

Wij hebben de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijzen zorgvuldig afgewogen. Met inachtneming van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan op enkele punten aangepast, zie hiervoor het overzicht onder paragraaf 3.2 van deze nota. Met deze aanpassingen zijn wij van mening dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het ondernemersklimaat en het woon- en leefklimaat. Het treffen van snelheidsbeperkende maatregelen wordt op hoger schaalniveau opgepakt, te weten in een nadere uitwerking van de Netwerkvisie en het meerjarenplan voor wegonderhoud.

3.2. Samenvatting aangebrachte wijzigingen

In deze paragraaf worden de wijzigingen genoemd die worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals typefouten.

Aanleiding	Waar Regels	Wijziging
Zienswijzen 5.2a, 7.1, 7.2d en 7.2e	Artikel 3 – Detailhandel	Verwijderen uit artikel 3.1 sub a: detailhandel Artikel 3.1 wijzigen in: De voor “Detailhandel” aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. één supermarkt, beperkt tot de eerste bouwlaag met een maximum bruto vloeroppervlak van 1.550 m ² ; b. onzelfstandige kantoren en ondergeschikte sociale voorzieningen op de tweede bouwlaag tot een oppervlakte van maximaal 80 m ² .
Zienswijzen 6.6 en 7.6d	Artikel 4 – Gemengd	De functies dansschool en fitnessruimte/sportschool uitsluiten
Ambtshalve aanpassing	Artikel 3 – Detailhandel	Na de koptekst ‘artikel 3.4 Specifieke gebruiksregel’ de koptekst: artikel 3.4.1 Strijdig gebruik’ invoegen en de bestaande tekst uit artikel 3.4 in artikel 3.4.1 opnemen. Aan de specifieke gebruiksregels artikel 3.4.2. – Voorwaardelijke verplichting toevoegen met de tekst: De supermarkt als bedoeld in artikel 3.1 onder b mag pas in gebruik worden genomen nadat het exploiteren van een supermarkt ter plaatse van de aanduiding ‘supermarkt uitgesloten’ (plaatselijk bekend Geertjesweg 56 Wageningen) definitief is beëindigd.
	Toelichting	
Zienswijze 1.10	Paragraaf 5.3.2	NIBM tool aanpassen aan nieuwe gegevens
Zienswijzen 1.6a, c, f, g, h en k, 2.1b, c en e 6.5 7.6a, b, c, e en f Ambtshalve aanpassing	Paragraaf 4.4	- verwerken van de gegevens van de aanvullende / vervangende mobiliteitstoets; - naar aanleiding van de parkeerbalans de functies dansschool en fitnessruimte/sportschool uitsluiten; - plaatje inrichtingsplan supermarkt Geertjesweg vervangen door het actuele inrichtingsplan.

Zienswijzen 1.2, 1.4 en 1.5 2.2 5.1, 5.2, 5.3 en 5.4 7.1, 7.2, 7.3 en 7.5	Bijlage	Het rapport "second opinion supermarktontwikkeling Geertjeweg Wageningen" van Bureau Stedelijke Planning toevoegen als bijlage.
Zienswijze 1.6 2.1 5.5 en 5.6 7.6 en 7.7	Bijlage	Het rapport "verkeerstoets supermarkt Geertjesweg Wageningen" van verkeersadviesbureau Accent toevoegen als bijlage.