



## Zienswijzenrapport bestemmingsplan "Supermarkten Europaplein"

Gemeente Leerdam  
Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling  
Juni 2014, versie 1

## Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens de vergadering van 11 maart 2014 besloten de planologische procedure op te starten om de uitbreiding van twee supermarkten aan het Europaplein mogelijk te maken. De bestemming 'groen' en 'verkeer' van het perceel tussen de twee supermarkten in wordt gewijzigd naar een bestemming 'detailhandel' met als nadere aanduiding 'supermarkt'.

Het plangebied bestaat uit de bestaande supermarkten, de naastgelegen winkelfuncties met parkeervoorzieningen op het Europaplein en de Quirinus de Palmelaan in Leerdam West ter hoogte van het Europaplein. Het plangebied betreft de percelen gemeente Leerdam, sectie D, nummers 636 (gedeeltelijk), 653 (gedeeltelijk), 11180 (gedeeltelijk) en de nummers 265 t/m 273.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt dit bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan, inclusief de bijbehorende stukken heeft met ingang van donderdag 3 april 2014 gedurende zes weken (tot en met 14 mei 2014) voor iedereen ter inzage gelegen, via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), [www.leerdam.nl](http://www.leerdam.nl) en in het gemeentehuis. Van deze terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in de Staatscourant, in het Kontakt en de gemeentelijke website. Daarbij is de mededeling gedaan dat iedereen gedurende genoemde periode schriftelijke of mondelinge zienswijzen in kon dienen bij de gemeenteraad.

Binnen de hiervoor gestelde termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

**Zienswijzen**

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze worden met de letters A t/m B aangegeven. Om privacyredenen zijn de namen niet in het zienswijzenrapport opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de Wet bescherming persoonsgegevens.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde zienswijzentermijn ontvangen; deze zijn in behandeling genomen.

## Zienswijze 1

Ingediend door: "A"

*Inhoud zienswijze:*

### **1. Provinciaal belang**

Indiener stelt dat, gelet op de ontwikkelingen in de detailhandelssector, de Provinciale Staten bij de vaststelling van de Actualisering 2012 van de Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte op 30 januari 2013, heeft besloten het detailhandelsbeleid te actualiseren. Het beleid is er op gericht de centrumfunctie van steden en dorpen zoveel mogelijk te behouden door detailhandelsfuncties in deze centra te concentreren. Om die reden is paragraaf 4.7.1 van de Provinciale Structuurvisie aangescherpt en is opgenomen dat groei van de detailhandelsfunctie in 'overige aankoopplaatsen' niet aan de orde is. Het centrum van Leerdam wordt in dit kader aangemerkt als 'te optimaliseren centra', wijkwinkelcentrum Europaplein als 'overige aankoopplaats'. De plannen voor uitbreiding van beide supermarkten zijn daarom in strijd met dit beleid.

### **2. Herziening ruimtelijk beleid**

Indiener geeft aan dat de provincie Zuid-Holland momenteel werkt aan een herziening van haar ruimtelijk beleid. Vaststelling hiervan is voorzien in juli 2014. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen na dat moment dienen deze in overeenstemming te zijn met het nieuwe beleid. Het advies is hier rekening mee te houden in de verdere overwegingen in deze procedure.

***Reactie college:***

### **1. Provinciaal belang**

De indiener verwijst naar paragraaf 4.7.1 van de Provinciale Structuurvisie waarin is opgenomen dat groei van de detailhandelsfunctie in 'overige aankoopplaatsen' niet aan de orde is. Het Europaplein valt onder deze categorie. De provinciale structuurvisie is geregeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Uit Tekst & Commentaar en de memorie van toelichting op de Wro is op te maken dat beleidsdocumenten als een structuurvisie als zodanig niet juridisch afdwingbaar zijn, maar document is waar de vaststellende overheid (lees: de provincie) zich in beginsel aan dient te houden. *'In de opzet van de Wro binden structuurvisies het vaststellende bestuursorgaan en hebben zij primair een intern structurerende functie: de uitvoerende organen zullen bij het nemen van besluiten de structuurvisie als leidraad nemen en in beginsel dienovereenkomstig handelen'*. Het juridische bindende, normatieve beleid wordt in de Verordening Ruimte vastgelegd. Art. 9 lid 1 van de Verordening Ruimte stelt: *'een bestemmingsplan voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, wijst geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken'*. Aangezien het hier gaat om de uitbreiding van een bestaande winkelconcentratie in een wijk concluderen wij dat het plan past binnen de huidige Verordening Ruimte.

Daarnaast wordt in het bestemmingsplan toegelicht dat het plan past binnen art. 2 van de Verordening Ruimte. Er wordt voldaan aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' omdat er sprake is van een actuele regionale behoefte, zowel kwantitatief en kwalitatief. Er is sprake van een behoefte van de consument naar meer comfort in de winkel. Ook de economische (distributieplanologische) analyse toont aan dat er ruimte is voor de ontwikkeling van de detailhandel in de dagelijkse goederen van circa 1.030 m<sup>2</sup> wvo in 2013 oplopend tot circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo in 2013. Anders gezegd: er bestaat bij consumenten uit Leerdam en uit de regio in kwantitatieve zin behoefte aan de uitbreiding van de detailhandel in dagelijkse goederen in Leerdam. De relatief ruime mate van koopkrachttoevloeiing laat namelijk zien dat ook in de regio actuele behoefte bestaat aan de uitbreiding. De uitbreiding van de supermarkten aan het Europaplein heeft een omvang van 786 m<sup>2</sup> wvo. Dit past binnen de (economische) ruimte voor ontwikkeling. Na de ontwikkeling blijft voor de overige detailhandel voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. De beoogde ontwikkeling heeft daarom geen effect op de bestaande detailhandelsstructuur en ook de leegstand zal hierdoor niet toenemen als gevolg van

de ontwikkeling aan het Europaplein. Van negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat is dan ook geen sprake.

#### *Duurzame versterking*

Daarnaast willen wij erop wijzen dat het uitbreidingsplan primair bedoeld is om een economisch-duurzame toekomst van het winkelcentrum Europaplein te borgen. De uitbreiding richt zich op het kunnen voldoen aan de wensen van de huidige consument (groter assortiment, grotere schappen en bredere gangen, betere comfort in de winkel en voldoende kassa's.). Hiervoor is ruimte benodigd, waardoor al jaren sprake is van schaalvergroting bij supermarkten. Hedendaagse fullservice-supermarkten in wijkwinkelcentra hebben een omvang van 1.200-1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo: het voor consumenten toegankelijke deel van de winkel – doorgaans 80% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo)). Ook discountsupermarkten breiden uit. Een volwaardige discounter heeft momenteel een omvang van circa 1.000-1.250 m<sup>2</sup> wvo.

De beide supermarkten aan het Europaplein hebben een relatief kleine schaal en voldoen nog niet aan de gangbare omvang. De wens bestaat dan ook de beide supermarkten uit te breiden om de *bestaande consumenten* optimaal te kunnen blijven bedienen, waarmee een economisch-duurzaam functioneren van het wijkwinkelcentrum voor langere tijd is gewaarborgd. De volgende ontwikkeling is beoogd:

- Plus: een uitbreiding van 850 m<sup>2</sup> wvo naar 1.270 m<sup>2</sup> wvo;
- Aldi: een uitbreiding van 692 m<sup>2</sup> wvo naar 1.058 m<sup>2</sup> wvo.

#### *Leefbaarheid*

Een economisch duurzame toekomst is bovendien cruciaal voor de wijk, Leerdam West, waar het winkelcentrum zich bevindt. Wijk West is een wijk met relatief veel sociaal economische achterstanden, maar waar ook een ruimtelijke opgave ligt. De wijk is daarom aangemerkt als een zogenaamde 40+ wijk en op grond daarvan heeft de gemeente Leerdam van het Ministerie van BZK subsidie ontvangen om de leefbaarheid, sociale samenhang, veiligheid en maatschappelijke participatie in deze wijk te verbeteren. De gemeente heeft een wijkontwikkelingsplan (WOP) voor Leerdam West vastgesteld in 2002. Een uitvloeisel hiervan is het project 'Mensen maken de wijk' dat zich richt op de veiligheid, leefbaarheid en sociale samenhang in Leerdam West en dat vanaf 2011 loopt. Bij veel initiatieven vanuit 'Mensen maken de wijk' heeft het Europaplein een centrale rol. Het Europaplein is het bruisend hart van de wijk. Het draagt bij aan leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk. Investeren in het behoud en uitbreiding van de winkelfunctie van dit vitale centrum is dus essentieel voor de wijk als geheel.

#### *Ruimtelijke opgave*

Daarnaast is de gemeente samen met woningbouwcorporatie KleurrijkWonen bezig met een aantal fysieke herstructureringsprojecten. Ook het Europaplein kan een ruimtelijke verbetering gebruiken. Er zijn rond het winkelcentrum plekken waar de openbare ruimte sleets aan doet en het gevoel van onveiligheid versterkt (o.a. door hangjongeren). De uitbreiding van het Europaplein voorziet niet alleen in extra m<sup>2</sup> wvo voor de twee supermarkten, maar in een upgrade van het hele openbare gebied rondom het winkelcentrum. Het is daarmee een extra particuliere investering voor de ruimtelijke opgave in de wijk, waar de eigenaar van het winkelcentrum zelfs al mee is gestart (opknappen/slopen bergingen aan de Esdoornstraat).

#### *Broekgraaf*

De gemeente is volop bezig met de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Broekgraaf die direct ten westen van Leerdam West gerealiseerd wordt. De komende 10 jaar zijn er circa 500 woningen voorzien in Broekgraaf. In deze wijk wordt geen nieuwe detailhandel gesitueerd, terwijl dit op basis van de huidige Provinciale Structuurvisie wel mogelijk is (paragraaf 4.7). De gemeente kiest ervoor de bestaande structuur te versterken in plaats van een nieuw wijkwinkelcentrum toe te voegen. Het verzorgingsgebied van het Europaplein, gelegen

in Leerdam-West, neemt hierdoor naar verwachting toe en ook daarom is het van belang dat de mogelijkheid wordt geboden te voorzien in de behoeften van de toekomstige bewoners van Broekgraaf.

**Reactie college:**

**2. Herziening ruimtelijk beleid**

Op 9 juli ligt het nieuwe provinciale ruimtelijke beleid ter besluitvorming voor aan Provinciale Staten. In haar beleid geeft de provincie aan te streven naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van ruimtelijke kwaliteit en aantasting van het woon- en leefklimaat dient te worden voorkomen. De gemeente Leerdam onderschrijft deze visie. In het Programma Ruimte, zoals deze aan Provinciale Staten wordt voorgelegd, geeft de provincie verder aan dat in de categorie 'overige aankoopplaatsen' de detailhandel in principe niet kan groeien. Eventuele groei kan echter in drie situaties wel aan de orde zijn:

- '1. Mede uit het oogpunt van leefbaarheid, kan dynamiek in de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur in principe de ruimte worden geboden.*
- 2. Het voorzieningenniveau houdt logischerwijs niet altijd gelijke tred met de bevolkingsgroei. Een sterke bevolkingsgroei (die recent plaats heeft gevonden of aanstaande is) kan daarom een rechtvaardiging bieden voor een beperkte toename van het winkelvloeroppervlak.*
- 3. Saldering als gevolg van herstructurering kan tot slot eveneens een reden zijn voor een beperkte toename van het winkelvloeroppervlak'.*

Ons inziens past het plan binnen de eerste van de bovengenoemde situaties die opgenomen zijn in het Programma Ruimte. Het betreft de uitbreiding van twee supermarkten, ofwel detailhandel in de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur. Het gaat om de versterking van de bestaande structuur, voor de bestaande consument, in een 40+ wijk waar de leefbaarheid onder druk staat. Het Europaplein is economisch, maar ook sociaal gezien, het middelpunt van deze wijk. Een duurzame versterking van dit gebied is cruciaal voor Leerdam West. Dit plan maakt deze duurzame toekomst mogelijk. Bij de beantwoording van punt 1 van de zienswijze is het belang van het winkelcentrum voor de leefbaarheid in Leerdam West uitgebreid toegelicht. Daarnaast wordt, door de realisatie van de nieuwbouwwijk Broekgraaf, op korte afstand van het Europaplein een bevolkingsgroei verwacht. Zoals aangegeven wordt in deze nieuwe wijk geen detailhandel gerealiseerd, terwijl dit op basis van provinciaal beleid wel mogelijk is. Ook dit past binnen het nieuwe beleid uit het Programma Ruimte.

Met het oog op bovenstaande houden wij rekening met het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie dat in juli 2014 wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan Supermarkten Europaplein wordt daarom, na vaststelling van de nieuwe Verordening Ruimte door Provinciale Staten, ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

**Gevolgen voor het bestemmingsplan:**

Gelet op de beantwoording van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant en heeft de zienswijze geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## Zienswijze 2

Ingediend door: "B"

*Inhoud zienswijze:*

### **Samenvatting**

1. Indiener stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met artikel 2 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, omdat er geen aantoonbare, regionale behoefte is aan de ontwikkeling die met het ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, waarbij ook geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden.
2. Indiener wijst erop dat het centrumgebied door de provincie is aangewezen als een van de 'te optimaliseren centra'. Indiener stelt dat de uitbreiding van Aldi en Plus die met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt niet gericht is op versterking van het centrum, waarmee deze ontwikkeling in strijd is met het provinciaal beleid.
3. Indiener stelt dat niet wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro), welke wordt benadrukt in het huidige en in het vast te stellen provinciale beleid.
4. Indiener wijst erop dat een DPO ontbreekt in het bestemmingsplan.
5. Indiener stelt dat er onvoldoende marktruimte is om de uitbreiding van Aldi en Plus te realiseren met als gevolg dat er geen marktruimte meer is om de overige supermarkten in Leerdam uit te breiden. Indiener wijst op de grote gevolgen daarvan voor de winkelstructuur. Indiener heeft ter onderbouwing hiervan een marktruimteberekening opgenomen in de zienswijze.
6. Indiener stelt dat er af te dingen valt op de gebruikte cijfers in paragraaf 3.4 "Detailhandel" van het ontwerpbestemmingsplan. Zo wijst indiener op de in haar ogen te hoge koopkrachtbinding die is gehanteerd door de gemeente. Indiener stelt dat de herkomst van de koopkrachtbinding onduidelijk is en dat deze is gebaseerd op incorrecte aannames. Verder wijst indiener op de koopkrachtbinding van 88% die is gehanteerd in het memo "Afweging verplaatsing Nettorama Leerdam" (RBOI, april 2013).
7. Indiener stelt dat er in het bestemmingsplan niet blijkt dat er sprake is van regionale behoefte aan de ontwikkeling die met het ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Verder stelt indiener dat niet cijfermatig wordt onderbouwd dat de beoogde uitbreiding van de supermarkten geen effect heeft op het winkelaanbod in kleine kernen.
8. Indiener stelt er in het bestemmingsplan niet is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de leegstand. Daarbij is er volgens indiener ook niet gekeken naar de actuele leegstand.
9. Indiener wijst op het beperkte vloeroppervlak van de supermarkten Emté en Nettorama in het centrum van Leerdam. Indiener stelt dat het de vraag is of deze winkels kunnen blijven bestaan als de Aldi en de Plus aan het Europaplein mogen uitbreiden. Indiener stelt dat gemeente met twee maten meet, omdat de beoogde ontwikkeling aan het Europaplein hetzelfde effect heeft op de binnenstad als de verplaatsing van Nettorama naar een locatie buiten het centrumgebied, terwijl de gemeente geen medewerking wenst te verlenen aan een verplaatsing van Nettorama.
10. Indiener wijst erop dat versterking van het centrumgebied van Leerdam niet aan de orde is met de beoogde ontwikkeling, waardoor ook de economische impuls waarnaar wordt verwezen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan achterwege blijft.
11. Indiener stelt dat de ontwikkeling die met het ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt onaanvaardbare gevolgen heeft voor het ondernemersklimaat, omdat met deze ontwikkeling alle beschikbare marktruimte wordt opgebruikt, de leegstand in de hand wordt gewerkt en de detailhandelsstructuur wordt verzwakt.
12. Indiener wijst op de 'Detailhandelsstructuurvisie Binnenstad Leerdam' (2011), waaruit blijkt dat er beperkt marktruimte is, geen ruimte voor een zesde supermarkt is en er veel leegstand is in het centrumgebied. Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt volgens indiener niet of er hiervan nog steeds sprake is.
13. Indiener stelt dat uit de 'Detailhandelsstructuurvisie Binnenstad Leerdam' (2011) volgt dat het uitgangspunt is om de uitbreidingsruimte te geven aan de in het centrum gevestigde supermarkten in plaats van aan de Aldi en de Plus.
14. Indiener stelt dat uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan niet af te leiden is hoe de benodigde parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij stelt indiener dat het niet gegarandeerd is dat deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Indiener stelt dat de uitvoerbaarheid niet is gegarandeerd en er daarom geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

15. Indiener stelt dat uit het geluidsrapport, dat als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan, blijkt dat door de ontwikkeling een toename van de geluidsbelasting met 7db ontstaat. Ter plaatse van de woningen ontstaat daardoor een 'matig leefklimaat'. In het bestemmingsplan is opgenomen dat door de aanleg van 'stille klinkers' de geluidstoename gereduceerd wordt tot 5db op enkele plaatsen. Het geluidsniveau komt boven de 50db uit op de gevels van de twee flatgebouwen (specifiek 54 en 52 db). Volgens het plan is hierdoor sprake van een 'redelijk leefklimaat'. Dit wordt betwijfeld omdat dit alleen bereikt wordt door de aanleg van stille klinkers. Het gebruik van stille klinkers wordt echter niet gegarandeerd waardoor niet uitgegaan mag worden van een 'redelijk leefklimaat'. Er kan daarom geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.
16. Indiener geeft aan dat in het kader van het Activiteitenbesluit een melding moet worden gedaan en dat aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit moet worden voldaan. Er wordt in het plan expliciet aangegeven dat er meer winkelwagens worden verwacht en dat het geluidsniveau zal verslechteren. Het is de indiener volstrekt onduidelijk waarom hier geen nader onderzoek naar is gedaan. Het is nu niet duidelijk wat de akoestische effecten van het plan voor de omliggende woningen zijn. Dit dient exact in kaart te worden gebracht alvorens sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.
17. Indiener geeft aan dat uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van ernstige bodemverontreiniging die gesaneerd dient te worden alvorens de bouw mogelijk is. Indiener stelt dat uit niets blijkt dat de sanering gegarandeerd is en dat daarom op voorhand geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.
18. Indiener vraagt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, omdat de motivering ondeugdelijk is, er onaanvaardbare gevolgen zijn voor het woon-, leef- en vooral het ondernemersklimaat en omdat een kwalitatief sterk centrum niet meer mogelijk is.

#### **Reactie college:**

1. Zoals vermeld in paragraaf 3.4 van de toelichting, is het ontwerpbestemmingsplan gericht op de behoefte bij consumenten aan een in de eigen woonwijk gelegen wijkvoorziening voor het doen van de boodschappen. Door de beperkte uitbreiding van het oppervlak van de Aldi en de Plus, die met het ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, kan de kwaliteit van het wijkwinkelcentrum worden verbeterd en kunnen beide supermarkten voldoen aan de behoefte bij consumenten aan meer service en comfort in de winkel. Hiermee blijft de eigen wijkvoorziening aantrekkelijk om te bezoeken door consumenten, waardoor het economisch-duurzaam functioneren van de wijkvoorziening voor Leerdam-West gewaarborgd is.  
Het begrip regio is niet hard begrensd in het Besluit ruimtelijke ordening, maar de omvang van de regio is afhankelijk van de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is gericht op het versterken van de voorziening voor de wijk Leerdam-West. Een dergelijke ontwikkeling kan invloed hebben op de gehele kern Leerdam. De regio is daarom ten behoeve van deze analyse bepaald op de kern Leerdam. In de analyse is daarbij tevens nagegaan of de ontwikkeling eventueel invloed heeft op de detailhandelsstructuur in de kleine kernen rond Leerdam.  
De provincie vraagt in de huidige en de vast te stellen Verordening Ruimte om regionale afstemming bij ontwikkelingen binnen de bestaande winkelconcentraties als deze groter zijn dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen de bestaande winkelconcentratie Europaplein en is kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> bvo, daarom is regionale afstemming niet vereist.  
Geconcludeerd wordt daarom dat de regio afdoende is meegenomen in paragraaf 3.4 van de toelichting.
2. Zoals vermeld in paragraaf 3.4 van de toelichting, is het ontwerpbestemmingsplan gericht op de versterking van de wijkvoorziening in Leerdam-West. Het provinciaal beleid laat ruimte voor gerichte versterking binnen de bestaande detailhandelsstructuur, zolang die gericht is op genoemde kwaliteitsverbetering. Vervolgens blijkt uit de analyse in paragraaf 3.4 dat de beoogde ontwikkeling van de supermarkten aan het Europaplein de versterking van het centrumgebied van Leerdam niet in de weg staat. Geconcludeerd wordt dat het beleidsdoel van de provincie om het centrum van Leerdam te versterken niet geschaad wordt met het bestemmingsplan.
3. Uit de analyse van paragraaf 3.4 en uit de toets aan overige planologische aspecten in hoofdstuk 4 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan volgt dat wordt voldaan aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is actuele, regionale behoefte aan de ontwikkeling (trede 1) en deze vindt

plaats op een daarvoor ruimtelijk gewenst locatie binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2). Dit maakt het doorlopen van trede 3 (zoeken naar een locatie buiten bestaand stedelijk gebied) niet nodig. Ook blijkt uit paragraaf 3.4 dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Zie ook de navolgende punten van deze beantwoording, waarin nader wordt ingegaan op de onderbouwing van het aspect duurzame verstedelijking.

4. Paragraaf 3.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan bevat een distributieplanologische analyse die is opgesteld volgens de gangbare methode van distributieplanologisch onderzoek. Zie ook de navolgende punten van deze beantwoording, waarin nader wordt ingegaan op aspecten van de distributieplanologische analyse.
5. Uit de distributieplanologische analyse in paragraaf 3.4 komt naar voren dat er ruim voldoende marktruimte is voor realisatie van de beoogde ontwikkeling aan het Europaplein. Deze analyse is correct uitgevoerd en is gebaseerd op actuele gegevens afkomstig van herleidbare bronnen, welke zijn vermeld in tabel 3.1 van paragraaf 3.4 van de toelichting. Er is uitgegaan van de totale sector dagelijkse goederen. Deze bestaat naast de supermarkten, ook uit versspecialzaken en drogisterijen. Er is hiervoor gekozen omdat ontwikkeling van supermarkten ook invloed kan hebben op het functioneren van de andere winkels in de sector dagelijkse goederen. Bij punt 6 wordt nader ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten van de distributieplanologische analyse. Ook in relatie tot de uitgangspunten die de indiener heeft gehanteerd in haar marktruimteberekening.
6. Uitgangspunt van de distributieplanologische analyse in paragraaf 3.4 is het gemeten consumentengedrag van de consumenten in de gemeente Leerdam. Dit gedrag is uitgedrukt in regionale koopstromen (koopkrachtbinding en -toevloeiing), zoals gemeten in het Koopstromenonderzoek Randstad (november, 2011). Deze bron geeft dus de *werkelijke* koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing weer voor Leerdam en omgeving. Dit maakt het gebruik van deze actuele bron te verkiezen boven de verouderde, algemene kengetallen uit de publicatie van Bolt uit 2004, die door indiener wordt gehanteerd. Het Koopstromenonderzoek Randstad geeft de omvang van de koopkrachtbinding weer in absolute Euro's. Anders gezegd: er is gemeten welk deel van alle bestedingen aan dagelijkse goederen van inwoners van de gemeente Leerdam uitgegeven wordt in de eigen gemeente (het overig deel wordt vanzelfsprekend buiten de gemeente uitgegeven, bijvoorbeeld op vakantie). De omvang van de koopkrachtbinding in het Koopstromenonderzoek Randstad wordt weergegeven op het niveau van de gehele gemeente, zoals vermeld in paragraaf 3.4 van de toelichting. Ten behoeve van de analyse is, in tabel 3.1 van de toelichting, de omvang van de koopkrachtbinding van gemeenteniveau omgerekend naar kernniveau. Dit is gedaan door de omvang van de koopkrachtbinding te relateren aan de omvang van het winkelaanbod in de kern Leerdam: 94% van het oppervlak aan detailhandel in de gemeente bevindt zich in de kern Leerdam, daarom zal ook circa 94% van de absolute omvang (à € 41,- mln.) van de koopkrachtbinding op gemeenteniveau besteed worden in de kern Leerdam. 94% van € 41,- mln. is € 38,5 mln. (dit is de absolute omvang van de koopkrachtbinding in de kern Leerdam). De totale bestedingen aan dagelijkse goederen van inwoners van de kern Leerdam bedragen € 40,2 mln. De absolute omvang van de koopkrachtbinding à € 38,5 mln. is 96% van € 40,2 mln., wat betekent dat 96% van de bestedingen aan dagelijkse goederen van inwoners van de kern Leerdam in de eigen kern terecht komt. Het voorgaande staat beknopt uitgelegd in tabel 3.1 van paragraaf 3.4 van de toelichting. De redenering om te komen tot de koopkrachtbinding waar indiener op doelt is niet gehanteerd en ook niet af te leiden uit paragraaf 3.4. De indiener verwijst naar de door RBOI gehanteerde omvang van de koopkrachtbinding uit een memo uit april 2013. Deze bron betreft het eerste concept van een memo voor intern gebruik door de gemeente Leerdam. In latere stadia van het proces, waarvoor het genoemde memo is opgesteld, zijn de uitgangspunten gehanteerd die ook ten grondslag liggen aan de analyse in paragraaf 3.4 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat in de toelichting is uitgegaan van de juiste en meest actuele uitgangspunten en dat deze op correcte wijze zijn toegepast. De conclusies van de analyse kunnen dan ook dienen als onderbouwing van de beoogde ontwikkeling.
7. Zie de beantwoording bij punt 1 van deze zienswijze voor de overwegingen bij de gehanteerde regio. In paragraaf 3.4 van de toelichting is de gemeten herkomst van de regionale koopkrachttoevloeiing uiteengezet, waarbij ook de invloed van de bevolkingsontwikkeling in de omgeving op de omvang van de

koopkrachttoevloeiing is meegenomen. Omdat van werkelijk, regionaal koopgedrag van consumenten is uitgegaan, is daarin vanzelfsprekend de regionale behoefte meegenomen in de analyse. Voor de beoogde ontwikkeling aan het Europaplein is de relevante regio overigens de kern Leerdam en dan nog met name de consumenten uit Leerdam-West.

Zoals in paragraaf 3.4 is vermeld, wordt er in de analyse van uitgegaan dat de op de eigen wijk gerichte ontwikkeling van de supermarkten aan het Europelein geen invloed heeft op de koopkrachttoevloeiing naar de kern Leerdam. Anders gezegd: de beoogde ontwikkeling aan het Europaplein heeft niet tot gevolg dat er meer consumenten van buiten Leerdam in de kern Leerdam boodschappen gaan doen dan in de huidige situatie. Dit betekent dat de winkels in de omgeving van Leerdam na de beoogde ontwikkeling geen extra omzet zien 'verdwijnen' naar Leerdam, waardoor de marktomstandigheden voor deze winkels niet veranderen. Er wordt daarom in de toelichting geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aan het Europelein geen invloed heeft op het winkelaanbod in de kleine kernen.

8. Uit de analyse in paragraaf 3.4 volgt dat er ook na de beoogde ontwikkeling aan het Europaplein voldoende economische ruimte blijft voor de detailhandel in dagelijkse goederen in Leerdam. Anders gezegd: ook na de ontwikkeling zijn er voldoende mogelijkheden voor exploitatie van alle winkels in dagelijkse goederen. Dit betekent dat er in beginsel geen winkels hoeven te sluiten als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de supermarkten aan het Europaplein, waardoor de ontwikkeling geen onaanvaardbare invloed heeft op de leegstand in Leerdam. De ontwikkeling betreft uitbreiding van de beide bestaande supermarkten op een ruimtelijk passende locatie. Een analyse van de leegstand elders in de kern Leerdam is daarom niet relevant. Overigens blijkt uit de actuele gegevens van Locatus (juni, 2014) dat er in de wijkcentra van de kern Leerdam nauwelijks tot geen sprake is van leegstand. In het centrumgebied bevindt de leegstand zich momenteel beperkt beneden de gemiddelde leegstand in de centra van kernen met 15.000-20.000 inwoners (Locatus, juni 2014). Verder is deze leegstand ongeschikt (en niet geschikt te maken) voor inpassing van de beoogde ontwikkeling, vanwege de omvang en de ligging van de leegstaande units.
9. Uit de analyse in paragraaf 3.4 volgt dat er ook na de beoogde ontwikkeling aan het Europaplein voldoende economische ruimte blijft voor alle winkels in dagelijkse goederen in Leerdam. Anders gezegd: ook na de ontwikkeling is er voldoende exploitatieruimte voor zowel de Nettorama als de Emté in het centrumgebied. Het functioneren van beide supermarkten loopt dan ook geen gevaar als gevolg van de ontwikkeling van de supermarkten in het wijkwinkelcentrum. Zoals vermeldt in paragraaf 3.4 van de toelichting, is het zelfs zo dat er ook na de beoogde ontwikkeling van de supermarkten aan het Europaplein voldoende economische ruimte overblijft voor versterking van de overige winkels in dagelijkse goederen in Leerdam. Overigens blijft de gemeente streven naar versterking van de supermarkten in de kern op ruimtelijk gewenste locaties. De gemeente blijft bereid daartoe in overleg te blijven met de supermarkten in de gemeente.
10. Het bestemmingsplan is gericht op een economisch-duurzame toekomst voor de wijkvoorziening voor Leerdam-West. In paragraaf 3.4 van de toelichting is dit afgewogen binnen de gehele detailhandelsstructuur van de kern Leerdam. Hierbij is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van de supermarkten aan het Europaplein de versterking van het centrumgebied van Leerdam niet in de weg staat. Er blijft voldoende ruimte voor de, door indiener genoemde, 'economische impuls'. Zoals vermeld in paragraaf 3.4 van de toelichting, zorgt een verdere versterking van de supermarkten in het centrum van Leerdam er namelijk niet alleen voor dat zij economisch-duurzaam kunnen blijven functioneren, maar het zorgt naar verwachting ook voor behoud en versterking van de koopstromen richting het centrumgebied. Hierbij krijgen de supermarkten in het centrum een betere concurrentiepositie in de regionale markt, waardoor inwoners van de omliggende kernen er vaker voor zullen kiezen om de boodschappen in het centrum van Leerdam te doen. Dit betekent dat bij een versterking van de detailhandel de economische ruimte voor uitbreiding verder wordt vergroot.  
Zie ook de beantwoording bij punt 8 en punt 9 van deze zienswijze.
11. Ondernemers moeten altijd rekening houden met de concurrentie. Ontwikkelingen en innovaties van concurrenten, in welke vorm dan ook, kunnen altijd effect hebben op de omzetmogelijkheden van een winkel. Detailhandelsontwikkeling heeft daarom in beginsel geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in een gebied. Het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel wordt zelfs gezien als positief voor het ondernemersklimaat, omdat het bedrijven de ruimte biedt om te ontwikkelen – te ondernemen. De gemeente Leerdam biedt ruimte voor de beperkte

uitbreiding van supermarkten op een daarvoor ruimtelijk passende locatie, op een plek waar consumenten behoefte hebben aan wijkgerichte winkelveorzieningen en in een omgeving met voldoende draagvlak, waardoor een rendabele exploitatie mogelijk is. Zie ook de beantwoording bij punt 8, punt 9 en punt 10 van deze zienswijze. In die zin is er dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar effect op het ondernemersklimaat.

12. Het bestemmingsplan is gericht op het een economisch-duurzame toekomst voor de wijkvoorziening voor Leerdam-West. Er is geen sprake van de komst van een, door indiener genoemde, zesde supermarkt. Ook ligt de leegstand in het centrumgebied momenteel beperkt beneden het gemiddelde van de centra van kernen met 15.000-20.000 inwoners (Locatus, juni 2014) en is deze leegstand ongeschikt (en niet geschikt te maken) voor inpassing van de beoogde ontwikkeling, vanwege de omvang en de ligging van de leegstaande units. Verder is in paragraaf 3.4 van de toelichting in een actuele analyse de beoogde ontwikkeling van de supermarkten aan het Europaplein afgewogen. Hierbij is geconcludeerd dat er ook na de beoogde ontwikkeling aan het Europaplein voldoende economische ruimte blijft voor alle winkels in dagelijkse goederen in Leerdam. Anders gezegd: ook na de ontwikkeling is er voldoende exploitatieruimte voor zowel de Nettorama als de Emté in het centrumgebied. De beoogde ontwikkeling aan het Europaplein staat de versterking van het centrumgebied van Leerdam dan ook niet in de weg staat. Zie ook de beantwoording bij punt 8, punt 9 en punt 10 van deze zienswijze.
13. Het beleidsuitgangspunt van de 'Detailhandelsstructuurvisie Binnenstad Leerdam' (2011) is versterking van het centrumgebied van Leerdam. Uit de actuele analyse in paragraaf 3.4 van toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan volgt dat voor de versterking van de supermarkten in het centrumgebied van Leerdam voldoende economische mogelijkheden blijven na de beoogde ontwikkeling aan het Europaplein. Zie ook de beantwoording bij punt 8, punt 9, punt 11 en punt 12 van deze zienswijze.
14. In de plantoelichting is aangegeven dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid. De garantie van voldoende parkeergelegenheid is opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. De gemeente zal de aanvraag omgevingsvergunning hierop toetsen (art. 2.10 lid 1 onder b Wabo). Het bestemmingsplan maakt de parkeervoorzieningen niet onmogelijk. Het plan is daarom uitvoerbaar.
15. In de zienswijze wordt aangegeven dat de aanleg van 'stille klinkers' aan de Quirinus de Palmelaan niet gegarandeerd is en dat daarom niet uitgegaan kan worden van een 'redelijk leefklimaat'. Op basis van de uitkomsten van het geluidsonderzoek is een aanvullende afspraak ten opzichte van de privaatrechtelijke overeenkomst, die op 18 december 2012 is ondertekend en waar in paragraaf 6.1 van het bestemmingsplan naar wordt verwezen, gemaakt met de initiatiefnemer over de aanleg van de stille klinkers. Op basis hiervan is de aanleg van de stille klinkers gegarandeerd en kan daarom wel degelijk uitgegaan worden van een 'redelijk leefklimaat' als gevolg van de beoogde ontwikkeling.
16. De tekst in het bestemmingsplan luidt:

*Er is in het kader van goede ruimtelijke ordening indicatief bekeken wat de invloed is op de geluidbelasting vanwege de veranderingen aan de 2 supermarkten ter plaatse van de bestaande woningen. Aangegeven is dat de uitbreiding enkel is bedoeld voor het mogelijk maken van het ruimer opzetten van de bestaande inrichting van de supermarkt. Op het dak van de nieuwbouw komen geen installaties te staan welke geluid veroorzaken. Verder is aangegeven dat er niets veranderd aan de huidige magazijnen en installaties. Ook laad- en losactiviteiten zullen door de uitbreidingen niet in frequentie en bedrijfstijd toenemen. Door de uitbreiding vindt afscherming plaats van de activiteiten in het winkelcentrum naar de ten noorden gelegen woningen. Dit is akoestisch een verbetering van de huidige situatie. Aan de andere kant is het mogelijk dat er meer klanten met winkelwagens naar de uit te breiden verkeersvoorziening aan de Quirinus de Palmelaan lopen langs de noordelijk gelegen woningen. Naar verwachting zal de akoestische situatie echter verbeteren door de afscherming als gevolg van de uitbreiding.*

*Vanwege de uitbreiding van de supermarkten zullen deze in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer een nieuwe melding moeten indienen. In het activiteiten besluit zijn geluidnormen opgenomen, waaraan de supermarkten dienen te voldoen.*

In de tekst van het bestemmingsplan wordt, in tegenstelling tot de zienswijze, niet aangegeven dat er meer klanten met winkelwagens rijden. Er wordt aangegeven dat er "mogelijk" meer mensen via de noordzijde naar de parking aan de Quirinus de Palmelaan lopen. Echter door de nieuwe inrichting zullen ook heel veel activiteiten die nu vrij geluid uitstralen worden afgeschermd door de nieuwe inrichting ter plaatse. Per

saldo zal de geluidbelasting daarom niet toenemen. In de tekst van het bestemmingsplan wordt verder duidelijk verwoord dat de uitbreiding van de supermarkt niet leidt tot een relevante toename van het aantal klanten, geluidbronnen en geluidmakende activiteiten.

In de zienswijze wordt een link gelegd met de toename van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. De toename, enkel ter plaatse van de woningen ten oosten van de Quirinus de Palmestraat, wordt veroorzaakt door het verleggen / anders inrichten van deze straat. De veranderingen van de supermarkten hebben met name effect (niet per definitie negatief) op de woningen ten noorden van de supermarkten. Dit geeft derhalve geen aanleiding om de tekst uit het bestemmingsplan hierop aan te passen.

In de zienswijze wordt verder aangegeven dat er in het kader van goede ruimtelijke ordening meer bronnen relevant zijn dan binnen de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit vallen. Hier wordt onder andere de condensoren van vries- en koelapparatuur benoemd. In de tekst van het bestemmingsplan is aangegeven dat er geen nieuwe installaties zullen worden geplaatst. Als de koelingen van vrachtwagens bedoeld worden, dan hoort dit, conform het Activiteitenbesluit, eveneens bij de directe hinder van de inrichting. Dit geeft derhalve geen aanleiding om de tekst uit het bestemmingsplan hierop aan te passen. Met betrekking tot het in- en uitstappen, dient opgemerkt te worden dat de uitbreiding niet inhoudt dat er daadwerkelijk een toename van het aantal klanten is. Ook nu kan er op de aangegeven plaatsen, enkel anders verdeeld, geparkeerd worden. De veranderingen die er optreden kunnen als akoestisch niet relevant worden beschouwd voor wat betreft de benoemde activiteit. Dit geeft derhalve geen aanleiding om de tekst uit het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Omdat de supermarkten verder nog een melding krachtens het Activiteitenbesluit moeten doen, kan het bevoegd gezag, indien gewenst, alsnog vragen om een akoestisch onderzoek. Hieruit zal moeten blijken dat voldaan kan worden aan het Activiteitenbesluit. Daarnaast geldt dat zij de normen uit dit besluit ook zullen moeten naleven. Dit valt buiten de werkingssfeer van dit bestemmingsplan, maar valt onder de reguliere handhavingstaken. Hierdoor is voldoende geborgd dat de supermarkten aan de normen uit het Activiteitenbesluit moeten voldoen, waardoor de hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Dit geeft derhalve geen aanleiding om de tekst uit het bestemmingsplan hierop aan te passen of aan te vullen met extra berekeningen.

17. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging die gesaneerd dient te worden alvorens de bouw mogelijk is. Naar aanleiding van het bodemonderzoek is met de initiatiefnemer een aanvullende afspraak gemaakt ten opzichte van de privaatrechtelijke overeenkomst, die op 18 december 2012 is ondertekend en waar in paragraaf 6.1 van het bestemmingsplan naar wordt verwezen, over de sanering. In dit geval geschiedt de sanering door middel van afdekking zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven. De sanering is daarmee gegarandeerd waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
18. Gezien de beantwoording van deze zienswijze in de voorgaande punten kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. De ontwikkeling voorziet namelijk in behoefte bij consumenten, heeft geen onaanvaardbare gevolgen en vindt plaats op een daarvoor ruimtelijk passende locatie. De onderbouwing van de ontwikkeling is gebaseerd op actuele en herleidbare uitgangspunten die correct zijn toegepast.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

Gelet op de beantwoording van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant en heeft de zienswijze geen gevolgen voor het bestemmingsplan.