



Molenwaard

Kleyburgplein Nieuw-Lekkerland

RUIIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Molenwaard

Kleyburgplein Nieuw-Lekkerland

ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

021801.18822.00

projectleider:

ir. L.C. Snel

datum:

10-04-2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging projectgebied	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving planvoornemen	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Bouwplan	7
2.3	Parkeren	8
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	9
3.1	Inleiding en conclusie	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Milieueffectrapportage	15
4.3	Watertoets	15
4.4	Geluid	17
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Bedrijven en milieuhinder	19
4.7	Externe veiligheid	19
4.8	Ecologie	20
4.9	Bodem	24
4.10	Archeologie	24
4.11	Cultuurhistorie	24
4.12	Eindconclusie	25
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen		
Bijlage 1	Beoordeling centrumplan	

Hoofdstuk 1 Inleiding

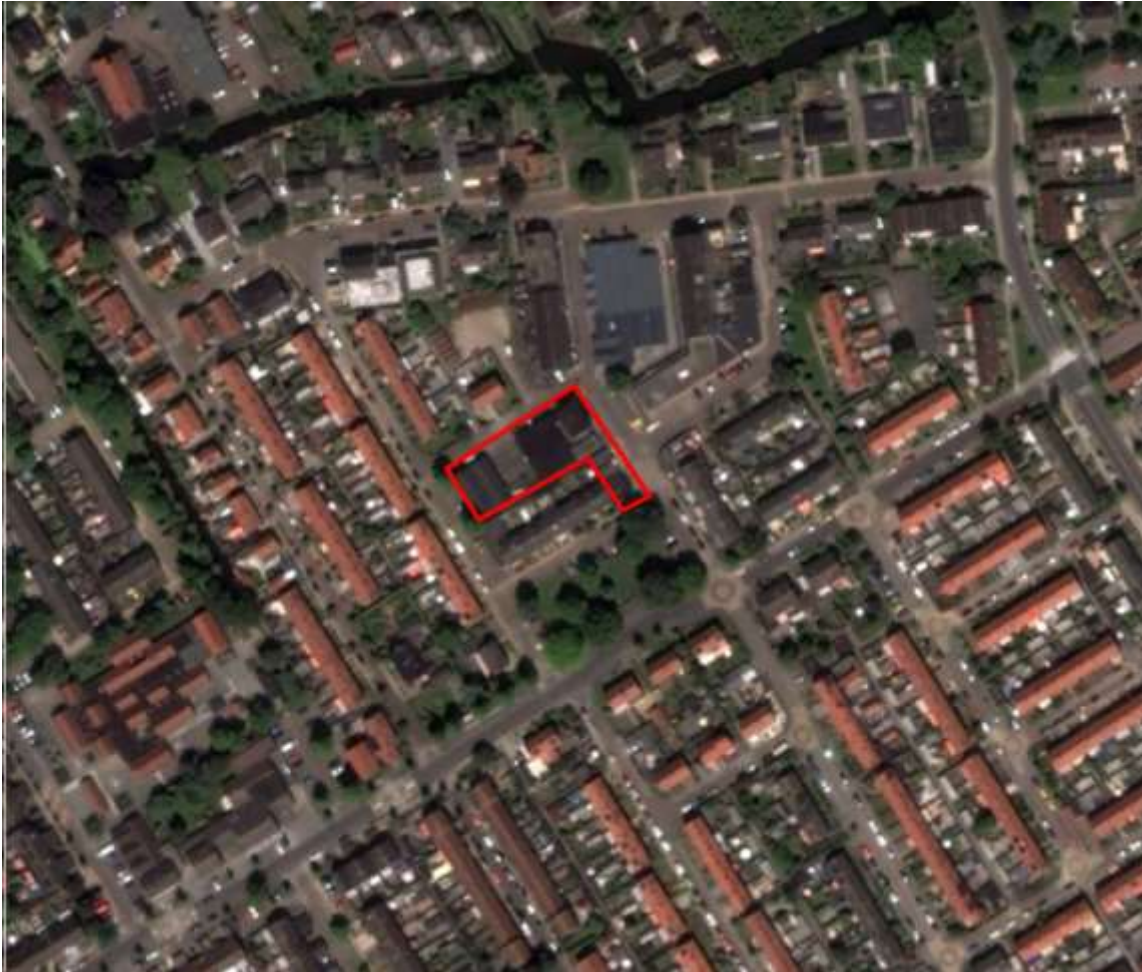
1.1 Aanleiding

De gemeente en de winkeliers zijn al ruim 10 jaar bezig om te komen tot een gedragen en uitvoerbaar plan voor de opwaardering van het Kleyburgplein. Eerder zijn plannen opgesteld die niet uitvoerbaar zijn gebleken. De winkeliers van het Kleyburgplein hebben besloten om de herontwikkeling van het winkelcentrum in Nieuw-Lekkerland zelf ter hand te nemen. In samenwerking met een vastgoed- en projectontwikkelaar zijn plannen gemaakt om tot ingrijpende verbeteringen te komen voor het winkelcentrum. Veel winkels zijn immers oud en versleten en het is zeer gewenst dat er een nieuwe indeling komt. Deze nieuwe indeling is aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing. De wens is een tweetal nieuwe panden te realiseren die deel gaan uitmaken van het nieuwe (te herontwikkelen) winkelcentrum Kleyburgplein te Nieuw-Lekkerland. De realisatie van de nieuwe panden is deels niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk'.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning. Bij deze vergunning behoort een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat het voornemen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het centrum van de kern Nieuw-Lekkerland. Het betreft de bebouwing aan de zuidzijde van het Kleyburgplein. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het projectgebied. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 een beschrijving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten en de overige onderzoeken beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 6.

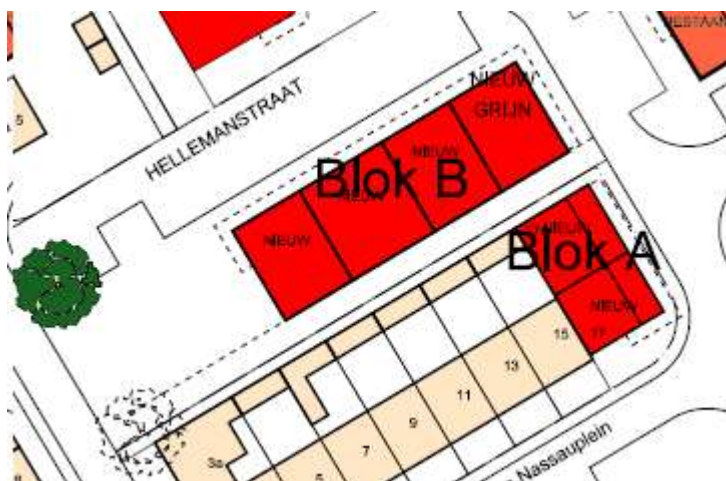
Hoofdstuk 2 Beschrijving planvoornemen

2.1 Inleiding

De voorgenomen sloop en nieuwbouw die met deze omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt maken deel uit van een groter totaalplan voor de opwaardering van het Kleyburgplein. In dit totaalplan is binnen de beschikbare ruimte in het centrum een ruimtelijke opzet gevonden die voor een belangrijk deel de bestaande bebouwingscontouren intact laat. Binnen deze ruimtelijke opzet is ruimte gevonden voor het vergroten van de supermarkt, wordt het gevoel van een dorpscentrum versterkt door het in ere herstellen van het centrale dorpsplein en ontstaat een overzichtelijker centrum. Daarmee is het totaalplan een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Voor dit totaalplan is reeds een beoordeling uitgevoerd door Droogh Trommelen en Partners. Deze beoordeling is opgenomen in Bijlage 1.

2.2 Bouwplan

Het plan maakt deel uit van de herontwikkeling van het winkelcentrum Kleyburgplein. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet enkel op de nieuwbouw van de bestaande bebouwing aan de Hellemansstraat 12 en de winkels aan het verlengde van de DC Kraaystraat. In onderstaand figuur 2.1 zijn deze aangegeven als Blok-A en Blok-B.



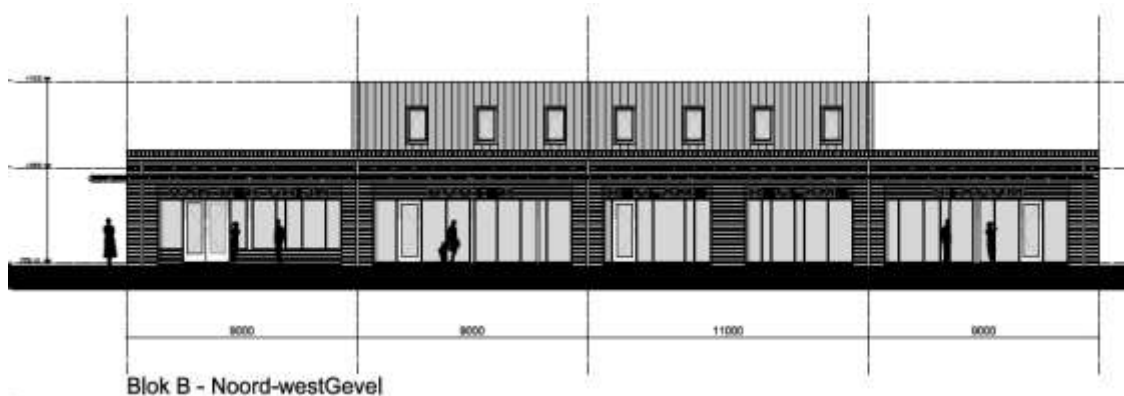
Figuur 2.1 weergave Blok-A en Blok-B

In figuur 2.2 is weergegeven hoe de bestaande bebouwing zich verhoudt tot de nieuwe bouwblokken. De nieuwe bebouwing is aangegeven in rood. Blok-A zal in totaal drie meter dieper worden dan de huidige bebouwing, waardoor de toekomstige rooilijn vanaf het Kleyburgplein in een rechte lijn doorgezet wordt. Blok-A wordt aangepast aan de huidige bouwnormen, waardoor de hoogte 1 meter hoger uit zal komen dan de bestaande gedateerde bebouwing. Blok-A zal ruimte gaan bieden aan 2 winkelruimtes



Figuur 2.2 Bestaande en nieuwe situatie (nieuwe situatie in rood aangegeven).

Blok-B zal plaats gaan bieden aan 4 winkelruimtes, met op de verdieping van de middelste twee winkels extra ruimten (zie figuur 2.3).



Figuur 2.3 gevelaanzicht Blok-B

2.3 Parkeren

Voor het gehele winkelcentrum Kleyburgplein is een totaalplan opgesteld waarbij rekening is gehouden met de benodigde parkeervoorzieningen. Het totaalplan (waar blok-A en blok-B onderdeel van uitmaken) voorziet in de vergroting van de parkeercapaciteit tot ruim 100 parkeerplaatsen. Dit komt overeen met 3 parkeerplaatsen par 100 m² bvo winkelruimte. Daarmee ligt het aantal parkeerplaatsen binnen de landelijke norm (ASVV update 2008, CROW) van 2,5 tot 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Daarnaast gaat het totaalplan uit van parkeervoorzieningen die veelal dicht bij de winkels liggen dan in de huidige situatie.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding en conclusie

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het voor het projectgebied relevante vigerende ruimtelijke beleidskader. Het vigerende bestemmingsplan houdt geen rekening met de gewenste bebouwing. De ontwikkeling is wel in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

De ontwikkelingsmogelijkheden die het de omgevingsvergunning biedt, passen binnen de beleidskeuzes en de leidende principes uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. Voor het projectgebied is het uitgangspunt van duurzame verstedelijking van belang (zie ladder voor duurzame verstedelijking).

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder). Bij de ladder moet de regionale behoefte aangetoond worden, of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten.

Toetsing en conclusie rijksbeleid

Bij de herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum Kleyburgplein zijn geen rijksbelangen in het geding.

- De regionale behoefte is onderbouwd in het kader van het totale centrumplan. Met voorliggende onderbouwing wordt enkel de sloop en herbouw van de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt.
- het plan voldoet aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.
- De locatie is passend multimodaal ontsloten.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Structuurvisie (inclusief herzieningen)

In deze 'Visie op Zuid-Holland' beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Daarnaast is er een doorkijk naar 2040. De nieuwe Structuurvisie komt in de plaats van de vier streekplannen en de nota Regels voor Ruimte.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogingen, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

In de provinciale structuurvisie is het plangebied aangewezen als Stads- en dorpsgebied. Binnen het Stads- en dorpsgebied is de herontwikkeling van bestaande centrumvoorzieningen toegestaan. De provinciale structuurvisie staat hierdoor de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Verordening Ruimte (inclusief herzieningen)

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen. Er is rekening gehouden met de vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren. Artikel 2 van de Verordening Ruimte geeft voor dit bestemmingsplan de volgende algemene regels:

Lid 1 regionale afstemming

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen voorziet in een aantoonbare behoefte en is gebaseerd op een regionale visie op het programma terzake of is tenminste regionaal afgestemd. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording.

Lid 2 ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen houdt rekening met de navolgende voorkeursvolgorde:

- het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010 als aangegeven op kaart 4a;
- het benutten van locaties aansluitend aan bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010 als aangegeven op kaart 4a.

De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording. Als het bestemmingsplan betrekking heeft op een ontwikkeling met zelfstandige kantoren, gaat de toelichting mede in op de mogelijkheden om ter compensatie elders kantooruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wijzigen van de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoorbestemmingen.

Voor de ontwikkelingen in het projectgebied hoeft geen regionale afstemming plaats te vinden. Het plan voorziet uitsluitend de herbouw van bestaande centrumvoorzieningen. Het plan voorziet hiermee in een herstructurering binnen een bestaand stedelijk dorpsgebied. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de doelstellingen uit de Verordening Ruimte. Met voorliggend plan wordt voorzien in de verbetering van bestaand stedelijk gebied.

Visie ruimte en mobiliteit en Verordening Ruimte 2014 (ontwerp)

De provincie heeft de taak om op (boven)regionaal niveau te sturen op de inrichting en de ruimtelijke kwaliteit van verschillende functies over de schaarse ruimte in Zuid-Holland. Hiermee werkt zij aan een aantrekkelijke leefomgeving en goede internationale concurrentiepositie. Dat doet zij met de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte 2014. Deze instrumenten komen in de plaats van de huidige Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte. Provinciale Staten stellen de nieuwe Visie, Verordening in juli 2014 vast.

In de nieuwe visie en verordening ruimte zijn geen specifieke regels opgenomen ten aanzien van de gewenste herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Molenwaard 2030

Met de toekomstvisie Molenwaard wil de gemeente de kernwaarden van het gebied vasthouden, ontwikkelen en stimuleren. Vanuit historische tradities en landschappelijke kwaliteiten wordt gestreefd naar een comfortabele en veilige woon- en werkomgeving in een levend, groen en duurzaam landschap. Dit alles binnen een sociaal hechte gemeenschap met actieve burgers en een ondersteunende gemeente.

Hierbij worden ambitie op verschillende thema's. Wonen, economische dragers, ondersteuning, voorzieningen en landschap gegeven. Impliciet is in de doelen rekening gehouden met een veranderende wereld: een veranderende bevolkingssamenstelling, veranderende leefstijlen, een veranderende economische structuur en klimaatverandering. De doelen geven richting aan en kaders voor de gemeentelijke inzet.

De inwoners van Molenwaard vinden voorzieningen in de eigen kernen belangrijk voor de leefbaarheid. Onder een voorziening wordt verstaan een fysiek middel dat een functie dient voor collectief maatschappelijk belang. Een voorbeeld hiervan is een dorps huis dat de ontmoetingsfunctie dient of een supermarkt die in de levensbehoefte voorziet.

De herontwikkeling van het Kleyburgplein is in lijn met de gestelde ambities ten aanzien van voorzieningen.

Structuurvisie Nieuw-Lekkerland

De hoofdlijnen van beleid ten aanzien van beheer en ontwikkeling van het plangebied zijn in de gemeentelijke Structuurvisie Nieuw-Lekkerland (Ruimtelijke Beleidsvisie) vastgelegd. In het navolgende wordt de beoogde ruimtelijke visie vanuit dit plan samengevat.

Het restrictieve beleid en de daaraan verbonden maximale bebouwingscontour bepalen de mogelijkheden van de gemeente. Voor diverse ruimtevragen moet zoveel mogelijk een oplossing gevonden worden binnen de contouren. De te kiezen oplossing zal een kwaliteitswinst moeten betekenen. Dit kan zowel stedenbouwkundige als ook architectonische en groene kwaliteit zijn. Om kwaliteit te kunnen bewerkstelligen zal moeten worden aangesloten bij de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden.

Binnen de contour is een aantal inbreidingslocaties aanwezig. Bij de invulling van deze locaties staat niet het aantal te bouwen woningen voorop, maar de te behalen kwaliteit en aspecten als leefbaarheid, het behoud van de productieve beroepsbevolking en het sociale klimaat. De gewenste gemiddelde bebouwingsdichtheid is maximaal 35 woningen per hectare.

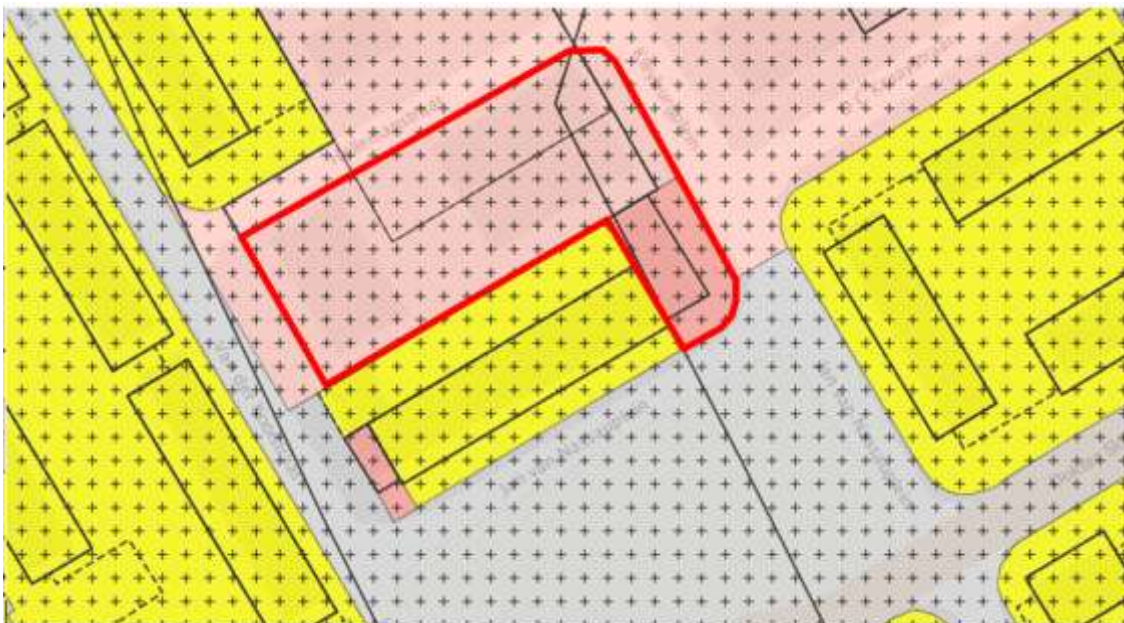
De in de structuurvisie gesignaleerde ruimtelijke knelpunten rond de winkelcentra hebben betrekking op de ligging, de inrichting en de parkeermogelijkheden. Het Kleyburgplein bevindt zich voor wat betreft deze knelpunten in een slechtere positie dan het Planetenplein. Versterking van de winkelcentra is het meest realistisch. In het gemeentelijk beleid wordt het Kleyburgplein verder ontwikkeld tot het hoofdwinkelcentrum van de gehele woonkern.

Rond het Kleyburgplein is het aandachtsgebied ruim opgevat. In dit gebied wordt gezocht naar mogelijkheden voor het vergroten van de zichtbaarheid van het winkelcentrum. Ook wordt het aantal parkeerplaatsen uitgebreid in combinatie met de mogelijke invulling van de locatie van de voormalige brandweergarage.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' welke is vastgesteld op 28 juni 2012. Aan het projectgebied zijn de bestemmingen 'Centrum' en 'Detailhandel' toegekend (zie figuur 3.1).

Ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel' is een bouwvlak strak om de huidige bebouwing opgenomen waarbinnen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter gebouwd mag worden. Binnen de bestemming 'Centrum' is voorzien in een ruimer bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag tot een goothoogte van 5 meter worden gebouwd. Binnen deze bestemming 'Centrum' is ter plaatse van het projectgebied tevens een nadere aanduiding opgenomen die detailhandelsvestigingen met een maximale bruto-winkelvloeroppervlakte van 2.000 m² toestaan.



Figuur 3.1 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omkaderd)

Blok-A

Het nieuwe geplande gebouw ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel' wordt 3 meter breder dan het huidige pand en past hierdoor niet meer binnen het opgenomen bouwvlak. Daarnaast is ter plaatse een maximale bouwhoogte van 3 meter opgenomen. De nieuw te realiseren bebouwing heeft een bouwhoogte van 4 meter.

Blok-B

De beoogde nieuwbouw ter plaatse van de bestemming 'Centrum' heeft eveneens een bouwhoogte van 7 meter met platte afdekking en overschrijdt hiermee de toegestane goothoogte van 5 meter. De nieuwbouw past echter wel ruimschoots binnen het opgenomen bouwvlak.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een project, waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor de herontwikkeling van het winkelcentrum relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkelingen in het project gebied (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van de ontwikkelingen en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor deze ontwikkeling is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.3 Watertoets

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van de gemeente en het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerplan 2010-2015 (2009) heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren wordt hierin vastgelegd. In de planperiode staan de volgende aspecten centraal:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 borduurt voort op de verschillende beleidsplannen die in de afgelopen jaren zijn vastgesteld. Er is dus geen sprake van een breuk in het waterbeleid maar wel van een verdere intensivering. Het is het eerste volledig integrale waterbeheerplan van het waterschap. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

In de Keur heeft het waterschap een vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m³ waterberging gerealiseerd moet worden (gebaseerd op de T=10+10% bui). Daarbij mag het waterpeil niet meer dan 20 cm stijgen in de Alblasserwaard. In het stedelijk gebied is de toename voor de eerste 500 m² verhard oppervlak vrijgesteld van watercompensatie en voor het landelijk gebied is dit 1.500 m².

Huidige situatie

Algemeen

Het projectgebied is momenteel geheel verhard.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zeekleigrond. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand op meer dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP -1,1 m.

Waterkwantiteit

In het projectgebied liggen geen watergangen en is geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Ten noorden van het projectgebied ligt de Lekdijk. Rondom deze dijk zijn beschermingszones aanwezig. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast. Het projectgebied ligt buiten deze beschermingszones en is dus niet van invloed op de waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het projectgebied is in de huidige situatie aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie*Algemeen*

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop en herbouw van de aanwezige bebouwing.

Waterkwantiteit

Bij een toename in verharding dient deze toename te worden gecompenseerd. Volgens de eis van het waterschap Rivierenland dient voor elke hectare aan toename in verharding 436 m³ waterberging gerealiseerd te worden.

Voorliggende plan maakt vervangende nieuwbouw mogelijk. Het projectgebied is echter reeds geheel verhard waardoor geen water hoeft te worden gecompenseerd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. hemelwater vasthouden voor benutting,
2. (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
4. afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.4 Geluid

Het projectgebied is zowel gelegen binnen de geluidszone van de Lekdijk als binnen de geluidszone van het geluidgezoneerde industrieterrein. Aangezien het plan geen nieuwe geluidgevoelige functies en/of wegen mogelijk maakt kan akoestisch onderzoek achterwege blijven. Daarnaast zal het geluidseffect van het winkelcentrum op de omliggende woningen niet wijzigen.

4.5 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling in het projectgebied is met de sloop en herbouw van het aanwezige bebouwing dusdanig klein dat dit ten opzichte van de huidige situatie voor een beperkte extra verkeersaantrekkende werking zorgt. Het effect op de luchtkwaliteit bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Op het plan is daarom het besluit nibm van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2012 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Schoonenburglaan (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het projectgebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

4.6 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in ruimtelijke plannen in het algemeen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze VNG-uitgave zijn voor een veelheid aan (bedrijfs)activiteiten richtafstanden genoemd die gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De richtafstanden gelden tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige functies. De betreffende afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van het omgevingstype 'gemengd gebied' verkleinde richtafstanden gelden. Ook indien uit onderzoek, nadere argumentatie of vergunde rechten blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening kunnen kleinere afstanden aangehouden worden dan de aangegeven richtafstanden.

Onderzoek

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van bouwblokken binnen de reeds aanwezige functie detailhandel en centrum. De ruimtelijke onderbouwing voorziet niet in nieuwe functies. Het projectgebied is gelegen in het centrum van Nieuw-Lekkerland, hier zijn diverse functies aanwezig. Daarmee kan gesteld worden dat het projectgebied aangemerkt kan worden als 'gemengd gebied'.

Binnen de functie centrum is kleinschalige detailhandel mogelijk. Dergelijke functies worden in de VNG-publicatie aangeduid als milieuhinderlijke inrichtingen met milieucategorie 1. Dergelijke inrichtingen beschikken over een richtafstand van 0 meter ten opzichte van woningen in een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan, een acceptabel woon- en leefklimaat wordt hiermee gewaarborgd, en de woningen zorgen niet voor een belemmering van de bedrijfsvoering van de inrichtingen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

Inrichtingen

Ten noorden van het projectgebied is de inrichting J.W. de lange gevestigd. Op deze inrichting wordt 9.000 liter aan stofexplosie gevaarlijke stoffen opgeslagen. Ten gevolge van deze opslag beschikt de inrichting over een invloedsgebied van 275 meter, het maatgevende scenario hierbij is het toxische scenario. Het projectgebied ligt buiten dit invloedsgebied. Nader onderzoek en/of een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Transport

Ten noorden van het projectgebied, op meer dan 400 meter, is de vaarroute de Lek gelegen. Deze vaarroute is door het basisnet-water aangewezen als "zwarte vaarroute". Voor een zwarte vaarroute geldt dat het plaatsgebonden risico maximaal reikt tot aan de oever. Het plasbrandaandachtsgebied is tot maximaal 25 meter inwaarts vanaf de oever gelegen. De ontwikkeling is op meer dan 400 meter gelegen en ligt daarmee buiten het plasbrandaandachtsgebied. Een berekening van het groepsrisico voor een zwarte vaarroute is alleen noodzakelijk indien de personendichtheid meer dan 1.500 personen per hectare aan twee zijde of 2.250 personen/ha aan één zijde bedraagt. In de onderhavige situatie is hier geen sprake van. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Omdat de ontwikkeling buiten de 200 meter zone vanaf de Lek is gelegen heeft de ontwikkeling geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

4.8 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Normstelling

Provinciale Verordening

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden die deel uitmaken van de EHS, alsmede de bescherming van belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden plaatsvinden die onderdeel zijn van de EHS of in belangrijke weidevogelgebieden, geldt het nee, tenzij-principe. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet compensatie plaatsvinden, wanneer er effecten optreden.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

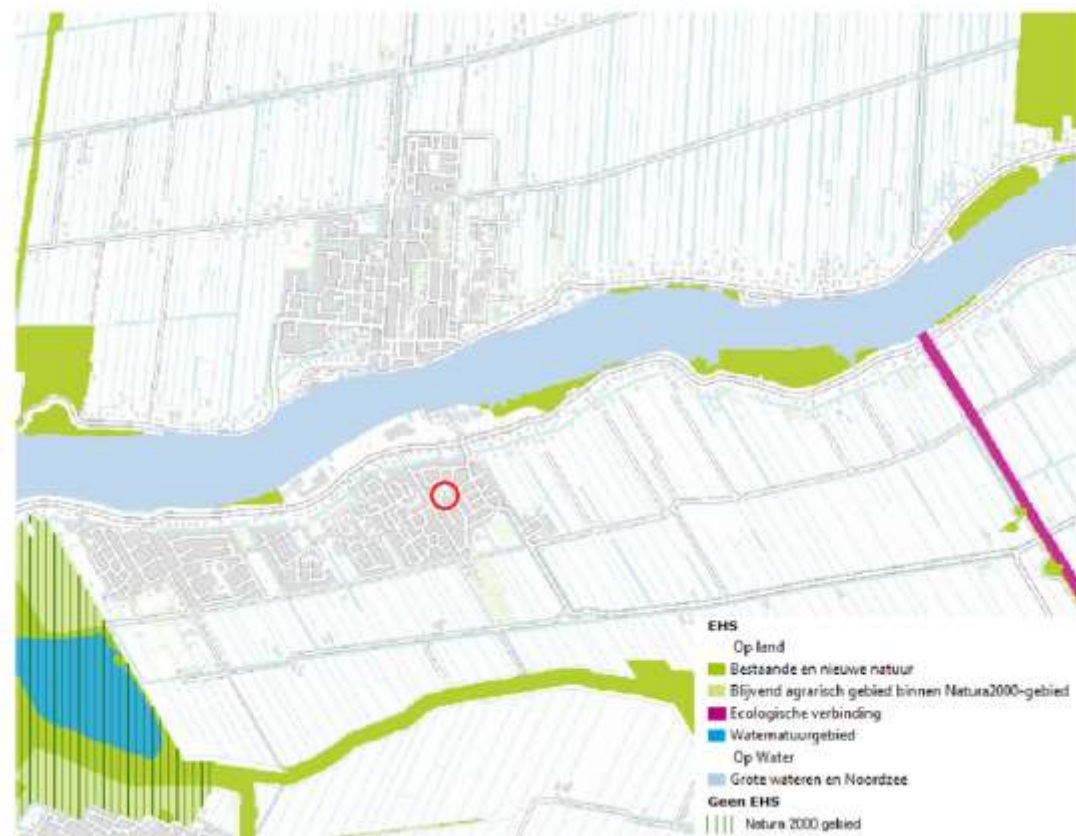
- a. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde Natura 2000 is gelegen op circa 1,9 kilometer ten westen van de ontwikkeling en betreft het Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk. De dichtstbijzijnde EHS is op circa 450 meter ten oosten van de ontwikkeling gelegen. Deze natuurgebieden liggen op voldoende afstand van de ontwikkeling en worden niet beïnvloed door de realisatie van bouwvlakken ter plaatse van bestaande functies.



Figuur 4.1: Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. beschermde natuurgebieden (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het projectgebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere Ravon en www.waarneming.nl).

Vaatplanten

De projectlocatie is nagenoeg volledig verhard, er is geen (natuurlijke) vegetatie aanwezig.

Vogels

In de tuinen kunnen tuin- en struweelvogels voorkomen. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. De locatie voorziet verder niet in bebouwing die geschikt is voor vogels met een vaste broed- en verblijfplaats. Daken met dakpannen en overstekken ontbreken.

Zoogdieren

Het projectgebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis of veldmuis.

De bebouwing voorziet niet in geschikte bebouwing voor vleermuizen gezien de afwezigheid van dakpannen, overstekken en kieren/naden.

Amfibieën

Algemene amfibieën als bruine kikker, bastaardkikker en gewone pad kunnen gebruik zullen maken van het plangebied als schuilplaats in struiken of onder stenen.

Vissen

Vanwege het gebrek aan oppervlaktewater is de aanwezigheid van vissen uitgesloten.

Overige soorten

Er zijn, gezien de aanwezige biotopen, geen beschermde reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het projectgebied voldoet hier niet aan.

In tabel 4.2 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het projectgebied (naar verwachting) aanwezig zijn en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.2: Naar verwachting aanwezige beschermde soorten binnen het projectgebied en het beschermingsregime

				Nader onderzoek nodig
Vrijstellings regeling Ffw	<i>tabel 1</i>		mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis en veldmuis bruine kikker, gewone pad en de bastaardkikker	nee
Ontheffings regeling Ffw	<i>tabel 2</i>		-	nee
	<i>tabel 3</i>	<i>bijlage 1 AMvB</i>	-	nee
		<i>bijlage IV HR</i>	-	nee
	<i>vogels</i>	<i>cat. 1 t/m 4</i>	-	nee

De ruimtelijke onderbouwing is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden.

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van bouwblokken ter plaatse van bestaande functies. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).

Conclusie

Gezien de bovenstaande conclusies staat de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet, de ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Bodem

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van het projectgebied zijn reeds een centrumvoorzieningen en detailhandel aanwezig. Er vindt geen feitelijke functieverandering plaats waarbij rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit. Hierdoor is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect bodem de ontwikkeling niet in de weg staat.

4.10 Archeologie

Regelgeving en beleid

Monumentenwet

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Onderzoek en conclusie

Om de bestaande archeologische waarden te beschermen is ter plaatse van het projectgebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Het bouwplan voorziet in beperkte bodemingrepen. Het plan is tevens getoetst door het bevoegd gezag (gemeente Molenwaard) op de archeologische waarden. De archeologische waarden staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.11 Cultuurhistorie

Nota Belvédère (1999)

De Alblasserwaard en Vijfheerenlanden zijn door het Rijk aangewezen als Belvédèregebied. In de Nota Belvédère pleit het Rijk ervoor cultuurhistorische kwaliteit te integreren met ruimtelijke ontwikkelingen. In plaats van een op behoud en bescherming gericht beleid, wil het Rijk cultuurhistorische elementen een plaats geven in een op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Ruimtelijke ordening kan ertoe bijdragen dat de betekenis van cultuurhistorische elementen en structuren groter wordt, door ze in te passen of een nieuwe functie te geven. Een en ander is mede van belang om de recreatieve belevingswaarde van die elementen en gebieden te versterken.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland, 2003)

De provincie Zuid-Holland heeft de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) vastgesteld. De provincie betreft hierdoor de cultuurhistorie bij ruimtelijke ontwikkelingen en richt zich hierbij vooral op het beschermen en versterken van het cultureel erfgoed voor zover dit is vastgelegd op de kaart van de CHS. Om deze reden is de CHS opgenomen in de streekplannen en in de Nota Regels voor Ruimte. De CHS vormt de basis voor toetsing van en advisering over bestemmings- en bouwplannen van gemeenten en erfgoedaspecten.



Figuur 4.1. Cultuurhistorische waarden (bron: CHS provincie Zuid-Holland)

Onderzoek en conclusie

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (figuur 4.1) is te zien dat er voor het projectgebied geen cultuurhistorische waarden zijn toegekend. De cultuurhistorische waarden staan hierdoor de ontwikkeling niet in de weg. Met de herontwikkeling van het winkelcentrum wordt het historische dorpsplein weer in ere hersteld.

4.12 Eindconclusie

Op basis van voorgaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen worden verwacht voor de realisatie van de twee nieuwe panden.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering en kosten van het voornemen berusten volledig bij de initiatiefnemer. Met de gemeente Molenwaard is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de gemeente gevrijwaard wordt van enige aanspraak op planschade. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning, inclusief goede ruimtelijke onderbouwing, zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze kenbaar te maken.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Beoordeling centrumplan



datum: 25-9-2013

projectnummer: 1333.0813

Notitie beoordeling centrumplan Nieuw-Lekkerland

Inleiding

In het dorp Nieuw-Lekkerland (samen met Kinderdijk circa 9.500 inwoners) zijn twee winkelcentra, te weten het dorpscentrum aan het Kleyburgplein (circa 1.950 m² wvo¹) en een ondersteunend centrum aan de Planetenlaan (circa 1.300 m² wvo). In het dorpje Kinderdijk zijn twee winkels gevestigd van samen circa 60 m² wvo. De gemeente en de winkeliers zijn al ruim 10 jaar bezig om te komen tot een gedragen en uitvoerbaar plan voor de opwaardering van het Kleyburgplein. Hiervoor is een plan opgesteld door MKB Vastgoed Plan, dat echter niet uitvoerbaar is gebleken. De winkeliers hebben in eigen beheer, met medewerking van hun woordvoerder, de heer Van Bruggen, een nieuw plan opgesteld.

De gemeente vraagt zich af of uitvoering van het plan van de ondernemers en de heer Van Bruggen toekomstbestendig is, zodat er de komende 10 à 15 jaar geen problemen (waaronder leegstand) ontstaan en geen nieuwe (gemeentelijke) investeringen nodig zijn. De gemeente heeft DTNP gevraagd het centrumplan te beoordelen. De volgende twee vragen worden in deze notitie beantwoord:

1. Is sprake van een goede programmatische invulling?
2. Is sprake van een goede functioneel-ruimtelijke opzet?

Conclusie

Internet verandert de winkelmarkt sterk en kan ook voor de winkelmarkt in Nieuw-Lekkerland gevolgen hebben. In belangrijke mate zijn dit echter risico's voor ondernemers zelf, waar een gemeente geen invloed op heeft. Wel kan de gemeente invloed uitoefenen op de omvang van het centrumplan, om zo mogelijke negatieve ontwikkelingen te beperken.

Het voorliggende centrumplan past wat betreft branchering bij een dorpscentrum als dat van Nieuw-Lekkerland. Het brancheprofiel is niet ambitieus groot en biedt een divers basisaanbod. Naar verwachting is een dergelijk basisaanbod ook over een aantal jaar nog steeds kansrijk, met name in een 'geïsoleerd' verzorgingsgebied als Nieuw-Lekkerland.

De kracht van het winkelaanbod in Nieuw-Lekkerland is dat het voor een belangrijk deel bestaat uit zelfstandige ondernemers. Zij zullen een relatief sterke lokale binding hebben. Juist doordat weinig winkelformules aanwezig zijn schatten wij in dat als in de toekomst één of meer winkels sluiten deze dan relatief makkelijk opnieuw worden ingevuld. Er zijn landelijke filiaalbedrijven

¹ Winkelvloeroppervlak: voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten, zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's

die winkelruimte zoeken in dorpen als Nieuw-Lekkerland, mits er geen concurrent is in de branche (bijvoorbeeld Blokker of Marskramer, Kruidvat, Jola Mode, Zeeman).

Binnen de beschikbare ruimte in het centrum is een ruimtelijke opzet gevonden die voor een belangrijk deel de bestaande bebouwingscontouren intact laat. Binnen deze ruimtelijke opzet is ruimte gevonden voor het vergroten van de supermarkt, wordt het gevoel van een dorpscentrum versterkt door het in ere herstellen van het centrale dorpsplein en ontstaat een overzichtelijker centrum. Daarmee is het voorliggende plan een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

In algemene zin is onze conclusie dat binnen de beschikbare ruimte en met beperkte ingrepen een ruimtelijke opzet is gevonden met een branchering die nu en in de toekomst past bij Nieuw-Lekkerland. Wel zijn er twee aandachtspunten bij het plan waarvan wij vinden dat verbeteringsvoorstellen gewenst zijn. Op de eerste plaats is het dorpsplein vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten niet optimaal (lage en soms onduidelijke pleinvanden). Dit leidt tot een matige verblijfskwaliteit op het plein. Het zal een gevoel van een 'open vlakte' oproepen. Ten tweede blijft de parkeersituatie bij het centrum versnipperd en zijn er maar weinig parkeerplaatsen direct bij de ingang van de supermarkt. Dit zal leiden tot zoekverkeer en/of zwerfende winkelwagens.

Ad 1 Programmatistische invulling

Het totale centrumplan is circa 3.315 à 3.665 m² brutovloeroppervlak (bvo) groot, waarvan circa 3.405 m² bvo winkels (tabel 1). In het centrumplan komen alle ondernemers terug die nu al in het centrum zijn gevestigd. De meeste winkeliers hebben aangegeven een unit te willen van vergelijkbare of beperkt kleinere omvang dan de huidige omvang. De grootste wijziging in omvang betreft de schaalvergroting van supermarkt Plus (van circa 665 m² wvo naar circa 1.050 m² wvo).

Tabel 1 Branchering centrumplan

Branche	Bruto omvang (m² bvo)	Netto omvang (m² wvo)²
Supermarkt	1.400	1.050
Versspeciaalzaken	325	245
Persoonlijke verzorging	200	150
Mode	720	540
Overig niet-dagelijks	510	380
Leegstand	250	185
Totaal winkels	3.405	2.550
Horeca	150 à 200	
Dienstverlening	60	
Totaal	3.615 à 3.665	

² Het winkelvloeroppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak. In de tabel is gerekend met een gemiddelde van 75%.

Uit het in 2011 uitgevoerde koopstromenonderzoek³ blijkt dat het huidige winkelaanbod in het centrum van Nieuw-Lekkerland vooral een functie heeft voor de voormalige eigen gemeente Nieuw-Lekkerland (dorpen Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk). Voor een verzorgingsgebied van deze omvang (circa 9.500 inwoners) is het centrum relatief klein. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat er naast het centrum ook een ondersteunend buurtwinkelcentrum is. De meeste dorpen met een vergelijkbaar aantal inwoners hebben maar één winkelgebied.

Ondanks het relatief kleine centrum van Nieuw-Lekkerland kan op basis van een snelle distributieve berekening van de marktruimte (bijlage 1), gebaseerd op het in 2011 uitgevoerde koopstromenonderzoek, tot de conclusie worden gekomen dat het huidige dagelijkse winkelaanbod in Nieuw-Lekkerland relatief groot is voor het dorp. De belangrijkste reden hiervoor is een lage koopkrachtbinding en –toevloeiing.

Een belangrijke verklaring voor de lage koopkrachtbinding en –toevloeiing ligt naar verwachting bij de twee (te) kleine supermarkten en de aanwezigheid van twee clusters voor dagelijkse boodschappen. Een situatie met één sterk cluster in plaats van twee zwakkere clusters heeft een grotere aantrekkingskracht op consumenten.

Uitvoering van het nieuwe centrumplan leidt tot vergroting van het dagelijkse aanbod (van circa 1.000 m² wvo naar circa 1.445 m² wvo), met name door de forse schaalvergroting van Plus (van circa 675 m² wvo naar circa 1.050 m² wvo). De uitbreiding van het winkelaanbod zorgt voor meer keuzemogelijkheden voor de consument (mogelijkheid voor een breder en dieper assortiment in de winkels) en biedt winkels de mogelijkheid aantrekkelijker te worden (meer ruimte voor uitstalling, bredere gangpaden, etc). Het dagelijkse winkelaanbod in het centrum wordt daardoor versterkt. Daarnaast heeft ook Albert Heijn (nieuwe eigenaar van supermarkt C1000 aan de Planetenlaan) plannen voor uitbreiding van de supermarkt (van circa 800 m² wvo naar circa 1.025 m² wvo⁴), waardoor twee in omvang gelijkwaardige supermarkten ontstaan én die beide sterker en aantrekkelijker zijn dan ze nu zijn. Rekening houdend met deze forse versterking van het dagelijkse aanbod in Nieuw-Lekkerland, zal de koopkrachtbinding naar verwachting toenemen en is een haalbaar aanbod te berekenen van circa 2.500 m² wvo. Dit is een uitbreiding van circa 550 m² wvo ten opzichte van huidige situatie en komt in grote lijnen overeen met de uitbreiding van dagelijkse winkelaanbod na realisatie van het centrumplan (circa 445 m² wvo) en de uitbreiding van Albert Heijn (circa 225 m² wvo).

Naast een compleet dagelijks winkelaanbod past ook beperkt niet-dagelijks winkelaanbod bij het dorpscentrum van Nieuw-Lekkerland. Op dit kleine schaalniveau is een berekening van de marktruimte weinig zinvol. Bovendien verandert internet de winkelmarkt in de niet-dagelijkse sector in hoog tempo, waardoor berekeningen niet goed te maken zijn.

Het haalbare niet-dagelijkse winkelaanbod in Nieuw-Lekkerland wordt behalve door de omvang van het verzorgingsgebied ook in belangrijke mate bepaald door het uitgebreide aanbod in Alblasserdam. Daar zijn onder andere vestigingen van HEMA, Blokker, Intertoys, Shoeby, Dobby en (binnenkort) Xenos. Niet-dagelijks winkelaanbod in het centrum van Nieuw-

³ I&O (2011), 'Koopstromenonderzoek Randstad 2011'

⁴ Opgaaf Ahold/gemeente Molenwaard

Lekkerland bestaat vooral uit winkels die worden meegenomen bij het doen van dagelijkse boodschappen. Het gaat onder andere om winkels in huishoudelijke artikelen, bloemen en planten, boeken en tijdschriften. Daarnaast passen in een dergelijk centrum enkele aanvullende winkels in andere branches, zoals mode, schoenen, juwelier en optiek of dierbenodigdheden. Voor een uitgebreider niet-dagelijks aanbod blijven inwoners aangewezen op andere plaatsen (o.a. Alblasterdam).

Het niet-dagelijkse winkelaanbod dat nu reeds aanwezig is en terug zal keren in het vernieuwde centrum sluit goed aan bij het in de toekomst realistische brancheprofiel van Nieuw-Lekkerland: er is reeds een bloemist (Escada), een winkel in huishoudelijke artikelen (Simons), een boekhandel (De Parel), een kledingwinkel (Simons), een schoenenwinkel (Anneke), een winkel in cadeau-artikelen (Buuf & Co) en een winkel in computerapparatuur (Stacom).

In het centrumplan is voor drie units nog geen invulling gevonden. Voor deze units kan onder andere worden gedacht aan het toevoegen van functies die passen bij het boodschappen-karakter van het dorpcentrum, zoals een opticien, juwelier, dierenwinkel, slijterij of apotheek.

Goed aan het centrumplan is dat de omvang van het centrum niet te groot wordt. Door veranderingen in de winkelmart (internet) en de invloed van Alblasterdam is een groot winkelaanbod in Nieuw-Lekkerland niet duurzaam. Doordat het winkelaanbod niet te groot wordt blijft er druk op het winkelvastgoed en is kans op leegstand kleiner.

Het sterke aan het centrum van Nieuw-Lekkerland is dat een relatief groot deel van het winkelaanbod bestaat uit zelfstandig ondernemers en dat er weinig filiaalbedrijven zijn gevestigd. Op de eerste plaats heeft dit als voordeel dat winkels een relatief sterke binding zullen hebben met klanten. Een tweede voordeel is dat als een bestaande winkel sluit het naar verwachting relatief eenvoudig is een winkelformule te vinden die de vrijkomende ruimte wil opvullen. Er zijn landelijke filiaalbedrijven die winkelruimte zoeken in dorpen als Nieuw-Lekkerland, mits er geen concurrent is in de branche (bijv. Blokker of Marskramer, Kruidvat, Jola Mode, Zeeman).

Ad 2 Functioneel-ruimtelijke opzet

In onderstaande tabel wordt de functioneel-ruimtelijke opzet van het centrumplan beoordeeld op zes verschillende thema's. Per thema zijn de sterke (+) en zwakke (-) punten aangegeven.

Omvang en ligging supermarkt	
+	Schaalvergroting: van een te kleine supermarkt naar een omvang die past bij de schaal en functie van het centrum van Nieuw-Lekkerland. Supermarkt wordt hierdoor toekomstbestendiger.
+	Lay-out: een meer rechthoekige vorm, waarbij de smalle entree van de huidige situatie verdwijnt. Biedt mogelijkheden voor een meer aantrekkelijke en heldere indeling van de supermarkt. Supermarkt wordt zo toekomstbestendiger.
0	Toegang van supermarkt enigszins verscholen (naar achter gelegen ten opzichte van plein), maar bezoekers moeten wel langs het centrale plein lopen om bij hun geparkeerde auto te komen. De zichtbaarheid van de supermarkt wordt wel sterk verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

Omvang overige units	
+	Omvang van units zijn door de ondernemers zelf aangegeven en sluiten dus aan op hun specifieke wensen.
-	Drie units waarvoor nog geen invulling is (ca. 60, 85 en 100 m ² bvo) behoren tot de kleinste units van het centrumplan. Units van deze omvang zijn vooral geschikt voor (vers)speciaalzaken. Er al een ruim aanbod versspeciaalzaken, waardoor de invulling van deze panden onzeker is. Daarbij komt dat een van de units een hoekpand is met veel zijkanten. Een dergelijk pand (met veel etalage ten opzichte van winkelvloeroppervlak) is moeilijker verhuurbaar dan een unit die niet op een hoek is gevestigd.
Routing in centrum	
+	'Winkelrondje' rondom middenblok met daarin achterkanten van winkels verdwijnt.
+	Autovrij centraal dorpsplein wordt in ere hersteld. Winkels zijn hier voor een belangrijk deel rondom gevestigd. Het plein kan bovendien ruimte bieden aan de warenmarkt en evenementen.
Zichtbaarheid en uitstraling winkelwanden	
-	Zichtbaarheid van het winkelcentrum Kleyburgplein is minder goed dan het winkelcentrum aan de Planetenlaan.
+	Een aantal weinig aantrekkelijke (winkel)wanden worden vervangen door een meer aantrekkelijke wand (winkelwand met DA, waarbij onder andere de leegstaande bovenverdieping verdwijnt in het nieuwe ontwerp) of verdwijnen in zijn geheel (steeg tussen Plus en achterkant Simons)
+	Vanaf het meest centrale punt in het centrum (bocht in de Hellemanstraat) zijn alle winkels zichtbaar. Het centrum wordt daardoor veel overzichtelijker dan nu het geval is. Naar verwachting zal het grootste deel van de centrumbezoekers langs dit punt komen.
+	Noordwand van plein wordt afgezoomd met uitstalling van winkel (Escada is daar beoogd) en een terras.
-	De bebouwing aan de oost- en westwand van het plein zijn laag (één verdieping hoog). Aan de noordzijde is de pleinwand onduidelijk (deel schutting en/of bloemenuitstalling, deel terras en een deel open). Het plein mist daardoor wanden die zorgen voor een aantrekkelijk stedenbouwkundig plein met een aantrekkelijke verblijfskwaliteit. De kans bestaat dat het plein het gevoel van een 'open vlakte' oproept met een matige verblijfskwaliteit.
Bereikbaarheid	
0	Winkelcentrum Kleyburgplein is goed bereikbaar door de nabijheid van de Dokter Slotstraat (doorgaande route door dorp) en de Schoonenburglaan, maar is wel minder goed bereikbaar dan het winkelcentrum aan de Planetenlaan, dat direct aan de doorgaande route door het dorp ligt. De bereikbaarheid verandert echter niet ten opzichte van de huidige situatie.
Parkeergelegenheid	
+	Vergroting van de parkeercapaciteit tot circa 103 parkeerplaatsen. Dat komt overeen met 3 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo winkelruimte. Daarmee ligt het aantal parkeerplaatsen binnen de landelijke norm van 2,5 tot 4,0 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo ⁵ .

⁵ ASVV update 2008, CROW

+	Meer parkeren dicht bij winkels.
-	Geen groot parkeerplein, maar versnipperde parkeerlocaties. Parkeersituatie is daardoor onduidelijk en kan leiden tot zoekverkeer (geldt ook voor huidige situatie).
-	Weinig parkeercapaciteit direct bij de ingang van de supermarkt (geldt ook voor huidige situatie). De relatief grote afstand van de meeste parkeerplaatsen tot de ingang van de supermarkt leidt mogelijk tot zwervende winkelwagens (winkelwagens die door de grote afstand niet worden teruggebracht als de boodschappen in de auto zijn geladen).

Bijlage 1 Distributieve berekening

In een distributieve berekening van de marktruimte worden vraag en aanbod tegen elkaar afgezet op basis van aantal inwoners (nu en prognose voor toekomst), gemiddelde besteding per inwoner (gecorrigeerd voor inkomensniveau), koopkrachtbinding (mate waarin inwoners van het primaire verzorgingsgebied hun uitgaven doen in het eigen winkelapparaat), koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet in winkels van buiten primaire verzorgingsgebied) en gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak.

In 2011 is voor de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland (dorpen Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk) een koopstromenonderzoek gedaan (in het kader van het grootschalige koopstromenonderzoek voor de hele Randstad). Hierin is de koopkrachtbinding van de hele gemeente aan het totale dagelijkse winkelaanbod van de gemeente gemeten. Op basis van deze cijfers wordt de berekening voor de huidige situatie gemaakt. Voor de toekomstige situatie (2020) wordt uitgegaan van een forse versterking van het dagelijkse winkelaanbod (twee moderne supermarkten).

Voor de berekening zijn de volgende variabelen gebruikt:

- Het primaire verzorgingsgebied (voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland) heeft circa 9.500 inwoners. In 2020 zal het aantal inwoners ongeveer gelijk zijn (CBS, 2012).
- Inwoners uit het primaire verzorgingsgebied besteden gemiddeld € 2.260 (excl. BTW) per persoon aan dagelijkse artikelen⁶. Dit is reeds gecorrigeerd voor het lagere gemiddelde inkomen per persoon⁷.
- De koopkrachtbinding voor de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland is 46% in de dagelijkse sector⁸. De koopkrachttoevloeiing is 5%.
- De gemiddelde omzet per m² wvo ligt in de dagelijkse sector op € 7.310 (excl. BTW). In dit gemiddelde zitten winkels met een hoge omzet en winkels met een lage omzet. Er mag vanuit worden gegaan dat deze gemiddelde omzet per m² wvo nodig is om goed te kunnen functioneren.
- Het huidige dagelijkse winkelaanbod is circa 1.950 m² wvo groot (inclusief één kleine versspeciaalzaak van circa 18 m² wvo in Kinderdijk).

⁶ HBD (2012), Kengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek

⁷ Voor de dagelijkse sector is het gebruikelijk de gemiddelde omzet per persoon te corrigeren met ¼ van het percentage dat het gemiddeld inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Omdat het gemiddeld inkomen in de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland circa 13% onder het landelijk gemiddelde ligt, gaan we uit van lagere omzetcijfers per inwoner. Voor winkels met dagelijkse artikelen gaan wij uit van € 2.260 ($€ 2.340 - (\frac{1}{4} \times 13\% \times € 2.340)$).

⁸ I&O (2011), Koopstromenonderzoek Randstad

Tabel 2 Indicatieve berekening uitbreidingsruimte dagelijkse sector Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk in 2011 en 2020

	Indicatie 2013 (o.b.v. KSO 2011)	Indicatie 2020
Inwoners Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk	9.500	9.500
Omzet per inwoner (excl. BTW)	€ 2.260	€ 2.260
Koopkrachtbinding	46% ⁹	80%
Koopkrachttoevloeiing	5%	5%
Totale omzet (excl. BTW)	€ 10,4 mln	€ 18,2 mln
Benodigde omzet per m ² wvo	€ 7.310	€ 7.310
Potentieel winkelaanbod (m ² wvo)	ca. 1.400	ca. 2.500
Huidig winkelaanbod (m ² wvo)	1.950	1.950 ¹⁰
Uitbreidingsruimte (m ² wvo)	nihil	ca. 550

⁹ Uit 'Koopstromenonderzoek Randstad 2011'

¹⁰ Huidig winkelaanbod, dus voor realisatie centrumplan en uitbreiding C1000/Albert Heijn.