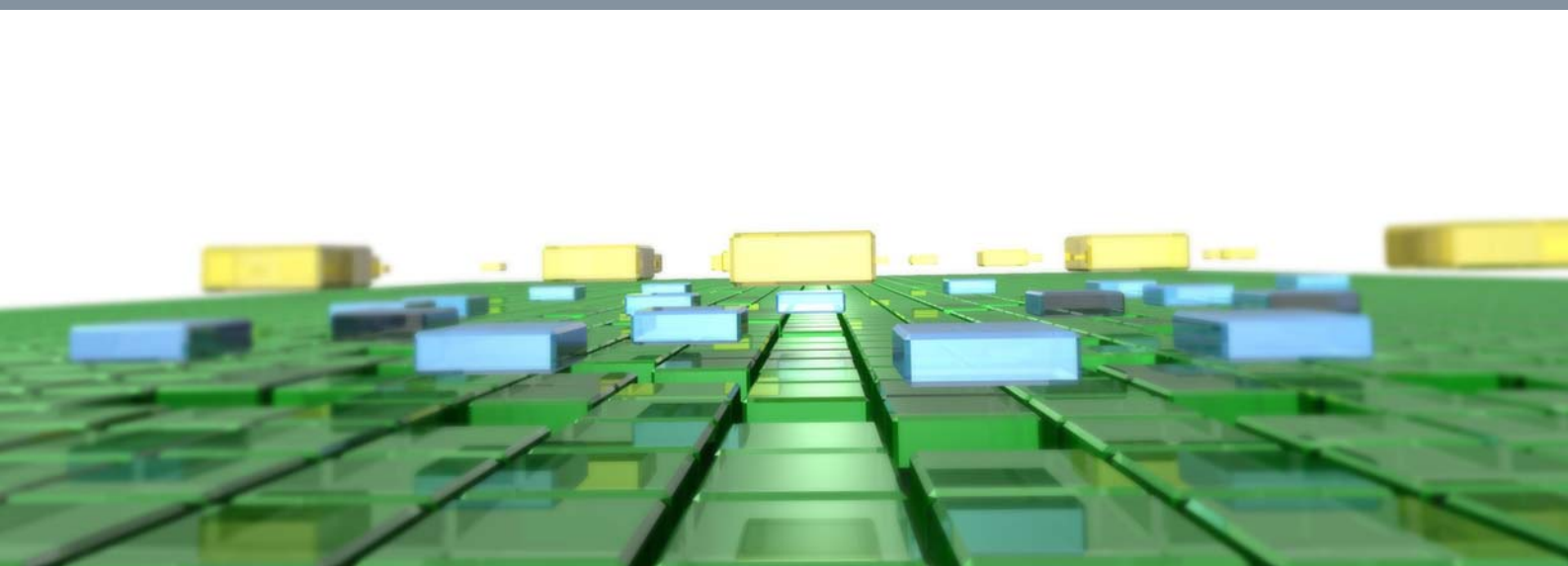


Bestemmingsplan 'Buitens van Van Iperen'

Gemeente Leerdam

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Buitens van Van Iperen'

Gemeente Leerdam

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04024.062396_1_6
Datum:	Juni 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Verspuij
Projectteam BRO:	Jeroen Mielliet, Luke Vredeveld
Concept:	november 2010, januari 2011, maart 2011, april 2011, mei 2011
Voorontwerp:	15 augustus 2011, 25 augustus 2011, maart 2012
Ontwerp:	30 mei 2012, 13 september 2012, 15 november 2012
Vaststelling:	20 juni 2013
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Buitens van Van Iperen, gemeente Leerdam
Bron foto kaft:	BRO abstract 4
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
DEEL A - INLEIDING	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5 Leeswijzer	7
DEEL B - PLANOPZET	9
2. HUIDIGE SITUATIE	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Huidige situatie	11
2.3 Huidige beleidssituatie	11
2.3.1 Rijksbeleid	11
2.3.2 Regionale afstemming woningbouwplannen	15
2.3.3 Provinciaal beleid	13
2.3.3 Gemeentelijk beleid	16
3. PLANBESCHRIJVING	21
4. JURIDISCHE PLANOPZET	27
4.1 Aanleiding	27
4.2 Juridisch-planologische opzet	27
4.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	27
4.3.1 Inleidende regels	28
4.3.2 Bestemmingsregels	28
4.3.3 Algemene regels	29
4.3.4 Overgangs- en slotregels	30
DEEL C - VERANTWOORDING	31

5. MILIEU EN WAARDEN	33
5.1 Bedrijven en milieuzonering	33
5.2 Luchtkwaliteit	34
5.3 Geluid	35
5.4 Bodem	37
5.5 Externe veiligheid	38
5.6 Ecologie	41
5.7 Archeologische waarden	47
5.8 Waterhuishouding	48
DEEL D - UITVOERBAARHEID	53
6. UITVOERBAARHEID	55
6.1 Economische uitvoerbaarheid	55
6.2 Handhaving	55
6.3 Woningmarktanalyse	56
7. INSpraak EN PROCEDURE	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Inspraak	59
7.3 Overleg	59
7.4 Vaststellingsprocedure	60
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 3: Woningmarktanalyse	
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 5: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 6: Actualiserend bodemonderzoek	
Bijlage 7: Nader bodemonderzoek en saneringsplan	
Bijlage 8: Beoordeling bodemonderzoeken en saneringsplan Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid	
Bijlage 9: Overlegreacties	
Bijlage 10: Verzoek hogere grenswaarden	
Bijlage 11: Zienswijzenrapport	
Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan	

DEEL A - INLEIDING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is de voorgenomen herbestemming van het voormalige terrein van transportbedrijf Hartog en Bikker, welke zich enkele jaren geleden verplaatst hebben. Om een goed volwaardig plan te realiseren heeft de ontwikkelaar de gronden van dit bedrijf alsmede aangelegene gronden verworven. Het plan voorziet in de bouw van woningen en appartementen voor verscheidene woondoelgroepen.

1.2 Doel

De ambitie is om te komen tot een bestemmingsplan dat voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en dat woningbouwontwikkeling in het plangebied mogelijk maakt. Daarnaast is de ambitie om een uniform, gebruiksvriendelijk en eenduidig bestemmingsplan te creëren ten behoeve van de gebruiker (toetsende instanties, burgers en belanghebbenden), mede gelet op de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

Het doel van het bestemmingsplan 'De Buitens van Van Iperen' is het opstellen van een heldere regeling voor het gebied, waarbinnen de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan 'De Buitens van Van Iperen' heeft betrekking op het westelijk deel van de kern Leerdam dat zich bevindt tussen de volgende grenzen (zie figuur 1):

- Aan de noordzijde sluit het agrarisch gebied met een agrarische bestemming zonder bebouwing aan op het plangebied. Verder noordelijk, langs het Laantje van Van Iperen, ligt de rand van de woonbebouwing van Leerdam;
- Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een groenbestemming welke aansluit op de Lingedijk;
- Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de begraafplaats;
- Aan de oostzijde grenst het plangebied met de het westelijk deel van de bebouwde kom van Leerdam.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het bestemmingsplan 'Leerdam West' (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 januari 2001) en gedeeltelijk in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' (30 september 2010). Het plangebied heeft diverse bestemmingen. Meest gebiedsbepalende bestemming betreft de bedrijfsbestemming van het voormalige transportbedrijf Hartog en Bikker.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit vier delen.

Deel A: inleiding

In deel A is de aanleiding en het kader voor het bestemmingsplan 'De Buitens van Van Iperen' beschreven. Aangegeven is wat het doel is van het bestemmingsplan en welke vigerende bestemmingsplannen met onderhavig plan worden herzien.

Deel B: planbeschrijving

Deel B geeft de visie op het gebied weer. Hierbij wordt zowel ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied alsook op de visie op het plangebied en de doorvertaling van deze visie naar het bestemmingsplan. Deel B vormt de kern van de toelichting op het plan. In dit deel wordt de ruimtelijk-functionele visie en juridische planopzet in woord en beeld beschreven. Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel C: verantwoording

In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de milieu-, water- en bodemaspecten uiteengezet.

Deel D: uitvoerbaarheid

Deel D gaat in op de financieel-economische uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het plan.

DEEL B - PLANOPZET

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse zoals opgenomen in 'deel C - Verantwoording', van deze toelichting.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt tussen het Laantje van Van Iperen, Klein Oosterwijk en de Lingedijk. Het kent, door de ligging aan de dijk en een op hoogte liggende begraafplaats enige hoogteverschillen en een hoogtebeleving.

Het Laantje van Van Iperen vormt de huidige rand van Leerdam West en is aan beide zijden dicht bebouwd met woonbebouwing. Uitgezonderd langs het plangebied, wat door de vestiging van het transportbedrijf en enige landbouwgronden aan de westzijde een open karakter kent.

Klein Oosterwijk vormt de overgang naar het landelijk gebied en betreft een karaktervol dijkje en maakt deels onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht van het buurtschap Oosterwijk. De parallel aan Klein Oosterwijk gelegen, deels Joodse, begraafplaats vormt een prominente grens tussen het plangebied en Klein Oosterwijk, mede door zijn ligging op dijkhoogte.

Het plangebied grenst aan de Lingedijk. Hier staan binnendijks aan de oostelijke zijde karaktervolle villa's met rieten kappen of grote pannendaken. Aan de westelijke zijde is de overgang naar het open, landelijke rivierengebied.

2.3 Huidige beleidssituatie

2.3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte¹ wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het

¹ Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Meer specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke

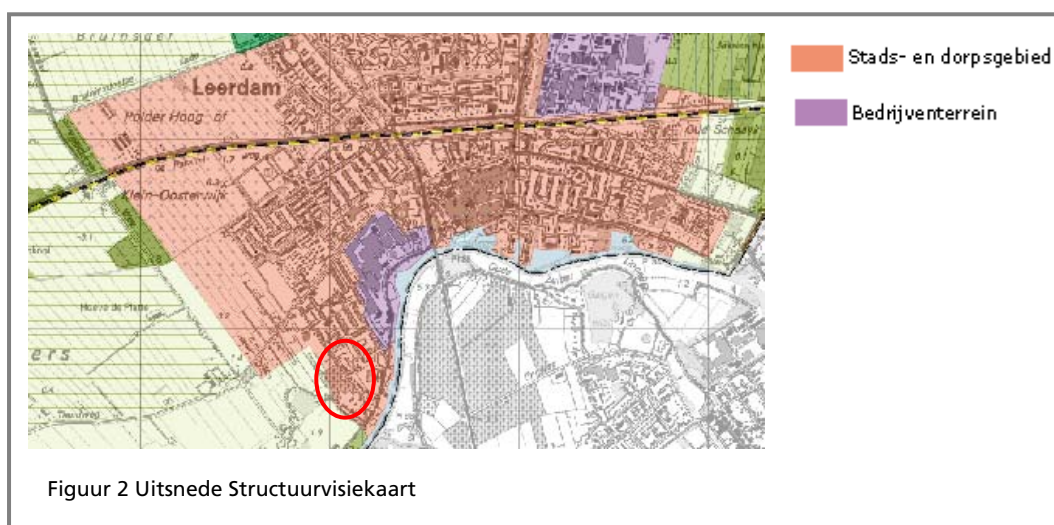
milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

2.3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie

De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogaven:

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



Doorwerking op het plangebied

Het plangebied ligt in een zone die aangeduid wordt als 'stads- en dorpsgebied'. Dit is een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Onderhavige ontwikkeling bevat de functie wonen en sluit hiermee aan op de provinciale structuurvisie.

huisvesten van (jonge) starters op de woningmarkt, ouderen en gehandicapten (de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid).

Artikel 2, lid3: Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteitsparagraaf bij bestemmingsplan

Het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied (het gebied buiten de bebouwingscontouren) is een algemene voorwaarde voor bestemmingsplannen. Daarom wordt een beeldkwaliteitsparagraaf gevraagd bij aanpassingen van het bestemmingsplan voor het buitengebied indien er ruimtelijke effecten te verwachten zijn voor de omgeving. Hetzelfde geldt voor aanpassingen van het bestemmingsplan voor het gebied net binnen de bebouwingscontour indien er ruimtelijke effecten te verwachten zijn die uitstralen naar het buitengebied; bijvoorbeeld hoogbouw in stads- en dorpsranden. Beeldkwaliteitsparagrafen beschrijven de effecten op de ruimtelijke kwaliteit.

Doorwerking op het plangebied

Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van woningbouw binnen de bebouwingscontour en het stedelijk gebied van Leerdam. De ontwikkeling sluit dan ook aan op het provinciale beleid zoals beschreven staat in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Het onderhavige plan is direct tegen de bebouwingscontour gelegen. Indien een plan invloed heeft op de kwaliteit van het buitengebied dient hier aandacht aan besteedt te worden. In de oude situatie bestond het terrein uit een fors transportbedrijf. Doordat een rommelig transportbedrijf op de scheidingslijn (maar binnen stedelijk gebied) aan de rand van het buitengebied plaatsmaakt voor een hoogwaardig woongebied zonder hoogbouw brengt het onderhavige plan een forse kwaliteitsimpuls met zich mee en heeft het daardoor een positieve invloed op de kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is voor het plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de kwaliteit van de omgeving is meegenomen. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlage.

2.3.3 Regionale afstemming woningbouwplannen

De provincie Zuid-Holland heeft in haar provinciale verordening Ruimte de eis opgenomen dat in het bestemmingsplan een onderbouwing van de toename van de woningvoorraad wordt gegeven. Tevens is hierin opgenomen dat er sprake moet zijn van een aantoonbare regionaal of intergemeentelijk afgestemde behoefte.

Inzet van de provincie is dat er voor alle regio's in Zuid-Holland een actuele Regionale Woonvisie is. Als deze Regionale Woonvisie er is zal in de bestemmingsplannen een verantwoording moeten worden opgenomen waaruit blijkt dat het bestemmingsplan in lijn is met deze regionale woonvisie. Op dit moment is de regio Alblas-serwaard-Vijfheerenlanden, waarin gemeente Leerdam is gelegen, gezamenlijk be-

zig met het opstellen van een regionale woonvisie. De planning is dat deze op 1 juli 2013 gereed is.

De gemeenten mogen tot de vaststelling van de Regionale Woonvisie voor eigen risico binnen de kaders van 130% WBR2010 plannen maken. In de Regionale Woonvisie zullen de nieuwe kwantitatieve en kwalitatieve kaders worden bepaald. Omdat er momenteel geen Regionale Woonvisie is, moeten er vooruitlopend op deze visie in de regio afspraken gemaakt worden. Afgesproken is dat na vaststelling van de Regionale Woonvisie de woningbouwplannen worden gecorrigeerd op basis van de in de Regionale Woonvisie vastgestelde kaders.

Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan hebben de gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden verklaard dat de "extra" gevraagde plancapaciteit apart wordt vastgelegd en dat zij bereid zijn tot een correctie achteraf op basis van de Regionale Woonvisie. Met deze afspraak wordt aangetoond dat gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden bereid zijn plannen in afwachting van de regionale woonvisie bij te stellen.

Leerdam mag op basis van WBR2010 netto 491 woningen toevoegen in de periode 2010-2019. In de 2010 en 2011 heeft Leerdam in totaal (netto) 104 woningen gerealiseerd, en beschikt het over 131 woningen in vastgestelde onherroepelijke bestemmingsplannen die deels al in uitvoering zijn. Daarmee resteert voor Leerdam een netto toevoeging van 256 woningen.

Dit bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen" met 85 woningen valt binnen de afspraken van het WBR2010 en is onderdeel van de plannen die zijn voorgelegd aan de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden in het kader van de in deze alinea vermelde (interim)afspraken. Hiermee is voldoende aangetoond dat het plan regionaal is afgestemd en dat de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden geen bezwaar heeft tegen het bestemmingsplan Buitens van Van Iperen. .

De vastgestelde planvoorraad uit dit bestemmingsplan wordt medegedeeld aan de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

2.3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus (2001)

In de Structuurvisie Plus onderschrijft Leerdam het Groene Hartbeleid van Rijk en Provincie Zuid-Holland op hoofdlijnen en wil een positieve en actieve bijdrage leveren aan de uitvoering van dat beleid. De kansen die dat beleid biedt wil Leerdam ten volle benutten om in het Groene Hart haar positie te behouden van een vitale woon-, werk- en recreatiegemeente met een subregionale verzorgingsfunctie.

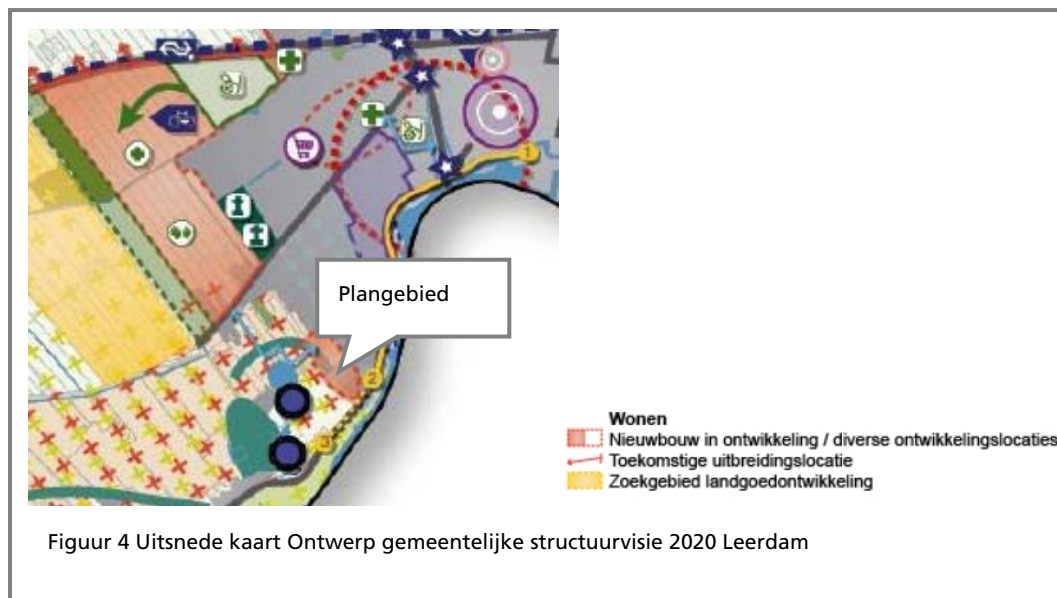
Leerdam wil, samen met provincie en andere partijen, inhoud geven aan een ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Dit kwaliteitsbeleid is:

- gericht op behoud, beheer en ontwikkeling van zowel de 'groene/blauwe' kwaliteiten van natuur, landschap en recreatie, als de "rode" kwaliteiten van stad en dorpen in onderlinge samenhang;
- gericht op het behouden en waar nodig realiseren van een hoogwaardig maar gedifferentieerd woon- en leefmilieu voor alle inwoners;
- gericht op het bij voorrang inzetten van ruimtelijke dynamiek en ruimtelijke ontwikkelingen voor het oplossen en voorkomen van sociaal-maatschappelijke en sociaal-economische knelpunten;
- gericht op zuinig en duurzaam ruimtegebruik; beslag op open ruimte door nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen wordt met prioriteit ingezet voor kwaliteitsverbetering van het bestaande stedelijk areaal en het zorgvuldig benutten van ruimtelijke en functionele mogelijkheden hierin.

Ontwerp gemeentelijke structuurvisie 2020 Leerdam, 'Hart voor kwaliteit aan de Linge'

In deze ontwerp gemeentelijke structuurvisie is de Structuurvisie Plus uit 2001 geactualiseerd. Directe aanleiding om de huidige Structuurvisie Plus te actualiseren is de invoering van de nieuwe Wro in juli 2008. Aansluitend vormen de ontwikkelingen in de afgelopen tien jaar aanleiding om te onderzoeken of de Structuurvisie Plus uit 2001 nog 'up to date' is en past binnen de huidige visie en beleidsprogramma's.



In de structuurvisie worden de volgende beleidsdoelen op het gebied van wonen beschreven:

- In aansluiting op de lokale woonbehoefte zorgen voor voldoende ruimte en mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen (voorzien in de lokale kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte);
- Zorgen voor voldoende woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag in een omgeving waar rekening wordt gehouden met de beperkingen en specifieke behoeften van deze huishoudens;
- Waar nodig en gewenst, vernieuwen en/of aanpassen van de woningvoorraad en de woonomgeving voor huidige en toekomstige bewoners;
- Versterken van de woonfunctie in het centrum van Leerdam;
- Een veilige en leefbare woonomgeving, zowel in sociaal opzicht als met betrekking tot milieuhinder en externe veiligheid.

Er zijn in Leerdam verschillende woningbouwontwikkelingen die bijdragen aan het gewenste gedifferentieerde woningaanbod. Zo ook de realisatie van de Buitens van Van Iperen. Hierdoor worden de keuzemogelijkheden van verschillende typen huishoudens die willen verhuizen binnen de gemeente vergroot.

Doorwerking op het plangebied

Dit bestemmingsplan regelt de nieuwbouw van woningen aan het Laantje van Van Iperen in Leerdam. Het gaat hierbij om verschillende woningen, zoals rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Hierdoor is sprake van een hoogwaardig en gedifferentieerd woon- en leefmilieu. Dit sluit aan bij de gemeentelijke Structuurvisie Plus en de Ontwerp gemeente structuurvisie 2020 Leerdam `Hart voor kwaliteit aan de Linge`.

Verkeer

Voor de wegen binnen het plangebied streeft de gemeente Leerdam naar een duurzaam en veilige inrichting. De inrichting voor de wegen in het plangebied dient te worden afgestemd aan het gebruik waarbij de nadruk ligt op verblijven. De inrichting dient aangepast te worden aan het gebruik. Tevens wordt een herinrichting van het meest zuidelijke deel van het Laantje van Van Iperen voorzien, om te voldoen aan de uitgangspunten van een duurzame en veilige inrichting.

Welstandsnota

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is de welstandsnota van toepassing. Welstandsbeleid heeft als doel het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit van gebouwde zaken en hun omgeving. Dit met in het achterhoofd dat een aantrekkelijkere leefomgeving een hogere economische waarde heeft dan een minder aantrekkelijke leefomgeving.

Voor de Buitens van Van Iperen is een beeldkwaliteitsplan² opgesteld welke zal functioneren als Welstandsnota voor het plangebied.

Beleidsnota volkshuisvesting 2005-2010

De Leerdamse woningmarkt kenmerkt zich vooral door een te eenzijdig samengestelde woningvoorraad, onvoldoende doorstroming en weinig slaagkansen voor ouderen en starters.

Uit de beleidsnota Volkshuisvesting 2005-2010 blijkt dat de focus de komende jaren ligt op:

1. een groei van de woningvoorraad die het evenwichtige groeiscenario ondersteunt;
2. het bevorderen van doorstroming binnen de huursector en van huur naar koop;
3. het bevorderen van meer differentiatie in de woningvoorraad, met name gericht op het aantrekken en vasthouden van huishoudens met hoger inkomen;
4. het versterken en behouden van verschillende woonmilieus.

Doorwerking op het plangebied

Onderhavig bouwplan levert een positieve bijdrage aan de groei van de woningvoorraad in de gemeente Leerdam. Door verschillende soorten bebouwing in het bouwplan, vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en appartementen, wordt de differentiatie in de woningvoorraad van de gemeente Leerdam bevorderd.

² Beeldkwaliteitsplan De Buiten van Van Iperen te Leerdam, Jong Zeeuw Architecten, augustus 2009

3. PLANBESCHRIJVING

De omgeving van het plangebied laat zich karakteriseren door het Lingelandschap als ook door de bebouwing in dit overgangsgebied tussen stad en dorp, tussen stad en Linge en tussen stad en de komgronden. Het overgangsgebied wordt gekarakteriseerd door eenvoudige woonbebouwing alsook door villa's met een historisch karakter.

De Buitens van Van Iperen voorzien in een ruim opgezet plan met allure. Er is voor gekozen om oude structuren in tact te laten door het Laantje van Van Iperen als hoofdweg te blijven benoemen en het ingeklemde plangebied op te delen in hofjes. Uitgangspunt bij deze hofjes is, dat de woningen geformeerd worden rondom een centrale ruimte en tussen de hofjes een open ruimte ontstaat.

De open ruimte zorgt voor transparantie vanaf het Laantje van Van Iperen naar het buitengebied. De hofjes krijgen allen een eigen karakter mee. In woonbeleving, woondifferentiaties en in thematisering. De hofjes vormen verkeersluwe gebieden wat ruimte geeft aan ontmoeting en spel. Zij sluiten telkens aan op het Laantje van Van Iperen. Veel aandacht wordt gegeven aan de ontmoeting van het plangebied met de Lingedijk en de begraafplaats. Dit deel van het plangebied ligt diep verzonken ten opzichte van de Lingedijk en de begraafplaats.

Tussen de hofjes worden openbare voorzieningen gevormd. Hier worden wandel- en fietspaden aangebracht zodat bewoners en omwonenden in staat zijn contact te maken met het open gebied langs Klein Oosterwijk en de Lingedijk. Voor parkeren dient het gebied geheel zelfvoorzienend te zijn. Zelfs de hoven bieden ruimte voor het parkeren van eigen bewoners en bezoekers. Binnen het plan wordt voldoende ruimte voor parkeren gerealiseerd, maar ook zodanig landschappelijk ingepast, dat dit een vriendelijker beeld geeft op het parkeren. Dit vereist extra aandacht mede om de aandacht voor het verkeersluw houden van de hofjes ook daadwerkelijk te bewerkstelligen.

Het plan bestaat uit vier hoven. Elk hof krijgt hierbij zijn eigen kleurthema, gebaseerd op de kleuren in de herfst.

Thema Rood: vrijstaande woningen of twee-onder-één kapwoningen (1)

In het Roodhof worden vrijstaande woningen twee-onder-één kapwoningen gebouwd. Dit hof kenmerkt zich door een variëteit in woningen. In materiaalgebruik en kleur vormen ze een eenheid, maar in typologie en detaillering geldt een grote vrijheid. Dit moet leiden tot een gevarieerd beeld, waarbij in zekere mate een tijdloosheid wordt bereikt door verschillende stijlen. Maar toch vormt het een logische eenheid door materiaal en kleur. De woningen worden georiënteerd op het hof en

dienen ook contact te maken naar het hof. Het hof krijgt hier meer een karakteriserende rol en draagt zorg voor de beleving van eenheid. Het is een ontmoetingsplaats maar biedt ook sfeer aan de woonomgeving. De woningen staan wat meer solitair aan het hof en voornamelijk de inrichting van het voorerf speelt in op de betrokkenheid bij het hof. De begrenzing tussen voortuin en openbaar gebied moet in het ontwerp en uitvoering hier ook een belangrijke bijdrage aan gaan leveren.

De woningen op de kop van het hof krijgen nog een extra dimensie, zij dienen meer allure te verkrijgen in hoogte, omvang en detaillering. Dit doet denken aan de jaren 30 woningen zoals er in Leerdam meer van zijn. Deze woningen krijgen aan de achterzijde ook de aansluiting op de open velden en kennen daar een ruime tuin.

Het hof kent autoverkeer, daar omwonenden volledig op eigen terrein parkeren. Het extra benodigd parkeren en het bezoekersparkeren wordt centraal geregeld in parkeercoffers aan het begin van ieder hof. Het thema is Rood en de (herfst)kleur van de solitair geplaatste bomen dient hier op aan te sluiten.

Thema Geel: vrijstaande woningen of twee-onder-één kapwoningen (2)

In het Geelhof worden de vrijstaande woningen of twee-onder-één kapwoningen gerealiseerd. De verkaveling is zodanig opgezet, dat er ruimte rondom de woningblokken ontstaat. Het vormt de uitdaging om zorg te dragen voor het echte hofgevoel. Dit wordt bereikt door een eenduidige architectuur van de woningen en binnen die architectuur door met lange, horizontale lijnen de woningen aan elkaar te koppelen. De woningen moeten door de horizontale lijnen aan elkaar verbonden worden en hun oriëntatie naar het hof kennen. Maar binnen een gelijke architectuur mag wel variatie ontstaan in de kapconstructies en gevelementen en erkers. Het hof krijgt hier meer een karakteriserende rol en draagt zorg voor de beleving van eenheid. Het is een ontmoetingsplaats, maar het biedt ook sfeer aan de woonomgeving. De woningen moeten als het ware het hof in haar armen nemen. De erfafscheidingen naar het hof moeten hier ook een belangrijk onderdeel van uit gaan maken. De erfafscheiding moet ritmiek en samenhang verkrijgen en dragen zodanig hun steentje bij aan de beleving van woning en hof.

Het hof kent meer autoverkeer, daar aanwonenden op eigen terrein parkeren. Desondanks moet gestreefd worden naar weinig autoverkeer met geringe snelheid. Het thema is Geel en de herfstkleur van de solitair geplaatste bomen dient hier op aan te sluiten.

Thema Oranje: rijwoningen of gestapelde woningen aan het hof (3)

In dit Oranjehof worden rijwoningen of gestapelde woningen gesitueerd, welke de vorm van het hof direct bepalen doordat de woningen het hof direct omsluiten. Er zijn twee belangrijke uitgangspunten bij dit hof. Eerste uitgangspunt is, dat dit het hof van het spel en de ontmoeting betreft. Het samenstel van bewoners zal zeer gemêleerd zijn. Kinderen, jonge bewoners, ouders, alleenstaanden en ouderen vinden in dit hof hun plek. Het openbaar gebied, het hof, is hierbij de ontmoetings- en

speelplaats. Door de keuze voor twee of drie grote, solitaire bomen verwordt het tot een ontmoetingsplaats onder de bomen. Het hof wordt autoluw uitgevoerd door middel van voorzieningen (paaltjes) met alleen ruimte voor incidenteel laden en lossen bij de woning. Het parkeren wordt gecentraliseerd aan het begin van het hof. De inrichting van het hof speelt in op de ontmoeting en het spel.

Ook de woningen spelen op het thema van de ontmoeting in. Geen gesloten gevels aan het hof, maar openheid naar het hof met toch ruimte voor een privé eigendom. De woningen zullen aan de buitenzijde van de hofring hun echte privé domein kennen in de vorm van de tuinen.

Tweede uitgangspunt ligt in de thematische keuze van het Verborgene hof, het vierde hof wat ten zuiden van het Oranjehof is gelegen. De vormgeving van dit hof moet bij gaan dragen aan de beleving van het verborgen hof.

Thema Verborgene Hof (4)

Dit deelgebied vormt de overgang tussen de Lingedijk en het Laantje van Van Iperen. Het gebied van hof 4 is gelegen in een kom, ingesloten tussen de Lingedijk, het Laantje van Van Iperen en de hooggelegen joodse begraafplaats. De hoogteverschillen zijn groot en lopen op tot 4,5 meter. In de ontwikkeling van het plan is het idee ontstaan voor een hof, diep gelegen in deze kom, ingesloten door de hooggelegen dijk en begraafplaats en afgesloten door de bebouwing van het Oranjehof. Thematisch is hier het idee voor het Verborgene Hof ontstaan. In het Verborgene Hof is plaats voor rijwoningen in de middeldure klasse. Deze rijwoningen zijn ruim van opzet en de architectuur krijgt veel aandacht om de algemeen bekende sfeer van een hof uit te dragen. De rijwoningen worden opgedeeld in twee blokken, waarbij het oostelijke blok in lijn volgt aan het Laantje van Van Iperen. Het westelijke blok volgt de lijn van de hoger gelegen begraafplaats. In het vrijgekomen middengedeelte worden de parkeerplaatsen voor het hof ondergebracht. Om het hofidee niet teniet te laten gaan door het parkeren is ervoor gekozen om de rijwoningen tussen 1 en 1,40 meter hoger te plaatsen dan het parkeren en zorgvuldig met de groeninpassing op het idee in te spelen. Op de twee koppen van de woonblokken, dicht bij het talud van de Lingedijk gelegen, is ruimte voor een openbare groene speelplek.

Het totale plan Buitens van Van Iperen omvat maximaal 85 woningen met de volgende differentiatie:

Thema	Woningdifferentiatie
Hof 1 Rood	- 10 vrijstaande woningen - 4 twee onder één kapwoningen Laantje van Van Iperen
Hof 2 Geel	- 16 twee onder één kapwoningen - 4 twee onder één kapwoningen Laantje van Van Iperen
Hof 3 Oranje	- 22 rijwoningen - 12 appartementen
Hof 4 Verborgene Hof	15 rijwoningen
Klein Oosterwijk	2 vrijstaande woningen

Onderhavige ontwikkeling betreft een herontwikkelingslocatie. Bij de nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk en wat reëel en haalbaar is, waarbij het maximum te realiseren woningen in acht wordt genomen. Uitgaande van bovenstaand woningbouwprogramma dienen ook parkeervoorzieningen getroffen te worden. De verdeling hiervan worden in onderstaande tabel per hof weergegeven.

	Hof 1		Hof 2		Hof 3		Hof 4		Klein Oosterwijk	Totaal
Vrijstaand	10								2	12
Tweekap		4	20							24
Rijwoning					22		15			37
Appartement						12				12
Eis eigen	2,2	1,9	1,9	1,8	1,4	1,8	2,2			
Eis parkeren	22	7,6	38	39,6	16,8	27	4,4			155,4
Totale eis per hof	29,6		38	56,4		27	4,4			
Eigen terrein hoog (2,0)	2		2				2			
Eigen terrein laag (1,3)	8	4	18	3						
Toepassing eigen terrein	14,4	5,2	27,4	3,9		0	4			54,9
Toepassing openbaar	12		12	50		29				103
Totale toepassing per hof	31,6		39,4	53,9		29	4			157,9
Balans	2		1,4	-2,5		2	- 0,4			2,5
Compensatie in verband met reconstructie Laantje van Van Iperen										- 2,0
Totaal balans										0,5

Verkeer

Voor de wegen binnen het plangebied streeft de gemeente Leerdam naar een duurzaam en veilige inrichting. De inrichting voor de wegen in het plangebied dient te worden afgestemd aan het gebruik waarbij de nadruk ligt op verblijven. De inrichting dient aangepast te worden aan het gebruik. Tevens wordt een herinrichting van het meest zuidelijke deel van het Laantje van Van Iperen voorzien, om te voldoen aan de uitgangspunten van een duurzame en veilige inrichting.

Ontsluiting

De uitrit van de hofjes 3 en 4 komt uit op het Laantje van Van Iperen tegenover het straatje waar behalve enkele voetgangers en fietsers slechts enkele motorvoertuigen kunnen komen uit de daar gesitueerde garageboxen. Verder gemotoriseerd verkeer kan daar niet uitkomen vanwege de aan twee zijden geplaatste hekjes. Vlak bij deze kruising is ook de uitweg van de tuin van Lingedijk 28 (Glasmuseum) en Lingedijk 32. Het Laantje van Van Iperen zal worden ingericht als erftoegangsweg. Dat betekent dat onder andere de kruising van het Laantje met aan de ene kant de uitrit van hofjes 3 en 4 en aan de andere kant het smalle straatje wordt voorzien van een plateau. De kruising ligt op een afstand van circa 30 meter van het laagste punt van het Laantje. Hierdoor heeft het gemotoriseerde verkeer dat vanaf de Lingedijk het Laantje afrijdt, voldoende tijd om de verkeerssituatie op het kruispunt goed waar te nemen. Door het realiseren van plateaus worden de verkeersdeelnemers gedwongen vaart te minderen. Ook de verkeersdeelnemers die het kruispunt vanuit de andere kanten naderen, moeten hun snelheid minderen als zij het plateau naderen.

Verkeersgeneratie

De 85 woningen genereren gemiddeld een verkeersproductie van zes autoritten per etmaal. De huidige intensiteit is circa 650 motorvoertuigen per etmaal. Het totale aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal in de toekomstige situatie zal ongeveer $650 + 510 = 1160$ bedragen. Het laantje dat nu nog als 50 km-weg gecategoriseerd is, zal in de toekomst een erftoegangsweg worden met een maximumsnelheid van 30 km/u. Afhankelijk van de omvang van de gemeente worden bij dergelijke wegen een etmaalintensiteit van tussen de 3.500 en 5.000 motorvoertuigen als acceptabel gezien. Daar blijft het Laantje zeer ruim onder. Aan Klein Oosterwijk komen twee nieuwe woningen met een gezamenlijk etmaalintensiteit van gemiddeld 12 motorvoertuigen;

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is de het realiseren van een woonwijk Buitens van Van Iperen.

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de stedenbouwkundige schets en het beeldkwaliteitsplan.

4.2 Juridisch-planologische opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

4.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2008 en het Bestekhandboek Digitale ruimtelijke plannen d.d. 20-12-2009 van de gemeente Leerdam.

Hieronder wordt de opbouw van de regeling kort toegelicht.

4.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

4.3.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat 4 bestemmingen.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, detailhandel, horeca, wonen etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken. Een afwijkingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat een afwijkingsbevoegdheid alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente van-

uit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de ontheffing wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Het afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders hebben in sommige gevallen de bevoegdheid de bestemming te wijzigen.

4.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een algemene regels omtrent ondergronds bouwen, de maximale toegestane hoogte, toegelaten bouwwerken met afwijkende maten en toegestane overschrijding van bouwgrenzen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning om af te wijken van het plan kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid door middel van een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid.

4.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid; Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

DEEL C - VERANTWOORDING

5. MILIEU EN WAARDEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beide beleidsvelden naar elkaar. De milieukwaliteit vormt één van de belangrijkste afwegingen bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijvigheid) ruimtelijk te scheiden ten opzicht van milieugevoelige functies als woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die milieu- en overige aspecten die van belang zijn voor de aanwezige en nieuw te ontwikkelen functies/gebieden in Leerdam. De volgende thema's worden in dit deel van het bestemmingsplan toegelicht: 'bedrijven en milieuzonering', geluid, geur, luchtkwaliteit, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie & archeologie.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven³. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

Boomgaard

Verder ligt ten noordwesten van het plangebied een boomgaard. In het bestemmingsplan Buitengebied is voor een deel van de boomgaard de aanduiding 'milieuzone- spuitzone' opgenomen. In deze kernrandzone (dit is een zone grenzend aan het plangebied) mag niet gespoten worden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in de boomgaard. Op basis van dit gegeven ondervindt onderhavige ontwikkeling hier

³ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

geen hinder van en hindert de ontwikkeling ook het bedrijf niet in de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten (wat dit is onderling overeengekomen).

Oude Algemene begraafplaats

Grenzend aan de westkant van het plangebied ligt de oude algemene begraafplaats aan de Lingedijk. Op deze begraafplaats worden geen nieuwe graven meer uitgegeven. Er wordt nog wel bijgezet in bestaande graven. Op het terrein zijn 173 zerken aanwezig.

Conform de richtafstandenlijst in de VNG-publicatie geldt voor een begraafplaats een richtafstand van 10 meter. De hinderafstand wordt veroorzaakt door het milieuaspect geluid. De begraafplaats grenst direct aan de nieuw uit te geven woonpercelen, waardoor het plangebied binnen de richtafstand is gelegen.

Als echter nader wordt gezien wat de feitelijke hinder veroorzaakt, is dat niet de begraafplaats zelf, maar de parkeerplaatsen. De begraafplaats zelf heeft geen parkeerterrein, waardoor de overlast die de begraafplaats geeft naar de woningen tot nihil kan worden bijgesteld. Bovendien vinden er slechts 3 begrafenissen per jaar plaats.

Hierdoor kan worden gesteld dat het woongenot op percelen direct grenzend aan een begraafplaats niet nadelig wordt beïnvloed. Omdat er verder geen nieuwe graven meer worden uitgegeven, zal de woningbouwontwikkeling ook niet leiden tot een beperking van de mogelijkheden van de begraafplaats.

5.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op

een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Jaarrapportage luchtkwaliteit

In de rapportage luchtkwaliteit van de gemeente Leerdam wordt een overzicht gegeven van alle locaties met een overschrijding van de grenswaarden en de tijdelijke grenswaarden voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ (fijnstof) in drie peiljaren. Daarnaast wordt een overzicht weergegeven van aandachtslocaties. Met betrekking tot fijnstof zijn er in Leerdam voor 2011 en 2015 naar verwachting geen aandachtslocaties. Aangaande de grenswaarde voor NO₂ wordt geconcludeerd dat er aangaande het plangebied en naaste omgeving geen sprake is van een overschrijding.

Conclusie

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1500 woningen of minder 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In onderhavig plan worden 85 woningen toegevoegd. De woningen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vallen onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plan ligt binnen de invloedssfeer van wegverkeer (Lingedijk, Laantje van Van Iperen en Klein Oosterwijk). Op deze wegen geldt een maximaal toegestane snelheid van respectievelijk 50-, 30- en 60 km/h. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is dan ook noodzakelijk. Een akoestisch onderzoek⁴ heeft plaats gevonden. Het gehele rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

⁴ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Laantje van Van Iperen te Leerdam, K+ Adviesgroep, 14 november 2012. Rapportnummer: QR/SL/M9 559 401.3

Wegverkeerslawaai nieuwe woningen

In het kader van de Wet geluidhinder wordt in één punt vanwege wegverkeerslawaai van Laantje van Van Iperen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Bij de gemeente Leerdam wordt gelijktijdig met het vaststellen van dit bestemmingsplan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend. Aan dit verzoek kunnen aanvullend voorwaarden worden gesteld. De betreffende woning beschikt over één geluidluwe, in waarneempunt 1 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Indien de gemeente het verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde inwilligt dan worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen de woning. In een aanvullend onderzoek dienen de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen te worden bepaald.

Bouwbesluit

Vanwege wegverkeerslawaai van de Lingedijk en Laantje van Van Iperen zijn zodanige gevelbelastingen bepaald dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de geluidwering van de gevel(s). In een aanvullend onderzoek dienen de te treffen geluidwerende maatregelen te worden bepaald.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de bestaande woningen langs de Lingedijk zijn vanuit geluidhinder geen beperkingen tegen het bouwplan De Buitens van Van Iperen omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens wordt overschreden.

Industrielawaai nieuwe woningen

In de omgeving van de initiatieflocatie is ten oosten van het plangebied de glasfabriek gesitueerd. Onderhavige ontwikkeling mag dit bedrijf niet hinderen in de bedrijfsactiviteiten.

Er ligt een geluidszone 'industrie' over het plangebied. Dit is de geluidszone betreffende de glasfabriek. Artikel 32.1 Geluidszone-industrie uit het bestemmingsplan Buitengebied zegt hierover het volgende:

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan van geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen of in te richten ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-industrie', te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.

Om inzichtelijk te krijgen wat de invloed van de ontwikkeling op de glasfabriek is, is een onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd⁵. Hieronder zal enkel de conclusie van dit onderzoek worden weergegeven. Het gehele onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

Conclusie akoestisch onderzoek industrielawaai (glasfabriek)

De berekende geluidbelastingen ten gevolge van het industrieterrein "Glasfabriek" zijn nabij de geprojecteerde woningen niet hoger zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wgh van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Rond het industrieterrein zijn vele bestaande woningen gelegen op geringere afstand van het industrieterrein dan het geprojecteerde nieuwbouwplan. Die bestaande woningen liggen deels tussen het industrieterrein en het nieuwbouwplan, en zijn dus bepalend voor de toelaatbare geluiduitstraling van het industrieterrein. De toelaatbare geluidbelasting van de maatgevende woningen wordt niet overschreden.

Vanwege industrielawaai van de Glasfabriek Leerdam wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde nergens overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat indien de woningen conform het aangegeven beeldkwaliteitsplan worden gebouwd, het vaststellen van hogere waarden voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege het industrieterrein "Glasfabriek" niet noodzakelijk is.

5.4 Bodem

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid van een plan verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Hierbij wordt gekeken of de kwaliteit van de bodem fysiek, dan wel kwalitatief geschikt is voor een eventuele ontwikkeling. Daar waar maatregelen genomen moeten worden, zoals een sanering, dienen de financieel-economische consequenties hiervan in beeld gebracht worden.

Voor het plangebied de Buitens van Van Iperen is in 2005 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd⁶. In dit onderzoek is bodemvervuiling aangetroffen. De gegevens uit dit onderzoek hebben als basis gediend voor het 'Nader bodemonderzoek

⁵ Geluidniveau's ten gevolge van de glasfabriek ter plaatse van nieuwbouwplan "De Buitens Van Van Iperen" te Leerdam, Peutz, 6 september 2012. Rapportnummer: H 4053-1-RA-001.

⁶ Actualiserend bodemonderzoek Laantje van Van Iperen e.o. Geofox-Lexmond BV. Projectnr: 20053009ABOS. Januari 2006.

en saneringsplan⁷. Het 'Actualiserend bodemonderzoek' en het 'Nader bodemonderzoek en saneringsplan' zijn beide opgenomen in de bijlage. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie van het 'nader bodemonderzoek en saneringsplan' opgenomen.

Conclusie

Op grond van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- De omvang van de verontreinigingen met zware metalen en PAK is vastgesteld door middel van het fysiek beperken van de locaties waar puinachtige materialen in de bodem voorkomen. Het betreft circa 1.285 m³;
- Uit de indicatieve informatie van diverse verwerkers kan het verontreinigde puin mogelijk gereinigd worden. De definitieve verwerkingsmethode wordt na acceptatie vastgesteld;
- Er blijkt in de funderingslaag van het noordwestelijk deel van het voormalige bedrijfsterrein géén asbest voor te komen boven het hergebruikscriterium (gewogen concentratie asbest, 100 mg/kgds). Er is hiermee geen sprake van een saneringsnoodzaak op grond van de Wbb;
- De aangetoonde olieverontreinigingen in het grondwater ter plaatse van het tankstation en de was/spuitplaats blijken niet verder te zijn verspreid. Daarmee is de verontreiniging op beide plaatsen afgeperkt.

Uit de beoordeling van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid⁸ (zie bijlage) blijkt dat de bodemonderzoeken naar behoren en conform de NEN-5740 richtlijnen zijn uitgevoerd. De kwaliteit van de bodemonderzoeken vormen geen bezwaar de omgevingsvergunning te verlenen.

Gelet op de resultaten van het bodemonderzoek kan de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), art. 6.2.c echter nog niet in werking treden.

Om te voorkomen dat het mogelijke geval van ernstige bodemverontreiniging de realisatie van de bouwplannen in de weg kan staan, adviseert de Omgevingsdienst om in de omgevingsvergunning enkele voorwaarden op te nemen (zie bijlage).

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als

⁷ Nader bodemonderzoek en saneringsplan Laantje van Van Iperen 66 e.o. te Leerdam. Geofox-Lexmond, december 2007

⁸ Brief beoordeling bodemonderzoeken Laantje van Van Iperen. Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid. 20 maart 2012. Zaaknummer 00994124.

op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁰.

⁹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

¹⁰ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Conclusie

Woningen zijn (beperkt) kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland¹¹ zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor in de omgeving van het plangebied.

Buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

¹¹ Provincie Zuid-Holland, Riscokaart

Brandweer

De brandweer is betrokken geweest bij de planvoorbereiding. Met de uitvoering van het bestemmingsplan Buitens van Van Iperen en specifiek daarin het geschikt voor brandweervoertuigen aanleggen van het fiets-/voetpad tussen hof 1 en 2, wordt de bereikbaarheid van alle nieuwe woningen in het plangebied gegarandeerd. De bereikbaarheid van de bestaande woningen Klein Oosterwijk 1 t/m 3 is in het kader van deze planprocedure en de daarin ingediende zienswijzen eveneens beoordeeld. Door de vaststelling van het bestemmingsplan en het uitvoeren van het fiets-/voetpad op een voor brandweervoertuigen geschikte wijze, kan een brandweervoertuig tot aan de kruising van dit fiets-/voetpad en het Klein Oosterwijk komen. Daarmee liggen 3 van de 4 bestaande woningen en 2 nieuwe woningen binnen een afstand van 40 meter van de opstelplaats van het brandweervoertuig en 1 bestaande woning op een afstand van 55 meter van deze opstelplaats. Daarmee verbetert de situatie wat betreft de bereikbaarheid van bestaande woningen voor brandweervoertuigen door vaststelling van het bestemmingsplan.

5.6 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In het onderstaande wordt hiervan verslag gedaan¹².

Methode

De quickscan flora en fauna bestaat uit een veldinspectie, een deskstudie en een rapportage. De veldinspectie heeft plaats gevonden op woensdag 1 november 2006. Hierbij werd de ecologische potentie van de locaties in relatie met het mogelijke voorkomen van beschermde soorten (ook in de directe omgeving) onderzocht. Er is globaal gezocht naar sporen van zoogdieren en vogels (uitwerpselen, nesten, krabsporen en pootafdrukken). Ook is er gezocht naar plantenresten of beginnende vegetaties.

De deskstudie richt zich op bekende verspreidingsgegevens (Natuurloket, diverse atlassen) en ruimtelijke plannen (lokaal, provinciaal, nationaal en Europees) die relevant zijn voor deze locatie. Hierbij is Natuurloket ook geraadpleegd. Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van LNV en de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Het bestaat uit een database waarin globale gegevens over de verspreiding van beschermde planten en dieren zijn opgenomen. Daarnaast is gebruik gemaakt van de internetsite www.waarneming.nl. Deze is verre van compleet, maar geeft een

¹² Quickscan flora en fauna, locatie Laantje van Van Iperen, Leerdam, IJzerman & Van Spréw landschappers en adviseurs ruimtelijke ordening, november 2006

beeld van recente losse waarnemingen. In deze deskstudie zijn de gegevens van het Natuurloket en waarneming.nl indicatief gebruikt.

Hieronder wordt enkel het advies van het flora- en faunaonderzoek weergegeven. Het gehele rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

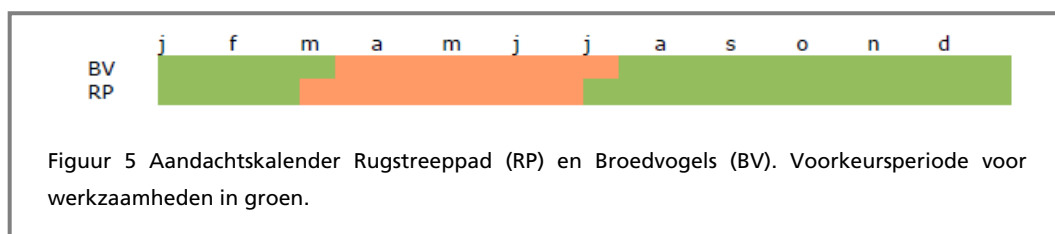
Advies

Met betrekking tot de projectplanning:

- De planning ondervindt geen belemmeringen door planologische gebiedsbescherming op basis van natuurwetgeving;
- Het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet (of vervolgonderzoek in dit kader) wordt niet nodig geacht, omdat er geen strikt beschermde en minder algemene soorten gebruik maken van of voorkomen op de planlocatie. Tijdens de inspectie zijn geen beschermde natuurwaarden of sporen die op de aanwezigheid hiervan duiden, aangetroffen. Maar algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker en gewone pad kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Met betrekking tot de werkzaamheden:

- Er is een klein risico dat braakliggende bouwterreinen door rugstreeppadden kunnen worden gekoloniseerd. Ter voorkoming hiervan wordt aangeraden om geen pas gegraven open wateren of poelen te maken in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) van de rugstreeppad;
- Ter voorkoming van kolonisatie door broedende weidevogels wordt aangeraden voor aanvang van het broedseizoen (broedseizoen globaal tussen 15 maart en 15 juli. Bron: www.vogelbescherming.nl) de locatie te maaien of te ploegen. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.



Vanwege het verlopen van de geldigheid van het eerder uitgevoerde onderzoek, heeft eind 2010 een actualisatie¹³ plaatsgevonden van het onderzoek uit 2006. Hieronder de belangrijkste aandachtspunten uit dit onderzoek.

Voor de actualisatie heeft er een visuele inspectie van de locatie plaatsgevonden. Deze inspectie heeft plaatsgevonden op dinsdag 23 november 2010. Daarnaast zijn de ontwikkelingen nogmaals bekeken in het licht van de huidige vereisten met betrekking tot natuurwetgeving. De locatie omvat een drietal loodsen en een woonhuis/bedrijfsruimte, een verharde plaats, een agrarisch perceel en een laagstamboomgaard. Delen van de bebouwing vertonen kieren en spleten en tekenen van verval. De dakbedekking van het woonhuis bestaat uit dakpannen. De loodsen hebben platen dakbedekking.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid en eveneens nabij de Ecologische HoofdStructuur. Het Natura 2000 gebied heeft een ontwerp-status, maar zal echter binnen afzienbare tijd inwerking treden. Deze gebieden liggen ten zuiden van de Lingedijk. De geplande ontwikkelingen omvatten woningbouw liggen niet binnen de begrenzingen van het Natura 2000-gebied. Van externe werking zijn geen significante negatieve effecten te verwachten, die invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is derhalve niet noodzakelijk.

Soortenbescherming: flora

De aanwezige biotopen op de planlocatie bestaan voornamelijk uit voedselrijke, verstoorde, deels bebouwde en verharde gebruiksgronden. Op basis hiervan worden beschermde of strikt beschermde plantensoorten niet verwacht.

Soortenbescherming: vissen, amfibieën, reptielen

Potentiële geschikte waterstructuren voor strikt beschermde soorten ontbreken in het plangebied. Strikt beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. Mogelijk komen er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bastaardkikker (*Rana klepton esculenta*), bruine kikker (*Rana temporaria*) of gewone pad (*Bufo bufo*) in voor. Hoewel deze soorten beschermd zijn, worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld in tabel 1 van de toelichting tabellen soorten Flora en faunawet. Hiervoor geldt een vrijstelling op de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen (AMvB artikel 75, tabel 1). Aan deze vrijstelling zijn verder geen eisen verbonden. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het

¹³ Brief Ijzerman advies, 29 november 2010.

doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Soortenbescherming: vogels

In de heggen en bomen om en op de planlocatie kunnen algemene broedvogels tot broeden komen. Bij eventuele kapwerkzaamheden dient men rekening te houden met broedvogels. Tijdens de veldinspectie werden onder meer merel, roodborst, heggenmus en koolmees waargenomen. Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de reikwijdte van artikel 11 van de Flora- en faunawet en zijn beschermd. U dient daarom gedurende de kapwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Flora- en faunawet 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 tussen 15 maart tot 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl). Aangeraden wordt de eventuele kapwerkzaamheden buiten deze periode uit te voeren. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober. Oudere huizen met kieren en ruimte onder dakpannen kunnen in gebruik zijn als nestlocatie voor huismussen. De nesten van deze soort zijn jaarrond beschermd. De soorten zijn zeer honkvast en afhankelijk van de bebouwing. Met name de kap van het woonhuis vertoont veel kieren, spleten en openingen door kapotte of ontbrekende dakpannen. De ruimte tussen en onder de dakpannen en het dakbeschot zou in gebruik kunnen zijn als verblijfslocatie voor huismussen. Aangezien er sprake is van sloop van de bebouwing is het noodzakelijk vooraf vast te stellen of er vaste verblijfslocaties van huismussen bevinden in de kap.

Op basis van de uitgevoerde quickscan (buiten het broedseizoen) kan niet met zekerheid worden uitgesloten dat er zich vaste nestlocaties van huismussen onder de kapconstructie bevinden. Een visuele inspectie van deze ruimte onder de dakpannen was niet mogelijk. Een aanvullende inspectie met omgevingscheck in de broedperiode van huismus en gierzwaluw is hiervoor noodzakelijk. Er kan op overigens op vrij eenvoudige wijze rekening worden gehouden met huismussen door in de nieuwbouw vervangende nesträume aan te bieden. Dit kan vrij eenvoudig door gebruik te maken van vogelvides (in plaats van vogelschroten) en aangepaste dakpannen waar huismussen onder kunnen nestelen. Overige strikt beschermde soorten zoals uilen of roofvogels, of hun nestlocaties zijn niet aangetroffen op de planlocatie.

Soortenbescherming: zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel (*Erinaceus europaeus*), bunzing (*Mustela putorius*), mol (*Talpa europea*), konijn (*Oryctolagus cuniculus*), veldmuis (*Microtus arvalis*) en spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, tabel 1), waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober. Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep streng beschermde soorten. Voor vleermuizen geldt géén vrijstelling of ontheffingsverlening meer indien het puur gaat om een ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing voor deze soorten kan alleen nog maar worden verleend wanneer:

- Er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- Er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- Er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Fouragerende vleermuizen in de omgeving van het plangebied zijn zeker niet ongewoon. In de omgeving zullen vooral algemene soorten zoals gewone- en ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii* en *Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van de vele lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting in het gebied. Gebouwbewonende vleermuizen, zoals de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger, zijn typische bewoners van spouwmuren en daklagen. Via kieren in de muur en het dak vinden zij toegang tot deze ruimten en verblijven daar in de zomer, brengen er hun jongen groot of houden er de winterslaap. Met name de kap van het woonhuis en de loods vertoont veel kieren, spleten en openingen door kapotte of ontbrekende dakpannen. De ruimte tussen de dakpannen en het dakbeschot zou in gebruik kunnen zijn als verblijfslocatie voor vleermuizen. Aangezien deze gesloopt gaat worden is het noodzakelijk vooraf vast te stellen of zich er vaste verblijfslocaties van vleermuizen bevinden in de bebouwing. In de quickscan wordt eveneens melding gedaan van grootoorvleermuizen in Leerdam. Ook met deze soort dient hier rekening te worden gehouden. Op basis van de uitgevoerde quickscan kan niet met zekerheid worden uitgesloten dat er zich vleermuizen in deze tussenruimte bevinden. Een visuele inspectie van deze ruimte onder de dakpannen was niet mogelijk. Een aanvullend onderzoek in de actieve periode van vleermuizen is hiervoor noodzakelijk. Volgens het huidige protocol (protocol vleermuisonderzoek

maart 2010) dient er twee a driemaal een avondbezoek met batdetector plaats te vinden, met tussenliggende periodes van drie a vier weken, tussen april en oktober.

Advies

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet of compensatie van EHS is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voordat tot sloop kan worden overgegaan is nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet naar de aanwezigheid van vaste verblijfslocaties van vleermuizen noodzakelijk. Op basis van deze quickscan is niet uit te sluiten of het gebied in gebruik is door vleermuizen in welke hoedanigheid dan ook. Aanvullend onderzoek dient plaats te vinden in de actieve periode van vleermuizen (tussen april en oktober). Daarnaast dient het meest recente protocol voor vleermuisonderzoek te worden gevolgd. Het vleermuisonderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de Omgevingsvergunning voor het slopen.
- Voordat tot sloop kan worden overgegaan is nadere inspectie van de dakconstructie naar vaste nestlocaties van huismussen noodzakelijk. Deze inspectie dient in het broedseizoen plaats te vinden (huismus april-augustus) en voorafgaand aan de werkzaamheden.
- Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Mitigerende maatregelen

Wanneer in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, is het vanuit de Flora- en faunawet verplicht om passende mitigerende (verzachtende) maatregelen te nemen zodat de waarde ('functionaliteit') van het gebied voor vleermuizen in de nieuwe situatie behouden blijft. De aard en omvang

van de mitigerende maatregelen is afhankelijk van de betreffende vleermuissoort en van de functie die het plangebied vervult voor de vleermuispopulatie. Uitsluitend hierover is alleen mogelijk door middel van gericht vleermuisonderzoek. Het vleermuisonderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de Omgevingsvergunning voor het slopen.

De maatregelen zullen enerzijds bestaan uit voorzorgsmaatregelen om schade aan dieren tijdens de sloop te voorkomen, en anderzijds uit maatregelen om nieuwe verblijfplaatsen te creëren. Om schade aan dieren tijdens de sloop te voorkomen, zal de bebouwing vooraf ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt moeten worden voor vleermuizen (ontoegankelijk maken gebeurt uiteraard zodanig dat er geen dieren opgesloten raken).

Nieuwe verblijfplaatsen kunnen gecreëerd worden in de te ontwikkelen nieuwbouw. Om te kunnen voldoen als kraamkolonie (tevens winterverblijfplaats voor soorten als Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger) zijn grotere verblijfsruimten nodig. De Zoogdierverseniging beveelt hiervoor inbouwkasten van houtbeton aan van de firma's Waveka, Schwegler, Naturschutzbedarf Strobel of Hasselfeldt Naturschutz. Als alternatief kunnen ook nieuw te realiseren spouwen toegankelijk en geschikt gemaakt worden voor vleermuizen. De kosten en bouwtechnische aanpassingen van dergelijke maatregelen zijn relatief beperkt.

5.7 Archeologische waarden

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Zuid-Holland blijft hierbij bestemmingsplannen (en ontheffingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren.

In 2005 is een karterend booronderzoek¹⁴ uitgevoerd in verband met de geplande nieuwbouw in de gemeente Leerdam. Het onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het onderzoek was het opsporen van deze resten en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan. Hieronder zal enkel de conclusie van dit onderzoek worden weergegeven. Het gehele rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

¹⁴ Plangebied Laantje van Iperen, gemeente Leerdam, archeologisch vooronderzoek: een karterend onderzoek, RAAP, januari 2006

Conclusie

In tegenstelling tot wat werd verwacht op basis van het bureauonderzoek (middelmatige tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd t/m Late Middeleeuwen) zijn in de top van de oeverafzettingen geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Wel is in één boring een vuile laag aangetroffen, waarschijnlijk een oude bouwvoor. In nabijgelegen boringen is deze laag door recente verstoring niet meer aanwezig.

Onderzoek wijst uit dat binnen het plangebied aanwezige woonheuvel van recente origine is.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten en het feit dat het onderzoek in 2008 in positieve zin is getoetst door de provincie, wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

5.8 Waterhuishouding

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van de provincie Zuid-Holland, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan 2010-2015, de nota 'Nota Rioleringsbeleid 2005'. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit.

Het waterschap maakt onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. In de brochure Partners in Water staat het proces van de watertoets beschreven, zoals waterschap Rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde van waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke uitbreidingsplannen in stedelijk gebied met een toename van verharding kleiner dan 500 m² hebben geen compensatie voor verlies aan waterberging nodig. Voor herstructureringen geldt de nota Rioleringsbeleid 2005 en de daarin opgenomen hemelwaterbeslisboom.

Huidige situatie

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit rivierkleigronden. Grondwaterstanden zijn voor het stedelijk gebied niet gekarteerd. In het nabijgelegen buitengebied aan de oostzijde van het plangebied ligt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60 - 80 cm onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt op 80 - 120 cm onder maaiveld. Aangenomen mag worden dat de grondwaterstanden in het plangebied gelijke waarden vertonen. In elk geval zijn de grondwaterstanden geen belemmering voor de ontwikkeling.

Gezien de aflopende maaiveldligging in noordwestelijke richting zal het grondwaterpeil in het noordelijk deel van het plangebied minder diep onder het maaiveld staan dan dicht bij de Lingedijk. Dit kan consequenties hebben voor de wijze van bouwen en woningontwerp in het noordelijk deel van het plangebied.

Oppervlaktewater

Binnen het bestemmingsplan zijn geen bestaande watergangen aanwezig.

Waterkeringen

De Linge is een rivier die nagenoeg volledig is voorzien van bedijking. Het plangebied grenst aan de zuidoostzijde aan de waterkering van de Linge. De kern van de waterkering is de referentielijn. De beschermingszone wordt bepaald op basis van een vaste maat vanaf deze referentielijn en is 25 meter. Deze beschermingszone is derhalve voor een deel binnen het plangebied gelegen en door middel van een dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De uitbreiding van het oppervlaktewater ten behoeve van het bestemmingsplan worden als verplichting opgenomen bij de realisatie van de Grote Wielsloot van de gemeente Leerdam.

Waterkeringen

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Lingedijk. Het hart van de waterkering ligt buiten het plangebied. De beschermingszone (25 meter aan weerszijden van de referentielijn van de waterkering) ligt echter voor een deel binnen het plangebied. Voor zover de beschermingszone binnen het plangebied is gelegen is de beschermingszone van de waterkering op de verbeelding opgenomen als dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. In deze beschermingszone vinden echter geen ontwikkelingen plaats, waardoor geen watervergunning noodzakelijk is.

Riolering

Binnen het plan wordt het vuilwater en hemelwater gescheiden afgevoerd. Het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande riolering in het Laantje van Van Iperen. De capaciteit het bestaande riool is voldoende mede doordat de gemeente Leerdam het hemelwater in Leerdam West gaat afkoppelen. Uit eerste onderzoek is gebleken dat de hoogteligging van de bestaande riolering het aansluiten onder vrij verval hierop toelaat.

Het hemelwater wordt verzameld in een nieuw te leggen hemelwaterriool die wordt aangesloten op de nieuw te graven Grote Wielsloot van de gemeente Leerdam. Bij het ontwerp van de Grote Wielsloot is rekening gehouden met de aansluiting van de riolering vanuit dit gebied. De maximale peilstijging in de nieuwe watergang is 30 cm bij een neerslag met een herhalingstijd van 10 jaar verhoogd met 10% ($T=10 +10\%$). De gemeente Leerdam heeft hiervoor een quickscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat deze doelstelling gehaald kan worden bij een breedte van de watergang van 8.00 meter. Hierdoor zijn geen aanvullende maatregelen met betrekking tot waterberging binnen het bestemmingsplan benodigd. Bij de verdere uitwerking van het plan zal een gedetailleerd rioleringsplan worden gemaakt die aansluit bij de hierboven genoemde uitgangspunten.

Compensatieplicht toename verhard oppervlak

De gemeente Leerdam heeft een Stedelijk Waterplan, waarin voor de afwatering van het Glashofterrein en het bouwplan De Buitens van Van Iperen een maatregel is opgenomen. Deze maatregel betreft het graven van een watergang (de zogenaamde Grote Wielsloot).

Het Waterschap geeft hiervoor subsidie. In die zin heeft het Waterschap met de vaststelling van het Stedelijk Waterplan ingestemd met het principe van het uitvoeren van deze maatregel als oplossing voor de ontwatering van het bouwplan.

Daarnaast heeft het Waterschap ingestemd met het principe om geen oppervlaktewater ter compensatie van toegenomen verharding aan te leggen, omdat er in de bestaande situatie al een ruime hoeveelheid verharding op het terrein aanwezig is en er met het uitvoeren van het bouwplan geen sprake lijkt te zijn van toename van verharding.

Binnen het plangebied Buitens zijn de volgende verhardingen aanwezig:

Bestaande situatie

- bebouwing	1.194 m ²
- terreinverhardingen	8.438 m ²
Totaal bestaand verhard oppervlak	9.632 m²

Nieuwe situatie

- bebouwd totaal hof 1 t/m 4	5.785 m ²
- verhardingen	3.456 m ²
- half verhardingen (50% van 2253 m ²)	1.126 m ²
Totaal nieuw te maken verhard oppervlak	10.367 m²

Vrijstelling voor de toename van verhard oppervlak is 500 m². De toename van het verhard oppervlak voor het bestemmingsplan is $(10.367 - 500) - 9632 = 235$ m². Hiervoor geldt een compensatieplicht van 436 m³/ha. Dit komt neer op een compensatie van 10 m³ waterberging (50 m² waterberging bij een peilstijging van 20 cm). Deze compensatie wordt als verplichting opgenomen bij de realisatie van de grote Wielsloot van de gemeente Leerdam.

Hemelwaterafvoer

In het plan wordt zoals vereist is een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. In dit stelsel wordt een aparte riolering voor de afvoer van het afvalwater aangelegd en een aparte afvoer van hemelwater. De riolering van het afvalwater sluit aan op de riolering voor afvalwater die aanwezig is in het Laantje van Van Iperen. Op de riolering voor de afvoer van hemelwater worden de straatkolken en de hemelwaterafvoeren van de bebouwing in het plangebied aangesloten. Deze hemelwaterafvoer zal uitmonden op het oppervlaktewater. Dit oppervlaktewater moet dicht in de buurt van het plangebied liggen en moet voldoende bergingscapaciteit hebben.

Om de bergingscapaciteit te realiseren wordt een watergang aangelegd tussen het plangebied en de Grote Wielsloot. Op deze watergang zal niet enkel het hemelwater van het plangebied van de Buitens van Van Iperen geloosd worden, maar ook dat uit delen van de huidige wijk west. Hiermee worden een aantal doelstellingen van het Waterschap Rivierenland en de gemeente Leerdam, zoals opgenomen in het Stedelijk waterplan, behaald.

Het project Grote Wielsloot bevindt zich nu nog in een stadium, waarin nog geen beeld gegeven kan worden van de te graven watergang etc. In het voorjaar van 2013 zal hierover meer duidelijkheid gegeven kunnen worden. Het is de bedoeling om met de aanleg van de hemelwaterafvoer gelijktijdig te starten met fase 1 van het bouwproject.

Waterkwaliteit

Met het oog op de waterkwaliteit mogen oppervlakken die in contact komen met hemelwaterstromen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.

Conclusie/ overleg met de waterbeheerder

Op 2 november 2010 heeft Waterschap Rivierenland een positief wateradvies afgegeven voor het bestemmingsplan Buitens van Van Iperen (zie bijlage):

De ruimtelijke consequenties van het plan Buitens van Van Iperen op het watersysteem zijn nihil. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewatersysteem aanwezig wat door de ontwikkeling moet worden aangepast. De toename aan verhard oppervlak is, na aftrek van bestaande verharding en het vrijgestelde deel, beperkt (235 m²). Wij kunnen instemmen met uw voorstel om de benodigde compensatie als gemeentelijke verplichting op te nemen bij de realisatie van de Grote Wielsloot (waterplanmaatregel) onder de voorwaarde dat dit schriftelijk wordt vastgelegd in een brief van de gemeente aan het waterschap en dat het waterschap bij de planvorming wordt betrokken.

Op 3 november 2011 is een officieel vooroverleg reactie binnen gekomen. De vooroverleg reactie is opgenomen in de bijlage. De reacties zijn overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

DEEL D - UITVOERBAARHEID

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht overheden om kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er sprake van de realisatie van 79 woningen. Dit kan aangemerkt worden als een bouwplan in de zin van het Bro. Daarom is kostenverhaal verplicht. Om aan deze eis te voldoen, wordt door de initiatiefnemer en de gemeente een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

6.2 Handhaving

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan.

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben dikwijls hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en daarmee worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn.

De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

6.3 Woningmarktanalyse

Door bureau Companen is in opdracht van Looye vastgoed, een woningmarktanalyse¹⁵ uitgevoerd om te afzetmarkt van de woningen (en daarmee de realiseerbaarheid van het project) in te schatten.

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

Vanuit de bekende marktgegevens beoordeeld kan de hoofdvraag van deze analyse 'Is het beoogde programma op de locatie Buitens Van van Iperen afzetbaar binnen de beoogde afzetperiode 2012-2015?' positief worden beantwoord.

De uitkomsten van de analyse staan samengevat in onderstaande tabel:

Eindoordeel ontwikkeling locatie van Van Iperen					
	Goed	Redelijk	Neutraal	Matig	Slecht
Locatie	✓				
Omvang		✓			
Programma		✓			
Doelgroep	✓				
Concurrentiepositie lokaal	✓				
Concurrentiepositie regionaal			✓		

- De locatie is goed en sluit aan bij de beoogde doelgroep.
- De omvang van het project is te overzien. Juist massale grote projecten staan momenteel, gezien de teruglopende afzetmogelijkheden onder druk. De schaal op de locatie Buitens van Van Iperen achten wij passend en sluit aan bij de cijfermatig te bepalen woningbehoefte.
- Het programma op de locatie scoort neutraal tot positief als we dit afzetten tegen regionale referentieonderzoeken. Kanttekening hierbij is dat de onderzoeken beperkt inzicht geven in een nadere differentiatie van het dure koopsegment. Hier ligt een mogelijk risico: het dure segment (! 500.000 en meer) kent momenteel een lange verkooptijd en het aanbod in de bestaande voorraad overstijgt het aantal te verwachten transacties.
- De doelgroep waarop wordt gemikt zijn vooral (jonge) gezinnen en daarnaast middelbare één- en tweepersoonshuishoudens. Hoewel het aandeel gezinnen op lange termijn zal afnemen, is in de afgelopen jaren wel gebleken dat veel van hen de gemeente verlaten. Nieuwbouw heeft op deze uitstroom een positieve invloed. Er liggen dus kansen om deze doelgroep te faciliteren.
- De concurrentiepositie van Buitens van Van Iperen hebben we voor de lokale markt als positief beoordeeld. Er is beperkt concurrerend aanbod in nieuwbouw en ook ten opzichte van de bestaande bouw biedt in ieder geval de locatie van

¹⁵ "Realiteitstoets Buitens van Van Iperen", Companen, nummer 7634.100/g, dd. 7 februari 2012

Buitens van Van Iperen meerwaarde. Zeker voor het luxe segment zien we hier meer potentie dan op een uitleglocatie als Broekgraaf. Regionaal beoordelen we de concurrentiepositie 'neutraal'. Niet vanwege een oordeel op planniveau, maar vanwege de concurrentiepositie van Leerdam als gemeenten ten opzichte van gemeenten als Gorinchem en Geldermalsen.

Als we dit vertalen naar te verwachten afzettijden van het beoogde programma ontstaat het volgende beeld. Hierbij geven we een bandbreedte van de te verwachten afzetsnelheid op de locatie van Buitens van Van Iperen (ondergrens) en de gemiddelde afzettijd in Leerdam per segment (bovengrens):

Afzettijden programma Buitens van Van Iperen

	Type-prijs (x 1.000)	Afzettijd in maanden
Hof 1	2 vrijstaand 700-800	Nichemarkt
	8 vrijstaand 500-600	40-52 maanden
	4 2 [^] 1-kap 350-380	32-40 maanden
Hof 2	2 vrijstaand 500-600	40-52 maanden
	20 2 [^] 1-kap 350-380	32-40 maanden
Hof 3	22 rijwoningen 215-250	16-20 maanden
	12 (huur)app. < 200	< 12 maanden
Hof 4	15 rijwoningen 200-235	16-20 maanden

Afzet van het totale programma in de periode 2012-2014 met een uitloop naar het eerste kwartaal van 2015 is mogelijk (uitgaande van de te verwachten afzettijden op de locaties Buitens van Van Iperen- ondergrens in tabel). Als we uitgaan van de gemiddelde afzettijden in Leerdam (bovengrens in tabel) dan geldt voor 10 woningen (12% van het totale plan) binnen het gehele programma een extra uitlooprisko van maximaal 12 maanden. 70% voorverkoop is de graadmeter voor start bouw. Dit verkooppercentage kan binnen de beoogde periode worden behaald. Daarbij is het mogelijk dat de verkoop van de dure woningen (500.000+, in totaal 12% van het programma) wat meer tijd vergt, maar ook dat geldt alleen als we uitgaan van het negatieve scenario: de gemiddelde afzettijden in Leerdam.

7. INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Op het (voorontwerp) bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen is geen inspraak verleend. De reden hiervoor is dat het bestemmingsplan voortvloeit uit een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan, waarvan de ontwerpen gedurende vier weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen voor inspraak. Gedurende de inspraaktermijn is ook een informatieavond georganiseerd. Naar aanleiding van de destijds ingediende inspraakreacties heeft een discussieavond met indieners van inspraakreacties plaatsgevonden. Naar aanleiding van de hoeveelheid ingekomen inspraakreacties is destijds besloten om een extra bewonersavond te beleggen. Sinds de beantwoording van de inspraakreacties zijn geen grote wijzigingen doorgevoerd in de plannen, waardoor een nieuwe inspraakronde niet aan de orde is.

7.3 Overleg

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het Rijk (destijds de VROM inspectie) gaf aan dat de geluidszone van glasfabriek Royal Leer-

dam over het plangebied ligt, maar dat niet nader is omschreven wat de gevolgen hiervan zijn voor de planontwikkeling. Het Rijk wil graag dit aspect onderzocht hebben in de ontwerpfase van het plan. Dat is inmiddels gebeurd, de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt vanwege het industrielawaai van de Glasfabriek niet overschreden.

Het Waterschap Rivierenland gaf aan dat het bestemmingsplan conform de eisen en wensen van het waterschap is, maar dat een aantal punten nog moesten worden verwerkt in het bestemmingsplan. De genoemde punten nemen wij over. Daarnaast vraagt het waterschap om een overleg over de optredende peilstijging in de te realiseren Grote Wielsloot wanneer hemelwater van Leerdam West en de Buitens van Van Iperen hierop wordt geloosd. Dit overleg heeft al plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het voorgenomen bouwplan.

7.4 Vaststellingsprocedure

Via de coördinatieregeling als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is gelijktijdig met het bestemmingsplan een aanvraag om een omgevingsvergunning in procedure gebracht. De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend voor het bouwen van 37 woningen en 12 appartementen (deelplan Hof 3 en 4 van de Buitens van Van Iperen). Het project wordt in drie fasen uitgevoerd, deze aanvraag om een omgevingsvergunning ziet toe op de bouw van de eerste fase).

Het ontwerp-bestemmingsplan, inclusief de bijbehorende stukken heeft met ingang van 6 december 2012 gedurende zes weken (tot en met 16 januari 2013) voor iedereen ter inzage gelegen, via www.ruimtelijkeplannen.nl, www.leerdam.nl en in het gemeentehuis. Van deze terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in de Staatscourant en in het Kontakt. Daarbij is de mededeling gedaan dat iedereen gedurende genoemde periode schriftelijke of mondelinge zienswijzen kon indienen bij de gemeenteraad. Er zijn zes schriftelijke zienswijzen ingediend waarvan 1 zienswijze na de einde van de termijn is ingediend. Deze zienswijze wordt derhalve 'niet ontvankelijk' verklaard. Er is een Nota zienswijzen opgesteld. Enkele zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het plan. De Nota van zienswijzen is opgenomen als bijlage.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer**
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai**
- Bijlage 3: Woningmarktanalyse**
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 5: Quicksan flora en fauna**
- Bijlage 6: Actualiserend bodemonderzoek**
- Bijlage 7: Nader bodemonderzoek en saneringsplan**
- Bijlage 8: Beoordeling bodemonderzoeken en saneringsplan Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid**
- Bijlage 9: Overlegreacties**
- Bijlage 10: Verzoek hogere grenswaarden**
- Bijlage 11: Zienswijzenrapport**
- Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan**

Regels

