



## Zienswijzenrapport bestemmingsplan “Buitens van Van Iperen” Leerdam

Gemeente Leerdam  
Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling  
Mei 2013, versie 2

## Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens de vergadering van 20 november 2012 besloten de planologische procedure voor de herontwikkeling van het voormalige terrein van het transportbedrijf Hartog en Bikker te starten. Het betreft het planologisch mogelijk maken van in totaal 73 grondgebonden woningen en 12 appartementen (bouwplan Buitens van Van Iperen).

Het plangebied ligt in het westelijk deel van de kern Leerdam dat zich bevindt tussen de volgende grenzen:

- 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 het westelijk deel van het bebouwde kom van Leerdam.

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).

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt dit bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan, 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), [www.leerdam.nl](http://www.leerdam.nl) en in het gemeentehuis. Van deze terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in de Staatscourant 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.

## Zienswijzen

Er zijn zes zienswijzen ingediend. Deze worden met de letters A t/m F aangegeven. Om privacyredenen zijn deze namen niet in het zienswijzenrapport opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de Wet bescherming persoonsgegevens. Zienswijze E is ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning, maar hier staan ook een aantal zaken die betrekking hebben op het ontwerp-bestemmingsplan. Om pragmatische redenen hebben wij deze meegenomen in de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan.

Vier zienswijzen zijn binnen de gestelde zienswijzentermijn ontvangen; deze zijn in behandeling genomen. De zienswijze van "E" is ingekomen op 17 januari 2013. Uit de enveloppe blijkt dat het stuk voor het einde van de termijn aan PostNL is aangeboden (datumstempel d.d. 16 januari 2013). Een stuk is alleen voor het einde van de termijn ter post bezorgd indien het tijdig aan de PostNL is aangeboden. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn aangeboden aan PostNL en is dus hierdoor ontvankelijk.

De zienswijze van "F" is ingekomen op 17 januari 2013. Uit de enveloppe blijkt dat het stuk niet door PostNL of een vergelijkbaar bedrijf is bezorgd, maar persoonlijk is afgeleverd (zeer waarschijnlijk in de brievenbus gedaan).

In beginsel geldt dat een zienswijze is binnengekomen op de datum die staat op het ontvangstbewijs, tenzij de aanbieder aannemelijk maakt dat de zienswijze eerder is binnengekomen. Dit blijkt ook uit jurisprudentie. Een appellant stelde dat hij de zienswijze voor afloop van de termijn aan een balie-medewerker van het gemeentehuis had overhandigd. Het stempel van ontvangst gaf echter aan dat de zienswijzen waren ingediend na afloop van de termijn. De Afdeling oordeelde dat artikel 6:9 lid 2 Awb in zo'n geval niet (zoals bij verzending per post) analoog mag worden toegepast; als datum van binnenkomst geldt dus de datum van het stempel dat bij binnenkomst op het geschrift is geplaatst. De appellant werd daarom niet-ontvankelijk verklaard (ABRvS, 24-12-98, E03.96.1189 (niet gepubliceerd)).

Conclusie: de schriftelijke zienswijze van "F" is te laat ingediend en daarom niet in behandeling genomen. De brief is immers niet per post (met bijbehorende poststempel) bezorgd, maar in de brievenbus van de gemeente Leerdam geworpen.

Voor de vijf in behandeling genomen zienswijzen geldt, dat op de volgende pagina's achtereenvolgens wordt aangegeven van welke persoon/instantie de zienswijze afkomstig is, hoe de inhoud van de zienswijze luidt, wat de reactie van het college hierop is en tot slot welke gevolgen dit antwoord heeft voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure.

## Zienswijze 1

Ingediend door: "A"

*Inhoud zienswijze:*

a. Verkeersveiligheid

Ter hoogte van de woning van "A" is sprake van een versmalling van het Laantje van Van Iperen. Deze versmalling heeft gevolgen voor het verkeer en de veiligheid in de directe omgeving van het perceel van "A".

Volgens "A" wordt er in het ontwerp-bestemmingsplan uitsluitend gesproken over de wegen binnen het plangebied, terwijl er tevens sprake is van een herinrichting van het meest zuidelijke deel van het Laantje van Van Iperen, buiten het plangebied.

Daarom moet er volgens "A" gekeken worden naar een eventuele herinrichting van het Laantje van Van Iperen, grenzend aan het noordelijk deel van het plangebied.

"A" stelt dat er onvoldoende aandacht is besteed aan het geplande verkeer in de toekomstige situatie.

b. "A" verzoekt om de woonbestemming naast zijn perceel en het rechts gelegen bouwperceel te wijzigen in een groenbestemming in verband met onderhoud van zijn erf.

*Reactie college:*

a. Verkeersveiligheid

*De herinrichting van het Laantje van Van Iperen hoort niet tot het bouwplan "De Buitens van Van Iperen".*

*Toch zullen er, als gevolg van het bouwplan, aanpassingen aan het Laantje plaatsvinden.*

*Het Laantje, waar nu nog een maximumsnelheid van 50 km/u geldt, zal DuurzaamVeilig worden ingericht als een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u.*

*Alle kruisingen van wegen binnen het verblijfsgebied zullen worden voorzien van plateaus die dienen als snelheidsremmer en die de weggebruiker erop wijzen dat verkeer van rechts voorrang heeft.*

*Ook wordt het wegprofiel van het Laantje aangepast.*

*Het trottoir aan de oostzijde van het Laantje zal wat worden versmald en de twee parkeerplaatsen ten zuiden van de kruising met de Asterstraat zullen worden opgeheven zodat de rijweg van het Laantje ook ter hoogte van de huisnummers tussen 21 en 35 aan de oostzijde en huisnummer 64 aan de westzijde een breedte van minimaal vijf meter zal krijgen. Door deze aanpassingen is rekening gehouden met de toename van het verkeer door de bouwontwikkeling in het algemeen en in het bijzonder, ook met de ter plaatse van uw woning, aanwezige wegversmalling.*

*Het is niet nodig om hiervoor een gedeelte van het perceel van "A" te kopen.*

b. *Na overleg met de projectontwikkelaar is er voor gekozen om het bestemmingsplan zoals gevraagd te wijzigen, hetgeen betekent dat er een strook van 1 meter tot aan de eigendomsgrens van "A" een groen- in plaats van een woonbestemming komt. Dit levert geen strijd op met de uitgangspunten met betrekking tot het bouwplan.*

*Gevolgen voor het bestemmingsplan:*

Het strookje grond tussen de noordwest zijde en het direct er naast liggende bouwperceel krijgt een groenbestemming (de verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast).

## Zienswijze 2

Ingediend door: "B"

### Inhoud zienswijze:

- a. Veiligheid:
  - "B" uit zijn zorgen over de verkeersveiligheid en dan met name de veiligheid van de naar schoolgaande kinderen. Het Laantje van Van Iperen is een smalle doorgaande weg waar de auto's elkaar net kunnen passeren. Door het mogelijk maken van 85 woningen zal het aantal motorvoertuigen toenemen en dit baart betrokkene ernstige zorgen;
  - dit geldt temeer voor het Klein Oosterwijk. Dat is een smalle doodlopende weg;
  - het is onduidelijk hoe de hulpdiensten op Klein Oosterwijk kunnen komen. In het plan wordt de weg naar de dijk straks de enige uitweg. Deze weg is tijdens de gladheid niet te begaan mede omdat er nooit gestrooid wordt. In tijden van gladheid en sneeuw kan alleen over het nu bekende Hartog en Bikker terrein worden gereden. Gevraagd wordt voor een ontsluitingsweg tussen Klein Oosterwijk en het Laantje van Van Iperen.
  - meer huizen betekent inbraakgevoeliger. Doordat er meer huizen gebouwd gaan worden, wordt het ook inbraak gevoeliger. Dit baart "B" zorgen.
- b. Privacy en uitzicht:
  - "B" raakt zijn privacy, (zondags)rust en uitzicht kwijt;
  - spuitzone boomgaard. "B" merkt op dat op het stuk grond langs de erfafscheiding (bij het loop-/fietspad) en aan de achterzijde zijn boomgaard is gelegen. B heeft hiervoor met de projectontwikkelaar een contract afgesloten voor het afkopen van de spuitzone (geen gebruik van de chemische bestrijdingsmiddelen). Hier is tot op heden niets meer mee gedaan. "B" gaat er dan ook vanuit dat hij de boomgaard gewoon kan bespuiten.
  - erfafscheiding. "B" stelt dat de gemeente of de projectontwikkelaar met "B" in overleg had moeten gaan over wie de erfafscheiding moet regelen. "B" stelt dat hij niet gehouden is om deze kosten te moeten betalen.
  - de bouwhoogte is erg hoog, in vergelijking met de bestaande bouw;
- c. Hemelwaterafvoer. Onduidelijk is hoe het afvoer van het hemelwater plaatsvindt. "B" wil de hemelwaterafvoer gerealiseerd zien met de eerste bouwfase, omdat er nu sprake is van overlast
- d. Zwakke fundering.

De woning van "B" is niet onderheid. Eventuele schade door het bouwen van de woningen moeten voor de bouw in kaart worden gebracht en of er een vooropname van de woning kan worden gemaakt.

### Reactie college:

- a. Veiligheid
  - *Verkeersveiligheid Laantje van Van Iperen;*  
*De 85 woningen genereren gemiddeld een verkeersproductie van zes autoritten per etmaal. Dat zijn totaal  $6 \times 85 = 510$  verkeersbewegingen.*  
*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 wordt bij dergelijke wegen een etmaalintensiteit van tussen de 3.500 en 5.000 motorvoertuigen als acceptabel gezien. Daar blijft het Laantje zeer ruim onder.*  
  
*Relatief gezien is het een grote toename van verkeersbewegingen.*  
*Absoluut gezien kan het aantal dagelijkse verkeersbewegingen in de toekomstige situatie in relatie tot de inrichting van d weg niet verkeersonveilig worden genoemd.*  
  
*Voorts komt er een verkeersveilige inrichting in verband met de 30 km-zone van het Laantje van Van Iperen, bijvoorbeeld de kruispunten worden voorzien plateaus.*

- *Verkeersveiligheid Klein Oosterwijk;*  
Aan Klein Oosterwijk komen twee nieuwe woningen met een gezamenlijk etmaalintensiteit van gemiddeld 12 motorvoertuigen. Klein Oosterwijk is een doodlopende erftoegangswegtype II. Dit betekent dat de weg een lage verkeersintensiteit kent en niet voorzien is van markering. De maximumsnelheid is 60 km/uur. Op dit type weg geldt een maximaal aantal voertuigen van 6.000 per dag. Helaas zijn er van Klein Oosterwijk geen tellingen bekend maar de 6.000 motorvoertuigen per dag zal bij lange na niet worden gehaald. 12 extra motorvoertuigen per dag zal relatief (in vergelijking met de huidige intensiteit) wel verschil maken, in absolute aantallen zal het aantal verkeersbewegingen per dag een minimale invloed hebben op de verkeersveiligheid.

Ook is voorzien in een fiets-/voetpad ter hoogte van de woningen Klein Oosterwijk 2 en de twee nieuw te bouwen woningen. Dit komt de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer ten goede komt, omdat hierdoor niet nodig is om het Klein Oosterwijk af te rijden.

- *hulpdiensten;*  
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 woningen in en rondom het plangebied bereikbaar voor de hulpdiensten. Derhalve kan geconstateerd worden dat er sprake is van een verbetering.
- *inbraakgevoeliger;*  
Statistisch gezien klopt het dat hoe meer woningen hoe meer inbraken. Maar per woning blijft de kans hetzelfde. Inbraakgevoeligheid kan toenemen als de openbare ruimte in het plan zodanig wordt ingericht dat het overzicht en de sociale controle onvoldoende is. Maar het Keurmerk Veilig Wonen geeft daar richtlijnen voor. De woningen zelf voldoen aan het Keurmerk Veilig Wonen, waardoor de gevoeligheid van de nieuwe woningen voor inbraak juist kleiner is.  
Wat hier meer van zij, dit aspect is ruimtelijk niet relevant en leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

b. *Privacy en uitzicht:*

- *het kwijt raken van privacy, rust en uitzicht.*  
Vermindering van het woongenot is, gelet op het feit dat de gronden thans onbebouwd zijn, niet uit te sluiten.

*Er bestaat in Nederland echter geen recht op een vrij uitzicht. Nederland is zo klein en dichtbebouwd dat een ieder er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.*

*Bestaande situatie/rechten volgens het geldende bestemmingsplan*

*Met uitzondering van de twee nieuw te bouwen woningen aan Klein Oosterwijk ligt het plangebied in het bestemmingsplan "Leerdam-West" uit 2000.*

*De dichtst bijgelegen gronden ten opzichte van de indiener van de zienswijzen - midden en noordelijk deel - worden hier toegelicht. Het grondgebied gelegen tussen de algemene begraafplaats en Klein Oosterwijk 1 (midden) heeft de bestemming "B(2)t 6 (w) 35%. Dit betekent dat hier een transportbedrijf uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SBI-code 60.2) is toegestaan. Hier is sprake van een milieucategorie en betreft een classificatie van de belasting die een (bedrijfs)activiteit kan leggen op het milieu. De classificatie is ontworpen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en bestaat uit zes categorieën: 1 t/m 6. Hoe hoger de klasse, hoe intensiever de belasting van het milieu. In de laagste categorie zit bijvoorbeeld de woonfunctie. In de hoogste categorie olieraffinaderij. Aan de categorieën zit vervolgens weer een zonerings gekoppeld. Deze zonerings zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek krijgen in de nabijheid van woningen. En nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan.*

Hier is sprake van een categorie 3 bedrijf die niet past binnen 100 meter van woningen. Op deze locatie, aan meerdere kanten omringd door woningen, is een dergelijk bedrijf ruimtelijk gezien niet wenselijk. Dat er geen tot weinig activiteiten op het terrein zijn, zodat het er nu inderdaad veel privacy en rust is, doet daar niets aan af. Indien ter plaatse gebruik wordt gemaakt van wat bestemmingsplantechnisch mogelijk, dan zal er van privacy en rust ook geen sprake meer zijn. Integendeel, het valt te verwachten dat de op de inbreuk privacy en rust dan groter is dan in het geval van woningbouw.

Het grondgebied vanaf Klein Oosterwijk 1 heeft de bestemming A(z). Deze gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, zonder gebouwen. Het staat vast dat door het bouwen van woningen op een weiland zonder bebouwingmogelijkheden er inderdaad sprake is van een verslechtering van het woongenot.

Echter, met uitzondering van een paar woningen uit Hof 1 bestaat er vanuit de achtertuin geen rechtstreeks zicht op de woningen. De woningen liggen op een afstand van meer dan 100 meter, gemeten vanaf de woning Klein Oosterwijk 2. De woningen uit de andere Hoven liggen rechts van de woningen Klein Oosterwijk 2 en 2a. Deze woningen hebben geen inzicht vanuit de achter en voorkant van de woningen, wel vanaf de zijkant.

- spuitzone boomgaard.

Op de gronden tegen het plangebied aan geldt volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" de bestemming "Agrarisch met waarden" met de nadere gebiedsaanduiding "milieuzone-spuitzone". Uit artikel 4.4.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" blijkt dat onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening in ieder geval wordt begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen die bestemming ten behoeve van het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – spuitzone".

Het is dus niet toegestaan om de boomgaard ter plaatse te bespuiten met chemische bestrijdingsmiddelen.

- erfafscheiding en wie de kosten moet betalen;  
Onderhandelingen met betrekking tot het plaatsen van een erfafscheiding valt buiten deze ruimtelijke procedure. Dit aspect is van privaatrechterlijke aard en hiervoor moet de zienswijzenindieners in overleg treden met de projectontwikkelaar van het project;
- de bouwhoogte;  
Volgens het bestemmingsplan is de hoogste bouwhoogte maximaal 12 meter. Dat is twee bouwlagen en een kap en is niet veel hoger dan de woningbouw in de omgeving.

Naar aanleiding van de inspraak is het bouwplan gewijzigd. Een van de wijzigingen betrof het tegemoetkomen aan de hoogbouw. De appartementen aan de Lingedijk zijn uit het plan verdwenen en hiervoor is het verborgen hof, het vierde hof, terug gekomen

De kaders voor de ruimtelijke kwaliteit en welstand zijn beschreven in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past in het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

c. Hemelwaterafvoer:

- onduidelijkheid over het 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.

Daarom 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.

- wanneer start aanleg hemelwaterafvoer;  
Het is de bedoeling om met de aanleg van de hemelwaterafvoer gelijktijdig te starten met fase 1 van het bouwproject.

d. Zwakke fundering/bouwschade:

- het risico op schade aan woningen tengevolge van de uitvoering van het project valt buiten deze ruimtelijke procedure voor de "Buitens van Van Iperen". Dit aspect is van privaatrechtelijke aard en de eventuele kosten moeten worden verhaald op de initiatiefnemer van het project.

Voorts wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer heeft schriftelijk aangegeven (zie bijlage I) dat, afhankelijk van de nog te maken sonderingen en het overleg met de constructeur, de funderingen van de nieuw te bouwen woningen trillingsarm worden uitgevoerd. Wanneer uit de sonderingen blijkt dat er betonpalen moeten worden toegepast hier trillingsarme betonpalen worden toegepast. Er wordt ook gekeken naar de afstand van het bouwwerk tot de belendende percelen en dat wanneer dit buiten het invloedgebied ligt dat de keuze voor het paalsysteem wordt heroverwogen. Per fase wordt er een overweging gemaakt. Voor de start van de bouwwerkzaamheden worden de direct omliggende woningen bouwkundig opgenomen door een extern bouwkundig adviesbureau.

**Gevolgen voor het bestemmingsplan:**

De toelichting op het bestemmingsplan zal met betrekking tot de aspecten over verkeer, bereikbaarheid hulpdiensten en hemelwaterafvoer worden aangepast.



### Zienswijze 3

Ingediend door: "C"

#### *Inhoud zienswijze:*

- a. Veiligheid:
  - "C" uit zijn zorgen over de verkeersveiligheid en dan met name de veiligheid van de naar schoolgaande kinderen. Het Laantje van Van Iperen is een smalle doorgaande weg waar de auto's elkaar net kunnen passeren. Door het mogelijk maken van 85 woningen zal het aantal motorvoertuigen toenemen en dit baart betrokkene ernstige zorgen;
  - dit geldt temeer voor het Klein Oosterwijk. Dat is een smalle doodlopende weg;
  - het is onduidelijk hoe de hulpdiensten op Klein Oosterwijk kunnen komen. In het plan wordt de weg naar de dijk straks de enige uitweg. Deze weg is tijdens de gladheid niet te begaan mede omdat er nooit gestrooid wordt. In tijden van gladheid en sneeuw kan alleen over het nu bekende Hartog en Bikker terrein worden gereden. Gevraagd wordt voor een ontsluitingsweg tussen Klein Oosterwijk en het Laantje van Van Iperen;
  - meer huizen betekent inbraakgevoeliger. Doordat er meer huizen gebouwd gaan worden, wordt het ook inbraak gevoeliger. Dit baart "C" zorgen.
- b. Privacy en uitzicht:
  - "C" raakt zijn privacy, (zondags)rust en uitzicht kwijt;
  - de bouwhoogte is erg hoog, in vergelijking met de bestaande bouw;
- c. Hemelwaterafvoer.

Onduidelijk is hoe het afvoer van het hemelwater plaatsvindt.  
"C" wil de hemelwaterafvoer gerealiseerd zien met de eerste bouwfase, omdat er nu sprake is van overlast;
- d. Zwakke fundering.

De woning van "C" is niet onderheid. Eventuele schade door het bouwen van de woningen moeten voor de bouw in kaart worden gebracht en of er een vooropname van de woning kan worden gemaakt.

#### *Reactie college:*

- a. Veiligheid:
  - *Verkeersveiligheid Laantje van Van Iperen;*  
*De 85 woningen genereren gemiddeld een verkeersproductie van zes autoritten per etmaal. Dat zijn totaal  $6 \times 85 = 510$  verkeersbewegingen.*  
*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 wordt bij dergelijke wegen een etmaalintensiteit van tussen de 3.500 en 5.000 motorvoertuigen als acceptabel gezien. Daar blijft het Laantje zeer ruim onder.*  
  
*Relatief gezien is het een grote toename van verkeersbewegingen.*  
*Absoluut gezien kan het aantal dagelijkse verkeersbewegingen in de toekomstige situatie in relatie tot de inrichting van de weg niet verkeersonveilig worden genoemd.*  
  
*Voorts komt er een verkeersveilige inrichting in verband met de 30 km-zone van het Laantje van Van Iperen, bijvoorbeeld de kruispunten worden voorzien van plateaus.*

- *Verkeersveiligheid Klein Oosterwijk:*

*Aan Klein Oosterwijk komen twee nieuwe woningen met een gezamenlijk etmaalintensiteit van gemiddeld 12 motorvoertuigen. Klein Oosterwijk is een doodlopende erftoegangswegtype II. Dit betekent dat de weg een lage verkeersintensiteit kent en niet voorzien is van markering. De maximumsnelheid is 60 km/uur. Op dit type weg geldt een maximaal aantal voertuigen van 6.000 per dag. Helaas zijn er van Klein Oosterwijk geen tellingen bekend maar de 6.000 motorvoertuigen per dag zal bij lange na niet worden gehaald. 12 extra motorvoertuigen per dag zal relatief (in vergelijking met de huidige intensiteit) wel verschil maken, in absolute aantallen zal het aantal verkeersbewegingen per dag een minimale invloed hebben op de verkeersveiligheid.*

*Voorts is er voorzien in een fiets-/voetpad ter hoogte van de woningen Klein Oosterwijk 2 en de twee nieuw te bouwen woningen. Dit komt de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer ten goede komt, omdat hierdoor niet nodig is om het Klein Oosterwijk af te rijden.*

- *hulpdiensten;*

*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 woningen in en rondom het plangebied door hulpdiensten gegarandeerd. Derhalve kan geconstateerd worden dat er sprake is van een verbetering.*

- *inbraakgevoeliger;*

*Statistisch gezien klopt het dat hoe meer woningen hoe meer inbraken. Maar per woning blijft de kans hetzelfde. Inbraakgevoeligheid kan toenemen als de openbare ruimte in het plan zodanig wordt ingericht dat het overzicht en de sociale controle onvoldoende is. Maar het Keurmerk Veilig Wonen geeft daar richtlijnen voor. De woningen zelf voldoen aan het Keurmerk Veilig Wonen, waardoor de gevoeligheid van de nieuwe woningen voor inbraak juist kleiner is.*

*Wat hier meer van zij, dit aspect is ruimtelijk niet relevant en leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.*

b. *Privacy en uitzicht:*

*Vermindering van het woongenot is, gelet op het feit dat de gronden thans onbebouwd zijn, niet uit te sluiten*

*Er bestaat in Nederland echter geen recht op een vrij uitzicht. Nederland is zo klein en dichtbebouwd dat een ieder er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.*

*Bestaande situatie/rechten volgens het geldende bestemmingsplan i*

*Met uitzondering van de twee nieuw te bouwen woningen aan Klein Oosterwijk ligt het plangebied in het bestemmingsplan "Leerdam-West" uit 2000.*

*De dichtst bijgelegen gronden ten opzichte van de indiener van de zienswijzen - midden en noordelijk deel - worden hier toegelicht.*

*Het grondgebied gelegen tussen de algemene begraafplaats en Klein Oosterwijk 1 (midden) heeft de bestemming "B(2)t 6 (w) 35%. Dit betekent dat hier een transportbedrijf uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SBI-code 60.2) is toegestaan. Hier is sprake van een milieucategorie en betreft een classificatie van de belasting die een (bedrijfs)activiteit kan leggen op het milieu. De classificatie is ontworpen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en bestaat uit zes categorieën: 1 t/m 6. Hoe hoger de klasse, hoe intensiever de belasting van het milieu. In de laagste categorie zit bijvoorbeeld de woonfunctie. In de hoogste categorie olieraffinaderij. Aan de categorieën zit vervolgens weer een zonering gekoppeld. Deze zonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek krijgen in de nabijheid van woningen. En nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan.*

*Hier is sprake van een categorie 3 bedrijf die niet past binnen 100 meter van woningen. Op deze locatie, aan meerdere kanten omringd door woningen, is een dergelijk bedrijf ruimtelijk gezien niet wenselijk. Dat er geen tot weinig activiteiten op het terrein zijn, zodat er nu inderdaad veel privacy en rust is, doet daar niets aan af. Indien ter plaatse gebruik wordt gemaakt van wat bestemmingsplantechnisch mogelijk, dan zal er van privacy en rust ook geen sprake meer zijn. Integendeel, het valt te verwachten dat de inbreuk op de privacy en rust dan groter is dan in het geval van woningbouw.*

*Het grondgebied vanaf Klein Oosterwijk 1 heeft de bestemming A(z). Deze gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, zonder gebouwen. Het staat vast dat door het bouwen van woningen op een weiland zonder bebouwingsmogelijkheden er inderdaad sprake is van een verslechtering van het woongenot.*

*Echter, met uitzondering van een paar woningen uit Hof 1 bestaat er vanuit de achtertuin geen rechtstreeks zicht op. De nieuwe woningen liggen op een afstand van meer dan 100 meter, gemeten vanuit de woning Klein Oosterwijk 2. De woningen uit de andere Hoven liggen rechts van de woningen Klein Oosterwijk 2 en 2a. Er is geen sprake van inkijk in de achter- en/of voortuin, wel vanaf de zijkant.*

- *de bouwhoogte;*  
*Volgens het bestemmingsplan is de hoogste bouwhoogte maximaal 12 meter. Dat is twee bouwlagen en een kap en is niet veel hoger dan de woningbouw in de omgeving.*

*Naar aanleiding van de inspraak is het bouwplan gewijzigd. Een van de wijzigingen betrof het tegemoetkomen aan de hoogbouw. De appartementen aan de Lingedijk zijn uit het plan verdwenen en hiervoor is het verborgen hof, het vierde hof, terug gekomen*

*De kaders voor de ruimtelijke kwaliteit en welstand zijn beschreven in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past in het gemeentelijk ruimtelijk beleid.*

c. *Hemelwaterafvoer:*

- *onduidelijkheid over het 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.*

*Daarom 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.*

- *wanneer start aanleg hemelwaterafvoer;*  
*Het is de bedoeling om met de aanleg van de hemelwaterafvoer gelijktijdig te starten met fase 1 van het bouwproject.*

d. *Zwakke fundering/bouwschade:*

- *het risico op schade aan woningen tengevolge van de uitvoering van het project valt buiten deze ruimtelijke procedure voor de "Buitens van Van Iperen". Dit aspect is van privaatrechtelijke aard en de eventuele kosten moeten worden verhaald op de initiatiefnemer van het project.*

*Voorts wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer heeft schriftelijk aangegeven (zie bijlage I) dat, afhankelijk van de nog te maken sonderingen en het overleg met de constructeur, de funderingen van de nieuw te bouwen woningen trillingsarm worden uitgevoerd. Wanneer uit de sonderingen blijkt dat er betonpalen moeten worden toegepast hier trillingsarme betonpalen worden toegepast. Er wordt ook gekeken naar de afstand van het bouwwerk tot de belendende percelen en dat wanneer dit buiten het invloedgebied ligt dat de keuze voor het paalsysteem wordt heroverwogen. Per fase wordt er een overweging gemaakt.*

*Voor de start van de bouwwerkzaamheden worden de direct omliggende woningen bouwkundig opgenomen door een extern bouwkundig adviesbureau.*

***Gevolgen voor het bestemmingsplan:***

*De toelichting op het bestemmingsplan zal met betrekking tot de aspecten over verkeer, bereikbaarheid hulpdiensten en de hemelwaterafvoer worden aangepast.*

## Zienswijze 4

Ingediend door: "D"

### *Inhoud zienswijze:*

- a. "D" twijfelt sterk aan de verkoopbaarheid van de geplande woningen  
"D" twijfelt sterk aan de noodzaak voor de geplande woningen op dit moment en op de korte termijn. Immers sinds het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek (maart 2012, bijlage 3) is de woningmarkt aanzienlijk verslechterd en is de financiering van starters en andere gegadigden voor koopwoningen heel onzeker geworden. Aangezien het plan alleen koopwoningen betreft, acht "D" de realisatie dan ook niet wenselijk op korte termijn en wellicht zelfs niet op langere termijn, gezien de grootschalige plannen voor woningbouw die ook gerealiseerd moeten op korte termijn (bijvoorbeeld Broekgraaf) in Leerdam.

Hierbij merkt "D" op dat er momenteel al veel appartementen en woningen in Leerdam te koop staan en een verdere verruiming van het koopaanbod derhalve niet noodzakelijk en niet wenselijk is.

"D" verwijst naar het opstellen van een regionale woonvisie welke volgens hem 1 juli 2013 gereed zou moeten komen en acht ondanks de opname van onderhavige bouwplannen in deze woonvisie, het nu prematuur om deze plannen op dit moment door te zetten.

Hierbij speelt een rol dat ondanks een zorgvuldige inpassing de plannen van alleen hofje 3 en 4 in dit verder landelijke gebied, gezien de verdichting van het wonen op die plekken, niet wenselijk zijn, zonder uitvoering van de rest van de plannen (hofje 1 en 2). "D" is van mening dat dan het gerealiseerde stadachtige wijkje niet in de omgeving staat en het is onwenselijk om dit als solitair project nu uit te voeren.

"D" stelt voor om eerst een verkoopbijeenkoms t te laten plaatsvinden, alvorens de verdere invulling vorm te geven. Met name de afgifte van een omgevingsvergunning op dit moment zonder vooruitzichten op het verkopen van 70% binnen een redelijke termijn (max 1 jaar) acht "D" niet wenselijk. "D" heeft dan ook bezwaar gemaakt tegen de afgifte van een omgevingsvergunning met boven- en onderstaande argumenten.

- b. De ongelimiteerde termijn van de omgevingsvergunning  
"D" heeft geconstateerd dat de ontwerp-omgevingsvergunning geen uitvoeringsdata dan wel geldigheidsduur kent.

In de ontwerp-omgevingsvergunning wordt aangegeven dat ingetrokken is de gelijktijdige aanvraag voor het kappen van de houtopstand, wat aangeeft dat men niet op korte termijn wil aanvangen met de bouwwerkzaamheden. In de omgevingsvergunning wordt verwezen naar de bouwverordening uit 2010 met betrekking tot overige eisen en voorwaarden en een ongelimiteerde omgevingsvergunning in uitvoeringsdatum, zou derhalve kunnen betekenen dat pas over enkele tot vele jaren nog onder "oude of verouderde" bouwwetgeving de plannen uitgevoerd kunnen worden. "D" lijkt dit onwenselijk en stelt voor de omgevingsvergunning voorwaardelijk af te geven met een termijn niet langer dan 2 jaar. Hierbij tekent "D" aan op voorhand bezwaar te maken indien wel de opstellen en de houtopstand verwijderd worden, maar geen daadwerkelijke bouwactiviteiten plaatsvinden. In dit kader mist "D" ook een termijn waarin de bouwplannen gerealiseerd moeten worden in de zin van werkbare dagen na de start van de bodemsanering dan wel het slaan van de heipalen.

- c. De inrichting van hofje 4  
In de ter inzage gelegde stukken met betrekking tot de landschappelijke inpassing van met name hofje 4, mist "D" een goede tekening van deze inpassing, met name ten opzichte van de hoger gelegen begraafplaats en de weg het laantje van van Iperen, welke afloopt van dijkniveau naar peilniveau hofje 3. "D" acht een goede visuele presentatie essentieel om te kunnen beoordelen of de inpassing aan redelijke welstandelijke eisen voldoet. Hierbij is ook van belang een goede tekening van de tuin en de afscheiding van de tuinen gelegen aan de begraafplaats en de weg het laantje van van Iperen, daar waar hoogteverschil is.

Met name aan de kant van de weg het laantje van van Iperen is een erfscheiding noodzakelijk die recht doet aan de omgeving en de juiste inpassing en is het onwenselijk daar door de bewoners een vrij indeelbare erfscheiding van 2 meter hoogte (vanaf welke hoogte overigens ??) toe te staan.

Gezien het ontbreken van een mogelijkheid deze aspecten juist te kunnen beoordelen acht "D" de afgifte van een omgevingsmogelijk niet mogelijk.

NB

"D" heeft in de omgevingsvergunning geen specifieke eisen buiten de bovenstaande genoemde inrichtingseisen gevonden en acht die met name op dat stuk wel noodzakelijk.

d. Hofje 4 grenzend aan het laantje van van Iperen

De huizen van het hofje 4 tegen het laantje van van Iperen aan, liggen dicht bij het wegprofiel, maar de voorzijde van deze woningen ligt aan de binnenzijde van het hofje. Dit houdt in dat de nu al kleine tuintjes nog kunnen worden voorzien van bouwwerken van maximaal 2,5 meter hoog. "D" acht dat onwenselijk, omdat dit dan grenst aan de openbare weg en deze weg als hoofdtoegangsweg gezien kan worden. Vrije indeelbaarheid van de tuinen van deze woningen op het gebied van erfscheidingen en overige bouwwerken acht "D" dan ook niet wenselijk.

NB

"D" heeft in de omgevingsvergunning geen specifieke eisen buiten de bovenstaande genoemde inrichtingseisen gevonden en acht die met name op dat gedeelte wel noodzakelijk.

e. Speelvoorzieningen voor kinderen

"D" mist de inrichting van speelgebieden voor de jeugd met name voor de jongere groepen daarin. "D" heeft geen voorzieningen kunnen vinden en acht het ontbreken van deze speelvoorzieningen onwenselijk omdat de eerst nabij gelegen gebieden niet op korte afstand beschikbaar zijn. "D" maakt dan ook bezwaar tegen de afgifte van een omgevingsvergunning zonder adequate speelvoorzieningen opgenomen in het plan evenals het vaststellen van een bestemmingsplan zonder eisen op dat vlak.

*Reactie college:*

a. *Verkoopbaarheid*

*Ondanks de tegenvallende woningmarkt(omstandigheden) kent Leerdam nog altijd een autonome woningbehoefte van (netto) 60 woningen per jaar. In de Structuurvisie zoals die in 2012 is vastgesteld is per jaarschijf aangegeven welke projecten in deze behoefte voldoen.*

*In het woningbouwonderzoek van Companen, 7 februari 2012, 7634.100/g, zoals opgenomen in bijlage 3 bij dit ontwerp-bestemmingsplan is de hoofdvraag of de beoogde woningen afzetbaar zijn, positief beantwoord.*

*In dit onderzoek is ook het mogelijk concurrerend aanbod in nieuwbouw betrokken. De concurrentiepositie is 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 Buitens van Van Iperen meerwaarde. Zeker voor het luxe segment wordt hier meer potentie gezien. Regionaal wordt de concurrentiepositie als neutraal beoordeeld. Niet vanwege een oordeel op planniveau, maar vanwege de concurrentiepositie van Leerdam als gemeente ten opzichte van gemeenten als Gorinchem en Geldermalsen.*

*Het onderzoek dateert weliswaar uit het voorjaar van 2012, maar niet wordt ingezien dat er anno mei / juni 2013 sprake is van een - dermate - achterhaald onderzoek dat de gemeenteraad zich hier niet op zou kunnen en mogen baseren bij de besluitvorming vaststelling bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen".*

Voor wat betreft de opmerking dat de vaststelling van de regionale woonvisie zou moeten worden afgewacht, wordt verwezen naar blz. 15 en 16 van de toelichting op het bestemmingsplan. In beknopte zin wordt hier aangegeven dat Leerdam op basis van WBR2010 netto 491 woningen mag toevoegen in de periode 2010-2019. In 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 restereert voor Leerdam een netto toevoeging van 256 woningen. Dit bestemmingsplan met 85 woningen valt binnen de afspraken van het WBR2010 en is onderdeel van de plannen die zijn voorgelegd aan de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Hiermee is aangetoond dat het plan regionaal al is afgestemd en dat de regio geen bezwaar heeft tegen het bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen". Daarom is het niet zinvol te wachten tot de vaststelling van de regionale woonvisie.

Het is zeer zeker niet de bedoeling dat alleen Hofje 3 en 4 worden uitgevoerd, maar ook Hofje 1 en 2. Deze twee hoven zullen volgen.

Voor wat betreft de mogelijkheden die een aanvrager heeft met betrekking tot het aanvragen van een omgevingsvergunning en de afgifte van de omgevingsvergunning op dit moment zonder vooruitzichten op het verkopen van 70% binnen een redelijke termijn (max 1 jaar) wordt verwezen naar de zienswijzennota-ontwerpomgevingsvergunning.

- b. *De ongelimiteerde termijn van de omgevingsvergunning*  
*De beantwoording hiervan vindt plaats in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning.*
- c. *De inrichting van hofje 4*  
*De beantwoording over de beoordeling of de inpassing voldoet aan redelijke eisen van welstand vindt plaats in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning.*

*In het ontwerp-bestemmingsplan volgt in artikel 1.26 de definitie voor het peil.*  
*Voor gebouwen in niet-geaccidenteerd terrein: de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten, voor gebouwen in geaccidenteerd terrein: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde; de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein.*

Voor wat betreft het gestelde over de tuinen en de erfscheidingen aan de begraafplaats en de weg het laantje van van Iperen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan "De Buitens van Van Iperen" te Leerdam, vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van in 2009.

*In het beeldkwaliteitplan wordt ten aanzien van dit hof (Verborgten Hof) het volgende opgemerkt.*

#### *Algemeen beeld*

*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 kunnen wel oplopen 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 Verborgten Hof ontstaan. In het Verborgten 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.*

#### *Sfeerbeschrijving en bebouwing rijwoningen*

*De rijwoningen pakken de traditionele sfeer van de hofwoningen over. In architectuur wordt gezocht naar een eigentijdse, sobere en strakke benadering van deze traditionele sfeer. In dit beeldkwaliteitsplan is de architectuur van het hof verder doorontwikkeld in combinatie met het Oranjehof. Reden daartoe is dat de kwaliteit van architectuur en stedenbouw van groot belang is voor het slagen van het thema. De rijwoningen worden in twee blokken van elk 7 woningen gebouwd. De blokken worden op een verhoogd plateau gebouwd, verhoogd ten opzichte van het algemeen maaiveld en de parkeerplaatsen. Binnen het blok wordt ook een hoogtesprong toegepast om het volgen aan de opgaande stoep uitdrukking te geven, maar ook praktisch goed in te vullen. Naar het hof gekeerd wordt een wandelpad aangebracht met (oude) klinkersteentjes langs de woningen. Aan dit wandelpad worden de toegangen van de woningen en bergingen gesitueerd, maar is er ook ruimte voor bijvoorbeeld een bankje en bloembakken. Het leven aan het hof wordt hiermee geactiveerd naast het leven in de aan de achterzijde gelegen privé tuin. Deze privétuinen aan de achterzijde verdienen voor de inrichting veel aandacht. Verrommeling dient te worden voorkomen, daar zij direct het aanzicht vormen vanaf het Laantje en de begraafplaats. Daarom is bij het ontwerpen van de rijwoningen veel aandacht geschonken aan dit punt. Bebouwing in de tuinen dient vermeden te worden en de erfafscheidingen naar openbaar dienen eenduidig in het plan te worden geïntegreerd. In de woningen is daarom een berging aan de hofzijde opgenomen voor fietsen e.d.*

*Aan de tuinzijde wordt bij de woning een tuinkast opgenomen, waar ruimte is voor tuingereedschap. Dit alles om voldoende ruimte te bieden voor de woningen om niet toegestane bouwwerken in de tuin te compenseren. Ter plaatse van de aansluiting van de tuinen op het Laantje en de begraafplaats hebben we te maken met (verlopende) hoogteverschillen en taluds. Deze kunnen worden opgevangen van een ca. 0,5 meter hoge schanskorf met keivulling of dergelijks. De erfafscheidingen worden uitgevoerd in een haagbeuk met hoogte 2 meter. Aan de zijde van het Laantje en de begraafplaats wordt een haagbeuk met een streefhoogte van 1,50 meter toegepast. Bij het Laantje volgend aan de oplopende stoep.*

#### *Inrichting van het hof*

*Het lager gelegen gedeelte van het hof biedt ruimte aan het rijden en parkeren. Dat dient zorgvuldig te worden ingepast. Door een hoogteverschil te vormen tussen parkeren en wonen beperken we, in samenhang met een te plaatsen haagbeplanting het directe zicht vanuit de woningen op het parkeren. Het parkeren wordt ondergebracht in parkeervakken, welke per drie vakken worden toegepast, gescheiden door een haagbeuk van 1.50 meter streefhoogte en een boom in de rode kleur. Daardoor wordt het beeld op het parkeren bij binnenkomst vriendelijker. De straat wordt ingebakken klinkervorm straatwerk uitgevoerd, kleurstelling grijs-paars. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetontegels, ingezaaid met gras.*

*In de directe kom bij de Lingedijk en de begraafplaats is een openbare ruimte gepland voor ontmoeting en spel. Deze ruimte is bereikbaar via een buitentrap en wordt ingericht in de geest van het plan met groene haagbeuken en een rode solitaire boom. Het biedt ruimte voor plaatsing van vaste banken en kleine spelelementen om het ontmoeten en spel te kunnen activeren.*

#### *Erfafscheidingen*

*In het gebied zijn veel overgangen tussen openbaar en privé terrein. Daar is in elk deelgebied aandacht aan besteed. Deze overgangen vragen om veel aandacht, aandacht van de ontwerper; aandacht van de uitvoerenden en aandacht van de bewoner/gebruiker. Hier van belang, buitenzijde van hof 4, waar deze aansluit op de openbare wegen.*



*De erfafscheidingen langs de voor-zij-en achtererven, welke grenzen aan de openbare weg of openbaar gebied dienen overtuigend vormgegeven te worden. Zodanig, dat dit een drager gaat vormen, waar een sterk totaalbeeld gaat ontstaan weke bewoner en aanschouwer gaat waarderen. De bewoner beleeft en waardeert deze kwaliteit, wat er toe moet leiden, dat het beeld sterk gehouden wordt en geen aanleiding tot ingrepen geeft. Dit dient verrommeling van het erf tegen te gaan en samenhang te waarborgen. Bij de deelgebieden worden voorstellen gedaan om dit alles ook vorm te geven. Voor de voorerven van de woningen in hof 1 en 2 en langs het Laantje dient men uit te gaan van haagbeplanting, zoals beukenhagen en haagbeuken (kleurafstemming op thema), eventueel aangevuld met een bouwkundige drager. De inrichting van de voorerfafscheiding moet ook anticiperen op te vermijden toepassingen, zoals schuttingen en privacyschermen, wat voor grote verrommeling en diskwaliteit kan zorgen. Onder een bouwkundige drager verstaan we bijvoorbeeld een samenstel van metselwerk penanten, aansluitend of ondersteunend bij de woningen afgedekt met betonnen of natuursteen mutsen. Maximale hoogte bedraagt 1 meter om een open karakter naar het hof te waarborgen. In hof 4 is er een informele overgang van het voorerf, daar een wandelpad voorlangs de woningen loopt. Dit gebied moet het karakter van een hofje uit gaan stralen en uitnodigend zijn voor gebruik om te zitten of elkaar op te zoeken. Om dit te activeren kan er gedacht worden om de woningen te voorzien van een faciliteit om bloembeplanting onder de raamkozijnen of het hofidee ook uit te dragen in samenspel met de bankjes voor de woningen. De overgang van het wandelpad naar het parkeergebied geschiedt middels een haagbeuk met een streefhoogte van ca. 1,20 meter.*

*Voor de zij- en achtererven naar het openbaar gebied komt een beukenhaag of haagbeuk in groen. Voor al deze afscheidingen geldt een maximale hoogte van 2 meter en streefhoogte 1,80 meter. Ter plaatse van hof 3 wordt langs de brandgang aan de zijde van de openbare ruimte een extra haagbeuk aangeplant. Streefhoogte bedraagt ca. 1,50 tot 1,80 meter. Speciale aandacht voor de situatie in hof 4. Daar deze langs een oplopende stoep en langs de dijk is gelegen, moet er aandacht worden besteedt aan de overgang van het achtererf naar het hoger gelegen gebied. Dit geschiedt in een combinatie van schanskorven (of dergelijks) met haagbeuken. De schanskorf van 0,5 tot 1 meter hoog draagt zorg voor de opvang van het hoogteverschil. Bij het Laantje zal aan de openbare weg zijde van de schanskorf een haagbeuk, volgend aan de stoep worden geplaatst. Aan de begraafplaatszijde zal aan de zijde van de begraafplaats een haagbeuk of beukenhaag geplant worden, streefhoogte 1 meter boven de schanskorf.*

*Verder is de daadwerkelijke aanplant en instandhouding van de natuurlijke erfafscheidingen, zoals hagen en boompertjes, essentieel voor het uitdragen van het thema en de ondersteuning van de architectuur.*

*Met de ontwikkelaar zijn schriftelijke afspraken gemaakt om het bovenstaande na te komen.*

*Uit het bovenstaande kan geconstateerd worden dat juist met hetgeen " D" in dit kader naar voren heeft gebracht rekening is gehouden. Er zijn oplossingen en maatregelen genomen om in positieve zin om te gaan met de hoogteverschillen en om verrommeling van bijgebouwen tegen te gaan. Hoe hier op een zorgvuldige wijze mee is gegaan is verwoord in het beeldkwaliteitplan.*

- d. *Hofje 4 grenzend aan het laantje van van Iperen*  
*Voor wat betreft de beantwoording van de vermeende vrije indeelbaarheid van de tuinen wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder c.*

*Voor wat betreft het gestelde ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen van bouwwerken wordt het volgende opgemerkt.*

*In de stedenbouwkundige uitgangspunten en het beeldkwaliteitplan is vermeld dat de betreffende strook vrij moet blijven van bijgebouwen. Hierbij dient de term "bijgebouwen" echter gelezen te worden als "omgevingsvergunningplichtige bijgebouwen". Immers, bouwwerken die zijn opgericht in het kader van het Besluit omgevingsrecht zijn niet omgevingsvergunningplichtig waardoor een welstandstoets niet aan de orde is. De welstandsnota cq het beeldkwaliteitplan kan voor dergelijke bouwwerken dan ook geen kaders stellen. Hierdoor geldt het beeldkwaliteitplan niet ten aanzien van het kunnen bouwen van vergunningsvrije bouwwerken.*

*In dit bestemmingsplan is het enige instrument gebruikt om te voorkomen dat er omgevingsvergunningplichtige bouwwerken worden opgericht, namelijk het gebruik van de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten". Hierdoor kunnen er alleen bouwvergunningvrije gebouwen worden gebouwd. Eventuele reguliere bijgebouwenregelingen worden hiermee buiten werking gesteld.*

*In het ontwerp van de woningen wordt rekening gehouden met de realisatie van twee inpandige bergruimten om te zorgen dat een los bijgebouw op het achtererf minder noodzakelijk is.*

*Voorts is er in de overeenkomst met de projectontwikkelaar bepaald dat er voor de betreffende strook woningen een projectmatig aangelegde groene erfafscheiding dient te komen. Deze erfafscheiding ontnemt het zicht aan eventuele bijgebouwen grotendeels, vooral vanwege het feit dat het waarneempunt dicht bij de erfafscheiding is gelegen. Daarbij is het niet noodzakelijk om de heg net zo hoog te maken als mogelijke bijgebouwen om deze aan het zicht te onttrekken.*

*Gezien het bovenstaande, is er van vrije indeelbaarheid van de tuinen op het gebied van erfafscheidingen en overige bouwwerken niet echt sprake. Deze is gebonden aan het bestemmingsplan, bouwwetgeving en privaatrechtelijke afspraken.*

e. *Speelvoorzieningen voor kinderen*

*In de bestemming "Groen" kunnen ook speelvoorzieningen worden geplaatst. Na de vaststelling van het bestemmingsplan volgt het inrichtingsplan, waarin, in overleg met de initiatiefnemer, eventueel speelvoorzieningen worden meegenomen.*

*Het is mogelijk om een concept-inrichtingsplan voor te leggen aan de bewoners. Hierover zal na de vaststelling van het bestemmingsplan nog een apart besluit over genomen worden.*

*Het wel of niet meenemen van speelvoorzieningen is in dit kader - het vaststellen van dit bestemmingsplan ruimtelijk niet relevant en valt hiermee buiten de bestemmingsplanprocedure.*

**Gevolgen voor het bestemmingsplan:**

Geen.

## Zienswijze 5

Ingediend door: "E"

- a. Slechte verkoopbaarheid van de woningen  
" E" vraagt zich af wat nu, in deze tijd, de economische haalbaarheid is van dit plan. De woningmarkt is immers aanzienlijk verslechtert evenals de mogelijkheden van financiering. Moet er nu een omgevingsvergunning afgegeven worden terwijl het zeer onzeker is dat er op korte termijn met bouwen begonnen kan worden?
- b. "E" informeert naar de plannen van Hofje 1 en 2.
- c. Onduidelijkheid Hofje 4  
Het is E nog niet duidelijk hoe de huizen Hofje 4 daadwerkelijk komen te staan, of er sprake is van een visueel landschappelijk aangepaste inpassing tegen de achtergrond van de begraafplaats en het deel van het Laantje van Van Iperen lopend vanaf de Lingedijk richting Laantje van Van Iperen nummer 3.
- d. Verkeersonveilige situatie  
" E" vreest voor een verkeersonveilige situatie mn daar waar het Laantje de uitrit van Hofje 4/3 kruist door de toename van het verkeer.

*Reactie college:*

- a. *Verkoopbaarheid*  
*Ondanks de tegenvallende woningmarkt(omstandigheden) kent Leerdam nog altijd een autonome woningbehoefte van (netto) 60 woningen per jaar. In de Structuurvisie zoals die in 2012 is vastgesteld is per jaarschijf aangegeven welke projecten in deze behoefte voldoen.*  
  
*In het woningbouwonderzoek van Companen, 7 februari 2012, 7634.100/g, zoals opgenomen in bijlage 3 bij dit ontwerp-bestemmingsplan is de hoofdvraag of de beoogde woningen afzetbaar zijn, positief beantwoord.*  
  
*In dit onderzoek is ook het mogelijk concurrerend aanbod in nieuwbouw betrokken. De concurrentiepositie is 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 Buitens van Van Iperen meerwaarde. Zeker voor het luxe segment wordt hier meer potentie gezien. Regionaal wordt de concurrentiepositie als neutraal beoordeeld. Niet vanwege een oordeel op planniveau, maar vanwege de concurrentiepositie van Leerdam als gemeente ten opzichte van gemeenten als Gorinchem en Geldermalsen.*  
  
*De doelgroep waarop gemikt zijn vooral (jonge) gezinnen en daarnaast middelbare één- en tweepersoonshuishoudens.*  
  
*Het onderzoek dateert inderdaad uit het voorjaar van 2012, maar wij zien niet in dat er anno mei / juni 2013 sprake is van een - dermate - achterhaald onderzoek dat de gemeenteraad zich hier niet op zou kunnen en mogen baseren bij de besluitvorming vaststelling bestemmingsplan "Buitens van Van Iperen".*
- b. *Hofje 1 en 2*  
*De beantwoording hiervan vindt plaats in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning.*
- c. *Onduidelijkheid Hofje 4*  
*In het beeldkwaliteitplan staat informatie over hoe de huizen hofje 4 komen te staan. Hoe met hoogteverschillen en dergelijke wordt omgegaan. Meer informatie hierover is ook opgenomen in de zienswijzennota-omgevingsvergunning.*

d.. *Verkeersonveilige situatie:*

*De 85 woningen genereren gemiddeld een verkeersproductie van zes autoritten per etmaal. Dat zijn totaal  $6 \times 85 = 510$  verkeersbewegingen.*

*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 wordt bij dergelijke wegen een etmaalintensiteit van tussen de 3.500 en 5.000 motorvoertuigen als acceptabel gezien. Daar blijft het Laantje zeer ruim onder.*

*Relatief gezien is het een grote toename van verkeersbewegingen. Absoluut gezien kan het aantal dagelijkse verkeersbewegingen in de toekomstige situatie in relatie tot de inrichting van de weg niet verkeersonveilig worden genoemd.*

*Voorts komt er een verkeersveilige inrichting in verband met de 30 km-zone van het Laantje van Van Iperen, bijvoorbeeld de kruispunten worden voorzien van plateaus.*

*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.*

*De verkeerssituatie direct onder aan de stoep bij de uitweg van de tuin van betrokkene verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen vanaf de Lingedijk over dit deel van het Laantje zal in verband met de geplande woningbouw toenemen, maar zoals hiervoor al aangegeven, niet in een dergelijke mate dat het veilig verlaten van de tuin niet meer mogelijk zal zijn.*

*Betrokkene heeft de zorg geuit over de verkeersveiligheid op de kruising van de uitrit van Hof 3 en 4, het Laantje van Van Iperen en de toegangsweg voor de woningen Laantje van Van Iperen 1 en 3.*

*Deze kruising komt op een afstand van 30 meter van het laagste punt van het Laantje van Van Iperen te liggen. Door deze afstand hebben automobilisten die via de Lingedijk het Laantje van Van Iperen af komen rijden, voldoende tijd om de verkeerssituatie op het kruispunt waar te nemen en indien nodig te handelen.*

*Doordat het Laantje van Van Iperen als 30 km-km gebied wordt ingericht en de kruispunten worden voorzien van plateaus worden automobilisten en fietsers gedwongen hun snelheid te verlagen en de verkeerssituatie goed op te nemen.*

*Concluderend, er is geen sprake van een verkeersonveilige situatie door het bouwplan.*

**Gevolgen voor het bestemmingsplan:**

De toelichting op het bestemmingsplan zal met betrekking tot het aspect over verkeer worden aangepast.

**Zienswijze 6**

Ingediend door: "F"

Deze zienswijze is te laat ingediend en derhalve niet in behandeling genomen (zie onder de kop "zienswijzen", vooraan in dit document).