

Bestemmingsplan

Leerdam Centrum

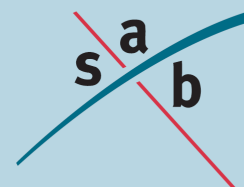
Gemeente Leerdam

vastgesteld 30 mei 2013

Datum: 30 mei 2013

Projectnummer: 110767

ID: NL.IMRO.0545.BPCENTRUMLEERDAM-VS01



Toelichting

INHOUD

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	6
1.5 Leeswijzer	8
Deel B - Planopzet	9
2 Huidige situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Huidige situatie	11
2.3 Huidige beleidssituatie	20
3 Ruimtelijke en functionele planopzet	38
3.1 Beheer bestaande situatie	38
3.2 Centrum	38
3.3 Wonen	42
3.4 Bedrijven	46
3.5 Voorzieningen	46
3.6 Verkeer	46
3.7 Water	47
3.8 Groen	47
3.9 Cultuurhistorie	48
4 Juridische planopzet	49
4.1 Aanleiding	49
4.2 Juridisch-planologische opzet	49
4.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	49
Deel C - Verantwoording	53
5 Milieu- en waardenaspecten	55
5.1 Bedrijven en milieuzonering	55
5.2 Luchtkwaliteit	56
5.3 Geluid	56

5.4 Bodem	57
5.5 Flora en fauna	58
5.6 Externe veiligheid	61
5.7 Technische infrastructuur	64
5.8 Waterparagraaf	64
5.9 Archeologische waarden	65
5.10 Cultuurhistorische waarden	68
5.11 Duurzaamheid	70

Deel D - Uitvoerbaarheid **73**

6 Uitvoerbaarheid	75
6.1 Economische uitvoerbaarheid	75
6.2 Handhaving	75

7 Inspraak en procedure	76
7.1 Inleiding	76
7.2 Inspraak	76
7.3 Overleg	76
7.4 Vaststellingsprocedure	77
7.5 Beroep	77

Bijlagen

- Bijlage 1 - Nota inspraak en vooroverleg
- Bijlage 2 - Advies veiligheidsregio
- Bijlage 3 - Bodemonderzoek Nieuwstraat 13b
- Bijlage 4 - Nota Zienswijzen

Deel A - Inleiding

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) welke op 1 juli 2008 in werking is getreden, is het voor gemeenten verplicht om voor hun hele grondgebied bestemmingsplannen op te stellen. Deze bestemmingsplannen mogen niet ouder zijn dan 10 jaar. Derhalve geldt dat bestemmingsplannen die zijn vastgesteld voor 1 juli 2008, vóór 1 juli 2013 herzien moeten worden. In dat kader is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

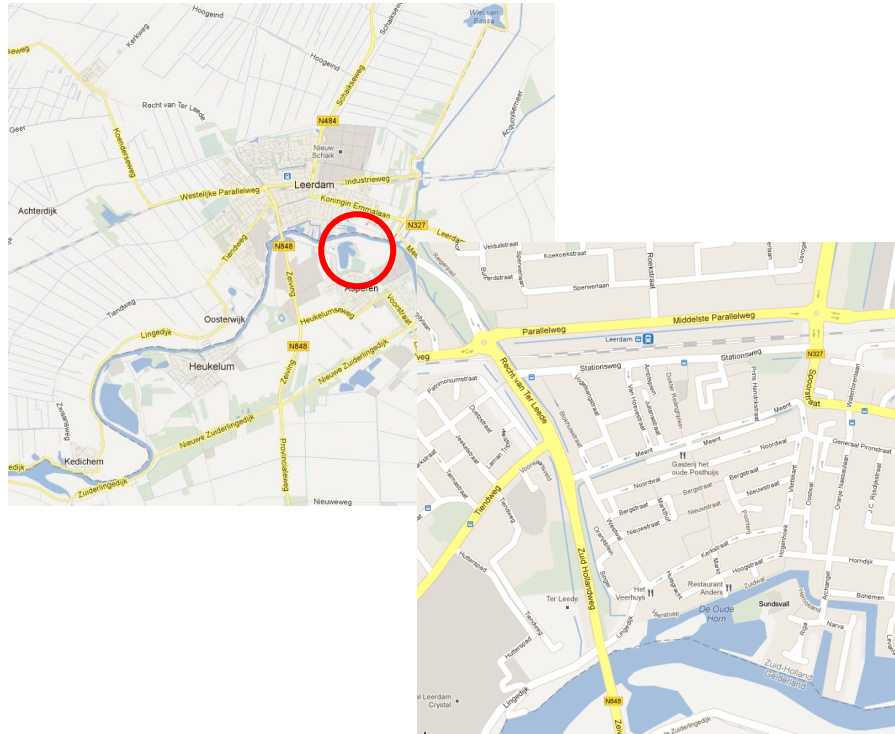
1.2 Doel

Momenteel zijn voor het centrum van Leerdam 4 bestemmingsplannen van kracht. Deze 4 plannen worden samengevoegd in één nieuw bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan kan ruimte bieden aan gewenste ontwikkelingen maar legt ook beperkingen op om ongewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk tegen te gaan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt een heldere beheerregeling voor het plangebied waarbinnen de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen zich met name richten op de incidentele, kleinere bouwopgaven binnen de bestaande structuur. De inhoud van het bestemmingsplan is gebaseerd op de “Nota van Uitgangspunten herziening van het bestemmingsplan Leerdam Centrum” die in 2011 is opgesteld.

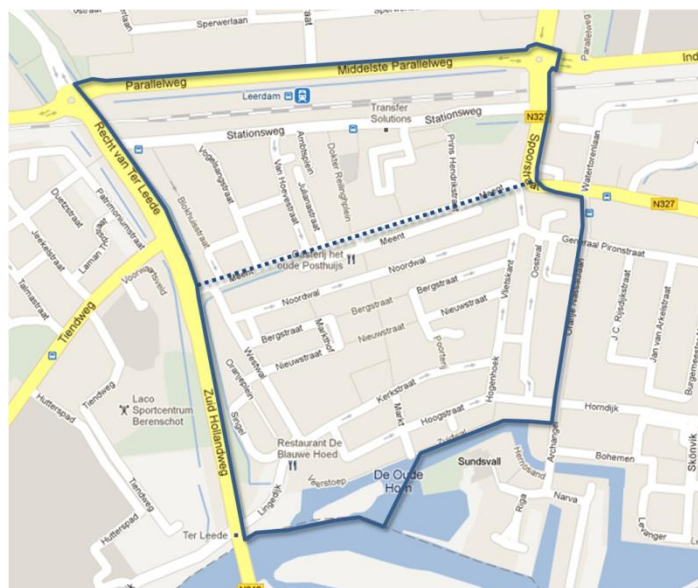
Daarnaast is dit bestemmingsplan opgesteld conform alle vereisten omtrent IMRO (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) en SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen) en digitaal raadpleegbaar. Dit bestemmingsplan heeft als doel om een actueel planologisch-juridisch kader te vormen voor de bestaande situatie in het centrum van Leerdam.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het centrum van Leerdam. Dit gebied is grofweg ingesloten door het Recht van Ter Leede in het westen, de Parallelweg in het noorden, de Linge in het zuiden en een woongebied in het oosten. Figuur 1 geeft de globale ligging van het plangebied weer. In figuur 2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging plangebied



Figuur 2: Begrenzing plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In het centrum van Leerdam zijn momenteel 4 bestemmingsplannen van kracht. Het nieuwe bestemmingsplan "Leerdam Centrum" vervangt de volgende vigerende bestemmingsplannen:

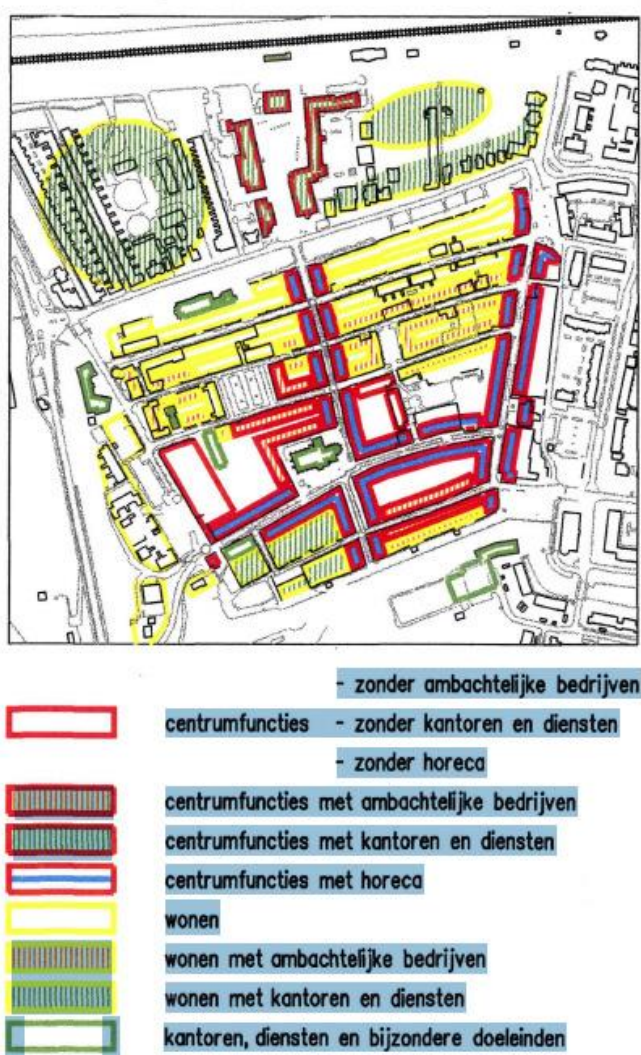
- 1 Centrum 2002 (goedgekeurd GS 01-07- 2003)
- 2 Bestemmingsplan Centrum 1978 (goedgekeurd GS 31-07-1979)
- 3 Bestemmingsplan Noord 1985 (goedgekeurd GS 10 juni 1986)
- 4 Bestemmingsplan Oost (1992)

De algemene lijnen kunnen als volgt worden samengevat:

1 Bestemmingsplan Centrum 2002.

Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen na een uitgebreid proces. De gemeenteraad stelde het Beleidsplan Centrum vast met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Dit beleidsplan werd uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan (BKP), een Verkeerscirculatieplan (VCP) en het Bestemmingsplan (BP).

In het bestemmingsplan wordt onder meer aangegeven via een kaartbeeld waar welke functies moeten zijn geïntegreerd. Deze functies zijn vertaald in het bestemmingsplan. De kaart ziet er als volgt uit:



Figuur 3: Plankaart bestemmingsplan Centrum 2002

2 Bestemmingsplan "Leerdam centrum 1978"

Voor het centrum is in 2002 een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Echter voor het gedeelte Wilhelminakade, Nieuwenhuizenstraat, het verkeersplein op het Recht van ter Leede en het Voorwaartsveld geldt nog het oude bestemmingsplan Centrum uit 1978. Reden dat dit gebied indertijd niet is meegenomen in de nieuwe regeling is het feit dat hier diverse stadsvernieuwingsprojecten gerealiseerd zouden worden. Deze

zijn in de afgelopen jaren gerealiseerd (Hof van Chlimintzas en Kristallijn) en zullen worden meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan 'Leerdam Centrum'.

3/4 Bestemmingsplannen Noord en Oost

De bestemmingsplannen Noord en Oost worden slechts voor een klein gedeelte overschreven door het nieuwe bestemmingsplan.

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 de planherziening beschreven. Aangegeven is wat het doel is van de planherziening en welke vigerende bestemmingsplannen met dit 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 de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord.

Deel D: Uitvoerbaarheid

Deel D gaat in op de financieel-economische uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het plan. Daarnaast wordt ingegaan op de te doorlopen procedures.

Deel B - Planopzet

2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Het bestemmingsplan 'Leerdam Centrum' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

2.2.1.1 Hoofdstructuur

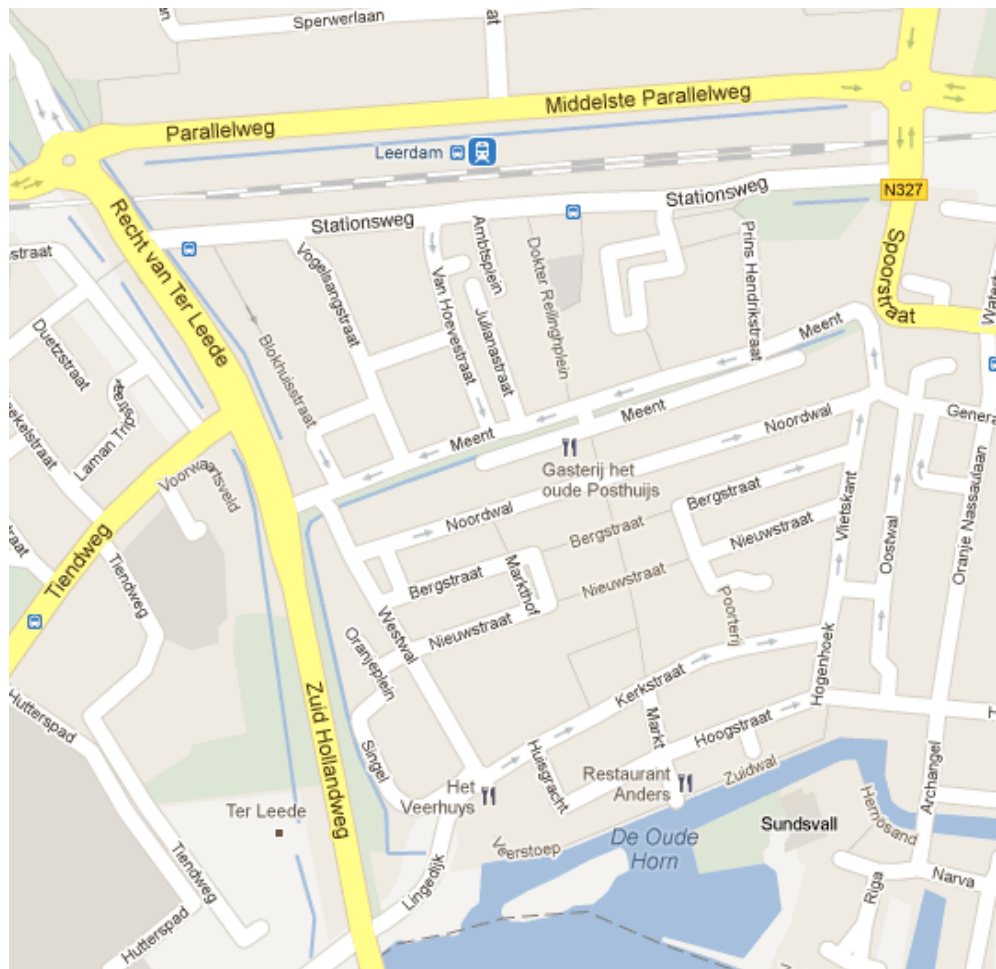
Het plangebied omvat het centrum van Leerdam en ligt globaal tussen het spoor aan de noordzijde en rivier de Linge aan de zuidzijde. Aan de westzijde is het Recht van Ter Leede de grens en aan de oostzijde is dat de Oostwal, Dr. Voogplein en Spoorstraat. Binnen dit gebied is het centrum te verdelen in enkele zones en gebieden. Globaal is een verdeling te maken in het gebied ten noorden van de Meent (tussen het spoor en de oude binnenstad) en het historische centrum.

In het gebied tussen het spoor en de Meent zijn drie sferen aanwezig. Het planmatig aangelegde woongebied tussen Recht van Ter Leede en Dr. Reilinghplein, de grootschalige bebouwingscomplexen rondom het Dr. Reilinghplein met verschillende functies en het woongebied tussen Dr. Reilinghplein en Spoorstraat met een meer historisch karakter (beschreven van west naar oost).



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied met onderverdeling van het centrum

Voor het historische centrumgebied zijn de Fonteinstraat, Markt en Kerkstraat de belangrijkste hoofdstructuren. Aan deze hoofdstructuren bevinden zich voornamelijk winkelfuncties waar op de verdieping gewoond wordt. In de overige delen van het centrumgebied overheerst de woonfunctie. Aan de Vlietskant vindt een afwisseling tussen woon-, winkel- en dienstverlenende functies plaats. In het woongebied ten noordwesten van de Kerkstraat/Fonteinstraat hebben planmatige ontwikkelingen in de 2e helft van de 20e eeuw plaatsgevonden. Er is sprake van modernere bebouwing in een historische omgeving. Aan de noordoostzijde van de Kerkstraat/Fonteinstraat is de oorspronkelijke karakteristiek ook nog in de bebouwing herkenbaar aanwezig. De kleinschalige karakteristiek van de bebouwing is hier nog redelijk gaaf.



Figuur 5: Kaart van het plangebied met straatnamen

Langs de Fonteinstraat, Kerkstraat en Vlietskant overheerst de winkelfunctie op de begane grondlaag. De panden in deze straten zijn voor het merendeel historisch en oorspronkelijk gebouwd als woning. Door het gebruik als winkel is deze woonfunctie in veel gevallen verplaatst naar de verdiepingen en zijn hier los van de winkelfunctie op de begane grondlaag aparte wooneenheden ontstaan. De tuin achter de voormalige woonfunctie op de begane grondlaag is vaak uitgebouwd om het vloeroppervlak van de winkel te vergroten. Daar waar nog een (klein) deel tuin overblijft, wordt deze gebruikt voor opslag. De inrichting van deze plekken hebben vaak een rommelig karakter.

Ten zuiden van de Kerkstraat, het gebied tot aan de Zuidwal, heeft een gave structuur en opbouw. Statige panden worden afgewisseld met kleinschalige bebouwing, beiden veelal met een historische uitstraling.

De zuid- en oostwal hebben binnen Leerdam een bijzondere plaats. Percelen worden hier ingeklemd tussen 2 straten. Voor de plek Oostwal is de bebouwing gericht op de Vlietskant en heeft de straat Oostwal de functie als achterentree voor het perceel. Op de grens met de straat Oostwal staat bebouwing in de vorm van hoge aan- en bijgebouwen. Enkele winkelfuncties op/aan de Vlietskant gebruiken de straat om goederen te laden, lossen en af te halen en om aan de bebouwing reclame te maken voor hun bedrijf. De 'bijgebouwen' grenzend aan de Oostwal zijn verschillend in opbouw en grootte. Door de jaren heen zijn er gebouwen en andere bouwwerken toegevoegd die niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Daarbij is het profiel van de straat Oostwal niet 'meegegroeid' met deze wijzigingen. Het profiel van de straat Oostwal is smal en aan de zuidzijde van de straat wordt geparkeerd.

Aan de Zuidwal is een vergelijkbare situatie als ter plaatse van de Oostwal. De bebouwing is gericht op de Hoogstraat en aan de achterzijde van de percelen is bebouwing neergezet in de vorm van aan- en bijgebouwen. De straat Zuidwal is op deze plek niet meer dan een smalle stoep tussen de percelen en de stadsmuur. Op enkele percelen tussen Hoogstraat en de Zuidwal is bebouwing zowel gericht naar de Hoogstraat als Zuidwal. Hierbij heeft de bebouwing aan de Zuidwal een lagere opbouw (één bouwlaag met kap). De bebouwing is veelal onderdeel van het totale perceel en wordt gebruikt als bijgebouw (opslag). In sommige gevallen kan de bebouwing een aparte woonfunctie hebben of wordt het gebruikt voor vestiging van een niet-woonfunctie als detailhandel, galerie, kantoor etc. De bebouwing heeft in dat geval steeds een duidelijke entree en uitstraling naar de Zuidwal toe.

De Zuidwal heeft nu al een functie als verblijfsroute voor toeristen en bewoners. De Zuidwal is een onderscheidend element binnen het historische centrum van Leerdam en speelt een belangrijke functie in het vergroten van de toeristische potenties in het gebied en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit binnen het centrum. Het is de bedoeling de verschillende functies langs de Zuidwal aan elkaar te koppelen door middel van de zogenaamde Glasmuseumroute (Yellow Brick Road). Dit is een route die het Glasmuseum en de Glasblazerij met elkaar verbindt. Bezoekers aan Leerdam moeten vanuit elk willekeurig punt langs de route op een logische manier naar de twee uiterste attractiepunten worden geleid.

2.2.1.2 Bebouwing

De grondgebonden woningen in het centrumgebied hebben over het algemeen een opbouw van twee lagen met kap. De planmatige bebouwing heeft hierbij een 'standaard' goot- en nokhoogte. Bij de historische bebouwing is de goot- en nokhoogte afhankelijk van het type woning. De meer landhuis- en herenhuisachtige bebouwing hebben vaak meer dan twee bouwlagen en een forse kap. Op enkele plekken in de binnenstad zijn nog kleinschalige arbeiderswoningen aanwezig van één bouwlaag met kap. Deze woningen voldoen uit praktisch oogpunt vaak niet meer aan het huidige gewenste woongenot. Bij verbouwingen en renovaties zijn deze panden

dan ook kwetsbaar, omdat uitbreidingen op gespannen voet kunnen staan met het historische karakter van deze woningen.

De planmatig aangelegde gebieden zijn grofweg te verdelen in grondgebonden en gestapelde massa's. Veelal zijn de grondgebonden massa's uitgevoerd met een kap. Om de ruimte onder de kap zo goed mogelijk te benutten is alleen aan de straatzijde de kap hellend uitgevoerd. De ruimte achter de hellende kap hebben rechte wanden en zijn plat uitgevoerd.

2.2.1.3 Verkeer

Binnen het plangebied is een diversiteit aan wegen gelegen. Deze varieert van voetgangersgebieden tot een belangrijke ontsluitingsweg van Leerdam. Het grootste gedeelte van de infrastructuur binnen het plangebied heeft echter als belangrijkste functie de ontsluiting van het centrum. De wegen zijn veelal voorzien van een 30 km per uur regime. Daarnaast zijn dit vaak éénrichtingswegen. Het profiel en de inrichting van deze wegen sluit aan bij het karakter er van. In dit bestemmingsplan hebben deze wegen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen.

Het centrum kent ook enkele autovrije straten: de Fonteinstraat, de Markt en de Zuidwal. Hier heeft het verblijven de hoofdfunctie. Het accent ligt bij de voetganger die zich comfortabel en veilig binnen de ruimte moet kunnen bewegen. Om ervoor te zorgen dat het centrum autoluw blijft zijn er in 2006 op enkele plaatsen doseerpalen geplaatst: op de Meent, de Fonteinstraat, de Bergstraat, de Nieuwstraat en de Noordwal. Door middel van wachttijden van 25 seconden bij de doseerpalen is geprobeerd het doorgaande verkeer te weren terwijl het centrum wel bereikbaar blijft voor bewoners en bezorgend verkeer.

De raad heeft in 2011 besloten dat de doseerpaal op de Meent moest verdwijnen vanwege de aanhoudende geluid- en stankoverlast en diverse aanrijdingen met de doseerpaal waardoor de nodige hinder en irritatie ontstond bij weggebruikers en omwonenden.

In het noorden van het plangebied zijn een aantal wegen gelegen met voornamelijk een verkeersfunctie. Deze wegen zijn de Parallelweg, de Stationsweg en de Spoorstraat. Deze wegen hebben een duidelijk ander profiel en inrichting dan de wegen in het centrum. In dit bestemmingsplan zijn deze wegen bestemd als 'verkeer'.

In het noorden van het plangebied is daarnaast de spoorweg van Geldermalsen naar Gorinchem gelegen. Deze is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer - Railverkeer'.

Verspreid over het historisch centrum zijn een aantal kleinere parkeerterreinen gelegen. De belangrijkste parkeervoorzieningen zijn echter vooral in het noorden en westen van het plangebied gelegen.

2.2.2 Gerealiseerde ontwikkelingen

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn recentelijk ontwikkelingen gerealiseerd. Voor deze ontwikkelingen is reeds een planologische procedure doorlopen. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande planologisch-juridische situatie overgenomen. Voor de volledigheid worden de recent gerealiseerde ontwikkelingen hieronder kort beschreven.

Het Kristallijn

In het noordwestelijke deel van het plangebied tussen de Stationsweg, de Vogelsangstraat en de Van Hoevestraat is een appartementencomplex gerealiseerd, Het Kristallijn. Het project omvat diverse typen appartementen en een parkeergarage.



Figuur 6: Impressie Het Kristallijn

Hof van Chlimintzas

Aan de Stationsweg 199, direct ten westen van Het Kristallijn is in 2007 het Hof van Chlimintzas gerealiseerd. Het Hof van Chlimintzas bestaat uit een tweetal torens met daarin een verscheidenheid van 44 appartementen; achter de torens is een binnenplein gelegen met daar omheen eengezinswoningen en appartementen. Onder het binnenplein is de afgesloten parkeerkelder en bergingen gesitueerd.



Figuur 7: Impressie Hof van Chlimintzas

Weekmarkt

In 2011 is een projectbesluit genomen om de Kerkstraat, Fonteinstraat en de Markt te kunnen gebruiken voor de Weekmarkt in Leerdam. De weekmarkt is verplaatst naar de binnenstad van Leerdam om een kruisbestuiving te laten plaatsvinden tussen het publiek, de markt en de winkels in de Binnenstad. Hierdoor heeft de Leerdamse burger en het winkelend publiek een breder aanbod gekregen en de binnenstad een levendiger straatbeeld wat leidt tot een attractiever beeld en een kooplustiger publiek.

2.2.3 Toekomstige ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen die niet passen binnen de huidige ruimtelijke structuur worden niet mogelijk gemaakt. In de nabije toekomst zal naar verwachting wel sprake zijn van enkele nieuwe ontwikkelingen. Deze worden hieronder beschreven. Deze ontwikkelingen kunnen op basis van dit bestemmingsplan echter niet gerealiseerd worden waardoor voor deze ontwikkelingen te zijner tijd een separate planologische procedure zal worden gevolgd.

Uitzondering hierop vormt de herontwikkeling van het perceel van houthandel Ter Leede. De geplande woningbouw op deze locatie is op grond van het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt de nieuwe situatie van een actueel planologisch kader voorzien.

Noordwal 83-87/ Bergstraat 82-84

Op deze locatie was houthandel Ter Leede gevestigd voor de verhuizing naar een industrieterrein. Momenteel is de gemeente voornemens om hier woningen te realiseren. Gezien de locatie is woningbouw hier de meest voor de hand liggende functie. In het geldende bestemmingsplan is voor deze locatie reeds de bestemming wonen opgenomen. Deze wordt in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Ook de bouwvlakken en maximale bouwhoogtes uit het geldende bestemmingsplan worden overgenomen. Het bouwplan voldoet ook aan deze randvoorwaarden.



Figuur 8: Locatie Noordwal 83-87/ Bergstraat 82-84

Het Schavet

Voor de linkerbebouwingswand van het Schavet bestaan plannen om hier een bouwplan te realiseren. De gemeente heeft dit stedenbouwkundig beoordeeld. De beoordeling geeft aan dat het herontwikkelen van de hoeklocatie Nieuwstraat-Schavet-Bergstraat uit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar is. Door de herontwikkeling kan de bebouwing zich richten op de westelijke pleinwand van het Schavet en daarmee een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van het plein Schavet tot een zelfstandige pleinruimte. De bebouwing rondom de pleinwanden bestaat eveneens uit grotere massa's. Het verhogen van de massa's is op de beoogde locatie voorstelbaar en kan op een goede manier worden ingepast. In principe is op de locatie een maximale goothoogte van 8,5 meter en maximale nokhoogte van 10 meter voorstelbaar. Echter door deze hogere massa op de beoogde locatie toe te staan wordt de overgang tussen de nieuwe massa en bestaande bebouwing in de bebouwingswand Nieuwstraat minder geleidelijk. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hier de nodige aandacht naar uit moeten gaan. Grote contrasten in goot- en nokhoogten zijn minder gewenst.

Vlietskant / Noordwal 1-5

Er is een bouwplan ingediend voor het project Vlietskant 45 en Noordwal 1 tm 5. Dit plan is onder andere stedenbouwkundig beoordeeld omdat er een extra bouwlaag wordt toegevoegd aan de Noordwal zijde. Naar aanleiding van het plan is de nokhoogte aangepast naar 10 meter (met een goothoogte van 6 meter). Het bouwplan is op stedenbouwkundige gronden beoordeeld en als passend beschouwd binnen het stedenbouwkundige beeld van de omgeving.

Herontwikkeling Dr. Reilinghplein

In het voorjaar van 2011 heeft de gemeenteraad van Leerdam ingestemd met de conclusies uit het rapport 'Detailhandelsstructuurvisie Binnenstad Leerdam'. Voor wat betreft het Reilinghplein is in dat rapport geconcludeerd dat 'er kansen zijn om het Reilinghplein te herontwikkelen tot Ontmoetingsplein met ruimte voor de wat grotere winkels met een bovengemiddelde behoefte aan bereikbaarheid en parkeergelegenheid'. Het gaat dan bijvoorbeeld om een aantrekkelijk Stadsplein met

ruimte voor schaalvergroting van winkels, horeca met terrassen en een cluster van maatschappelijke- en overheidsvoorzieningen.

Bij de vaststelling van de Detailhandelstructuurvisie Binnenstad Leerdam in 2011 heeft de gemeenteraad van Leerdam het college van B&W opdracht gegeven om een Plan van Aanpak te maken waarin de belangrijkste binnenstadsopgaven worden uitgewerkt. Het Plan van Aanpak is Strategisch Ontwikkelingskader Binnenstad genoemd (SOB) en het SOB zal naar verwachting medio 2012 ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad van Leerdam. In het SOB staan enkele globale ontwikkelingsvarianten genoemd voor het Reilinghplein.



Figuur 9: Dr. Reilinghplein

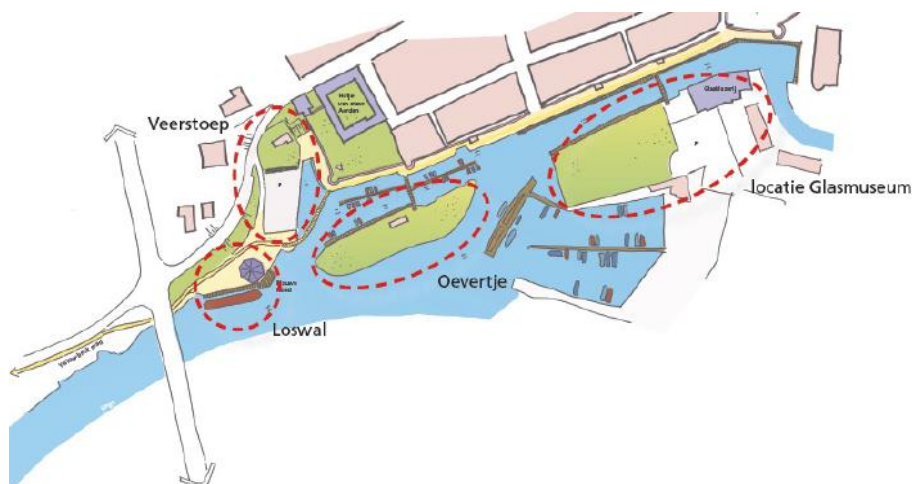
Herontwikkeling Stationsomgeving

In tegenstelling tot in de Detailhandelsstructuurvisie Binnenstad Leerdam is de Stationsomgeving wel betrokken bij het opstellen van het SOB. De aanleiding om de stationsomgeving te betrekken in het SOB is de mogelijke ontwikkeling van een nieuwe brandweerkazerne op de stationsweg. In het SOB wordt bij de stationsomgeving gedacht aan het creëren van ruimte voor kantoren (werkfuncties) en/of stedelijke functies (niet zijnde winkels) die op zoek zijn naar schaalvergroting op de rand van de binnenstad.

Ontwikkeling Zuidelijke entree Binnenstad

Uit een onderzoek is gebleken dat de beeldkwaliteit van de zuidelijke entree van Leerdam verbeterd kan worden. Het gaat concreet om het versterken van de band tussen de binnenstad en de Zuidwal door de Zuidwal meer te betrekken bij de binnenstad, om het versterken van het zicht op de Linge vanaf de Zuidwal en om het verbeteren van de looproutes en verbindingen langs toeristische en culturele voorzieningen (optimaliseren van de Glasmuseumroute).

Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het verbeteren van de aantrekkingskracht van eiland Het Overtje (opener ivm zicht op Linge, meerdere functies ivm verbeteren toeristische potenties), het toevoegen van een kwalitatief hoogwaardige horeca- of hotelfunctie, terrassen en een betere verkeersdoorstroming. Ook de plaatsing van historische schepen in de Linge kan de aantrekkelijkheid verbeteren.



Figuur 10: Zuidelijke entree Binnenstad

Nieuwstraat 13

In de binnenstad van Leerdam is naast de woning Nieuwstraat 13 een fors bijgebouw gesitueerd. Het bijgebouw is ooit in gebruik geweest als synagoge. De initiatiefnemer wil het pand als zelfstandige wooneenheid gebruiken. Het bouwplan is op verschillende punten strijdig met het vigerend bestemmingsplan.

De locatie ligt binnen het historische stadsgebied van Leerdam. Het bijgebouw heeft een opbouw van twee lagen met kap en ligt terug ten opzichte van de hoofdwooning Nieuwstraat 13. De perceelgrenzen van het buurperceel Nieuwstraat 15 lopen voor een deel gelijk met voor- achter- en zijgevel. Hierdoor ligt het bijgebouw achter de woningen Nieuwstraat 13 en 15.

Binnen een historische binnenstad als Leerdam is bebouwing op verschillende plekken gesitueerd zonder dat daar een planmatige gedachte achter schuilt. Wonen op binnenterreinen is dan ook niet vreemd en in een aantal gevallen goed mogelijk.

In het bouwplan wordt op de verdieping van de voormalige synagoge onder andere de woonkamer en keuken gerealiseerd. Op de begane grond worden onder meer een entree, slaapkamer, badkamer, bijkeuken en berging gerealiseerd. Het bijgebouw krijgt een eigen volwaardige entree op het binnenterrein dat grenst aan de openbare weg. Voor de wooneenheid wordt een extra buitenruimte gecreëerd in de vorm van een balkon. Deze wordt aan de achterzijde gerealiseerd.

De voormalige synagoge met bijgebouw is op een specifieke manier op het perceel gesitueerd. De massa ligt ook voor een klein deel achter de woning Nieuwstraat 15 zodat (delen van) voor- achter- en zijgevel van het bijgebouw hun invloed uitoefenen op het buurperceel. Vensters van het bijgebouw waren in het verleden dichtgetimmerd (blinde gevel). Door de vensters na verbouw opnieuw te gebruiken voor

daglichttoetreding, ontstaat er ook weer zicht op het buurperceel en een mogelijk inbreuk op privacy. Door de vensters deels van zichtwerend materiaal te voorzien kan grotendeels tegemoet worden gekomen aan de aantasting van de privacy. Aan het balkon dat aan de achterzijde van de massa gerealiseerd wordt kan door middel van een scherm eveneens de aantasting van de privacy tot een minimum beperkt worden.

Door de gelijkmatige verdeling van woonfuncties in de voormalige synagoge gaat de massa ook functioneel als zelfstandige wooneenheid werken. Er is geen directe verbinding meer met de woning Nieuwstraat 13. Ook een deel van de tuinbehorende bij de woning Nieuwstraat 13 wordt bij de nieuwe woning betrokken. Vanuit de slaapkamer en de berging is er een directe verbinding met het tuindeel zodat de bewoners van de nieuwe woning de mogelijkheid krijgen om buiten te vertoeven.

Uit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren om van de voormalige synagoge een volwaardige wooneenheid te maken. De woonfuncties worden gelijkmatig over begane grond en verdieping verdeeld. De massa heeft na verbouwing geen relatie meer met de woning Nieuwstraat 13 en kan als separate wooneenheid worden gezien. Het bouwplan is in voldoende mate doordacht om als zelfstandige wooneenheid te werken. Uit stedenbouwkundig oogpunt kan worden meegewerkt aan het bouwplan.

2.3 Huidige beleidssituatie

2.3.1 Rijksbeleid

2.3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 5 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

- 6 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

- 7 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Voorliggend bestemmingsplan is een actualiserend bestemmingsplan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en er zijn geen nationale belangen die direct doorwerken in dit bestemmingsplan. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaerwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Dit deel van het besluit is momenteel alleen nog in ontwerp gereed.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte; deze zal in het eerste kwartaal van 2012 worden vastgesteld. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

Voorliggend bestemmingsplan is een actualiserend bestemmingsplan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, en er zijn geen nationale belangen die direct doorwerken in dit bestemmingsplan. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de regels die zijn opgenomen in het Barro.

2.3.1.3 Waterwet

Algemeen

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Toets plan

In het kader van dit plan is een watertoets opgesteld (paragraaf 5.8 van deze toelichting). Deze watertoets voldoet aan het beleid uit de Waterwet.

2.3.1.4 Nationaal waterplan

Algemeen

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kader Richtlijn Water (KRW). Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Toets plan

In het kader van dit plan is een watertoets opgesteld (paragraaf 5.8 van deze toelichting). Deze watertoets voldoet aan het beleid uit het Nationaal Waterplan.

2.3.2 Provincie

2.3.2.1 Provinciale Structuurvisie (2010)

De provinciale structuurvisie bevat het beleid tot 2020 met een doorkijk tot 2040, waarbij het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

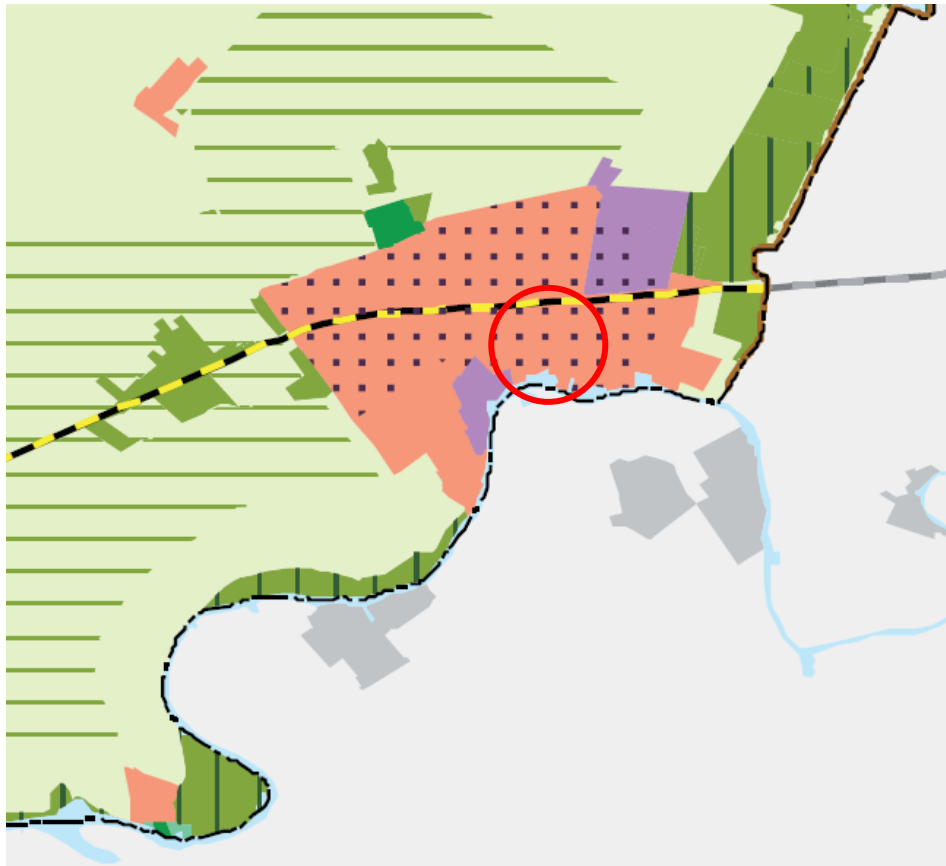
De kern van de visie legt de nadruk op het ontwikkelen van een samenhangend stedelijk en landelijk netwerk, waarin het goed wonen, werken en leven is voor de inwoners. Hierdoor wordt de internationale concurrentiepositie versterkt. Pijlers hierbij zijn klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Kenmerkend hierbij zijn voor de provincie een goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water. Een brede landbouw is een drager van het landschap.

Door middel van het benoemen van uitgangspunten van de huidige tijd en van toekomstige ontwikkeling is gekomen tot een vijftal hoofdpunten:

- a Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- b Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- c Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- d Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- e Stad en land verbonden.

Deze hoofdpunten worden uitgewerkt tot praktische opgaven zoals het aantrekken en behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgen voor kwalitatief en kwantitatief afgestemde woonmilieus, het verbeteren van interne en externe bereikbaarheid en het creëren van agglomeratievoordelen en het op peil houden van het voorzieningenniveau voor het stedelijk gebied.

Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt.



Figuur 11: Uitsnede provinciale Structuurvisie met globale aanduiding plangebied

Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel

De visie voor 2040 is een regio waarin het prettig wonen en werken is. Dit wordt versterkt door de groene dooradering van de steden en de nabijheid van aantrekkelijke landschappen, die nergens ver weg zijn.

Divers en samenhangend stedelijk netwerk

Net als het Rijk kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Voor de kernen buiten de Zuidvleugel hanteert de provincie normen van 50 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 en 50 procent buiten bestaand bebouwd gebied maar binnen de bebouwingscontour.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur behouden

Bij het provinciaal belang 'behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur' horen de ambities:

- a Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
- b Molenbiotopen beschermen.
- c In stand houden van landgoederenbiotopen;
- d Archeologische waarden beschermen.

De provincie werkt op de volgende manieren aan de realisering van deze ambities.

Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed

De topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed zijn weergegeven op een kwaliteitskaart.

Archeologie

Wettelijk is vastgelegd dat gemeenten gehouden zijn archeologie op te nemen in bestemmingsplannen. Aanvullend hierop zijn in de regioprofielen cultuurhistorie richtlijnen opgenomen hoe gemeenten in ruimtelijke plannen om dienen te gaan met bekende archeologische waarden en gebieden met een archeologische verwachting. Bekende archeologische waarden op de grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland dienen altijd beschermd te worden door opname in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Toets plan

Voorliggend bestemmingsplan is een actualiserend bestemmingsplan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt in dit plan tegemoet gekomen aan het streven van de provincie om molenbiotopen te beschermen door het opnemen van een beschermende regeling voor de molenbiotoop van Molen ter Leede die voor een deel binnen het plangebied ligt.

Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid uit de Provinciale Structuurvisie.

2.3.2.2 Provinciale verordening (2010)

De provinciale ruimtelijke verordening stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid voor het vaststellen van een verordening vloeit voort uit artikel 4.1 van de nieuwe Wro. De verordening heeft o.a. betrekking op bestemmingsplannen. In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid tot ontheffing van een bepaald verbod, te verlenen door Gedeputeerde Staten. De verordening is vooral geschreven voor het landelijk gebied. Voor stedelijk gebied (stedelijke centra) is alleen artikel 9 van belang. Deze stelt dat bestemmingsplannen buiten de centra geen nieuwe detailhandel aanwijzen. Binnen de centra mogen in principe geen ontwikkelingen plaatsvinden groter dan 2.000m² nieuwe detailhandel. Maakt een gemeente dit wel mogelijk (in een bestemmingsplan) dan moeten bij die ontwikkelingen een distributieplanologisch onderzoek opgesteld worden. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Toets plan

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wanneer in de toekomst in het centrum van Leerdam meer dan 2.000 m² nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt wordt, dan moet een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd worden.

2.3.2.3 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdoopgaven:

- 1 Waarborgen waterveiligheid;
- 2 Zorgen voor mooi en schoon water;
- 3 Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- 4 Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad. De rol van de gemeente hierbij ten aanzien van ruimtelijke plannen is proactief sturen op de waterthema's die zij van belang acht. Ook dicht de provincie hierbij een belangrijke rol toe aan de waterbeheerders in het kader van de watertoets bij lokale en regionale initiatieven.

Toets plan

In het kader van dit plan is een watertoets opgesteld (paragraaf 5.8 van deze toelichting). Deze watertoets voldoet aan het beleid uit het Provinciaal Waterplan.

2.3.3 Regionaal beleid

2.3.3.1 Beleid Waterschap Rivierenland

Algemeen

Het beleid van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Toets plan

In het kader van dit plan is een watertoets opgesteld (paragraaf 5.8 van deze toelichting). Deze watertoets voldoet aan het beleid van Waterschap Rivierenland.

2.3.4 Gemeentelijk beleid

2.3.4.1 Structuurvisie Plus

Leerdam onderschrijft in de Structuurvisie Plus het Groene Hart beleid van Rijk en provincie 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 van een vitale woon-, werk- en recreatiegemeente met een subregionale verzorgingsfunctie te behouden. Leerdam wil, samen met provincie en andere partijen, inhoud geven aan een ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Dit kwaliteitsbeleid is gericht op:

- Het behoud, beheer en de ontwikkeling van zowel de "groene/blauwe" kwaliteiten van natuur, landschap en recreatie, als de "rode" kwaliteiten van stad en dorpen in onderlinge samenhang;
- Het behouden en waar nodig realiseren van een hoogwaardig maar gedifferentieerd woon- en leefmilieu voor alle inwoners;
- Het bij voorrang inzetten van ruimtelijke dynamiek en ruimtelijke ontwikkelingen voor het oplossen en voorkomen van sociaal-maatschappelijke en sociaaleconomische knelpunten;
- 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.

Toets plan

Dit bestemmingsplan is een actualiserend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. De bestaande situatie is het uitgangspunt. Doordat dit bestemmingsplan alleen veranderingen teweegbrengt die passen binnen bovenstaande uitgangspunten, voldoet dit plan aan het beleid.

2.3.4.2 Detailhandelsstructuurvisie Binnenstad Leerdam

Het winkelaanbod in de binnenstad van Leerdam staat de laatste jaren economisch onder druk. Uitgangspunt in de Nota Economie is dan ook het aantrekkelijker maken van de binnenstad zodat bezoekers en toeristen er langer verblijven. De Detailhandelsstructuurvisie Binnenstad Leerdam beschrijft zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin de ontwikkelingsmogelijkheden voor het voorzieningenaanbod in de binnenstad van Leerdam.

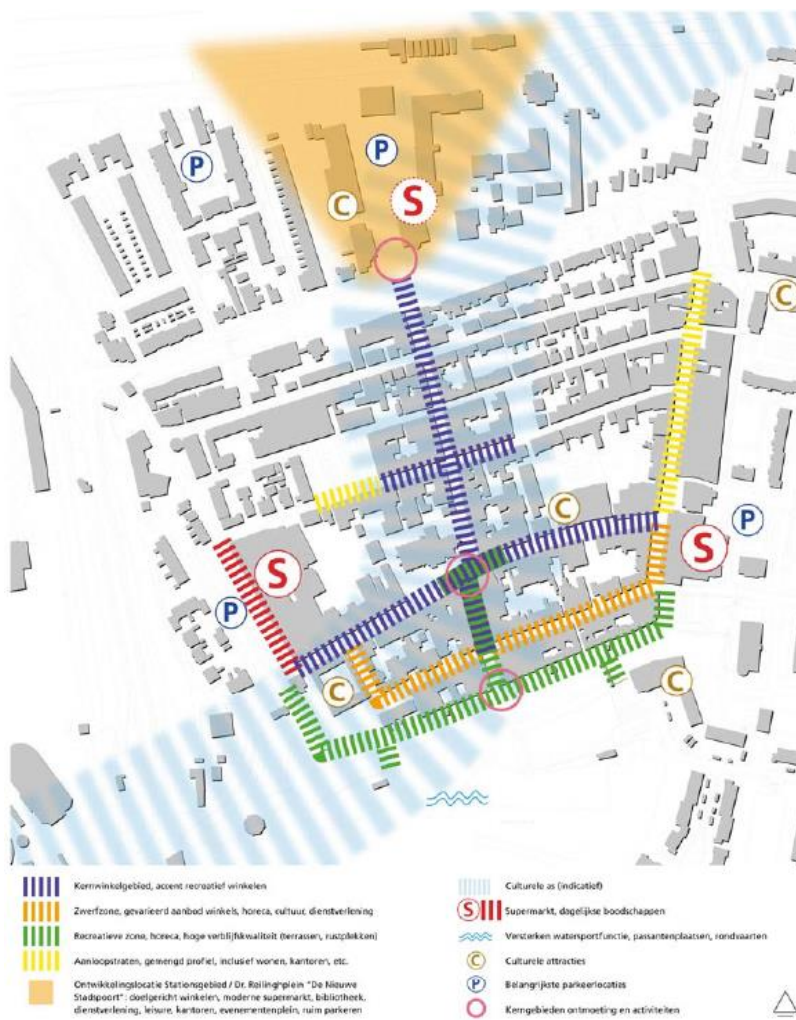
In de Detailhandelsstructuurvisie wordt geconcludeerd dat kleinere (binnen)steden als Leerdam steeds nadrukkelijker hun positie zullen moeten bepalen en passende maatregelen moeten nemen. Er zijn vele concurrerende ontwikkelingen in nabijgelegen, grote steden die zonder ingrijpen ten koste zullen gaan van de verzorgingsfunctie van Leerdam.

Leerdam heeft belangrijke kernkwaliteiten, maar die leiden niet automatisch tot hogere bestedingen. Leerdam moet haar kwaliteiten versterken en communiceren, rekening houdend met de dynamiek in retail, horeca en leisure. De binnenstad biedt maar

weinig grotere winkelruimten op goed bereikbare plekken. Hierdoor kan het centrum onvoldoende inspelen op de toenemende schaalvergroting bij veel winkelformules. Als goede vestigingsplaatsen ontbreken kiezen zij voor andere centra of perifere locaties.

Leerdam zal de aanwezige potenties meer moeten uitbuiten, de knelpunten moeten aanpakken en mee moeten gaan in de eerder beschreven trends en ontwikkelingen. De binnenstad kan zich profileren als de ontmoetingsplek in Leerdam met een veelzijdige mix aan voorzieningen. Door bij de inpassing van voorzieningen te kiezen voor samenhang ontstaat synergie en een compleet aanbod van voorzieningen van winkels, horeca, diensten, etc..

De binnenstad van Leerdam beschikt al over een uitgebreid en divers aanbod aan voorzieningen. Er zijn geen opvallende hiaten in het aanbod. Deze mix vormt juist de kracht van de binnenstad, een kernkwaliteit die ook in de toekomst behouden dient te blijven.



Figuur 12: Plankaart behorende bij de Detailhandelsstructuurvisie

De belangrijkste ruimtelijke knelpunten in de binnenstad van Leerdam zijn het ontbreken van een logische looproute, de wel heel beperkte wisselwerking met het Dr. Reilinghplein en de Zuidwal, de leegstand aan de randen waardoor vooral de entrees van de binnenstad erg rommelig ogen, het ontbreken van een ontmoetingsplein en de organisatie van het parkeren. De Detailhandelsstructuurvisie beschrijft ontwikkelingsmogelijkheden om deze knelpunten aan te pakken.

Toets plan

Dit bestemmingsplan is een actualiserend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel is zoveel mogelijk geprobeerd om in te spelen op de ontwikkelingsmogelijkheden die de Detailhandelsstructuurvisie beschrijft. Wanneer in de toekomst nieuwe ontwikkelingen binnen het centrum van Leerdam gerealiseerd worden dan moeten deze aansluiten bij het beleid uit de Detailhandelsstructuurvisie.

2.3.4.3 Strategisch Ontwikkelingskader Binnenstad Leerdam

In het voorjaar van 2011 is de Detailhandelsstructuurvisie voor de binnenstad van Leerdam door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is benoemd dat structuurversterkende maatregelen noodzakelijk zijn om op langere termijn de positie van de binnenstad als regionaal verzorgend centrum en als aantrekkelijk woon-, winkel- en verblijfsgebied voor de inwoners van Leerdam veilig te stellen. Benoemd wordt onder meer de (door) ontwikkeling van de recreatieve zone, de ontwikkeling van de culturele as, het versterken van de watersportfunctie, het herontwikkelen van het Dr. Reilinghplein/Stationsomgeving en het ontwikkelen van het recreatief waterfront.

Bij vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie heeft de gemeenteraad het College van Burgemeester en Wethouders verzocht om te komen tot een plan van aanpak voor de structuurversterkende ingrepen binnen de binnenstad. Daarop is het Strategisch Ontwikkelingskader Binnenstad Leerdam (SOB) opgesteld.

Het SOB heeft tot doel om te komen tot een ordening en prioritering van toekomstig structuurversterkende maatregelen voor de binnenstad van Leerdam. Het vormt voor de gemeente een integraal afwegings- en beoordelingskader, waardoor de gemeente initiatieven efficiënt en eenduidig kan beoordelen.

Het SOB beschrijft een aantal hoofdpogaven voor de binnenstad. Dit zijn:

- Vergroten aantrekkelijkheid (winkelpanden) kernwinkelgebied;
- Vergroten aantrekkelijkheid openbare ruimten en pleinen;
- Vergroten aantrekkelijkheid entrees centrum;
- Verbeteren van de kwaliteit van parkeren;
- Vergroten aantrekkelijkheid station en stationsomgeving;
- Verbeteren relatie van de binnenstad met de Zuidwal;
- Verbeteren verblijfskwaliteit aan het water;
- Verbeteren relatie recreatieve routes.

Niet alle ruimtelijke ontwikkelingen en wenselijke ingrepen kunnen tegelijk opgepakt worden. Om gericht, maar ook gefaseerd, toe te werken naar een sterkere binnenstad, is het noodzakelijk om sleutelprojecten te benoemen die invulling geven aan de verschillende hoofdoopgaven. Realisatie van sleutelprojecten werkt als een vliegwiel voor de andere wenselijke ontwikkelingen.

De sleutelprojecten zijn:

- Ontwikkeling aantrekkelijk waterfront (Zuidwal);
- Ontwikkeling van nieuw Stadsplein (Dr. Reilinghplein);
- Verbeteren van de westelijke entree van het centrum: Oranjeplein;
- Verbeteren van de noordelijke entree/relatie OV (Stationsgebied/spoorzone).

Toets plan

Dit plan heeft een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. De regels van dit bestemmingsplan sluiten wel zoveel mogelijk aan bij de uitgangspunten van het SOB. Eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied moeten aansluiten bij het beleid uit het SOB.

2.3.4.4 Welstandsnota Leerdam 2011

De gemeente Leerdam heeft de mogelijkheid welstandsbeleid te voeren zoals aangegeven in de Woningwet van 1 januari 2003 gebruikt om op basis van de samenhang in gebieden en objecten beoordelingscriteria te formuleren. Met de herziening van 2010 heeft de gemeente het welstandsbeleid vereenvoudigd. Hiermee moet het welstandsbeleid toegankelijker en inzichtelijker worden en tegelijkertijd de burger meer inzicht geven in de eigenschappen die van belang zijn bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de commissie over bouwplannen adviseert. Eind 2011 is de nota geactualiseerd met betrekking tot enkele nieuwe ontwikkelingen in de gemeente en de wijzigingen in wet- en regelgeving. Daarnaast is de gemeente Leerdam voornemens om het beeldkwaliteitplan voor het centrum van Leerdam in zijn geheel in de Welstandsnota te integreren.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is in de welstandsnota aangemerkt als 'bijzonder'. Hiervoor geldt dat extra inspanning ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Dit zijn met name de historische kernen en linten waar veel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen staan.

Het plangebied is daarnaast opgedeeld in drie gebieden. Dit zijn:

- Historisch Leerdam;
- Omgeving Stationsweg
- Omgeving Koningin Emmalaan



Figuur 13: Uitsnede plankaart Welstandsnota met globale aanduiding plangebied

Historisch Leerdam

Het historisch centrum van Leerdam heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument. De dynamiek van het historisch centrum is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Het stadscentrum van Leerdam is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Omgeving Stationsweg

De waarde van de voorzieningen in de omgeving van de Stationsweg is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet met eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft.

De dynamiek van het gebied is gemiddeld tot laag. Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren en beheer.

De omgeving van de Stationsweg is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang in de massa's en het straatbeeld.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Omgeving Koningin Emmalaan

De waarde van de linten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van de linten is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

De omgeving van de Koningin Emmalaan is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Toets plan

De welstandsnota omschrijft per deelgebied een aantal welstandscriteria. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moeten voldoen aan deze criteria. Dit bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De welstandsnota vormt daarom geen belemmering voor doorgang van dit plan.

2.3.4.5 Groenstructuurplan

De gemeente Leerdam hanteert het groenstructuurplan als richtinggevend voor inrichting en beheer van het openbaar groen. De groene structuren krijgen ruimtelijke en juridische status door deze te benoemen/integreren in de relevante bestemmingsplannen. Door besluitvorming in college en raad krijgt het groenstructuurplan de status van gemeentelijke beleid. Het plan biedt als zodanig kaders voor ruimtelijke onderbouwingen van allerlei ruimtelijke ontwikkelingen, is leidend bij (her)inrichtingsvraagstukken in de (groene) openbare ruimte en biedt kader voor inbreng van burgers met betrekking tot de inrichting van buurtgroen.

Het groenstructuurplan deelt de groenvoorzieningen in Leerdam in een aantal categorieën in. Dit zijn de hoofdstructuur, wijkstructuur en buurtgroen.

Hoofdstructuur

Dragers van de groene structuren in de gemeente Leerdam zijn met name de bomen en groene elementen langs oude en nieuwe lijnen. Door deze lijnen te gebruiken als groenstructuur kan in heel Leerdam een herkenbare groenstructuur worden gerealiseerd. Binnen deze structuur kunnen landschappelijke elementen als bomen, hagen en andere beplantingsvormen worden meegenomen in het stedelijke groen van de gemeente. Dragere van de te realiseren groene structuur zijn voornamelijk bomen en verkeersgeleidend groen, waardoor tevens de samenhang van de wijken onderling en de samenhang tussen kern en buitengebied verbetert. Er ontstaat een zekere stabiele eenheid in het Leerdamse groen. Op onderstaande figuur is te zien dat ook binnen het plangebied van dit bestemmingsplan een deel van de groenhoofdstructuur aanwezig is.



Figuur 14: Groenhoofdstructuur met globale aanduiding plangebied

Wijkstructuur

De wijkstructuren zijn veelal georiënteerd op de wijkontsluitingswegen, hoofdwatergangen en kenmerkende stedenbouwkundige lijnen. In de oudere, stenige wijken wordt in het groenstructuurplan gezocht naar mogelijkheden om meer (functioneel) groen in deze wijken te brengen en dit, waar mogelijk met elkaar in verbinding te brengen. Daar waar relatief weinig groene ruimte is worden hogere eisen gesteld aan het weinige groen, de gebruiksdruk op dit groen is hier immers hoger terwijl in wijken met meer groen er mogelijkheden kunnen worden gecreëerd voor meer extensieve vormen van groen. Op de navolgende figuur is de (groen)wijkstructuur aangeduid.



Figuur 15: Wijkstructuur met globale aanduiding plangebied

Buurtgroen

Inrichting en beheer van de hiervoor genoemde structuren worden bepaald door respectievelijk het landschappelijk karakter van de Vijfheerenlanden en het stedelijk karakter van een wijk of dorpskern. Hierdoor is er op deze niveaus feitelijk geen ruimte voor inspraak. Nu echter door het structuurgroen een zekere stabiele eenheid in het Leerdamse groen is geborgd is het verantwoord om de inrichting van het overige groen in samenspraak met burgergroeperingen te doen. Door de structuren wordt rommel voorkomen en is het mogelijk geworden om iedere buurt meer ruimte te bieden voor een lokaal gestuurde invulling van het buurtgroen.

Toets plan

Het groen dat binnen het plangebied aanwezig is, is in dit bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. Hierin wordt niet het onderscheid gemaakt tussen de verschillende structuren zoals dat in het Groenstructuurplan is gedaan. Het karakter van de verschillende groenstructuren wordt binnen de bestemming 'groen' voldoende beschermd.

2.3.4.6 Beleidsnota parkeernormen Leerdam

De gemeente Leerdam heeft in 2005 de parkeervisie vastgesteld, welke vanaf 2007 een vervolg kent middels een hoofdlijnennotitie en uitwerkingsnotitie parkeren Leerdam Centrum. De uitwerkingsnotitie geeft een aantal actiepunten aan die worden opgepakt. Één van deze actiepunten betreft het opstellen een beleidsnota parkeernormen, zodat het binnen de gemeente Leerdam duidelijk is hoe met parkeren als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen moet worden omgegaan. De gemeente Leerdam heeft daartoe in juni 2010 de beleidsnota parkeernormen Leerdam vastgesteld. Deze beleidsnota geeft inzicht in de parkeernormen die de gemeente Leerdam hanteert en de uitgangspunten en spelregels die daarbij gehanteerd worden. Hierbij zijn de parkeerkencijfers van het CROW als leidraad gebruikt.

Toets plan

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt derhalve geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit plan is dan ook niet van invloed op de parkeergelegenheid in Leerdam. Eventuele toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen aan de op dat moment geldende parkeernormen in Leerdam. Van de normen kan echter worden afgeweken wanneer dit door een deugdelijke onderbouwing kan worden gemotiveerd.

2.3.4.7 Beleidsnota volkshuisvesting 2005-2010

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.

Het Platform Wonen, Zorg en Welzijn heeft het concept van woonzorgzones in Leerdam ontwikkeld. Woonzorgzones zijn een middel om zorg en diensten meer in de wijken te brengen. In principe zijn het gewone wijken bedoeld voor een doorsnee van de bevolking. Maar ook mensen die beperkingen hebben en daardoor meer zorg en dienstverlening nodig hebben, kunnen in deze wijken blijven wonen. Woonzorgzones creëren op wijkniveau betere voorwaarden voor het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen van mensen met een zorgbehoefte. De verwachting is dat woonzorgzones de extramuralisering zullen bevorderen van intramurale zorgvormen (verpleeghuis, verzorgingshuis, instellingen voor gehandicapten, psychiatrische ziekenhuizen). Hiermee wordt de keuzevrijheid vergroot voor zorgbehoevende burgers en wordt hun maatschappelijke integratie bevorderd. Tegelijkertijd biedt de ruimtelijke bundeling van wonen en zorg binnen woonzorgzones mogelijkheden tot doelmatige inzet van schaarse zorg en verhoogt deze bundeling het gevoel van veiligheid bij cliënten en hun verwanten. Binnen de ontwikkeling van een woonzorg zone heeft een 'servicepunt' een belangrijke rol. Hier komen zowel de haal- als de brengfunctie op het gebied van wonen, zorg en welzijn samen.

De gemeente heeft op het terrein van wonen en zorg een aantal taken en verantwoordelijkheden:

- Zorgdragen voor voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen;
- Zorgdragen voor de kwaliteit van de woningen;
- Zorgdragen voor een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

Het tekort aan levensloopbestendige woningen in 2015 wordt ingeschat op ongeveer 1.300 woningen. Deze opgave zal gerealiseerd worden in de nieuwbouw in de appartementensfeer en in de aanpassing van de huidige woningvoorraad.

Toets plan

Dit plan heeft een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied moeten aansluiten bij het beleid uit de Beleidsnota volkshuisvesting.

2.3.4.8 Gemeente Leerdam: Stedelijk Waterplan

De gemeente en het Waterschap Rivierenland hebben het Stedelijk Waterplan Leerdam vastgesteld (mei 2008), waarin de principes van een duurzaam stedelijk waterbeheer nader uitgewerkt worden. Gelet op de verwachte klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers, heviger buien) streven beiden met name naar een veerkrachtiger stedelijk watersysteem.

Het Waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015 met als belangrijkste beleidspunten een meer zelfvoorzienend watersysteem, het verbeteren van de waterkwaliteit, het afkoppelen van verhard oppervlak, het toepassen van duurzame bouwmaterialen en het versterken van natuurontwikkeling door onder andere de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Ook wil het waterschap vasthouden aan de ambities uit het NBW en de KRW. Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het Waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat de waterhuishouding niet mag verslechteren, bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water.

2.3.4.9 Bomen beleids- en beheerplan en Bomenverordening

Op 13 december 2007 heeft de Leerdamse gemeenteraad besloten tot het opstellen van een serie beleidsnota's op het gebied van inrichting en het beheer van het openbaar groen. Dit besluit is onderdeel van een vergaande professionaliseringsslag met betrekking tot het openbaar groen. De Leerdamse gemeenteraad vormt op deze wijze beleid op een breed spectrum aan groen gerelateerde onderwerpen waaronder de duurzame instandhouding van bomen.

Doel van het Bomen beleids- en beheerplan is om kaders te formuleren om te komen tot een duurzame instandhouding van het huidige bomenbestand en input te bieden voor beheer en onderhoudsplannen. Daarnaast wordt het kapbeleid geëvalueerd en wordt op basis daarvan deze regelgeving geactualiseerd.

Doel van de Bomenverordening is specifiek het aandachtsgebied 'kapregelgeving'. De verordening beoogt een duurzame instandhouding van waardevolle bomen en omvat daarom een kapverbod voor alle waardevolle bomen in de gemeente.

Toets plan

Dit plan heeft een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied moeten aansluiten bij het beleid uit het Bomen beleids- en beheerplan en de Bomenverordening.

3 Ruimtelijke en functionele planopzet

Deze ruimtelijke en functionele planopzet vormt een korte toelichting op het gepresenteerde plan. In dit hoofdstuk is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van alle relevante beleidsuitgangspunten en is op een overzichtelijke wijze aangegeven hoe deze vertaald zijn naar het plan. Voor een beschrijving van een specifiek beleidsthema en de relevantie hiervan voor het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Hier staat uitsluitend de doorvertaling in de regels.

3.1 Beheer bestaande situatie

Hoofduitgangspunt van het bestemmingsplan 'Leerdam Centrum' betreft het beheren van de bestaande situatie. Algemeen uitgangspunt voor het plangebied is dat wordt uitgegaan van een gedetailleerde beheersregeling. Dit betekent dat de bestaande functies en bebouwing zoveel mogelijk als zodanig bestemd worden. Uitgangspunt voor de regeling zijn enerzijds de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen en anderzijds de feitelijke situatie. De bestaande rechten zijn zoveel mogelijk gerespecteerd en daar waar afwijkingen geconstateerd zijn in de feitelijke situatie, zijn deze, indien vergund, als zodanig bestemd.

3.2 Centrum

De Centrum-bestemmingen in dit plan zijn geconcentreerd aan de zuid- en oostzijde van het plangebied. Daarnaast ligt deze bestemming aan weerszijden van de Fonteinstraat en ook grotendeels aan het Dokter Reilinghplein. In totaal zijn er vijf centrum-bestemmingen waarbinnen verschillende combinaties van functies zijn toegestaan. Kenmerkend voor alle centrum-bestemmingen is dat deze bestemmingen diverse functies op de begane grond combineren met wonen. Hierna zal worden ingegaan op de gebruiksmogelijkheden binnen deze vijf bestemmingen.

In onderstaande tabel is aangegeven welke functies binnen de verschillende centrumbestemmingen gerealiseerd mogen worden en/of welke waarden er ter plaatse beschermd moeten worden. Tevens is aangegeven voor welke functies en/of voorzieningen door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hieraan zijn in de regels wel bepaalde voorwaarden verbonden.

Bestemming	Functies	Voorwaarde	Afwijkingen
Centrum - 1	Detailhandel	Op begane grond	<ul style="list-style-type: none">• Horeca 2;• Publiekgerichte dienstverlening;• Seksinrichting;• Afhankelijke woonruimte;• Zorgwonen;• Dakterrassen;• Bed en breakfast;• Publieksgerichte aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
	Horeca, categorie 1	Op begane grond	
	Maatschappelijke voorzieningen	Op begane grond, bvo is max. 200 m ²	
	Wonen	Op verdieping en tevens op de begane grond ter plaatse van aanduiding	
	Detailhandel op de verdieping	Ter plaatse van aanduiding	
	Horeca op de verdieping	Ter plaatse van aanduiding	

	Kantoor op verdieping	Ter plaatse van aanduiding	
	Publiekgerichte dienstverlening	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Kantoren	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Horeca, categorie 2	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Parkeerterrein	Ter plaatse van aanduiding	
	Waardevolle binnenterreinen	Ter plaatse van aanduiding	
	Instandhouding van karakteristieke hoofdvorm	Ter plaatse van aanduiding	
	Bijbehorende voorzieningen		
Centrum - 2	Detailhandel	Op begane grond	<ul style="list-style-type: none"> • Horeca 1 of 2; • Publiekgerichte dienstverlening; • Seksinrichting; • Afhankelijke woonruimte; • Zorgwonen; • Dakterrassen; • Bed en breakfast; • Publieksgerichte aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
	Wonen		
	Publiekgerichte dienstverlening	Op begane grond	
	Kantoren	Op begane grond	
	Maatschappelijke voorzieningen	Op begane grond, bvo is max. 300 m ²	
	Kantoor op de verdieping	Ter plaatse van aanduiding	
	Galerie	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Horeca, van categorie 2	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Horeca, van categorie 3	Ter plaatse van aanduiding	
	Parkeerterrein	Ter plaatse van aanduiding	
	Instandhouding van karakteristieke hoofdvorm	Ter plaatse van aanduiding	
	Bijbehorende voorzieningen		
Centrum - 3	Wonen		<ul style="list-style-type: none"> • Detailhandel; • Horeca categorie 2; • Seksinrichting; • Afhankelijke woonruimte; • Zorgwonen; • Dakterrassen; • Bed en breakfast; • Publieksgerichte aan huis
	Publiekgerichte dienstverlening	Op begane grond	
	Horeca, categorie 1	Op begane grond	
	Maatschappelijke voorzieningen	Op begane grond, bvo is max. 200 m ²	
	Detailhandel	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	

	Horeca, van categorie 2	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Kantoren	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Galerie	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	dakterras	Ter plaatse van aanduiding	
	Waardevolle binnenterreinen	Ter plaatse van aanduiding	
	Instandhouding van karakteristieke hoofdvorm	Ter plaatse van aanduiding	
	Bijbehorende voorzieningen		
Centrum - 4	Wonen		<ul style="list-style-type: none"> • Seksinrichting; • Afhankelijke woonruimte; • Zorgwonen; • Dakterrassen; • Bed en breakfast; • Publieksgerichte aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
	Kantoren	Op begane grond	
	Publiekgerichte dienstverlening	Op begane grond	
	Maatschappelijke voorzieningen	Op begane grond, bvo is max. 200 m ²	
	Detailhandel	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Bijbehorende voorzieningen		
Centrum - 5	Wonen		<ul style="list-style-type: none"> • Horeca categorie 2; • Seksinrichting; • Afhankelijke woonruimte; • Zorgwonen; • Dakterrassen; • Bed en breakfast; • Publieksgerichte aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
	Kantoren	Op begane grond	
	Kantoren	Op verdieping, ter plaatse van aanduiding	
	Publiekgerichte dienstverlening	Op begane grond	
	Horeca, categorie 1	Op begane grond	
	Maatschappelijke voorzieningen	Op begane grond, bvo is max. 200 m ²	
	Bijbehorende voorzieningen		

3.2.1 Centrum - 1

De bestemming Centrum - 1 heeft betrekking op het kernwinkelgebied. Detailhandel en daghoreca alsmede kleinschalige maatschappelijke voorzieningen zijn bij recht op de begane grond toegestaan. Op de verdiepingen wordt gewoond. Aanduidingen zijn opgenomen voor bestaande situaties die afwijken van deze algemene regels. Deze aanduidingen betreffen publiekgerichte dienstverlening, horeca en kantoren.

Specifieke aanduidingen zijn opgenomen voor bestaande waardevolle binnenterreinen, voor een parkeerdek en voor karakteristieke panden.

Voor de Centrum - 1 bestemming geldt dat het gehele bouwperceel bebouwd mag worden. Hoofdbebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, de maximale bouw- en goothoogte zijn weergegeven op de verbeelding. Buiten het bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Daarnaast zijn er nog bouwbepalingen opgenomen ten aanzien van de kaphelling.

3.2.2 Centrum - 2

De bestemming Centrum - 2 is opgenomen voor objecten aan weerszijden van de Vlietskant. Dit is een meer gemengd gebied dan het kernwinkelgebied, wat tevens blijkt uit de ter plaatse toegestane functies. Op de begane grond mogen naast detailhandel en wonen tevens publiekgerichte dienstverlening, kantoren en kleinschalige maatschappelijke voorzieningen worden gevestigd. Op de verdiepingen wordt gewoond. Evenals bij Centrum - 1 het geval is, zijn aanduidingen opgenomen voor bestaande situaties die afwijken van deze algemene regels. Deze aanduidingen betreffen een kantoor, een galerie, en horeca van categorie 2 en 3. Specifieke aanduidingen zijn verder opgenomen voor bestaande waardevolle binnenterreinen, voor een parkeerdek en voor karakteristieke panden

Voor de Centrum - 2 bestemming geldt dat 80 % van het bouwperceel bebouwd mag worden. Hoofdbebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, de maximale bouw- en goothoogte zijn weergegeven op de verbeelding. Buiten het bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Daarnaast zijn er nog bouwbepalingen opgenomen ten aanzien van de kaphelling.

3.2.3 Centrum - 3

Het merendeel van objecten langs de Hoogstraat draagt de bestemming Centrum - 3. In dit gebied is geen detailhandel toegestaan omdat voor deze functie geldt dat deze wordt geconcentreerd in de gebieden van Centrum - 1 en Centrum 2. Op de gronden van Centrum - 3 geldt dat op de begane grond publiekgerichte dienstverlening, daghoreca en kleinschalige maatschappelijke voorzieningen mogen worden gevestigd. Op de verdiepingen wordt gewoond. Voor bestaande functies die niet passen binnen de generieke regeling zijn aanduidingen opgenomen, het betreft hier een aanduiding voor detailhandel, horeca van categorie 2, kantoor en een galerie

Tevens is een aanduiding opgenomen voor waardevolle binnenterreinen en karakteristieke panden.

Voor de Centrum - 3 bestemming gelden dezelfde bouwbepalingen als voor de bestemming Centrum - 2.

3.2.4 Centrum - 4

De bestemming Centrum - 4 heeft betrekking op een klein gedeelte van het plangebied aan de Nieuwstraat. In deze aanloopstraat zijn kantoren, publiekgerichte dienstverlening en kleinschalige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In afwijking van de overige centrum-bestemmingen is wonen zowel op de begane grond als op de verdiepingen mogelijk. Voor bestaande functies die niet passen binnen de generieke regeling zijn aanduidingen opgenomen, het betreft hier een aanduiding voor detailhandel.

Voor de Centrum - 4 bestemming gelden dezelfde bouwbepalingen als voor de bestemming Centrum - 2.

3.2.5 Centrum - 5

De gronden met bestemming Centrum - 5 zijn gesitueerd aan het Dokter Reilinghplein. Op deze gronden zijn kantoren, publiekgerichte dienstverlening, daghoreca en kleinschalige maatschappelijke voorzieningen op de begane grond toegestaan. Wonen mag zowel op de begane grond als op de verdieping. Een aanduiding is opgenomen voor bestaande kantoren op de verdieping.

Voor de Centrum - 5 bestemming gelden dezelfde bouwbepalingen als voor de bestemming Centrum - 2.

3.3 Wonen

Gronden waarvan de hoofdfunctie wonen is, hebben een woonbestemming toegekend gekregen. In dit plan zijn drie woonbestemmingen opgenomen. Wonen - 1 geldt voor de woningen binnen de wallen. De bestemming Wonen - 2 is alleen maar opgenomen voor een beperkt gebied gelegen aan de Zuidwal. De bestemming Wonen - 3 is opgenomen voor de woningen buiten de wallen. Hierna zal worden ingegaan op de gebruiksmogelijkheden binnen deze drie bestemmingen en/of welke waarden er ter plaatse beschermd moeten worden.

Bestemming	Funcities	Voorwaarde	Afwijkingen
Wonen - 1	Wonen	Gestapelde woningen alleen ter plaatse van aanduiding	<ul style="list-style-type: none"> • Publiekgerichte dienstverlening; • Afhankelijke woonruimte; • Seksinrichting • Zorgwonen; • Dakterrassen; • Bed en breakfast; • Publieksgerichte aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
	Maatschappelijke voorzieningen	Op begane grond, bvo is max. 200 m ²	
	Bedrijf (Houthandel)		
	Detailhandel	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Dienstverlening	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Horeca, categorie 1 en 2	Ter plaatse van aanduiding	
	Horeca, categorie 1 en 2 op begane grond	Ter plaatse van aanduiding	
	Kantoren	Ter plaatse van aanduiding	
	Maatschappelijke voorzieningen met ondergeschikte detailhandel en horeca	Ter plaatse van aanduiding	

	Tandartspraktijk	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Zonnestudio	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Zorgwoningen	Ter plaatse van aanduiding	
	Parkeergarage	Ter plaatse van aanduiding	
	Instandhouding van karakteristieke hoofdvorm	Ter plaatse van aanduiding	
	Bijbehorende voorzieningen		
Wonen - 2	Wonen		<ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijke woonruimte; • Zorgwonen; • Seksinrichting • Dakterrassen; • Bed en breakfast; • Publieksgerichte aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
	Horeca, categorie 1	Op begane grond	
	Publiekgerichte dienstverlening	Op begane grond	
	Galleries	Op begane grond	
	Maatschappelijke voorzieningen	Op begane grond, bvo is max. 200 m ²	
	Horeca, categorie 1	Op verdieping uitsluitend ter plaatse van aanduiding	
	Bijbehorende voorzieningen		
Wonen - 3	Wonen		<ul style="list-style-type: none"> • Publiekgerichte dienstverlening; • Afhankelijke woonruimte; • Zorgwonen; • Seksinrichting • Dakterrassen; • Bed en breakfast; • Publieksgerichte aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
	Maatschappelijke voorzieningen	Op begane grond, bvo is max. 200 m ²	
	Detailhandel	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Dienstverlening	Op begane grond, ter plaatse van aanduiding	
	Horeca van categorie 2	Op begane grond ter plaatse van aanduiding	
	Kantoren	Ter plaatse van aanduiding	
	Parkeergarage	Ter plaatse van aanduiding	
	Instandhouding van karakteristieke hoofdvorm	Ter plaatse van aanduiding	
	Bijbehorende voorzieningen		

3.3.1 Wonen - 1

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 1' zijn primair bedoeld voor wonen binnen de stadswallen met de daarbij behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn kleinschalige maatschappelijke voorzieningen toegestaan op de begane grond. Diverse bestaande functies zijn op de verbeelding van dit plan aangeduid aangezien er binnen deze bestemming een aantal afwijkende situaties zijn ten opzichte van deze gebruiksregels. Het gaat om detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, een tandarts, een zonnestudio en zorgwoningen. Tevens is een aanduiding opgenomen voor karakteristieke panden.

Voor de Wonen - 1 bestemming geldt dat 80 % van het bouwperceel bebouwd mag worden. Hoofdbebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, de maximale bouw- en goothoogte zijn weergegeven op de verbeelding. Buiten het bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Daarnaast zijn er nog bouwbepalingen opgenomen ten aanzien van de kaphelling.

3.3.2 Wonen - 2

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 2' zijn naast het wonen (binnen de stadswallen) tevens bestemd voor daghoreca, publiekgerichte dienstverlening, galeries en voor kleinschalige maatschappelijke voorzieningen op de begane grond. Voor de woontorens op de Zuidwal geldt dat daghoreca en galeries ook op de verdiepingen mogelijk zijn. Dit omdat de torens in principe te klein zijn om als volwaardige woning gebruikt te worden.

Voor de Wonen -2 bestemming gelden dezelfde bouwbepalingen als voor de bestemming Wonen - 1.

3.3.3 Wonen - 3

De woningen buiten de wallen zijn bestemd als 'Wonen - 3'. Deze bestemming is net als Wonen - 1 primair bedoeld voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen. Een aantal bestaande functies zijn op de verbeelding van dit plan aangeduid aangezien er binnen deze bestemming een aantal afwijkende situaties zijn ten opzichte van deze gebruiksregels. Het gaat om detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en een parkeergarage. Tevens is een aanduiding opgenomen voor karakteristieke panden.

Vanwege de ligging buiten het historische centrum geldt in plaats van een maximum bebouwingspercentage van 80% per bouwperceel voor de achtererven het standaard erfbebouwingsbeleid. Ten aanzien van de hoofdbebouwing gelden dezelfde bepalingen als in de Wonen - 1 bestemming.

3.3.4 Gemeenschappelijke regels

De woon- en centrumbestemmingen kennen een aantal regels die beide bestemmingen gemeenschappelijk hebben. Hierna wordt hier verder op ingegaan.

Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet mogelijk in Leerdam Centrum. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat een woning bestemd is voor één huishouden met als uitzondering inwoning ten behoeve van mantelzorg.

Mantelzorg

Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan en inwoning toe te staan in de vorm van mantelzorg in een deel van de woning of bijbehorende bouwwerken van een woning. Het gaat om mantelzorg aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, zonder leeftijdsgrens. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan sociale woonwensen, kan langer zelfstandig worden gewoond en het voorkomt isolement en vereenzaming.

De omgevingsvergunning komt te vervallen zodra de noodzaak door verhuizing of overlijden niet meer nodig is. Maximaal 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

Beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Het uitoefenen van niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten is mogelijk binnen de vooraf gestelde eisen en voorwaarden. In het dit bestemmingsplan worden niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten onder voorwaarden toegestaan. De vloeroppervlakte ten behoeve van niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 35 m².

Voorwaarden:

- De niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten dienen niet publieksgericht te zijn;
- Er wordt voldaan aan voldoende parkeergelegenheid;
- Er mag geen afbreuk gedaan worden aan het woonkarakter;
- Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan. Uitzonderd beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het beroep aan huis;
- De activiteiten dienen door de bewoners te worden uitgeoefend.

Een niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is: een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Daarbij valt te denken aan bijvoorbeeld een kapper of een schoonheidsspecialist.

De publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn alleen onder voorwaarden mogelijk middels een omgevingsvergunning.

3.4 Bedrijven

Leerdam Centrum bevat geen bedrijven met uitzondering van het bestaande bedrijf binnen de bestemming Wonen - 1. Daarnaast zijn nog een aantal nutsvoorzieningen in het plan opgenomen. Deze hebben de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening gekregen.

3.5 Voorzieningen

Behalve de centrum-bestemmingen, woon-bestemmingen en Bedrijf - Nutsvoorziening zijn nog een tweetal bestemmingen opgenomen waar bijzondere functies zijn toegestaan. Deze worden hierna toegelicht.

Horeca

De gronden met deze bestemming zijn uitdrukkelijk bestemd voor horeca in de vorm van een restaurant met bijbehorende voorzieningen en niet voor andere functies.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, kinderopvang, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren toegestaan. Een aanduiding is opgenomen waar wonen is toegestaan op de verdiepingen.

3.6 Verkeer

Voor de wegen binnen het plangebied streeft de gemeente Leerdam naar een Duurzaam Veilige inrichting. De inrichting voor de wegen in het plangebied dient te worden afgestemd op het gebruik waarbij binnen Leerdam Centrum de nadruk ligt op verblijven. De wegen in dit bestemmingsplan zijn bestemd middels twee bestemmingen die zich spitsen op hoofdzakelijk verkeer en op verkeer met een verblijfsfunctie. Daarnaast is nog een bestemming opgenomen ten behoeve van de spoorweg.

Verkeer

De Parallelweg, Stationsweg en een deel van de Spoorstraat krijgen de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn wegen toegestaan met een hoofdzakelijke verkeersfunctie, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, duikers, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden zijn in principe geen gebouwen toegestaan met uitzondering van het bestaande gebouw aan de stationsweg 4. Op dit adres is tevens een horecagelegenheid in categorie 1 toegestaan.

Verkeer - Railverkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' zijn uitsluitend spoorwegen toegestaan met een hoofdzakelijke vervoersfunctie.

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn wegen, straten en paden toegestaan met een hoofdzakelijke verblijfsfunctie, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, duikers, bruggen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming worden speelplaatsen voor kinderen ook mogelijk gemaakt. Verder zijn (ondergrondse) afvalcontainers toegestaan (voorzieningen voor algemeen nut). Tenslotte zijn ook weekmarkten en terrassen binnen de bestemming mogelijk gemaakt.

Fiets en voetpaden

Fiets- en voetpaden worden algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'. Door de paden algemeen toe te staan binnen de bestemming 'Groen' hoeft geen aparte bestemming opgenomen te worden en kunnen wandelpaden zonder ingewikkelde en langdurige procedures binnen de groenbestemming aangepast of verlegd worden.

3.7 Water

Om het water in het plangebied te beschermen, wordt het water in het plangebied als zodanig bestemd. De gronden aangewezen voor 'Water' zijn bestemd voor wateraanvoer, waterafvoer en waterberging. Verder zijn toegestaan bij de bestemming behorende voorzieningen zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers. Met de toegestane bruggen worden de bruggen bedoeld die geen deel uitmaken van het hoofdwegen. Bruggen die onderdeel uitmaken van de hoofdwegen zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer', binnen deze bestemming is water wel integraal mogelijk gemaakt.

Gezien het waterstaatkundig belang van de waterkering (Lingedijk) zijn de kern- en beschermingszone van de Lingedijk met een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding weergegeven. Het gebied ten zuiden van de Kerkstraat heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied'. Met deze bestemming kunnen voorzieningen getroffen worden voor het kwantitatieve waterbeheer, wateraanvoer en waterafvoer, de waterberging en de waterhuishouding van de rivier de Linge.

3.8 Groen

In dit bestemmingsplan zijn groenvoorzieningen van enige omvang bestemd als 'Groen'. Op de gronden aangewezen als 'Groen' zijn beplanting, plantsoenen, bermen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Om het groen als zodanig te behouden worden parkeerplaatsen niet binnen de gebieden aangewezen als 'Groen' toegestaan. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de gronden voor parkeren te gebruiken.

Binnen de bestemming 'Groen' kunnen de voet- en fietspaden vrij worden aangelegd. Verder zijn (ondergrondse) afvalcontainers toegestaan (voorzieningen voor algemeen nut). Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. De maximale toegestane hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is in de regels opgenomen.

Naast de stedenbouwkundige functie van het aanwezige groen in de wijk is het tevens van recreatief belang dat de hoeveelheid en de structuur van het groen in de wijk behouden blijft en dat waar mogelijk de recreatieve mogelijkheden en functies worden vergoed door herinrichting van het bestaande groen. Bij de bestaande groene ruimte moet gezorgd worden voor een goede verhouding tussen inrichting en gebruik. Wanneer delen van de wijk worden geherstructureerd moet daarom gezocht worden naar een mogelijke inpassing van extra groenvoorzieningen.

3.9 Cultuurhistorie

Het plan bevat een aantal dubbelbestemmingen in verband met de bescherming van cultuurhistorische, waaronder begrepen archeologische, waarden.

Waarde - Archeologie 1 - 5

Deze bestemmingen zijn gericht op het beschermen van archeologische waarden in de bodem. Hiertoe zijn ten opzichte van de andere daar voorkomende bestemmingen aanvullende bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Aanduiding karakteristiek

Deze bouwaanduiding ziet toe op de bescherming van waardevolle, beeldbepalende gebouwen. Ter bescherming van deze objecten is een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen in het plan. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.10.

4 Juridische planopzet

4.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de actualisatie van het bestemmingsplan 'Centrum 2002' in de kern Leerdam. Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van behoud en versterking van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hierbij is wat bouwmogelijkheden betreft qua maatvoering zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande situatie. De nadruk in dit bestemmingsplan ligt op het beheer van de bestaande bebouwde omgeving.

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, de Wabo, het Bor en het Bestekhandboek Digitale ruimtelijke plannen d.d. 20-12-2009 van de gemeente Leerdam. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten bij het vigerend plan en de overige komplannen.

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. Dit bestemmingsplan bevat 10 bestemmingen en 2 dubbelbestemming. 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 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 vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de afwijking 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 mogelijk strijdige 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. Verder kunnen hier de in de bestemmingsomschrijving gegeven doeleinden nader worden gespecificeerd. Binnen de Centrum- en Woonbestemmingen is in onder het kopje strijdig gebruik een bepaling opgenomen voor afwijkende gebruiksfuncties die middels een aanduiding op de verbeelding binnen deze bestemmingen mogelijk worden gemaakt, zoals bijvoorbeeld detailhandel, dienstverlening, horeca, en kantoren. Voor deze functies geldt dat wanneer de functie langer dan 3 jaar niet meer als zodanig in gebruik is, dit recht vervalt. Deze regeling is een versoepeling ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waarbij een hoofdfunctie die tijdelijk niet als zodanig werd gebruikt, direct niet meer (op)nieuw gevestigd mocht worden).

Afwijken van de gebruiksregels

Het door middel van een omgevingsvergunning afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel kan worden afgeweken ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via omgevingsvergunning kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij een aantal artikelen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen: hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht, gelden de volgende maatstaven. Werken en werkzaamheden die geen verband houden met de beoogde doeleinden, of die onevenredig afbreuk doen aan de beoogde waarden en kwaliteiten zijn ontoelaatbaar. De aanvaardbaarheid van werken of werkzaamheden, die wel verband houden met (één van) de beoogde doeleinden, is afhankelijk van de mate waarin deze werken en/of werkzaamheden afbreuk doen aan de overige doeleinden binnen de desbetreffende bestemming.

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 opengeblevende terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

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

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de in het bestemmingsplan voorkomende algemene aanduidingen die voor meerdere bestemmingen van toepassing zijn zoals de geluidzone van de glasfabriek en de molenbiotoop van Molen ter Leede.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan af geweken kan worden. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid 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 wijzigingsbevoegdheid en het verlenen van een omgevingsvergunning.

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 waardenaspecten

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 Leerdam Centrum.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast moeten bedrijven niet meer in hun bedrijfsvoering belemmerd worden dan nu reeds het geval is. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe functies mogelijk maakt die zelf overlast veroorzaken, dan moet eveneens aangetoond worden dat deze nieuwe functies geen hinder veroorzaken voor omliggende milieuhindergevoelige functies.

Toets plan

Binnen het plangebied zijn diverse bedrijven en voorzieningen gelegen. Dit zijn over het algemeen bedrijven en voorzieningen die in een centrum als Leerdam thuis horen. Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering zijn deze bedrijven en functies aangemerkt met milieucategorie 1 en 2.

Dergelijke bedrijven vallen onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit). Daarin worden normen voorgeschreven waar de hier bedoelde bedrijven aan moeten voldoen. Deze normen zijn vooral gericht op het waarborgen van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat en beschermen dus de bestaande woningen in de omgeving van deze bedrijven. Alle bestaande en nieuwe bedrijven in het plangebied moeten voldoen aan deze normen.

Dit bestemmingsplan maakt geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Door beleidswijzigingen die de afgelopen jaren zijn doorgevoerd vindt wel een aantal kleinere wijzigingen plaats, zoals het verbreden van de gebruiksmogelijkheden aan de Vlietskant. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in het mogelijk maken van een woning in de voormalige synagoge aan de Nieuwstraat 13. In de nabijheid van dit perceel bevinden zich echter geen bedrijven of voorzieningen die hinder kunnen veroorzaken op de nieuwe woning. Ook zal de nieuwe woning geen beperkingen op kunnen leggen aan de milieuruimte van bestaande bedrijven of voorzieningen. Verder vindt een aantal ontwikkelingen plaats in het centrum die al passend waren in het voorgaande bestemmingsplan, ook hier zijn geen knelpunten aanwezig als het gaat om het aspect bedrijven en milieuzonering.

Het bestaande woon- en leefklimaat in het centrum van Leerdam blijft gelijk. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.2 Luchtkwaliteit

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit Bijlage 2 van de Wet milieubeheer in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof. In 2009 is door de gemeente Leerdam een Rapportage luchtkwaliteit opgesteld.

In deze rapportage wordt geconstateerd dat met uitzondering van de Spoorstraat, de luchtkwaliteit in 2008 al voldeed aan de (definitieve) grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer. Daarnaast voldeed met uitzondering van de Spoorstraat, de luchtkwaliteit in 2011 al aan de (definitieve) grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer. De tijdelijke grenswaarden voor NO₂ worden in 2011 nergens binnen de gemeente Leerdam overschreden.

De laatste conclusie die in de rapportage getrokken wordt is dat de luchtkwaliteit in de gemeente Leerdam in 2015 voldoet aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer. Vanaf 2011 en vanaf 2015 worden de vanaf dan geldende (Europese) grenswaarden voor respectievelijk PM₁₀ en NO₂ nergens binnen de gemeente Leerdam overschreden. Dit betekent dat het huidige (landelijke en regionale) maatregelenpakket voldoende zal zijn om te voldoen aan de toekomstige grenswaarden. Aanvullende maatregelen in de gemeente Leerdam zijn daarom niet noodzakelijk.

Toets plan

Dit plan beoogt niet om grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het voorgaande brengt met zich mee dat het geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. In combinatie met het in de vorige alinea reeds genoemde feit dat vanaf 2011 en vanaf 2015 de vanaf dan geldende (Europese) grenswaarden voor respectievelijk PM₁₀ en NO₂ nergens binnen de gemeente Leerdam worden overschreden, betekent het voorgaande dat het plan in overeenstemming is met de regels van de Wet milieubeheer en het Besluit luchtkwaliteit.

5.3 Geluid

Binnen de gemeente Leerdam zijn enkele bronnen aanwezig die voor geluidhinder kunnen zorgen. Deze bronnen zijn wegverkeer, railverkeer en industrie.

Wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan Centrum heeft met verschillende wegen te maken die een geluidzone hebben. Dit zijn de Provinciale weg (N484) en het Recht van Ter Leede (buiten het plangebied); de Parallelweg en de Spoorstraat binnen het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen die aangemerkt zijn als geluidsgevoelige objecten/bestemmingen (woningen, scholen e.d.), dient een akoestisch onderzoek

uitgevoerd te worden waarin aangetoond wordt dat de maximale geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB op de gevels niet overschreden wordt. Mocht deze grens wel overschreden worden, dan dient een verzoek hogere grenswaarden te worden ingediend waardoor door ontheffing van het college van B&W een hogere geluidsbelasting op de gevel mogelijk gemaakt wordt. Beleid is dat hogere grenswaarden alleen worden verleend indien alle maatregelen afgewogen en/of getroffen zijn.

Spoorlawaaai

Voor het railverkeerslawaaai geldt conform het Besluit Geluidhinder (Bgh) een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Onder bepaalde voorwaarden kan ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend tot maximaal 68 dB

Industrielawaaai

Op basis van de Wet Geluidhinder (Wgh) is in 1990 een zone industrielawaaai vastgesteld voor de Glasfabriek. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Binnen de zone zijn nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten in principe slechts aanvaardbaar tot een maximum van 55 dB(A) op de gevel van de woningen. De zojuist genoemde zone van de Glasfabriek is aangegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.

Toets plan

Op basis van dit bestemmingsplan wordt alleen een geluidgevoelige bestemming mogelijk gemaakt aan de Nieuwstraat 13. Deze locatie is niet gelegen binnen de geluidscoutour (50-55 dB(A)) van de Glasfabriek of binnen de geluidscoutouren van wegen of spoor. Andere geluidgevoelige bestemmingen of nieuwe wegen, spoorwegen of industrieterreinen worden niet mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Op het moment dat nieuwe gevoelige bestemmingen (zoals woningen) mogelijk worden gemaakt terwijl dat tot dan toe niet mogelijk was volgens het bestemmingsplan, dient bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Toets plan

In dit bestemmingsplan wordt in principe de bestaande situatie vast gelegd. Nieuwe ontwikkelingen van gevoelige bestemmingen worden niet mogelijk gemaakt met

uitzondering van het bewoonbaar maken van de voormalige synagoge op het perceel Nieuwstraat 13. Voor dit perceel is een historisch bodemonderzoek verricht¹

Uit het onderzoek blijkt dat, op basis van de beschikbare historische informatie uit de geraadpleegde literatuur, de locatie formeel verdacht is op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging in verband met bedrijfsactiviteiten die in het verleden op het perceel hebben plaatsgevonden. Gezien de kleinschaligheid van de activiteiten, het feit dat er niet in de grond geroerd gaat worden en gelet op het gebruik van de afgelopen jaren is er vooralsnog geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging ter plaatse. Wanneer er werkzaamheden in de grond zullen plaatsvinden, dient alsnog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Een bodemonderzoek is derhalve niet benodigd en het aspect vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.5 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

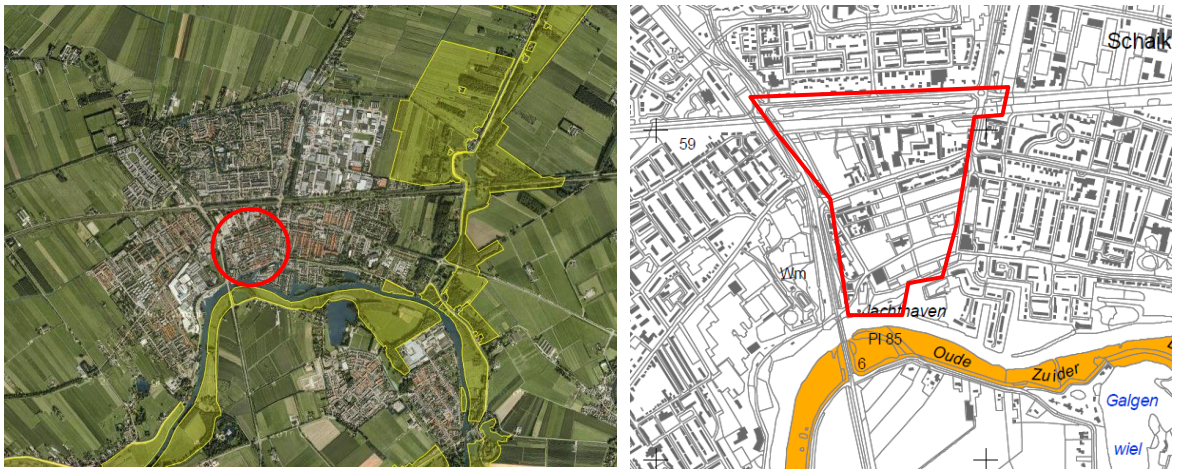
Natuurbeschermingswet 1998

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europees Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de al bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Het plangebied ligt direct nabij een gebied dat beschermd is in het kader van de Natuurbeschermingswet. De gronden aan de overzijde van de Linge zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en als voormalig beschermd natuurmonument. Het betreft het Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk -Zuid. Hieronder volgt een beschrijving van dit Natura 2000-gebied.

¹ Terra Agribusiness, Historisch Vooronderzoek NEN 5725 Nieuwstraat 13 Leerdam, projectnummer 2012-044, d.d. 27-9-12

De rivier de Linge heeft een smal stroomgebied tussen de Rijn en de Waal. Het landschap is minder dynamisch dan dat van de grote rivieren, maar heeft in veel opzichten toch het karakter van een rivieren-landschap met de daarbij behorende landschapselementen, begroeiingen en soorten. Samenhangend met de geringere dynamiek, wordt het gebied gekenmerkt door interessante overgangen naar laagveen, wat tot uiting komt door een diversiteit aan verlandingsgemeenschappen. In de uiterwaarden zijn grienden, bosjes, rietvelden, rietruigten, graslanden en waterplassen aanwezig. Ook liggen er enkele wielen en tichelgaten binnen het gebied. De laaggelegen percelen langs de Zuiderlingedijk, die zijn ontstaan door kleiwinning ten behoeve van dijk aanleg, bestaan vooral uit riet- en zeggenmoerassen, vochtige struwelen, moerasbossen en open water. Langs de Diefdijk liggen kleiputten met moerassen, moerasbosjes en nattere graslanden, die ook zijn ontstaan bij dijk aanleg.



Figuur 16: Globale ligging plangebied ten op zicht van het Natura 2000-gebied

Het bestemmingsplan krijgt een consoliderend karakter. Dit betekent dat er geen grote uitbreidingsmogelijkheden worden geboden en dat er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de waarden van het ten zuiden gelegen Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid aantasten.

Ecologische Hoofdstructuur

De Linge en haar gronden rondom die aangewezen zijn als Natura 2000-gebied zijn ook aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Het zijn nat matig voedselrijk graslanden en als moerassen.



Figuur 17: Globale ligging plangebied ten op zichte van de EHS

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van de EHS. Van directe aantasting van de EHS is geen sprake. Verder is het bestemmingsplan consoliderend van aard, waardoor er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Om die reden zijn tevens geen indirecte effecten (verdroging, verstoring, et cetera) op de EHS te verwachten.

Toets plan

Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan heeft dit plan geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid en de Ecologische Hoofdstructuur.

5.5.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. Deze wet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

De stad biedt vanouds ruimte aan soorten die zich thuis voelen in een stedelijke omgeving, zoals wespenorchis en muurvarens, vleermuizen, zwaluwen en huismussen.

Het gebied van het bestemmingsplan is als geheel een potentieel leefgebied voor stadse soorten.

Binnen het gebied bevinden zich locaties met een hoge actuele waarde voor de stadsnatuur:

- Bijna het hele gebied biedt actueel kansen voor stadsnatuur. Het zijn vooral vogelsoorten (als de gierzwaluwen, huismussen, zwarte roodstaart) en vleermuizen die zich thuis voelen in het gebied. Oudere bebouwing met tuinen biedt foerageer- en schuil- en nestelgelegenheid. Bij de herontwikkeling moet hiermee nadrukkelijk rekening worden gehouden. De Flora- en fauna wet dient gerespecteerd te worden en er kan, als behouden geen optie is, vervangende nestelgelegenheid in nieuwbouw worden gerealiseerd.
- Voor het foerageren van de vleermuizen is de continuïteit van structuurlijnen (bomenrijen) en de relatieve donkerheid van (deel-) gebieden, zoals een park, van belang.
- Een aantal oude (beschermd) bomen hebben naast een cultuurhistorische en landschappelijke waarde ook een grote waarde voor de stadsnatuur.

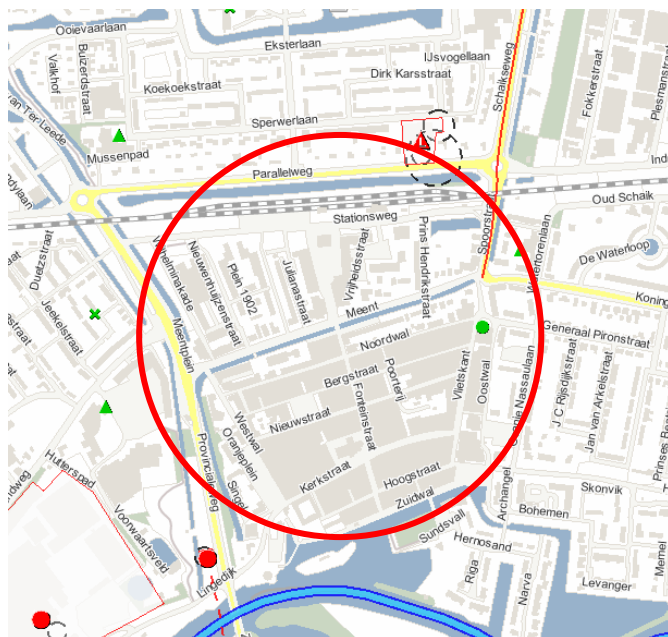
Toets plan

Indien er nieuwe ontwikkelingen aan de orde komen, dan moeten plannen getoetst worden aan de uitgangspunten van de Flora- en faunawet. Dat kan betekenen dat voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar ook voor het verbouwen van bestaande gebouwen mogelijk een onderzoek naar eventueel aanwezige flora en fauna nodig is. Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Op basis van dit bestemmingsplan is bewoning van een bestaand bijgebouw aan de Nieuwstraat 13 echter wel mogelijk. Dit betreft slechts een wijziging van het bestaande gebruik. Er vinden geen activiteiten plaats die van negatieve invloed kunnen zijn op flora en fauna.

Derhalve is een ecologisch onderzoek niet nodig. Het aspect flora en fauna vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.



Figuur 18: Risicokaart met globale aanduiding plangebied

Toets plan

Inrichtingen

Op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland kan geconcludeerd worden dat zich binnen het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. In de directe omgeving van het plangebied is echter wel een bedrijf met risicovolle activiteiten gelegen dat van invloed is op het plangebied. Dit betreft de LPG-installatie van garage Visser aan de Parallelweg 4 te Leerdam.

Hiervoor gelden de volgende gegevens:

<i>risicobron</i>	<i>positie risicobron volgens rijksdriehoekmeting</i>		<i>PR 10⁶ contour t.o.v. de risicobron</i>	<i>PR 10⁵ contour t.o.v. de risicobron</i>
	<i>X-coördinatiepunt</i>	<i>Y-coördinatiepunt</i>		
<i>Vulpunt reservoir</i>	134884	434128	35 meter	25 meter
<i>afleverzuil</i>	134864	434132	15 meter	--
<i>Reservoir</i>	134892	434180	25 meter	15 meter

Het invloedsgebied waarbinnen de omgeving beschouwd moet worden voor de bepaling van het groepsrisico is 150 meter rondom het vulpunt van het reservoir.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Derhalve worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied van de LPG-installatie aan de Parallelweg 4. De contour van de oriënterende waarde van de LPG installatie is overgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Transport

De gemeente Leerdam heeft op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Op grond hiervan is het vervoer van de meest gevaarlijke stoffen zoals LPG in het plangebied alleen met een ontheffing toegestaan. Hiermee wordt ongewenst vervoer van dergelijke stoffen door het plangebied voorkomen. De route gevaarlijke stoffen loopt niet binnen het plangebied.

N484

Plaatsgebonden risico

Voor de N484 is geen sprake van een PR 10-6 contour buiten de weg zelf. De in de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen nummer 3 (PGS03) aangegeven drempelwaarden voor enig significant plaatsgebonden risico worden voor dit vervoer niet overschreden. Derhalve is er voor het plangebied Leerdam Centrum geen sprake van een aandachtspunt voor het plaatsgebonden risico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Groepsrisico

De provinciale risicokaart geeft aan dat het invloedsgebied voor het groepsrisico voor het vervoer over de N484 op 200 meter van de weg ligt (gebaseerd op een scenario van een LPG-tankauto). Binnen deze afstand is binnen het plangebied Centrum kwetsbare bebouwing aanwezig. De drempelwaarde uit de PGS03 waarbij het gewenst is het groepsrisico te beschouwen wordt voor het genoemde vervoer niet gehaald. Derhalve is een verantwoording voor het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg voor het plan Centrum niet nodig.

Spoorlijn Geldermalsen-Dordrecht

Plaatsgebonden risico

Formeel is de spoorlijn op het tracé ter hoogte van Leerdam niet bedoeld voor vervoer gevaarlijke stoffen. In de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit is de betreffende spoorlijn gecategoriseerd als "overig". Daarmee wordt bedoeld dat de spoorlijn normaal gezien niet voor transport gevaarlijke stoffen gebruikt wordt. Maar als wegens omstandigheden de Betuweroute buiten bedrijf is, zal deze spoorlijn als reserveroute kunnen dienen. Dat betekent dat de transportstromen van gevaarlijke stoffen nihil zijn en er dus ook geen sprake is van risico. Het plaatsgebonden risico van de Spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen is 0 meter.

Groepsrisico

In het kader van de vestiging van een zorgcentrum aan de P.M. van Gentstraat is er door de omgevingsdienst in 2005 een simulatie gedaan van de situatie in het rekenmodel RBMII. Hierbij is rekening gehouden met 5% van de transportstroom van gevaarlijke stoffen via de Betuweroute (prognose 2003). Dit komt neer op 18 dagen buiten gebruik zijn van de Betuweroute. Bij een aanname van 250 personen per

hectare is er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Uit de berekening bleek dat de zogenaamde F/Ncurve minder is dan 0,1 maal de oriënterende waarde was. Gezien de bevolkingsdichtheid rond het spoor in het plangebied van bestemmingsplan Centrum wordt ook hier geen overschrijding van de oriënterende waarde verwacht.

Buisleidingen

Plaatsgebonden risico

Onder de N848 loopt een gasleiding behorende tot de Nederlandse Gasunie. Het plaatsgebonden risico van deze gasleiding is 0 meter.

Groepsrisico

Het invloedsgebied van de gasleiding valt deels over het plangebied. Vanwege de volgende redenen is het groepsrisico zeer laag en ligt ver onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico:

- Het lage aantal aanwezigen over een lengte van één kilometer;
- De afstand tussen de hogedrukaardgastransportleiding en de verblijfslocaties;
- De diepe ligging van de hogedrukaardgastransportleiding ter hoogte van de verblijfslocaties.

Het groepsrisico is lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en de toename van het groepsrisico is nul. Daarmee voldoet het besluit aan Art 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en art 8. van de Regeling Externe Veiligheid Buisleidingen. Een verantwoording van dit groepsrisico is daarom niet nodig.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is voor advies toegestuurd aan Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. Deze veiligheidstoets heeft de volgende conclusies opgeleverd:

- De PR 10-6 contour van het LPG-tankstation reiken niet over (beperkt) kwetsbare bestemmingen in het plangebied;
- Het groepsrisico voor het LPG-tankstation is maximaal circa 0,4 maal de oriënterende waarde;
- Het groepsrisico voor de aardgastransportleiding is kleiner dan circa 0,1 maal de oriënterende waarde;
- De bereikbaarheid en de bluswatervoorziening zijn voldoende.

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard waarbij alleen aan de Nieuwstraat 16 bewoning van de bestaande bebouwing mogelijk wordt gemaakt. De wegen in de nabijheid van het plangebied niet zijn opgenomen in de ontwerp route gevaarlijke stoffen van de gemeente Leerdam. Daarnaast zijn er geen relevante opslagen in het kader van BEVI gelegen in de nabijheid van het plangebied. Daarom zijn de conclusies en aanbevelingen voor kennisgeving aangenomen. Het complete advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.7 Technische infrastructuur

Er geen kabels en leidingen in het plangebied die vragen om een nadere afweging of planologische vertaling in dit bestemmingsplan.

5.8 Waterparagraaf

Binnen het plangebied zijn een aantal watergangen gelegen. Daarnaast maakt een klein gedeelte van de Linge onderdeel uit van het plangebied. De watergangen binnen het plangebied zijn gelegen naast het Recht van Ter Leede, de Blokhuisstraat, de Stationsweg/Parallelweg, de Spoorstraat en de Meent. Deze watergangen zijn in dit bestemmingsplan ook als zodanig bestemd.

De watergangen langs de Meent en de Spoorstraat hebben een afwateringsfunctie. Hierin wordt een vast peil gehanteerd van NAP-0,20 m. Dit peil blijft gehandhaafd.

Op de Meent kwamen tot 2003 twee gemengde overstorten uit. Een bij de Westwal / Meent en bij Voogdplein / Meent. Met de bouw van een bergbezinkbassin aan de Westwal en de vervanging van het riool in de Meent (2004) is er één gemengde overstort (bij de Westwal / Meent) verdwenen. Hiervoor kwam in de plaats de externe overstort van de bergbezinkbassin (lozing op de Maalvliet). De overstort aan het dr.Voogdplein is gebleven, waarbij de drempel is verhoogd.

Er is dus nog één gemengde overstort (dr. Voogdplein / Meent) en één externe overstort via de bergbezinkbassin (Westwal) in het centrum. Vindt er een overstort plaats bij het dr. Voogdplein (tijdens extreme regenval) dan wordt er door het waterschap extra doorgespoeld via het doorspoelgemaal langs de Spoorstraat. Het binnen het plangebied gelegen gedeelte van de Linge heeft een recreatiefunctie (vissport).

In het zuiden van het plangebied ligt een klein gedeelte van de Linge. Bebouwing in het stroombed van de Linge (inclusief de uiterwaarden) is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. De kwaliteit van de Linge is van redelijk tot goede kwaliteit.

Waterkering

In het zuiden grenst Leerdam aan de Linge, een regionale rivier die net als de grote rivieren is voorzien van waterkeringen. De waterkering aan de noordzijde van de Linge is binnen de plangrenzen gelegen. De waterkering is een regionale waterkering langs regionale rivier. Een regionale waterkering langs regionale rivier is binnen de hoogwaterbescherming van een lagere orde dan een primaire waterkering. Echter de (planologische) bescherming en een goed beheer van deze waterkering is voor de burgers en bedrijven niet van minder groot belang. Ook een eventuele overstroming vanuit een regionale rivier als de Linge kan voor grote overlast en schade zorgen.

Gezien het waterstaatkundig belang van de waterkering zijn de kern- en beschermingszone van de Lingedijk met een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding aangeduid. De beschermingszones van de Lingedijk ter hoogte van het plangebied is niet in een legger vastgesteld. Voor het bepalen van de beschermingszone rondom de Lingedijk gaat het waterschap uit van een referentielijn van 25 meter, gemeten vanaf de as van de waterkering. Deze referentielijn is nog niet vastgesteld. In het bestemmingsplan wordt voorlopig van deze referentielijn uitgegaan voor het positioneren van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Tevens zijn, op basis van de Keur, uiteenlopende werken (zoals bouwen) watervergunningplichtig in deze zone.

Toets plan

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een onevenredige toename van het verhard oppervlak en/of leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie. Wanneer in de toekomst nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden dan moet afvloeiend hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks naar het oppervlaktewater gebracht worden. In ieder geval moet hemelwater bij de erfgrans gescheiden worden aangeboden.

5.9 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. De gemeente Leerdam heeft een eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en rapport voor haar grondgebied laten opstellen. Op afbeelding 21 is een uitsnede van deze kaart te zien.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op de archeologische verwachtingskaart aangeduid met diverse archeologische verwachtingen. Voor iedere archeologische verwachtingswaarde is aangegeven wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het beleid van de rijksoverheid (Wet op archeologische monumentenzorg) is gericht op behoud van het archeologisch erfgoed. Door het verdrag van Malta (Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed) is het beleid steeds meer gericht op het tijdig betrekken van archeologische belangen bij het ruimtelijk ordeningsbeleid.

Op grond van de gemeentelijke verwachtingskaart hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in de volgende gebieden:

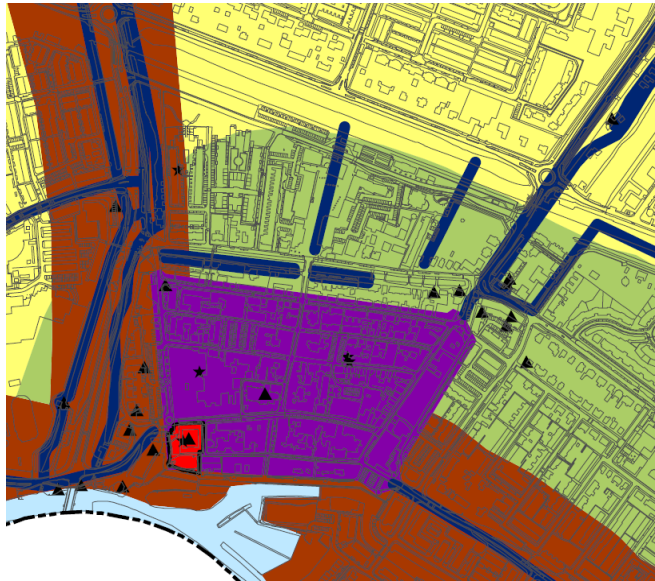
- terreinen met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK terreinen). Streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij ingrepen > dan 30 m² en dieper dan 30 cm.
- zeer hoge archeologische verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd bij ingrepen >30 m² en dieper dan 30 cm;
- hoge archeologische verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen bij ingrepen >250 m² en dieper dan 30 cm;
- middelmatige archeologische verwachting voor prehistorie en nieuwe tijd bij ingrepen >500 m² en dieper dan 30 cm
- lage archeologische verwachting voor alle perioden bij ingrepen >10.000 m² en dieper dan 30 cm

Daarnaast zijn binnen het plangebied diverse locaties aangeduid met een aanduiding 'historisch element'. Op deze locaties is bekend dat er eerder archeologische vondsten gedaan zijn. Deze locaties kunnen gelegen zijn in zones met een lage, middelmatige, hoge of zeer hoge archeologische verwachting.

Voor plangebieden die binnen een straal van 50 meter rond een historisch element of archeologische vondstlocatie zijn gelegen, dient tenminste een bureauonderzoek, eventueel in combinatie met een booronderzoek te worden uitgevoerd. Plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 50m² of een verstoringsdiepte tot 30 cm zijn vrijgesteld van onderzoek.

Toets plan




Dit plan is grotendeels een actualiserend bestemmingsplan. De enige ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt is de bewoning van een bestaand bijgebouw aan de Nieuwstraat 13. Aangezien hierbij geen grondwerkzaamheden uitgevoerd worden hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Bij toekomstige ontwikkelingen moet op basis van het archeologisch beleid bepaald worden of daarvoor archeologisch onderzoek benodigd is. In dit bestemmingsplan heeft het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen. Op basis van de archeologische waardenkaart zijn deze dubbelbestemmingen ingedeeld in een aantal categorieën. In de regels van dit bestemmingsplan zijn per categorie de bepalingen uit het gemeentelijk archeologiebeleid overgenomen. Voor meer informatie over de bestemming 'Waarde - Archeologie' wordt verwezen naar paragraaf 3.9.



Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Leerdam



LEGENDA

Archeologische waarden


-  archeologisch rijksmonument
-  terreinen met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen)
-  (potentieel) gem. archeologisch monument

Archeologische verwachting





specifieke verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

-  zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
-  middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd


zeer hoge verwachting

-  zeer hoge verwachting

hoge verwachting


-  hoge verwachting aan of nabij het oppervlak
-  hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

middelmatige verwachting







-  middelmatige verwachting

lage verwachting

- 

 voor overlappende zones geldt dat de doorlopende lijnen in het raster de bovenliggende laag vormen

Overig

-  archeologische vondstlocatie met contour
-  historisch element
-  historische dijk / kade / weg
-  gemeentegrens
-  topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)
-  water

Beleidsadvies

Geen enkele bodemverstorende activiteiten toegestaan. Behoud in situ is uitgangspunt. Alle bodemverstorende activiteiten zijn vergunningsplichtig (aanvraag bij RCE)

Streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 30 m² of tot 30 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek

Streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 30 m² of tot 30 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Binnen 50 m van een vondstlocatie (zie contour) is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm.



versie 3.0 - 20-08-2009

BAAC

Figuur 19: Archeologische verwachtingskaart gemeente Leerdam

5.10 Cultuurhistorische waarden

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden zijn de cultuurhistorische waarden in het plangebied verkend. Deze bestaan uit de aanwezig monumenten, de beeldbepalende panden, de historische plattegrond en Molen Ter Leede.

Rijksmonumenten

Leerdam telt 55 rijksmonumenten waarvan 27 zijn gelegen in het plangebied. Dit zijn de monumenten aan de Kerkstraat 8, 18, 32, 44, 48, 57, 91 en 93, aan de Markt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 16 en 20, aan de Nieuwstraat 106, aan de Zuidwal 1, 3 en 5, aan de Noordwal 16, aan de Spoorstraat 3-5,7-9 en 11 en de toren en luidklokken achter de kerk aan de Kerkstraat 32. De hiervoor genoemde rijksmonumenten zijn in dit bestemmingsplan niet als zodanig opgenomen. De monumentenwet biedt voldoende bescherming voor het behoud en de versterking van de monumentale waarden.

Gemeentelijke monumenten

In de Nota Monumentenbeleid 2009 wordt een start gemaakt met het proces om beeldbepalende en/of cultuurhistorische waardevolle panden aan te wijzen tot gemeentelijk monument. Op dit moment zijn er nog geen gemeentelijke monumenten in het plangebied aangewezen.

Beeldbepalende panden

Behalve de 27 rijksmonumenten heeft de gemeente Leerdam in het Centrum 40 beeldbepalende objecten/ensembles aangewezen. Deze objecten hebben in dit bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Met deze aanduiding wordt de hoofdvorm van de objecten/ensembles beschermd. Aan de aanduiding is een omgevingsvergunningstelsel voor sloop van de hoofdvorm van de bebouwing gekoppeld. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien aangetoond kan worden dat de sloop van het object niet leidt tot een onevenredige aantasting van de hoofdvorm van de bebouwing.

De voormalige synagoge aan de Nieuwstraat 13 is op 12 juni 2012 aangewezen als beeldbepalend pand. Op basis van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om deze bebouwing in gebruik te nemen als zelfstandige woning. Gezien de staat waarin het pand nu verkeert, zal hergebruik als woning het bebouwingsbeeld verfraaien.

Kasteelbiotoop

In de eerste herziening van de Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte d.d. 23 februari 2011 is de kasteelbiotoop opgenomen. Het binnen het plangebied gelegen Hofje van van Aerden aan de Kerkstraat betreft een zogenaamde kasteelbiotoop. Het beleid ten aanzien van kasteelbiotopen is erop gericht om bij ontwikkelingen in de omgeving van een kasteel de waarden en kwaliteiten van dat kasteel te behouden en het liefst te versterken. Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt de bestaande kwaliteiten van het hofje en haar omgeving vast.

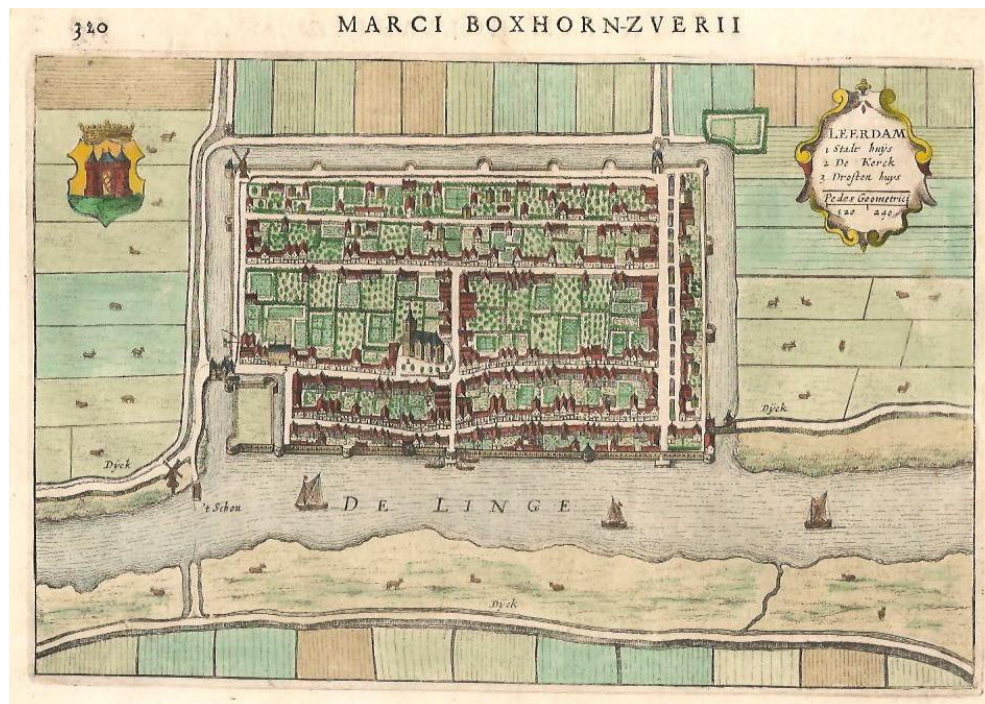
Waardevolle stadsplattegrond

Het centrum van Leerdam bestaat uit een historische zeer waardevolle, vrijwel ongerept bewaard gebleven stadsplattegrond. In de navolgende figuren is te zien dat de plattegrond door de eeuwen heen nagenoeg onveranderd is gebleven. Het grondplan is opvallend recht en ordelijk. De regelmaat getuigt van een strakke aanleg en een zuinig grondgebruik. Door de individuele bebouwing doet de plattegrond niet star aan, maar beschikt het juist over uitermate veel flexibiliteit. Het strakke stratenpatroon in combinatie met de individuele panden is van groot belang voor het straatbeeld en de sfeer in de binnenstad.

In het bestemmingsplan is het strakke stratenpatroon beschermd omdat de bouwmogelijkheden alleen toezien op de bestaande bebouwing. Daarnaast is de bestaande bebouwing binnen het patroon conserverend bestemd. Ook zijn de historische binnenplaatsen in het centrum voorzien van een specifieke aanduiding met als doel deze waardevolle binnenterreinen te behouden.



Figuur 20 Leerdam omstreeks 1650



Figuur 21: Leerdam omstreeks 1630

Molenbiotoop

In de omgeving van het plangebied, aan de Tiendweg 3 in Leerdam, is de wipmolen Ter Leede gelegen. Een gedeelte van het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de zogenaamde molenbiotoop of molenbeschermingszone. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van de toelaatbare hoogte van bebouwing, dit om windvang en het aanzicht van de molen te beschermen. Nieuwe bebouwing moet voldoen aan bouweisen voortkomend uit de molenbeschermingszone. In dit bestemmingsplan is de molenbiotoop ten behoeve van de wipmolen Ter Leede opgenomen.

Toets plan

Zoals hierboven staat beschreven zijn voor dit bestemmingsplan een aantal cultuurhistorische elementen van belang. De elementen worden in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk planologisch beschermd. Met het mogelijk maken van de woonfunctie in de voormalige synagoge blijft dit beeldbepalende gebouw voor de toekomst bewaard. Hiermee vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.11 Duurzaamheid

Het milieubeleid van de gemeente Leerdam is er op gericht een aantrekkelijke leefomgeving voor haar burgers te behouden en waar nodig te vergroten of te creëren. Om dit ook voor de toekomst te garanderen zal het bevorderen van duurzaamheid een belangrijke rol spelen bij de keuzes die de gemeente moet maken op het gebied van milieu. Het milieubeleidsplan beschrijft de visie van Leerdam op het gebied van milieu. Kernbegrippen zijn daarbij verbetering van de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving (verminderen c.q. wegnemen van hinder, overlast en

risico's) en duurzaamheid als voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen. In het gemeentelijke Milieubeleidsplan heeft de gemeente een aantal eisen opgesteld voor duurzaam bouwen:

- Minimaal 70% zongericht verkavelen;
- Energiezuinige straatverlichting;
- EPC-norm die 10 tot 20% lager is dan die van het bouwbesluit;
- Streven naar compact bouwen en meervoudig ruimtegebruik;
- Duurzame inrichting van de openbare ruimte (o.a. meer groen, open verharding);
- Duurzaam gebruik van water, zoals voldoende waterberging creëren, zorgen voor een gescheiden riolsysteem en de opvang van gebiedseigen water (zie Stedelijk Waterplan);
- Nieuwbouw moet voldoen aan de Prestatieafspraken Woonkeur.

Naast bovenstaande uitgangspunten bij nieuw-, ver- of herbouw kan worden nagedacht over de mogelijke inbedding van duurzaamheid in het gebied. Kleine windturbines op daken van bebouwing of groene daken kunnen bijvoorbeeld in bepaalde gevallen worden toegestaan (mits dit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch verantwoord is). In dit bestemmingsplan wordt overigens niet geanticipeerd op het oprichten van kleine windturbines. Het toestaan van deze voorzieningen zal van geval tot geval afgewogen moeten worden op het moment dat een concreet initiatief zich aandient.

Deel D - Uitvoerbaarheid

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet onderzoek worden verricht naar de (economische) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Leerdam Centrum' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium wordt geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Leerdam geen kosten in de exploitatie sfeer.

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 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 afwijkingsmogelijkheid, 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.

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

Het voorontwerpbestemmingsplan, inclusief de bijbehorende bijlagen, heeft met ingang van donderdag 7 juni 2012 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was te vinden op de gemeentelijke internetsite en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagetermijn, op 20 juni 2012, is een inloopavond georganiseerd voor alle belanghebbenden.

Gedurende deze termijn zijn 6 schriftelijke inspraakreacties ingediend, waarvan 2 tijdens de inloopavond op 20 juni 2012. In de Nota Inspraak- en Vooroverleg zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Samengevat hebben de inspraakreacties geleid tot de volgende aanpassingen:

- De panden Noordwal 38-40 krijgen een bestemming C1 met een aanduiding 'kantoor'. De panden Fonteinstraat 27-29 krijgen een aanduiding kantoor;
- In het ontwerp bestemmingsplan zal een nokhoogte van 10 meter worden toegevoegd aan de percelen Noordwal 1 t/m 11;
- Op het pand aan de Westwal 34 wordt een kantooraanduiding gelegd;
- De percelen Nieuwstraat 59 en 61 krijgen een aanduiding "detailhandel";
- De goot- en nokhoogte van het pand Nieuwstraat 57 wordt verhoogd naar een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 8 meter zodat een tweede bouwlaag tot de mogelijkheden behoort.

7.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan "Leerdam Centrum" verzonden naar de vooroverlegpartners van de gemeente Leerdam, waaronder de provincie Zuid-Holland.

Het AWN Lek- en Merwestreek, Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Waterschap Rivierenland en de Kamer van Koophandel hebben een vooroverlegreactie ingediend. Voor de samenvatting van deze reacties en de gemeentelijke beantwoording wordt verwezen naar de Nota Inspraak- en Vooroverleg die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. De vooroverlegreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

AWN Lek- en Merwestreek

Naar aanleiding van de reactie van AWN Lek- en Merwestreek is artikel 20 van de regels van dit bestemmingsplan gewijzigd.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Naar aanleiding van de reactie van Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is paragraaf 5.6 van deze toelichting aangepast. De verbeelding en regels zijn naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.

Waterschap Rivierenland

Naar aanleiding van de reactie van Waterschap Rivierenland is paragraaf 5.8 van deze toelichting gewijzigd. Daarnaast is de verbeelding gewijzigd.

Kamer van Koophandel

Naar aanleiding van de reactie van de Kamer van Koophandel zijn de begripsbepalingen van dit bestemmingsplan aangevuld.

Ambtelijke wijzigingen

Naast de wijzigingen als gevolg van de inspraak en het vooroverleg zijn er in het bestemmingsplan ook een aantal zogenaamde “ambtelijke” wijzigingen doorgevoerd, Het betreffen grotendeels correcties en/of verduidelijkingen op het voorontwerp. Voor een overzicht van deze wijzigingen wordt verwezen naar de Nota Inspraak- en Vooroverleg die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

7.4 Vaststellingsprocedure

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan “Leerdam Centrum” ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 8 november 2012 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

De 4 zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

7.5 Beroep

-PM-

Bijlage 1 - Nota inspraak en vooroverleg

Bijlage 2 - Advies Veiligheidsregio

Bijlage 3 Bodemonderzoek Nieuwstraat 13b

Bijlage 4 Nota zienswijzen