

A photograph of a brick building with a wooden balcony overlooking a canal in Leerdam. The building is made of red and brown bricks. The balcony has a wooden railing and is supported by wooden brackets. A person is walking on the brick-paved path next to the canal. The sky is blue with some clouds.

Nota Inspraak en Vooroverleg Bestemmingsplan Centrum

Gemeente Leerdam
Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Leerdam heeft op 17 november 2011 ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Leerdam Centrum" vastgesteld.

Op basis hiervan is een voorontwerp bestemmingsplan gemaakt, waarbij alle inhoudelijke uitgangspunten zijn verwerkt in bouw- en gebruiksregels, in een verbeelding en in een toelichting.

Het college heeft op 29 mei 2012 met het voorontwerp van het bestemmingsplan ingestemd, waarbij besloten is het voorontwerp ter inzage te leggen.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is voor commentaar aangeboden aan de wettelijke vooroverlegpartners (op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening). Verzocht is om vóór het verstrijken van de inzagetermijn hierop te reageren.



Uitsnede uit het voorontwerpbestemmingsplan "Leerdam Centrum".

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 inzagetermijn, op 20 juni 2012, is een inloopavond georganiseerd voor alle belanghebbenden. Tijdens deze avond konden vragen over het bestemmingsplan worden gesteld aan de aanwezige medewerkers. Aanwezigen hadden op de inloopavond ook de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen.

Inspraak- en vooroverlegreacties

Gedurende de inzagetermijn zijn 6 schriftelijke inspraakreacties ingediend door burgers, waarvan 2 tijdens de inloopavond op 20 juni 2012. Van de vooroverlegpartners zijn 4 inspraakreacties ontvangen, wat leidt tot kleine toevoegingen cq wijzigingen op de verbeelding en de regels.

Naast de inspraak- en vooroverlegreacties zijn nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit zijn vooral wijzigingen met als doel het bestemmingsplan beter leesbaar te maken en nog kleinere omissies recht te zetten. In totaal zijn 70 ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, waarvan 18 in de verbeelding, 17 in de toelichting en 34 in de regels.

In deze inspraaknota wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Reacties van de vooroverlegpartners
- Schriftelijke inspraakreacties die zijn ingediend tijdens de inspraaktermijn van 4 weken

- Ambtshalve wijzigingen

Per categorie worden de verschillende inspraakreacties met cijfers aangegeven. Alle inspraakreacties zijn ontvangen binnen de gestelde inspraaktermijn, waardoor geen van de reacties buiten behandeling worden gesteld.

Indien een reactie een specifiek perceel betreft, wordt een uitsnede van de (voorontwerp)bestemmingsplankaart met dat perceel getoond. Vervolgens wordt achtereenvolgens aangegeven hoe de inhoud van de inspraakreactie luidt, wat de reactie van het college is hierop en tot slot welke gevolgen dit antwoord heeft op het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure.

Reacties van de vooroverlegpartners

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is van de navolgende instanties een reactie ontvangen.

1. Archeologische Werkgemeenschap Nederland - Lek- en Merwestreek

Het Archeologische werkgemeenschap Nederland - Lek- en Merwestreek heeft gereageerd op het voorontwerp ten aanzien van het aspect archeologie.

Het gaat om de volgende opmerking:

Regels vanaf p. 50:

De tekst van de waarden Archeologie 1 en 2 is gelijk. Het lijkt ons aan te bevelen om bij waarde Archeologie 1 expliciet aan te geven dat het hier om terreinen gaat met een bepaalde archeologische waarde (Overige AMK-terreinen) waarvoor geldt dat behoud in situ wordt nagestreefd (zie toelichting p. 57).

Reactie van het college:

We onderscheiden in dit bestemmingsplan vijf verschillende dubbelbestemmingen "Waarde-archeologie". U geeft terecht aan dat de waarden Archeologie 1 en 2 gelijk zijn, dit passen wij aan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De bestemmingsomschrijving bij 'Waarde-archeologie 1' (paragraaf 20.1) wordt: "De voor Waarde- Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor terreinen met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK terreinen)".

Paragraaf 20.2.1, onder a wijzigen wij als volgt:

"ter plekke wordt gestreefd naar behoud in situ van de archeologische waarden. Indien dat niet mogelijk blijkt, geldt voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze voorkomende bestemming dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter of gelijk aan 30 m² en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld".

2. Veiligheidsregio ZHZ

De Veiligheidsregio ZHZ heeft gereageerd op het voorontwerp ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

Het gaat om de volgende opmerkingen:

De veiligheidstoets levert de volgende conclusies op:

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

De overige aanbevelingen gaan over nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, bij nieuwe ontwikkelingen moet de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid worden afgestemd met de lokale brandweer.

Verder verdient het aanbeveling bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van de zelfredzaamheid bij genoemde scenario's een aantal maatregelen te creëren rondom de inrichting van het plangebied.

Reactie van het college:

De conclusies van de Veiligheidsregio komen overeen met wat in het bestemmingsplan is vermeld over externe veiligheid.

In het voorontwerp bestemmingsplan is, gelet op het aanwezige groepsrisico, in de plantoelichting (paragr. 5.6) aandacht geschonken aan externe veiligheid.

Daarin is onder andere opgenomen dat geconcludeerd kan worden dat zich binnen het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. In de directe omgeving is wel een bedrijf met risicovolle activiteiten gelegen dat van invloed is op het plangebied, namelijk de LPG-installatie van garage Visser aan de Parallelweg 4 te Leerdam. Hiebij wordt geconstateerd dat er geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt worden binnen het invloedsgebied van de LPG-installatie. De 10-6 contour van de LPG-installatie is overgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Verder is in paragraaf 31.2 van de regels de veiligheidszone-lpg opgenomen. Hierin is nog eens beschreven dat er geen toename mag plaatsvinden van kwetsbare of beperkt kwetsbare bebouwing als bedoeld in het Bevi, tenzij ze behoren tot de inrichting waartoe ook het vulpunt lpg behoort.

Ook ten aanzien van het groepsrisico van de aardgastransportleiding is in de toelichting een paragraaf opgenomen. Het groepsrisico is (zeer) laag.

De aanbevelingen van de Veiligheidsregio gaan over nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen worden met dit nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt binnen de risicocontour.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Deze vooroverlegreactie heeft geen gevolgen voor de regels of verbeelding van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan geven we aan dat we advies hebben gevraagd en gekregen van de veiligheidsregio en wat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn. Daarbij geven we tevens aan dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en dat daarom de aanbevelingen ter kennisgeving worden aangenomen. Het complete advies van de veiligheidsregio nemen we op als bijlage bij de toelichting.

3. Waterschap

Het Waterschap Rivierenland heeft gereageerd op het voorontwerp ten aanzien van de waterketen, watergangen en waterkering.

Het gaat om de volgende opmerkingen:

1. Op pagina 56 van de toelichting is de tekst in de waterparagraaf achterhaald. Graag hier de actuele situatie van de overstorten in het plan opnemen.
2. Het gebied tussen de Linge en de regionale waterkering (Lingedijk) is een waterbergingsgebied. Het plan voorziet hierin door zowel in de verbeelding als in de regels dit gebied als Waterstaat – Waterbergingsgebied te bestemmen. Het gebied Zuidwal / steigers de Snoek valt mogelijk ook onder het waterbergingsgebied. Indien dit gebied lager is gelegen dan +3.00 m NAP adviseren wij de Zuidwal / steigers te bestemmen als Waterstaat – Waterbergingsgebied
3. Het in de toelichting genoemde vast peil van – 0,30 m NAP is niet correct. Het huidige en toekomstige vast peil in de watergangen bedraagt – 0,20 m NAP. Geadviseerd wordt om het juiste peil in de toelichting te noemen.

4. Een langs de Zuid-Hollandweg gelegen A-watgang heeft nu deels de bestemming 'water', maar er zijn ook delen van de watgang bestemd als 'groen' en 'verkeer'. Wij adviseren deze delen van de A-watgang te bestemmen als 'Water'.

Reactie van het college:

1. Dit passen wij aan conform het meegeleverde voorstel in de vooroverlegreactie.
2. Het gebied is inderdaad lager dan +3.00 m NAP. Wij passen de verbeelding aan.
3. Dit passen wij aan.
4. De watgang is inderdaad niet overal als water bestemd. Dit passen wij aan. Hetzelfde geldt overigens voor het water ten oosten van de rotonde Schaikseweg / Spoorstraat.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

1. In de toelichting wordt de tekst "Op de watgang Kwaliteit van het oppervlaktewater" gewijzigd naar:
"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 aanwezig. 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.
2. De zuidwal / steigers krijgt tevens de bestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.
3. In de toelichting spreken wij niet meer over een vast peil van – 0,30 m NAP, maar van – 0,20 m NAP.
4. In de verbeelding wordt al het water bij de Zuid-Hollandweg en de rotonde Schaikseweg / Spoorstraat als water bestemd.

4. Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel heeft gereageerd op het voorontwerp ten aanzien van de waterketen, watgangen en waterkering.

Het gaat om de volgende opmerkingen:

1. Per centrumbestemming is een aantal functies toegestaan. Bij elke centrumbestemming is voor sommige functies een specifieke bestemming opgenomen. Deze functies zijn alleen toegestaan op de plekken waar een specifieke aanduiding is geplaatst. Deze aanduidingen zorgen echter voor onduidelijkheid. Wij hebben namelijk geconstateerd dat niet elk bedrijf dat onder de aanduiding 'dienstverlening' valt de aanduiding dv heeft gekregen. Hetzelfde geldt voor de aanduiding 'h' van horeca. Wij pleiten daarom voor het laten vervallen van de nadere aanduidingen. Het is bijna onmogelijk om deze aanduidingen 100% kloppend weer te geven en in het plan op te nemen. Op de plankaart ontbreken nu een aantal specifieke aanduidingen, zoals 'dh' bij meerdere panden aan de hoogstraat (C3), 'h' aan de Vlietskant (C2), en 'dv' bij meerdere kapsalons, reisbureaus en schoenmakerijen in de binnenstad.
Uitgangspunt moet wat ons betreft zijn dat de huidige functies binnen de bestemmingen Centrum 1 t/m 5 gehandhaafd blijven, nu en in de toekomst. Dus waar bijvoorbeeld nu in de Kerkstraat (C1) een dienstverlenende functie gevestigd is, mag die functie blijven bestaan en mag een volgende eigenaar of huurder opnieuw een dienstverlenende functie uitoefenen, ook als daar nu geen nadere aanduiding vermeld staat. Wij vragen u om dit uitgangspunt in het ontwerpplan op een heldere wijze op te nemen.
2. Binnen alle bestemmingen Centrum (C1 t/m 5) en Wonen (W1 t/m 3) zijn 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. De oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 25 m². Dit is naar onze mening te klein.

Wij pleiten voor een maximale oppervlakte van 45 m². Hetzelfde geldt voor de 'publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten' die via een omgevingsvergunning zijn toegestaan. Ook daar vragen wij u een oppervlakte van maximaal 45 m² op te nemen.

3. In artikel 1 van de regels (begripsbepalingen) ontbreekt het begrip 'publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten'. Wij vragen u dit begrip alsnog in het plan op te nemen.

Reactie van het college:

1. Als wij niet meer met aanduidingen werken maar in de regels opnemen dat huidige functies toegestaan blijven, dan maakt dat de toetsing aan het bestemmingsplan lastiger. Bij elke nieuwe ontwikkeling moet dan immers bekeken worden of ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een bepaalde functie al aanwezig was. Zo niet, dan moet bekeken worden of een functie via een afwijking van het bestemmingsplan door de gemeente is toegestaan. Dit vraagt per aanvraag van een omgevingsvergunning veel uitzoekwerk voor de behandelend ambtenaar, waardoor de kosten toenemen. Door nu aanduidingen op te nemen voor de functies die aanwezig zijn is het de komende 10 jaar voor elke toetsers duidelijk wat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig was. Een aanduiding nemen we alleen op voor bestaande functies die niet binnen de nieuwe Centrubestemmingen vallen, maar waarvoor wel een vergunning/toestemming is verleend.
U heeft gelijk dat nog niet alle aanduidingen goed zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Daarom hebben wij aan de hand van de nieuwe bestemmingsplankaart een nieuwe inventarisatieronde gemaakt. Alle panden met een centrubestemming en woonbestemming hebben wij bezocht en op de verbeelding hebben wij aangegeven waar sprake is van een bedrijf dat niet past binnen de onderliggende centrum- of woonbestemming. Door deze extra inventarisatie hebben wij nu alle afwijkingen in beeld, deze geven wij met aanduiding aan op de verbeelding. Ook de door u aangegeven voorbeelden zijn nu aangepast. Dat kost nu weliswaar een extra inspanning, maar dit betekent ook dat de komende 10 jaar bij toetsing niet telkens het verleden van een pand hoeft te worden onderzocht. Wij zijn van mening dat deze manier van werken *uiteindelijk* de minste lasten voor aanvrager van een vergunning zal opleveren.
2. Wij hebben 25 m² als maximum gehanteerd, omdat hiermee in de meeste gevallen één (1) kamer van of aanbouw/bijgebouw bij een bestaande woning kan worden omgevormd tot aan huis verbonden bedrijf. Een kamer/ruimte van 5x5 of 4x6 is ons inziens voor een reguliere woning al een relatief grote ruimte. Zodra wij meer m² toestaan wordt het naar onze mening mogelijk om meerdere ruimtes te gaan gebruiken voor de niet-woonfunctie, waardoor het woonkarakter meer wordt aangetast. Bij meer vierkante meters kunnen er ook functies ontstaan die vragen om meer parkeergelegenheid, hetgeen niet in iedere situatie wenselijk is. Wij willen in woongebieden voorzichtig blijven met bedrijvigheid in woonruimtes, de kleinschaligheid kan voorkomen dat eventueel overlast ontstaat. Tot op heden hebben wij ook geen klachten gehad over het maximum aantal m² bij deze regeling. Wel kunnen wij ons in het centrum voorstellen dat de norm iets wordt opgerekt tot 35m², omdat de kamers relatief klein zijn ten opzichte van de rest van Leerdam. Hierdoor zal soms met 2 kleinere ruimtes gewerkt moeten worden, waardoor de norm van 25m² wat eerder wordt overschreden.
3. Het begrip ontbreekt inderdaad en wordt toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

1. Geen
2. Het aantal m² dat als maximum gehanteerd wordt bij publieksgerichte en niet publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten wordt 35m².
3. Bij de begripsbepalingen nemen wij het begrip 'publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten' op.

Schriftelijke inspraakreacties die zijn ingediend tijdens de inspraaktermijn van 4 weken

Inhoud inspraakreactie

1. Dhr. AC Bogerd, betreft panden Fonteinstraat 27-29 en Noordwal 38-40

1. Zoals reeds eerder kenbaar gemaakt hebben wij bezwaar tegen het voornemen tot aanwijzing van genoemd pand(en) tot een beeldbepalend pand, hoewel dit niet op de kaart is aangegeven.
2. Mijn panden Fonteinstraat 27-29 zijn sinds 1975 in mijn bezit en beide panden zijn met toestemming van de gemeente Leerdam sinds 1975 in gebruik als kantoor/ winkel (begane grond, 1^{ste} verdieping en de zolder als opslagplaats).
Mijn pand Noordwal 38-40 staat in open verbinding met voornoemde panden Fonteinstraat 27-29 en is eveneens met toestemming van de gemeente Leerdam sinds 1976 in gebruik genomen als winkel en kantoor, inclusief de later bijgebouwde en intern toegankelijke, met vergunning van de gemeente, gebouwde opslagruimte, gelegen achter het pand. (begane grond is archief & winkelgedeelte, 1^{ste} en 2^{de} verdieping is in gebruik als kantoorruimte en de zolder als opslagplaats voor archief & oude dossiers en de kelder als opslagplaats van de winkel. Van de opslagruimte is de begane grond en 1^{ste} verdieping van de opslagruimte in gebruik als magazijn voor de winkel).
Ook in het bestemmingsplan, waarvoor wij door de Raad van State in het gelijk zijn gesteld en de gemeente Leerdam is opgedragen het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen, staat niets vermeld omtrent aangewezen of nog aan te wijzen beeldbepalende panden. Deze door de Raad van State opgedragen aanpassing in het bestemmingsplan heeft tot op heden, voor zover ons bekend, nog niet plaats gevonden.
3. Het zal op prijs gesteld worden als even contact met ons wordt opgenomen hoe alles nu in het voorontwerp bestemmingsplan "Leerdam Centrum" zal worden opgenomen.
4. De panden Fonteinstraat 27/29 staan op de plankaart in de kleur Roze C-1 en als Ka. De panden Noordwal 38-40 staan op de plankaart in de kleur Geel W-1. Deze aanduiding stemt niet overeen met het gebruik sinds 1975/1976 en wij verzoeken dit te wijzigen in Roze C-1 en als Ka.

Reactie van het college:

1. Deze panden waren in eerste instantie opgenomen op een lijst van mogelijke beeldbepalende panden. Echter bij de uiteindelijke selectie zijn deze panden afgevalen. Er is nu geen intentie meer om dit pand als beeldbepalend pand aan te wijzen.
2. De Raad van State heeft op 21 januari 2004 goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan Leerdam Centrum 2002, voor zover het gaat om de bestemming op het perceel Noordwal 38-40. Hierdoor moet voor de nu geldende bestemming ter plekke worden teruggevalen op het oudere bestemmingsplan 'Centrum 1978'. Daarin heeft dit perceel een C2 bestemming, waarin onder andere detailhandel en kantoren zijn toegestaan. In het verleden is een verbinding gemaakt tussen het pand Fonteinstraat 27-29 en zat hier een winkelruimte. Het pand grenst aan het kernwinkelgebied en ter plekke was jarenlang een assurantie kantoor gevestigd. In combinatie met de uitspraak van de Raad van State zijn dit genoeg redenen om ter plekke een centrumbestemming op te nemen, waarbij ook een kantoor is toegestaan (via een aanduiding).

Het pand Fonteinstraat 27-29 wordt op dit moment niet meer gebruikt als winkelruimte, de winkel is al jaren geleden gesloten. Vanwege de Centrum 1 bestemming is het echter mogelijk om ter plaatse opnieuw een winkel te vestigen. Vanwege het jarenlange (door de gemeente toegestane) gebruik als kantoor is het mogelijk de door de heer Bogerd gewenste aanduiding van kantoor op de verbeelding op te nemen.

3. De heer Bogerd is inmiddels langs geweest bij de gemeente. Daarnaast staat in de toegezonden brief voldoende informatie over zijn wensen.
4. Zie bij 2. Een aanduiding ka (karakteristiek) is niet meer aan de orde nu de panden niet zijn aangewezen als beeldbepalend pand.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

1. Ook in het voorontwerp ontbreekt op de panden van dhr. Bogerd een aanduiding karakteristiek. Dit hoeft in het ontwerp daarom niet aangepast te worden. In het voorontwerp is al aan de wensen van dhr. Bogerd op dit terrein voldaan. Zijn panden zijn niet geselecteerd voor de lijst van karakteristieke panden. Dit leidt dus niet tot wijzigingen op de plankaart.
2. De panden Noordwal 38-40 krijgen een bestemming C1 met een aanduiding 'kantoor'. De panden Fonteinstraat 27-29 krijgen een aanduiding kantoor. De overige gevraagde functies (met name detailhandel) zijn al toegestaan.
3. Geen
4. Zie bij 2.

Inhoud Inspraakreactie

2. Rijnhold Noorlag

Als vervolg op ons overleg inzake de bebouwing Vlietskant 45 en Noordwal 1-5 bevestig ik hierbij de zienswijze en het verzoek van mijn opdrachtgever de heer M. Outshoorn om de bebouwing aan de zijde Noordwal nrs. 1-11 de bestemming 'Wonen' te geven met 2 lagen en een kap. Dus een bebouwing met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 11 m.

De heer Outshoorn is voornemens de huidige winkel aan de Vlietskant 45 inclusief de bijbehorende bebouwing aan de Noordwal nrs. 1-5 te kopen met als doel dit object te herontwikkelen met winkelruimte en/ of kantoorruimte aan de Vlietskant en wonen in de vorm van appartementen/ woonstudio's aan de Noordwalzijde.

Indien de bebouwing Noordwal 1-11 ook de bestemming 'Wonen' krijgt met 2 lagen en een kap ontstaan hier veel betere mogelijkheden om volwaardige appartementen cq. woonstudio's te realiseren.

Nog beter is het indien aan de voorzijde een goothoogte van 6 meter wordt aangehouden en aan de achterzijde 9 m. Aan de achtergevelzijde kan dan over 2 lagen de gevel worden opgetrokken.

Ook ben ik van mening dat de bestemming "2 bouwlagen met kap" in ruimtelijke betekenis beter aansluit op de overige bestemmingsaanduidingen in het ontwerpbestemmingsplan en de ruimtelijke kwaliteit van de hoek Vlietskant met de Noordwal verbeterd.

Reactie van het college:

In het voorontwerp bestemmingsplan hebben de betreffende panden aan de Noordwal een goothoogte van 6 meter gekregen. Dit is conform de bestaande situatie.

De nota van ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan geeft aan dat hellende kappen in het centrum gewenst zijn. Het is daarom ook geen probleem om hier via het toevoegen van een nokhoogte een hellende kap mogelijk te maken. Dit past ook in het straatbeeld aan de Noordwal waar veel hellende kappen voorkomen. De massa wordt daarmee de overgang tussen het karakteristieke pand aan de Vlietskant en de lage platte woonbebouwing aan de Noordwal.

De woningen grenzen direct aan de bebouwing op de Vlietskant, waar op de hoeken hogere bebouwing is toegestaan met een nokhoogte tot 10 meter. Het is daarom voorstelbaar om hier ook Maximaal 10 meter toe te staan. Het inmiddels als principeverzoek afgehandelde bouwplan van dhr. Outshoorn past binnen deze 10 meter, waardoor de gevraagde 11 meter niet meer aan de orde is.

Een goothoogte van 9 meter aan de achterzijde, wat ook als optie wordt aangegeven in de reactie van dhr. Outshoorn, vereist een nadere stedenbouwkundige onderbouwing en toetsing. Dit is ook in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan en in de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan wordt over dit soort situaties niet gesproken. Het direct in het bestemmingsplan opnemen van een goothoogte van 9 meter aan de achterzijde is daarom niet aan de orde.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

In het ontwerp bestemmingsplan zal een nokhoogte van 10 meter worden toegevoegd aan de percelen Noordwal 1 t/m 11

Inhoud Inspraakreactie

3. Jacqueline van den Berg

In het bestemmingsplan is geen kantooraanduiding opgenomen voor Westwal 34, terwijl hier een makelaarskantoor is gevestigd.

Reactie van het college:

Deze opmerking is terecht.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De kantooraanduiding wordt in het ontwerp bestemmingsplan op dit pand gelegd.

Inhoud Inspraakreactie

4. Ronald Verhoeks

1. Ik kan mij vinden in de reeks genoemde bestemmingen voor de locatie Vlietskant 32 t/m 36. Het zijn aanduidingen die op deze locatie goed zijn uit te werken ter versterking van het stadsbeeld van de gemeente.
2. De gemeente zal alle mogelijkheden die het bestemmingsplan op onderdelen heeft, dienen te benutten om deze beschrijvingen niet zo definitief beperkend vast te leggen, dat bij verkoop en/of verhuur van de locatie bestemmingen worden uitgesloten, die in feite een verbetering van de Vlietskant zouden betekenen. Ook voor mij als eigenaar-verkoper en/of verhuurder zou in zo'n geval een en ander financieel nadelig kunnen uitwerken met als gevolg: een onverkoopbare locatie.
Zo'n planbepaling met definitief karakter noem ik het bij voorbaat vastleggen van het bebouwingspercentage voor mijn locatie – juist in een deel van het oude centrum van Leerdam – op 80 procent.
Ik kan mij goed voorstellen dat een 100% bebouwing van mijn locatie in het geheel niet misstaat, waardoor een beperkte en voldoende gedifferentieerd bebouwingslint een verrijking van de Vlietskant kan zijn. Daarom pleit ik voor het toestaan van een 100% bebouwingspercentage voor deze locatie. Over de voorwaarden wil ik graag nog met u van gedachten wisselen.

Reactie van het college:

1. Ter kennisgeving aangenomen.
2. Langs de Vlietskant is een Centrum 2 bestemming opgenomen. Het aantal toegestane functies binnen deze bestemming is ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan

verruimd. In het nieuwe bestemmingsplan zijn nu ook woningen en kantoren op de begane grond toegestaan. Doordat de bestemming verruimd is, zijn wij van mening dat u als eigenaar – verkoper geen financieel nadeel zal ondervinden van het nieuwe bestemmingsplan, u kunt uw pand nu namelijk op meer manieren in de markt zetten.

Verder zijn de beschrijvingen van de mogelijkheden exact in het bestemmingsplan vastgelegd, omdat dit rechtszekerheid biedt aan belanghebbenden. Door duidelijke omschrijvingen per bestemming te geven kan er geen onduidelijkheid ontstaan over eventuele bouw – en gebruiksmogelijkheden in gebieden.

Het bebouwingspercentage van 80% is bewust opgenomen in gebieden waar andere functies dan detailhandel of horeca op de begane grond overheersen (overigens is dit percentage verhoogd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan van 75% naar 80%). Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen en voor voldoende daglicht te zorgen is het gewenst om een deel van het perceel als tuin in te richten. Ook bij bijvoorbeeld kantoren is het gewenst om een buitenruimte op het perceel te hebben. Zo kan er voldoende daglichttoetreding in de werkruimte ontstaan en wordt op eigen perceel een buitenruimte gecreëerd die bijdraagt aan een werkklimaat in de binnenstad. De buitenruimte kan tevens worden gebruikt als fietsenstalling voor werknemers en op momenten gebruikt worden als werkplek (bijvoorbeeld overleg in buitenruimte). In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor het toestaan van kantoren en woningen op de begane grond van de gebouwen aan de Vlietskant. Gezien het bovenstaande willen wij hier een kleine buitenruimte handhaven en kiezen wij voor een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Het volledig bebouwen van het perceel is voorbehouden aan de panden met een Centrum 1 bestemming, waar de winkelfunctie de dominante functie is

We hebben stedenbouwkundig advies ingewonnen om te bekijken of er voor uw perceel redenen zijn om van de algemene regel af te wijken. Echter omdat er nog geen concrete bouwplannen zijn waaruit blijkt welke functies er worden gerealiseerd op de benedenverdieping, kan de stedenbouwkundige niet aangeven of op uw perceel de mogelijkheid bestaat tot uitbreiding van het percentage. Dit moet te zijner tijd duidelijk worden naar aanleiding van een concreet bouwplan, waaruit blijkt welke functies u op de begane grond gaat realiseren.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.

Inhoud Inspraakreactie

5. Verstoep bouwkundigen BV

1. De eigenaar van het perceel Nieuwstraat 61 exploiteert al jaren een slijterij, die hij in de toekomst wil voortzetten en eventueel uitbreiden. De slijterij valt onder de bestemming detailhandel, zo is het ook bestemd in het huidige bestemmingsplan. In het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan is er geen detailhandel meer toegestaan in dit gebied, waardoor het niet aansluit op het huidige en toekomstige gebruik van het pand. De voorgenomen bestemming leidt tot een te grote beperking van bestaande rechten en belangen. Het onder het overgangsrecht brengen van het bestaand gebruik is in strijd met de detailhandelvisie.
2. De bebouwingsmogelijkheden voor de panden Nieuwstraat 57 t/m 73 worden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan verkleind. In het huidige bestemmingsplan kan een totale bouwhoogte van 12,5 m worden behaald (bouwhoogte tot 5 meter boven de bovenste bouwlaag), terwijl dit in het nieuwe bestemmingsplan is teruggebracht tot verschillende bouwhoogtes variërend van 3 meter goot / 5 meter nok, 5 meter nok tot 7 meter goot en 11 meter nok. De beperking in bouwmogelijkheden is ongewenst, zeker gezien het feit dat er een plan is ontwikkeld voor een uitbreiding/verbouw van Nieuwstraat

57, 59, 61 en 63. De plannen zijn vergevorderd en worden binnenkort aangeboden aan de gemeente om ze te toetsen op haalbaarheid. Bij de planvorming is uitgegaan van de regels die gelden in het vigerende bestemmingsplan.

Reactie van het college:

1. Het perceel Nieuwstraat 61 heeft in het huidige bestemmingsplan een bestemming "Centrum III". Binnen die bestemming is voor detailhandel bepaald dat bestaande hoofdfuncties zijn toegestaan en dat nieuwvestiging alleen is toegestaan als daar vrijstelling voor is verleend. Aangezien het hier gaat om een bestaande hoofdfunctie is de slijterij inderdaad toegestaan.
In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming "Centrum 4". Hierbinnen is detailhandel inderdaad niet toegestaan. De centrum 4 bestemming is opgenomen voor dit deel van het centrum, omdat het een aanloopstraat betreft met een gemengd profiel. Hier zijn onder andere woningen en kantoren toegestaan. De directe mogelijkheid om kantoren te vestigen is een uitbreiding ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. De detailhandelsbestemming beperken wij net als in het vorige bestemmingsplan tot het kernwinkelgebied. Dit is in lijn met onze detailhandelsstructuurvisie, waarvan de inhoud in de toelichting van het bestemmingsplan is samengevat.
De slijterij is een bestaand bedrijf met bestaande rechten. Deze rechten willen wij uiteraard respecteren. Het feit dat wij de bestemming aanpassen om het in lijn te brengen met de detailhandelsstructuurvisie voor de binnenstad betekent niet dat wij bestaande bedrijven gaan wegbestemmen. Daarom nemen wij in het ontwerp bestemmingsplan op de locatie van de slijterij een aanduiding 'detailhandel' op. In de regels omschrijven wij dat ter plekke van deze aanduiding tevens detailhandel in de vorm van een slijterij is toegestaan. We voldoen hiermee aan het verzoek in uw reactie.
Voor het uitbreiden van de slijterij moet, net als in het voorgaande bestemmingsplan, een aanvraag worden ingediend om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Wij kunnen dan toetsen of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.
2. In het huidige bestemmingsplan geldt voor de percelen Nieuwstraat 57 t/m 73 dat maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan en dat de maximale (nok)hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter boven het maximum toegestane aantal bouwlagen. Verder mag de hoogte per bouwlaag niet meer dan 3,75 m bedragen. Dit betekent dat in de huidige situatie een (nok)hoogte van $(2 \times 3,75) + 5 = 12,5$ meter in theorie kan worden behaald. Echter is in het geldende bestemmingsplan de constructie van nadere eisen van toepassing voor alle centrum bestemmingen. Het college van B&W is daardoor bevoegd om voor de opgenomen kwaliteitsdoelstellingen in het beeldkwaliteitsplan nadere eisen te stellen op basis van onder andere het stedenbouwkundige beeld. Dit geldt met name ook ten aanzien van de (nok)hoogte en situering van gebouwen. In de praktijk kan het college daarom de hoogte inperken als dit wenselijk is voor de bebouwingskarakteristiek, bijvoorbeeld omdat de hoogte niet in overeenstemming is met omliggende bebouwing.

Er is in het nieuwe bestemmingsplan voor gekozen om af te zien van een nadere eisenregeling en de stedenbouwkundige bepalingen direct in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. In het nieuwe bestemmingsplan is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om de feitelijke hoogte van de bebouwing te bestemmen. Hiermee wordt de bestaande karakteristiek en opbouw van het centrum behouden. Ook de meer kleinschalige panden worden hiermee beschermd. Indien een initiatiefnemer bij renovatie- en/of verbouwplannen aanpassingen aan goot- en nokhoogte wil doen dan vindt er een afweegmoment plaats of hiermee een onwenselijke situatie ontstaat. Verder is uitgangspunt dat bij nieuwe massa's een kapverplichting geldt. Een platte afdekking past niet bij de karakteristiek van het centrumgebied.

Wel hebben wij stedenbouwkundig bekeken of we op het perceel Nieuwstraat 57 een tweede bouwlaag kunnen toestaan. Daaruit kwam naar voren dat een tweede bouwlaag voor deze specifieke situatie aanvaardbaar is, omdat hierdoor een logische invulling

ontstaat waarbij bebouwing in een juiste verhouding (breedte, hoogte, diepte) kan worden gerealiseerd. Het perceel heeft een omvang waarbij het mogelijk is om in de toekomst tot goede stedenbouwkundige invulling te komen. Het is daarbij aanvaardbaar dat de hoogte van het pand wordt verhoogd naar twee lagen met een kap. Het toepassen van een hellende kap is daarbij van belang om de bestaande karakteristiek van de binnenstad van Leerdam te ondersteunen.

Het voorgaande betekent dat wij de hoogte van het pand Nieuwstraat 57 aanpassen en voor de overige panden vasthouden aan de nu opgenomen goot- en bouwhoogte. De opgenomen hoogtes zijn afgestemd op de nu aanwezige bebouwing. Hogere bebouwing moet goed afgewogen worden en kan daarom niet direct worden toegestaan. Aangezien het huidige bestemmingsplan nu nog steeds van kracht is, kunt u uiteraard wel al het plan voor uitbreiding / verbouw van de panden indienen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

1. De percelen Nieuwstraat 59 en 61 krijgen een aanduiding "detailhandel".
2. 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. Stedenbouwkundig is toevoeging van een bouwlaag hier aanvaardbaar.

Inhoud Inspraakreactie

6. Leerdamse Hengelaarsvereniging "de Snoek"

Ons eiland voor de Zuidwal en de steigers voor dit eiland zijn onderwerp van gesprek in verband met verlenging van de huurovereenkomst van een deel van dit eiland, zoals in het huurcontract is vastgelegd.

In eerdere gesprekken tussen het college, enkele ambtenaren en het bestuur van de vereniging is nadrukkelijk aangegeven en toegezegd dat onze vereniging vroegtijdig zou worden betrokken bij het tot stand komen van een nieuw bestemmingsplan, mede gelet op de grote belangen die hiermede voor de vereniging zijn gemoeid. Deze afspraken zijn tot nu toe niet nagekomen. Niet iedereen binnen de gemeente realiseert zich dat onze vereniging LHV De Snoek met circa 1500 leden de grootste vereniging van Leerdam is. Ons bestuur maakt zich zorgen over de wijze waarop met onze belangen wordt omgegaan. Wij maken dan ook bezwaar tegen het voorgenomen bestemmingsplan in afwachting van een nadere toelichting waarbij wij de hoop en de verwachting hebben dat u ons eerst – overeenkomstig de afspraken – ruimschoots in de gelegenheid zult stellen om de verschillende aspecten van het bestemmingsplan vóór de vaststelling hiervan met u te bespreken.

Reactie van het college:

Uw vereniging vervult inderdaad een belangrijke functie in Leerdam en als er concrete plannen zijn ten aanzien van het Eilandje overleggen we daarover met u. De plannen voor de verbetering van de beeldkwaliteit van het Eilandje zijn nu echter nog in een verkennend stadium. Vandaar dat het bestemmingsplan hier nog niet op vooruit kan lopen en dezelfde bestemming is aangehouden als in het geldende bestemmingsplan, namelijk de bestemming groen. Alleen in de toelichting is een passage opgenomen.

In het kader van het Strategisch Ontwikkelingskader Binnenstad Leerdam is de ontwikkeling van een aantrekkelijk waterfront (Zuidwal en omgeving) een sleutelproject. Daarbij is ook aandacht voor de ontwikkeling van het Oevertje. Wanneer de plannen duidelijker zijn zal de gemeente met u hierover overleggen. Een eventueel benodigde bestemmingswijziging kan op dat moment via een afzonderlijke planologische procedure worden opgestart.

Vanuit de gemeente zal binnenkort een afspraak met u gemaakt worden om te overleggen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen. Wel wordt een overleg georganiseerd met het bestuur van de Leerdamse hengelaarsvereniging "De Snoek".

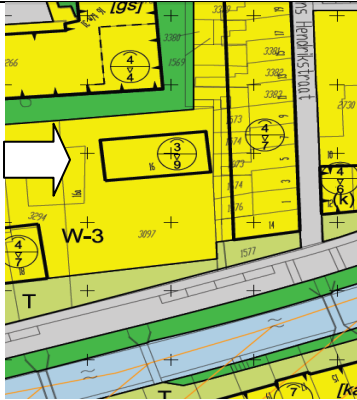
Ambtshalve wijzigingen

Tot slot is bij controle door de gemeente gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan "Leerdam Centrum" een aantal fouten of onduidelijkheden bevat. Voorgesteld wordt om deze zaken te corrigeren door middel van het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen. De belangrijkste wijzigingen staan hieronder aangegeven

Verbeelding

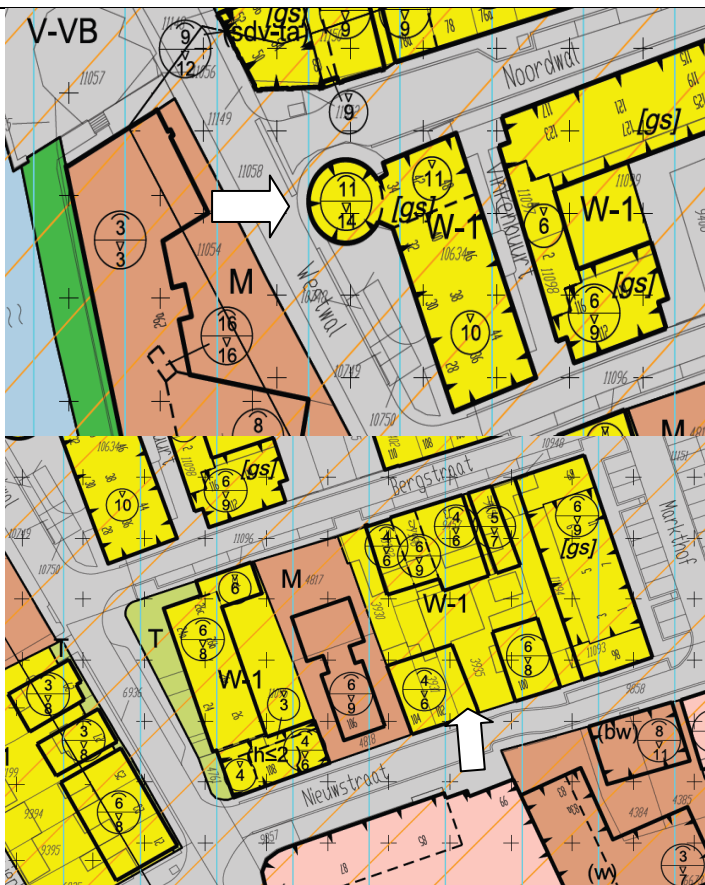
Nr.	Locatie	
1		<p>Bestemming Centrum 3 is gewijzigd naar Wonen 1 bij het Hofje, conform het huidige bestemmingsplan (behalve gedeelte grenzend aan Kerkstraat, aangezien daar niet alleen gewoond wordt). In het voorontwerp van het bestemmingsplan is per abuis over het gehele gebouw de gemengde centrumbestemming opgenomen, terwijl alleen het deel langs de Kerkstraat voor meerdere functies wordt gebruikt. In de overige delen wordt alleen gewoond.</p>
2		<p>De aanduidingen op karakteristieke panden zijn gecontroleerd. De aanduiding Ka (karakteristiek) bij het pand Fonteinstraat 33 klopt niet meer, deze is verwijderd. Bij de volgende percelen is nu een aanduiding Ka opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Meent 61/63 (kerk)- Nieuwstraat 15- Hoogenhoek 4 (per abuis ligt de aanduiding nu nog op het adres Hoogstraat 4)

3



Bouwplan de Meent 16: Er is omgevingsgunning verleend voor een nieuw bouwplan. Dit bouwplan is daarom in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen .

4



Op verschillende panden is als gevolg van een na-inventarisatie een aanduiding gelegd, omdat het huidige *legale* gebruik niet direct passend is in de centrum- of woonbestemmingen van het nieuwe bestemmingsplan. Bij deze panden is sprake van bestaande rechten. Door middel van een aanduiding maken we het huidige gebruik zichtbaar. In het voorgaande bestemmingsplan werd een andere systematiek gehanteerd, namelijk de gebruiksregel dat de bestaande hoofdfunctie is toegestaan en nieuwvestiging niet.

Het gaat om de volgende percelen:

- Westwal 34 (inclusief het cirkelvormige gebouw, zie afbeelding): aanduiding kantoor. Zie ook bij de inspraakreacties.
- Nieuwstraat naast nr. 102 (zie afbeelding): aanduiding dienstverlening
- Meentplein 2: aanduiding detailhandel
- Meent 82: aanduiding detailhandel
- Meent 86: aanduiding horeca 2.
- Meent 68: aanduiding dienstverlening (in plaats van detailhandel)
- Meent 54: aanduiding kantoor
- Meent 24: aanduiding kantoor
- Kerkstraat 91/93:


- aanduiding horeca 2
- Hoogstraat 54 t/m 58: aanduiding detailhandel
- Hoogstraat 62: aanduiding detailhandel
- Hoogstraat 60: aanduiding galerie
- Hoogstraat 50/52: aanduiding galerie & detailhandel
- Hoogstraat 46: aanduiding horeca 2
- Hoogstraat 18/20a: aanduiding detailhandel
- Hoogstraat 55/57: aanduiding galerie
- Hoogstraat 47: dienstverlening
- Torentjes op de Zuidwal met W2 bestemming: aanduiding horeca 1 (waarbij de horeca op alle verdiepingen mogelijk moet zijn)
- Hoogstraat 41: aanduiding detailhandel
- Zuidwal 24: aanduiding detailhandel *verdwijnt* hier.
- Hoogstraat 33: aanduiding galerie
- Hoogstraat 29/31: aanduiding detailhandel
- Hoogstraat 27: aanduiding detailhandel
- Hoogstraat 23/25: aanduiding detailhandel
- Hoogstraat 13: aanduiding kantoor
- Markt 16/18: aanduiding kantoor
- Kerkstraat 53: aanduiding horeca 2
- Achter de Kerk 7: aanduiding wonen
- Achter de Kerk 15/17: aanduiding wonen
- Achter de kerk 21: aanduiding kantoor
- Nieuwstraat 57t/m63: aanduiding detailhandel
- Kerkstraat 31/33: aanduiding horeca 2
- Kerkstraat 29: aanduiding dienstverlening
- Kerkstraat 21: aanduiding horeca 2

- Kerkstraat 7: aanduiding kantoor
- Hoogenhoek 7: aanduiding wonen
- Hoogenhoek 11/13 & Kerkstraat 1/3: aanduiding dienstverlening
- Hoogstraat 8/10 & Hoogenhoek 2/2a: aanduiding horeca 2
- Vlietskant 6: aanduiding galerie
- Fonteinstraat 8: aanduiding horeca 2
- Vlietskant 46/46b: aanduiding horeca 3
- Bergstraat 8/10: aanduiding detailhandel *vervalt*.
- Nieuwstraat 33: aanduiding dienstverlening
- Nieuwstraat 35/37: aanduiding maatschappelijk *vervalt*.
- Nieuwstraat 70: aanduiding horeca 2
- Bergstraat 55a: aanduiding dienstverlening
- Fonteinstraat 13: aanduiding dienstverlening
- Fonteinstraat 36: aanduiding horeca 2
- Fonteinstraat 40: aanduiding horeca 2
- Noordwal 38/40: aanduiding kantoor
- Fonteinstraat 27/29: aanduiding kantoor
- Meent 57/59&Fonteinstraat 35: aanduiding horeca 2
- Zuidwal 3a (onder het verhoogde voetgangersgebied): aanduiding horeca 2
- Hoogstraat 51 aanduiding dh + bouwaanduiding dakterras

Hiervoor geldt –net als in het huidige bestemmingsplan- een constructie waarbij doorverkoop aan een nieuwe eigenaar mogelijk is. Pas wanneer


langer dan 3 jaar de functie conform de aanduiding niet meer als zodanig in gebruik is, vervalt deze. Dit 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.

5



Het water ten oosten van de Spoorstraat is ook als water bestemd (en niet als verkeersdoeleinden, zoals dat nu gedaan is)


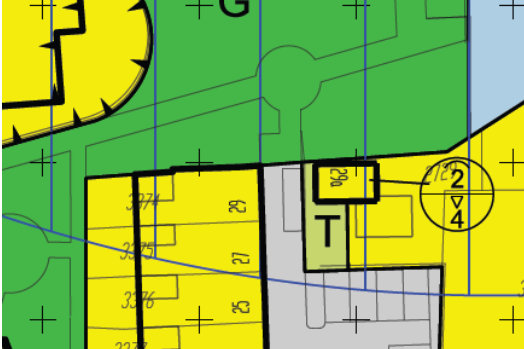
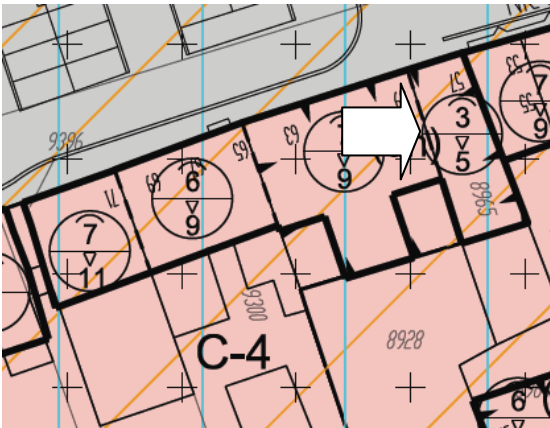
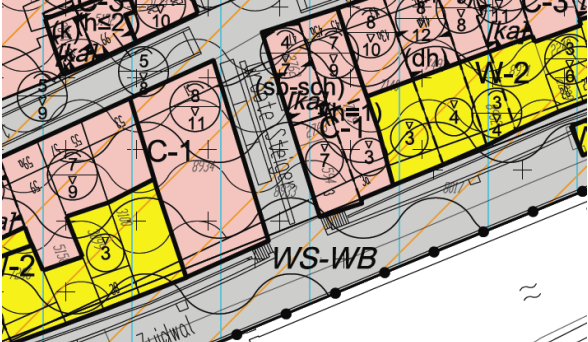
6

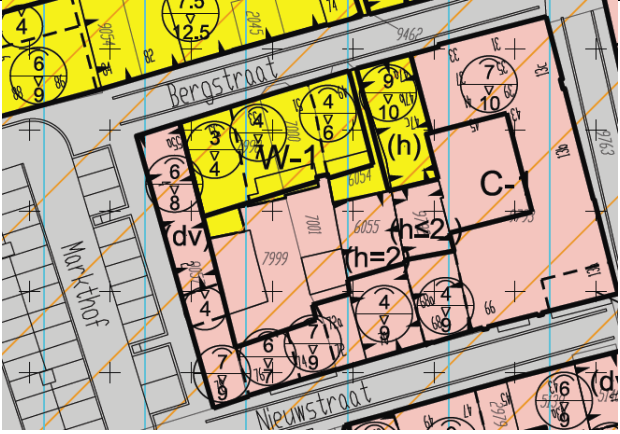


Het Schavet: De goot- en nokhoogte zijn aangepast naar goothoogte 7 meter en nokhoogte 10 meter nav uitgebracht stedenbouwkundig advies en huidige situatie. Een ophoging van de goothoogte naar 8,5 meter en nokhoogte naar 10 meter kan mogelijk gemaakt worden via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, waarbij als criterium is aangegeven dat uit een stedenbouwkundige beoordeling moet blijken dat de overgang tussen de nieuwe massa en bestaande bebouwing in de bebouwingwand aanvaardbaar is.

7		<p>Een bouwplan voor het gebied Noordwal-Bergstraat (ter hoogte van Houthandel Ter Leede) wordt ingevoegd, deze past namelijk binnen de regeling van het huidige bestemmingsplan. De regeling van het voorgaande bestemmingsplan nemen wij over, het betreft hier namelijk bestaande (bouw)rechten waarvan nu gebruik wordt gemaakt. De bouwvlakken en maximale bouwhoogtes worden aangepast naar de voorgaande situatie, zodat het bouwplan direct blijft toegestaan.</p>
8		<p>Zuidwal 16/16a: De hoofdbestemming is aangepast naar Wonen 2. Per abuis was hier een centrumbestemming opgenomen, terwijl hier al lange tijd gewoond wordt.</p>
9		<p>Hier geldt een nokhoogte van 8 meter. Dit is aangepast.</p>
10		<p>De genoemde goot- en bouwhoogte gelden voor nummer 24. Voor het bovenste deel van het pand (met nummer 24c) geldt: goothoogte 3 meter, bouwhoogte 7 meter. Dit is aangepast.</p>

11		<p>Hier heeft altijd al een woning gezeten, dit perceel heeft daarom in het ontwerp een bestemming Wonen 1 gekregen.</p>
12		<p>In deze voortuinen langs de Hoogstraat wordt altijd al geparkeerd, Met een aanduiding 'parkeerterrein (p)' geven we daarom in het ontwerp aan dat alleen hier mag worden geparkeerd in de tuinbestemming.</p>
13	 <p>Foto Noordwal / Vlietskant</p>	<p>Noordwal/ Vlietskant: voor dit gebied is een principeverzoek ingediend, waarop een positief advies is verstrekt vanuit de gemeente. Alleen architectonisch zijn nog enkele wijzigingen te verwachten, maar situering, massa en hoogtematen zijn definitief en akkoord bevonden door de gemeente.</p> <p>Op zeer korte termijn wordt voor dit gebied een bouwplan ingediend, waardoor vrijwel zeker is dat de situatie ter plekke wijzigt. In dit bestemmingsplan is alvast de nieuwe situatie opgenomen, aangezien op de ruimtelijk relevante onderdelen al positief is geadviseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan komt de advisering / toelichting op dit plan te staan.</p>

14		<p>Kerkstraat 8: het torentje aan de achterzijde moet ook binnen het bouwvlak worden opgenomen, deze hoort bij het oorspronkelijke gebouw. Dit is aangepast.</p>
15		<p>Pr. Hendrikstraat 29a: Hier staat geen woning maar een tuinhuis, behorend bij een eigenaar van een ander perceel. Een bouwvlak is hier dus niet aan de orde, het gaat hier om een bijgebouw. Het bouwvlak is verwijderd.</p>
16	<p>Nieuwstraat 57</p> 	<p>Nav stedenbouwkundig advies is de bouwhoogte verhoogd naar goothoogte 6 meter en nokhoogte 8 meter.</p>
17	<p>Bouwplan Blokker (Hoogstraat 51 / 53)</p> 	<p>Bestemming is gewijzigd in C3 ivm de mogelijkheid om hier in de toekomst te wonen. Aanduiding dh is toegevoegd, omdat deze hier nu is gevestigd. Verder aanduiding dakterras ivm vergoederde bouwplannen hiervoor en afgehandeld principeverzoek.</p>
18	<p>Kapsalon Bergstraat 55a</p>	<p>Hier komt een woonbestemming in plaats van een centrum 3 bestemming. Deze wijziging vindt plaats omdat dit pand anders niet op de benedenverdieping kan worden omgebouwd tot woning, terwijl het wonen op deze locatie wel een uitgangspunt is binnen de</p>

	<p>detailhandelsstructuurvisie binnenstad Leerdam. Het pand bevindt zich in een woonstraat en behoort in principe niet tot het kernwinkelgebied. De kapsalon is een bestaande, legale functie en wordt daarom met een aanduiding weergegeven.</p>
---	---

REGELS

Nr.	Opmerkingen
1	<p>In het voorontwerp bestemmingsplan zat nog geen regeling voor terrassen, deze nemen we nu alsnog op.</p> <p>Terrassen in achtertuinen van panden met een horecabestemming maken we niet direct mogelijk in de regels, in verband met mogelijke geluidsoverlast op binnenterreinen. Per geval moet worden beoordeeld of afwijking mogelijk is, waarbij wordt bekeken of het woon- en leefklimaat niet onder druk komt te staan door het toestaan van een terras. Akoestisch onderzoek is hier verplicht. Daarnaast betrekken we het privacy-aspect door in de regels op te nemen dat er geen direct zicht op tuinen van belendende percelen mag voorkomen. Aanvrager dient indien nodig voor afscherming te zorgen.</p> <p>Binnen de bestemming verkeer-verblijfsgebied zijn terrassen wel direct mogelijk, aangezien geluid vanuit een terras hier voor een groot deel opgaat in omgevingsgeluid.</p> <p>Om het bovenstaande te regelen zijn artikel 29.2 en 30.1 aan de regels toegevoegd (specifieke gebruiksregels en specifieke afwijkingsregels t.a.v. terrassen.</p>
2	<p>De (afwijkings)regels voor dakterrassen binnen de centrum- en woonbestemmingen zijn concreter gemaakt, zodat aanvragen voor dakterrassen beter getoetst kunnen worden. De regeling komt als volgt te luiden:</p> <p><i>Dakterrassen</i></p> <p>Het bevoegd gezag is bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel ... voor het toestaan van dakterrassen, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> De hoogte van de vloerafscheiding / balustrade niet meer dan 1.20 bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het platte dak. Geen bouwwerken, anders dan onder a. bedoeld, op het dakterras worden opgericht. Het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord. Geen enkel deel van het dakterras op een kortere afstand dan 2 meter van de perceelsgrenzen wordt geplaatst. Op een andere wijze geen andere buitenruimte gecreëerd kan worden.
3	<p>Binnen de centrumbestemmingen en woonbestemmingen is - daar waar detailhandel bij recht is toegestaan - een regeling over sekswinkels toegevoegd. Deze zijn omwille van een goed leefklimaat niet gewenst binnen een straal van 150 meter van gebouwen met gevoelige functies. (zoals religieuze functies, scholen of andere gebouwen waar regelmatig kinderen komen).</p>

	In de afwijkingsbevoegdheid bij de desbetreffende regels is een regeling opgenomen voor het toestaan van een seksinrichting (zie ook punt 4). Hierin staat (onder andere) dat detailhandel niet is toegestaan.
4	Het toestaan van één (1) seksinrichting is binnen alle bestemmingen waar een verbod geldt voor een seksinrichting als afwijkingsbevoegdheid opgenomen, conform bestemmingsplan Centrum 2002. De regeling blijft identiek. In het voorontwerp van het bestemmingsplan was deze afwijkingsbevoegdheid nog niet opgenomen.
5	Bij de aanduidingen geldt dat als hiervan gedurende drie jaar geen gebruik wordt gemaakt deze komt te vervallen. Bij de specifieke regels wordt opgenomen dat dit niet geldt voor het perceel Bergstraat 55a (bestaande kapsalon). Deze regeling nemen we op, omdat hiermee beter invulling kan worden gegeven aan de wensbeelden uit de detailhandelssruktuurvisie binnenstad Leerdam, bijvoorbeeld om het kernwinkelgebied meer te concentreren.
6	Poorterij 13 t/m 25: In de regels geven we aan dat de aanduiding m alleen voor benedenverdieping geldt. Op de begane grond zit een kerk, op de verdiepingen wordt gewoond. In het voorontwerp is ten onrecht uitgegaan van een maatschappelijke functie voor het gehele gebouw.
7	<i>Woontorens Zuidwal (bestemming Wonen -2):</i> Het is gewenst om hier ook andere functies dan wonen toe te staan (zoals kleinschalige horeca, galleries). Overige functies zijn nu al op de benedenverdieping toegestaan, maar in het ontwerp is opgenomen dat dit bij de torens ook op de verdiepingen geldt. Dit komt omdat de torens in principe te klein zijn om ze als volwaardige woning te gebruiken. De regeling is toegevoegd in artikel 18.1 (Wonen-2) van het bestemmingsplan.
8	In art. 9.4.1 (afwijken van de gebruiksregels) staat dat het bevoegd gezag dmv een omgevingsvergunning bevoegd is af te wijken van het bepaalde in 9.3 dat in het groen niet geparkeerd mag worden. Aangezien 'groen' een ruim begrip is, is deze afwijkingsbevoegdheid nu nog niet voldoende objectief begrensd. Dat bemoeilijkt de toetsing aan deze regel uit het bestemmingsplan. Parkeren in het groen moet gemotiveerd gebeuren, waarbij rekening wordt gehouden met de waarde die het groengebied in de omgeving vervult (alleen buurtgroen). Daarom passen we de regels in artikel 9.4.1 als volgt aan: "Het bevoegd gezag is door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 9.3 voor het toestaan van parkeren in het conform het groenstructuurplan aangewezen buurtgroen, met dien verstande dat:..."
9	In de centrumbestemmingen en woonbestemmingen zitten meerdere afwijkingsbevoegdheden voor het toestaan van een bed and breakfast. Binnen deze afwijkingsbevoegdheden is per abuis gesproken over het toestaan van dakterrassen in plaats van een bed and breakfast. Dit passen we aan in de regels.
10	<i>Art. 16.1, lid c</i> Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen <u>en natuurvriendelijke oevers</u> , duikers, bruggen en steigers"; Onderstreept gedeelte is toegevoegd, zodat natuurvriendelijke oevers makkelijker kunnen worden gerealiseerd.
11	Artikel 28.1 c (Hoogteregels binnen de Algemene bouwregels), eerste zin, ontbreekt het woord 'bepalingen'. Dit woord is alsnog toegevoegd..
12	De volgende regel: "Indien bestaande maten van bijbehorende bouwwerken de maximaal toegestane maten overschrijden dan gelden de bestaande maten als maximum". Nemen we alleen nog op in de algemene bouwregels (Artikel 28) en dus niet meer bij de

	hoofdartikelen zelf. Hiermee voorkomen we dubbelingen en verbetert de leesbaarheid van het bestemmingsplan.
13	<p>Op alle plekken in het bestemmingsplan waar een omgevingsvergunningstelsel “voor het slopen van een bouwwerk” is opgenomen (zoals bij Centrum -1), geven we aan dat een en ander ter beoordeling is van een door de gemeente aan te wijzen deskundige.</p> <p>Hierbij gaat het om de beoordeling of de sloop delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristiek hoofdvorm plaatsvindt.</p>
14	<p>Onder het kopje ‘strijdig gebruik’, binnen de centrumbestemmingen zijn onder h en i ‘bed en breakfast’ en ‘publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten’ benoemd. Per abuis is hierbij vergeten te melden dat deze activiteiten niet zijn toegestaan.</p> <p>De bepalingen komen als volgt te luiden:</p> <p>Art. Strijdig gebruik.</p> <p>h. bed en breakfast is niet toegestaan.</p> <p>i. publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan.</p>
15	<p>In het voorontwerp bestemmingsplan is bij de woonbestemming aangegeven dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan aanwezig op het tijdstip van de ter visielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.</p> <p>Deze regeling verwijderen we, omdat de enige reden om dit op te nemen was dat bij nieuwbouw getoetst moet worden aan de dan geldende parkeernormen. Daarom vervangen we bovenstaande zinnen door: “er moet worden voldaan aan de parkeernorm uit de gemeentelijke nota parkeernormen, zoals die geldt ten tijde van ontvangst van de aanvraag”.</p> <p>Op deze manier kan makkelijker binnen reeds bestaande bouwvlakken worden overgegaan tot sloop – nieuwbouw.</p>
16	Bij de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan een bed en breakfast (zit in de centrumbestemmingen en de woonbestemmingen) is tot nu toe aangegeven dat het maximum aantal bedden 6 bedraagt. Dit moet het aantal personen zijn, dus het maximum aantal personen bedraagt 6. In de regels is dit aangepast.
17	In Artikel 20 (Waarde – Archeologie 1) stonden de drie paragrafen “nadere eisen aan vergunningaanvraag en voorwaarden aan omgevingsvergunning”, “advies archeoloog” en “uitzondering op nadere eisen aan vergunningaanvraag” dubbel in het artikel. Dit is nu aangepast.
18	Bij artikel 1.3 staat “...waar ingevolge de regels regels worden gesteld...”. Om de leesbaarheid te verbeteren, is dit gewijzigd in: “...waar ingevolge de regels voorwaarden worden gesteld...”
19	Bij de begripsbepalingen is nu ook een begripsbepaling opgenomen voor bouwwerk, geen gebouw zijnde.
20	De definitie van overkapping (art. 1.32) is gewijzigd naar: “een bijbehorend bouwwerk, niet met wanden omsloten, voorzien van gesloten dak”.
21	De definitie van waterpeil is gewijzigd naar: “...de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.
22	<p>Wanneer binnen een bestemmingsomschrijving (zoals bij Centrum 1) naast horeca 1 ook horeca van categorie 2 is toegestaan, spreken we in de regels voortaan van ‘horeca van maximaal categorie 2’. Dit doen we om de leesbaarheid te verbeteren.</p> <p>Wanneer categorie 1 horeca <u>niet</u> binnen de hoofdbestemming direct is toegestaan, gebruiken we de term ‘uitsluitend horeca van categorie 2’.</p> <p>NB: dit geldt voor alle centrumbestemmingen.</p>
23	In alle centrumbestemmingen (en overige bestemmingen waar dit voorkomt) is de tekst “Nota parkeernormen” gewijzigd naar “gemeentelijke nota parkeernormen”.
24	Bij de specifieke gebruiksregels in de centrumbestemmingen is in de eerste alinea onderdeel b vervallen (“er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvinden”): immers, door

	de overige voorwaarden – zoals de maximaal toegestane vloeroppervlakte - is al voldoende geborgd dat geen onevenredige verkeersaantrekkende werking kan plaatsvinden.
25	Bij de panden waar dmv opgenomen goot/nokhoogte slechts 1 bouwlaag met plat dak is toegestaan, is het toevoegen van een extra verdieping met hellende kap via een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt. Dit omdat het bestemmingsplan geen platte daken voorstaat en de 1 laagse gebouwtjes over het algemeen niet passen in een goed stedenbouwkundig beeld. In de afwijkingsregels is opgenomen dat een tweede bouwlaag met hellende kap is toegestaan nadat uit een stedenbouwkundige beoordeling is gebleken dat deze tweede bouwlaag goed aansluit bij de omringende panden. De afwijkingsregels zijn opgenomen bij de algemene afwijkingsregels, artikel 30.3.
26	Bij alle afwijkingen van de gebruiksregels (in de centrumbestemmingen) geldt: de zinnen die beginnen met “wordt voldaan aan...” zijn gewijzigd in “er wordt voldaan aan”.
27	In sommige artikelen is bij de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit per abuis soms de term ‘niet publieksgericht’ gebruikt. Dit passen we aan naar ‘publieksgericht’.
28	Op pagina 28 is de afwijking van de gebruiksregels onder a (toestaan detailhandel) vervallen: ten noorden van de Meent is in principe geen detailhandel toegestaan.
29	Op pagina 29 stond een verkeerde verwijzing: “8.5.1 sub d” moet zijn: “8.4.2 sub d”.
30	Op pagina 26 ontbraken binnen de Centrum -5 bestemming twee afwijkingmogelijkheden die bij andere centrumbestemmingen waarbinnen wonen is toegestaan wel zijn opgenomen, te weten ‘inwoning’ en ‘zorgwonen’.
31	Binnen de bestemming “Maatschappelijk is de volgende zin vervallen: “Voor masten bedraagt de maximale bouwhoogte 15 meter”. Dergelijke masten zijn niet aan de orde bij maatschappelijke functies.
32	Binnen de bestemming Verkeer –Railverkeer is bij de bestemmingsomschrijving als bestemming ook ‘wachtruimte’ toegevoegd.
33	Binnen de regeling “aan huis verbonden beroeps en bedrijfsactiviteiten” is de maximum oppervlakte van 25 m ² vervangen door “een maximum van 35m ² vloeroppervlak”. Het gaat hier om aan huis verbonden beroepen.
34	Binnen de afwijkingsregels in de bestemming Wonen-1 nemen we een extra afwijkingsbevoegdheid op voor Het Schavet (westzijde). Een ophoging van de goothoogte naar 8,5 meter en nokhoogte naar 10,5 meter kan mogelijk gemaakt worden via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, waarbij als criterium is aangegeven dat uit een stedenbouwkundige beoordeling moet blijken dat de overgang tussen de nieuwe massa en bestaande bebouwing in de bebouwingwand aanvaardbaar is. Dit is ontleend aan de stedenbouwkundige beoordeling van de mogelijke bouwhoogten ter plaatse.

TOELICHTING

	Toelichting	
		Opmerkingen
1	Ontbrekende tekst in de tabel bij paragraaf 3.3 (Wonen)	In de tabel bij Wonen 3 is toegevoegd dat kleinschalige maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan op benedenverdieping, bvo is max 200m ² . Dat is per abuis niet vermeld in de toelichting, maar was wel al opgenomen in regels.
2	In paragraaf 2.2.1.3 (Verkeer) staat: “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. Dmv wachttijden van 25 seconden bij de doseerpalen is geprobeerd het doorgaande verkeer te weren terwijl het centrum wel bereikbaar blijft voor	Deze tekst is gecontroleerd naar aanleiding van een vraag van een burger of de Nieuwstraat daadwerkelijk autoluw is. De Nieuwstraat is inderdaad autoluw, maar de doseerpaal op de Meent is inmiddels verwijderd. De gemeenteraad heeft in 2011 besloten

	bewoners en bezorgend verkeer”.	<p>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.</p> <p>(Autoluw = een straat die toegankelijk is voor bewoners en verzorgend verkeer en slechts in zeer beperkte mate onderdeel uitmaakt van de verkeerscirculatie van het doorgaande verkeer).</p> <p>Het bovenstaande is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.</p>
3	In paragraaf 5.10 van de toelichting (Cultuurhistorische waarden) staat dat Leerdam over 41 beeldbepalende panden beschikt.	Het genoemde aantal blijkt niet juist te zijn, het aantal beeldbepalende panden is aangepast. Dit zijn er nu 40 geworden in het centrum.
4	In de nota van uitgangspunten staat dat in de toelichting verwezen gaat worden naar de Glasmuseumroute “Yellow Brick Road”. In de toelichting komt deze verwijzing niet terug.	In de toelichting is de verwijzing naar de Glasmuseumroute nu wel opgenomen.
5	<p>In paragraaf 5.8 (waterparagraaf) moet staat dat het peil van de watergang langs de Meent en Spoorstraat 0,20 m – NAP is (en dus niet 0,30 m- NAP); deze watergangen hebben vooral een waterbergende functie en dus niet een afwateringsfunctie.</p> <p>De watergangen langs de Parallelweg, Recht van Ter Leede en Blokhuisstraat hebben wel een afwaterende functie voor de aanliggende wijken en het daarachter liggende poldergebied.</p>	Deze tekst is aangepast in de toelichting
6	<p>Paragraaf 2.3.3 (toekomstige ontwikkelingen), Vietskant 49-53 / Noordwal 2-4:</p> <p>In deze paragraaf staat dat op dit moment geen concrete plannen bekend zijn. Inmiddels is de situatie veranderd, er ligt nu een (principe)plan dat akkoord is bevonden door de gemeente. De uitleg waarom dit plan akkoord is nemen we op in de toelichting.</p>	<p>De tekst dat op dit moment geen concrete plannen bekend zijn is verwijderd.</p> <p>Als toelichting op de nieuwe situatie is opgenomen:</p> <p>“</p> <p>Voor de hoek Vlietskant / Noordwal is recent een bouwplan ingediend. Het plan van de initiatiefnemer omvat de renovatie van het bestaande pand Vlietskant 53, waarbij de commerciële ruimte op de begane grond wordt uitgebreid en 6 appartementen op de verdieping worden gerealiseerd. Aan de Noordwal wordt op de open plek van de voormalige gymzaal een nieuwe massa gerealiseerd (1,5 laag met kap) voor drie woningen.</p>

Vlietskant

De appartementen aan de Vlietskant zijn deels gesitueerd in de bestaande bebouwing grenzend aan de bestaande bebouwing op de hoek Vlietskant/Noordwal. De laagbouw zal worden vervangen door een commerciële ruimte op de begane grond en op de verdieping appartementen (zie figuur 1).



Figuur 1: Aanzicht vanaf Vlietskant

De bebouwing op de begane grond wordt ter plaatse van de woning hoek Vlietskant / Meent in de perceelgrens geplaatst. De hoogte van deze bebouwing is ruim 4 meter. De appartementen op de verdieping worden op een afstand van ruim 2.70 meter uit de perceelsgrens gesitueerd. De goothoogte van de bebouwing bedraagt 6.7 meter en de nokhoogte ligt op 9,5 meter. Qua massa en vormgeving wordt aangesloten op de bestaande bebouwing.

De gewenste bebouwing is, voor wat betreft de afstand tot de perceelgrens en de diepte van de bebouwing niet in overeenstemming met de bebouwing- en gebruiksregels uit het bestemmingsplan Centrum 2002. Om medewerking te kunnen verlenen kan gebruik worden gemaakt van een binnenplanse afwijking.

Noordwal

De drie geprojecteerde woningen aan de Noordwal worden op een korte afstand van de voorgevelrooilijn geplaatst. Op deze manier zijn de woningen min of meer in het gevelbeeld van de straat geplaatst en ontstaat een gesloten gevelwand. Het blok woningen is aan de oostkant

		<p>op een afstand van 1.19 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens gesitueerd. Aan de westzijde is een afstand tot de perceelsgrens van 3,92 meter ingetekend.</p> <p>De woningen hebben een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7 meter. Feitelijk gaat het hier om woningen met twee verdiepingen en een bergzolder. De woningen zijn voorzien van een achtertuin en een berging.</p> <p>De voormalig bestaande bebouwing op het perceel was een oude gymzaal. De gewenste bebouwing is, wanneer we kijken naar het bestemmingsplan Centrum 2002, voor wat betreft de afstand tot de perceelgrens niet in overeenstemming met het voorgaande bestemmingsplan.</p>
7	Paragraaf 2.2.3 (toekomstige ontwikkelingen): Noordwal 83-87/ Bergstraat 82-84	De toelichting op dit plan breiden we iets uit om de leesbaarheid te verbeteren: in deze alinea geven we aan dat de bouwvlakken en maximale bouwhoogtes uit het voorgaande bestemmingsplan worden overgenomen, het bouwplan voldoet ook aan deze randvoorwaarden.
8	In de tabellen in paragraaf 3.2 (centrum) en 3.3 (wonen) ontbreekt nog een overzicht van de afwijkingen die in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt.	De tabellen zijn aangepast. Toegevoegd zijn de binnenplanse afwijkingen.
9	Aanvulling op paragraaf 2.2.3 'toekomstige ontwikkelingen', Vlietskant/ Noordwal 1-5	<p>In verband met een akkoord bevonden principeverzoek is de goot/nokhoogte op het perceel Vlietskant / Noordwal 1-5 verhoogd.</p> <p>Aan de hand van een stedenbouwkundig advies is aangegeven dat stedenbouwkundig een hogere goot/ nokhoogte is toegestaan.</p>
10	In paragraaf 5.1 (bedrijven en milieuzonering) staat: "Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Derhalve blijft het bestaande woon- en leefklimaat in het centrum van Leerdam gelijk".	<p>Deze zin is wat afgezwakt, er vinden namelijk wel een aantal kleinere ontwikkelingen plaats.</p> <p>De zin is als volgt gewijzigd: "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,</p>

		zoals het verbreden van de gebruiksmogelijkheden aan de Vlietskant. Verder vindt een aantal ontwikkelingen plaats in het centrum die al passend waren in het voorgaande bestemmingsplan.
11	In paragraaf 5.2, laatste alinea staat: "Dit plan beoogt niet om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken"	Dit is gewijzigd in : "...beoogt niet om grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken". Zie ook punt 10.
12	Paragraaf 5.9, 4 ^e alinea, bij eerste bullit. Deze tekst passen we aan om de leesbaarheid iets te verbeteren.	De tekst is als volgt aangepast: " <ul style="list-style-type: none"> • 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).
13	Paragraaf 5.10 (cultuurhistorische waarden), 2 ^e alinea: "...en de toren en luidklokken achter de kerk.	Dit is gewijzigd in: "...en de toren en luidklokken van de kerk aan de Kerkstraat 32". Hiermee is voor een ieder duidelijk welke kerk we bedoelen. Achter "Kerkstraat 8" veranderen we een punt in een komma.
14	Paragraaf 5.10 (cultuurhistorische waarden), onderdeel 'molenbiotoop'.	Het adres van de wipmolen is niet Lingedijk 3 maar Tiendweg 3. Dit is in de tekst aangepast.
15	Paragraaf 7.2 (inspraak)	In deze paragraaf noemen we de belangrijkste wijzigingen op het voorontwerp bestemmingsplan. Voor het overige verwijzen we naar deze nota inspraak en vooroverleg, dat als bijlage 1 bij de toelichting wordt opgenomen.
16	Paragraaf 2.2.3 (toekomstige ontwikkelingen): hier nemen we ook de ontwikkeling van de locatie Het Schavet op. Voor deze locatie is namelijk een bouwplan aangeleverd bij de gemeente.	Kopje 'Het Schavet' is toegevoegd met de volgende tekst: " <p>Voor de linkerbebouwingswand van het Schavet bestaan plannen om 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 zicht richten op de westelijke pleinwand van het Schavet en daarmee een bijdrage leveren aan de</p>

		<p>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 bebouwingwand 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 is minder gewenst.</p> <p>“</p>
17	<p>Paragraaf 2.2.3 (toekomstige ontwikkelingen): hier nemen we ook de ontwikkeling van de locatie Vlietskant 53 / Noordwal 1 t/m 5 op. Voor deze locatie is namelijk een bouwplan aangeleverd bij de gemeente.</p>	<p>Kopje 'Vlietskant 53/ Noordwal 1 t/m 5' is toegevoegd:</p> <p>“</p> <p>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.</p> <p>“</p>

Conclusie

De ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft 4 vooroverleg- en 6 inspraakreacties opgeleverd. De reacties leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan, die verwerkt zijn in de verbeelding, toelichting en regels.