



Nota Zienswijzen van het bestemmingsplan LEERDAM CENTRUM

Gemeente Leerdam

Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders stemde tijdens de vergadering van 30 oktober 2012 in met het ontwerp bestemmingsplan Leerdam Centrum. Het ontwerp bestemmingsplan inclusief de bijbehorende stukken lag vanaf donderdag 8 november gedurende 6 weken ter inzage in het gemeentehuis. Op www.leerdam.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl was het ontwerpbestemmingsplan in digitale vorm te vinden. Van de terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in de Staatscourant, in het Kontakt en op de gemeentelijke website. Daarbij is vermeld dat een ieder zienswijzen kon indienen bij de gemeenteraad.

Gedurende de termijn zijn 4 zienswijzen ingediend. Eén indiener had eerder al een inspraakreactie ingediend ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan. Twee zienswijzen zijn identiek en betreffen hetzelfde perceel.

Naast de wijzigingen als gevolg van de beantwoording van de zienswijzen zijn nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit zijn vooral wijzigingen met als doel het bestemmingsplan beter leesbaar te maken en kleine omissies recht te zetten. In totaal zijn 17 ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, waarvan 7 in de verbeelding, 4 in de toelichting en 6 in de regels.

Indien een zienswijze of wijziging een specifiek perceel betreft, wordt een uitsnede van de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan met dat perceel getoond. Tevens wordt een satellietfoto van hetzelfde perceel getoond, om inzicht te krijgen in de huidige situatie. Vervolgens wordt achtereenvolgens aangegeven hoe de inhoud van de zienswijze luidt, wat de reactie van de gemeenteraad hierop is en tot slot welke gevolgen dit antwoord heeft op het bestemmingsplan.

Zienswijzen

De ingekomen 4 zienswijzen worden met nummers aangegeven. Om privacy redenen zijn deze namen niet in het zienswijzenrapport opgenomen.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde zienswijzentermijn ontvangen en kunnen daarmee in behandeling worden genomen.

In de volgende tabel wordt achtereenvolgens de inhoud van de zienswijze weergegeven, de reactie van de gemeenteraad hierop en tot slot de gevolgen van deze reactie op het bestemmingsplan.

Samenvatting ingekomen zienswijzen en beantwoording door de gemeenteraad

Zienswijze 1

Betreft:
Nieuwstraat 13



Van:
Indiener 1

Inhoud zienswijze 1:

Het ontwerp bestemmingsplan maakt een woning mogelijk in het bijgebouw (voormalige synagoge) van het perceel Nieuwstraat 13. De indiener geeft aan dat het buurpand -doordat er een verdieping in het pand komt- de privacy kwijt is. Men kijkt namelijk in de keuken, doordat het oude raam vervangen is door een nieuw raam met doorkijkglas.

Ook maakt indiener bezwaar tegen een balkon dat aan het bijgebouw wordt geplaatst. De balken komen direct tegen de erfafscheiding van de burens en het dicht gespijkerde raam wordt een deur, waardoor er van privacy in de tuin helemaal geen sprake meer is.

Verder is indiener het niet eens met de plaats van het gat waar naar vernemen een afzuigkap komt.

De indiener maakt bezwaar tegen het feit dat de burens in deze omstandigheden naast ze komen wonen. Indiener is in de veronderstelling dat er een bouwvergunning voor het pand is aangevraagd.

Reactie van de gemeenteraad:

Historie

De plannen voor bewoning van dit bijgebouw kennen een lange voorgeschiedenis, die erin resulteerde dat op 28 juni 2011 ons college besloot in beginsel planologische medewerking toe te zeggen voor het veranderen van het bijgebouw naar woonruimte, mits voldaan zou worden aan nog nader te stellen voorwaarden. Het bouwplan moest met name aangepast worden aan stedenbouwkundige randvoorwaarden. Aanvragers hebben hun bouwplannen hierop aangepast. Ons college heeft vervolgens op 14 februari 2012 besloten in principe medewerking te verlenen aan dit aangepaste bouwplan onder voorbehoud van een positieve beoordeling van de milieuregels.

Complicerende factor is dat de aanvrager intussen beroep heeft ingesteld bij de rechtbank, omdat hij van mening is dat het plan past in het geldende bestemmingsplan en er daarom geen procedure gevolgd hoeft te worden. Tegelijkertijd heeft de aanvrager de gemeente verzocht om er gezamenlijk uit te komen. De rechtbank is door zowel de aanvrager als de gemeente verzocht om uitstel van behandeling van deze zaak, totdat vast staat of zij gezamenlijk tot een oplossing komen.

In de tussenliggende periode is in overleg met de aanvrager gekomen tot een stedenbouwkundig aanvaardbaar bouwplan. Het bouwplan is al in positieve zin beoordeeld door de welstandscommissie en ook de technische toetsing stond een vergunningverleningstraject niet in de weg.

Voor dit nieuwe bouwplan is overigens nog geen bouwvergunningsaanvraag ingediend.

Reactie

Het geldende bestemmingsplan maakt een woning in dit bijgebouw inderdaad niet mogelijk. Vanwege de voorgeschiedenis heeft de gemeenteraad in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan het mogelijk gemaakt dat ter plaatse in het bijgebouw een woning wordt toegestaan. Er is immers in het verleden diverse keren getoetst of deze woning hier toelaatbaar is. Hieruit blijkt dat er geen bezwaar is tegen bewoning. Bovendien is het zo dat aan de kwaliteit van het bijzondere beeldbepalende pand ter plaatse op deze manier een impuls gegeven kan worden.

Het gaat indiener om het voorkomen van aantasting van zijn privacy die ontstaat door vervanging van het oude raam en het plaatsen van een balkon, waarbij de balken direct tegen de erfafscheiding van de burens geplaatst worden en een dicht gespijkerd raam als deur gaat dienen. Bovendien is hij het niet eens met de plaats van de afzuigkap.

Bij de stedenbouwkundige beoordeling is ook het privacy-aspect meegewogen. Daaruit bleek dat geen belemmering te zijn voor het verlenen van medewerking. Wel moeten aanvragers voldoen aan een aantal voorwaarden op het gebied van de privacy. "Door de vensters deels van zicht werend materiaal te voorzien kan grotendeels worden tegemoet 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 het bouwplan aan deze zaken aan te passen zal de aantasting van de privacy minder in het geding zijn. Duidelijk is dat privacyaspecten er niet voor zorgen dat het bouwplan onuitvoerbaar is. Dit betekent dat het geen grond hoeft te zijn voor weigering van het opnemen van een woonbestemming in het bestemmingsplan.

Burenrecht

Van belang is verder dat voor afstanden tot buurpercelen van ramen en balkons en voor zicht werend materiaal het Burgerlijk Wetboek regels geeft (burenrecht). Hieraan moet voldaan worden, ongeacht de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De eigenaren zijn bereid hun plannen aan te passen ten opzichte van hun eerdere idee, zodat de plannen aan het Burgerlijk Wetboek voldoen. Dit houdt in dat in ieder geval het onderste glas van zicht werend materiaal wordt voorzien en dat het balkon wordt opgeschoven. Daarnaast zijn ze bereid de

plek van de afzuigkap aan te passen.

Om ervan verzekerd te zijn dat aanvragers ook het scherm aan het balkon zullen aanbrengen, zal de gemeenteraad in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opnemen ten aanzien van het aanbrengen van een scherm aan het balkon. Overigens hebben aanvragers al aangegeven dat ze het bouwplan hieraan aanpassen, waardoor hun nieuwe bouwplan de stedenbouwkundige toets kan doorstaan.

In verband met een goede beoordeling van de zienswijzen heeft de gemeente geprobeerd om beide partijen op korte termijn om de tafel te krijgen om te bezien in hoeverre zij tot overeenstemming kunnen komen. Het bouwplan is nog niet ingediend en kan dus nog worden aangepast. Ook de plaats van de afzuigkap zal aangepast worden volgens de aanvragers.

Op 19 maart is er constructief overleg geweest tussen beide partijen en de gemeente, waarbij partijen hebben aangegeven zich te kunnen verenigen met de gekozen oplossing.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Toegevoegd wordt in het vast te stellen bestemmingsplan dat ter plaatse van het adres Nieuwstraat 13a het gebruik en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat aan het balkon aan de achterzijde van het pand door middel van een scherm de aantasting van de privacy tot een minimum wordt beperkt.

Verder wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd voor het toestaan van de woning op deze locatie.

Zienswijze 2 en 3

Betreft:

Locatie Vlietskant 53/ Noordwal 2-4



Van:

Indieners 2 en 3.

Inhoud zienswijze:

De indieners zijn het niet eens met het opnemen van een bouwplan ter hoogte van hoek Vlietskant 49-53/ Noordwal 2-4 in het bestemmingsplan. Ze vinden dat het plan voor uitbreiding van de commerciële ruimte op de begane grond en de realisatie van zes appartementen op de verdieping niet dient te worden ontwikkeld.

Indieners vragen specifiek aandacht voor de volgende punten:

1. De herontwikkeling hoek Vlietskant/ Noordwal zijn beiden in strijd met het historische karakter van het centrum. Door deze herontwikkelingen (nieuwbouw) zijn omliggende panden minder of niet meer cultuurhistorisch waardevol.
2. Herontwikkelingen zijn in strijd met het beleid van het welstandsgebied van het stadscentrum van Leerdam (behoud kleinschalig karakter, zonder wijzigingen en/ of nieuwbouw).
3. Onbewezen is dat de te realiseren woningtypen (appartementen en woningen) overeenkomen met de woningbehoefte van de bevolking van de gemeente Leerdam en/ of omstreken.
4. Het realiseren van de herontwikkeling hoek Vlietskant/ Noordwal kan een storend effect hebben op het fourageren van de met name in dit gebied aanwezige vleermuizen.
5. Het realiseren brengt de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, alsmede de waarde voor de stadsnatuur in gevaar, een aantal oude (beschermende) bomen bevinden zich in dit gebied.

Op basis van de bovenstaande aandachtspunten maken indieners bezwaar tegen het ontwerp. Met inachtneming van de zienswijzen verzoeken ze de gemeenteraad het ontwerp bestemmingsplan Centrum gewijzigd vast te stellen.

Reactie van de gemeenteraad:

Algemeen

Het bouwplan past voor een groot deel al in het bestemmingsplan Centrum 2002. Alleen de diepte (van 12 naar 18 meter) aan de Vlietskant en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (minder dan 2,5 meter) aan de Vlietskant passen daar niet direct in. Om dit toe te staan zijn echter binnenplanse vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. De maximale diepte van gebouwen kan hiermee namelijk worden vergroot en de maximale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden verkleind. Hiermee waren de kaders voor dit bouwplan al opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Met directe opname van het bouwplan in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Centrum anticipeerden we hierop.

Om geen procedures door elkaar heen te laten lopen kiezen wij er nu voor om in dit nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheden op dezelfde manier te bestemmen als in het geldende bestemmingsplan. We verruimen hiermee de grenzen van het bestemmingsplan dus niet en passen het voorgenomen bouwplan niet rechtstreeks in.

Ook in dit bestemmingsplan zijn daartoe binnenplanse afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van bovenstaande zaken. Hiervoor zijn afwegingscriteria opgenomen waaraan een initiatief getoetst kan worden. Stedenbouwkundig is bekeken of het voortzetten van de afwijkingsbevoegdheid ruimtelijk niet op bezwaren stuit. Dit heeft geleid tot de afwegingscriteria zoals in de bijlage bij deze zienswijzennota is toegevoegd.

Initiatiefnemers hebben half maart een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor hun bouwplan. Deze zal beoordeeld worden door de gemeente.

Gevolg is dat we verder niet in gaan op de zienswijzen, omdat we het bouwplan niet meer rechtstreeks bestemmen in het bestemmingsplan. Wij zullen het bouwplan beoordelen volgens de regels die gelden in het geldende en nieuwe bestemmingsplan.

Met 1 van de indieners van de zienswijze heeft een constructief overleg plaats gevonden over de beantwoording van deze zienswijze waarbij ook inzage is gegeven in het bouwplan

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

- De bouwmogelijkheden ten aanzien van de diepte van het gebouw worden teruggebracht tot de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Er zal net als in het geldende bestemmingsplan een algemene afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen ten aanzien van vergroting van de maximale diepte van het bouwvlak voor alle centrum en woonbestemmingen.
- Ten aanzien van de verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt het bouwvlak verkleind ten aanzien van het ontwerp (2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens aan 1 zijde en 12 meter diep) aan de Vlietskantzijde 53, zodat deze gelijk is aan het geldende bestemmingsplan. Daarnaast wordt een specifieke afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het verbreden van het gebouw zodat deze dichter op de perceelsgrens gebouwd kan worden. Hieraan worden specifieke criteria verbonden.
- Het gestelde ten aanzien van het bouwplan Noordwal/ Vlietskant is uit de toelichting gehaald.

Zienswijze 4

Betreft:
Nieuwstraat 57/63



Van:
Indiener 4

Inhoud zienswijze:

- De indiener van de zienswijze is van plan de panden Nieuwstraat 57 t/m 63 op te knappen en uit te breiden. Een schetsplan is bijgevoegd. Verzoek is om het ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het voorgenomen bouwplan hierin past.
- **Nok en goothoogte**
In het ontwerp bestemmingsplan is de goot- en bouwhoogte van het pand Nieuwstraat 57 verhoogd naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie tot 6 en 8 meter. Indiener kan zich hiermee niet verenigen en wil voor de toekomst de optie open houden om een volwaardig appartement te kunnen realiseren. Hiervoor zal de goothoogte minimaal 7,5 meter en de nokhoogte 11 meter moeten bedragen.

Gezien de breedte van het pand is de vraag gerechtvaardigd of het verschil in goot- en nokhoogte (2m) voldoende is om het pand aan de Nieuwstraat 57- als er een kap gerealiseerd wordt- de juiste uitstraling te geven. Gezien de breedte van het pand zal het geringe hoogteverschil een flauwe dakhelling betekenen.

Verder verzoekt indiener om een plat dak hier mogelijk te maken, omdat dit stedenbouwkundig geen probleem hoeft te zijn. Ook geeft indiener aan dat in de conclusie van de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan wordt gesteld dat de verplichting voor een plat dak niet geldt voor appartementen complexen met drie bouwlagen. Voor het perceel van de opdrachtgever zou de restrictie dan niet gelden.

- **Conclusie**
Respecteer de huidige bebouwingsmogelijkheden voor bovengenoemde percelen en neem deze over in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens doet indiener het verzoek om het plan uit de bijlage te toetsen aan het ontwerp bestemmingsplan en bij afwijking het bestemmingsplan aan te passen aan de plannen.
- Verder verzoekt indiener om opdrachtgever actief te informeren en te betrekken bij het vervolg van de besluitvorming.

Reactie van de gemeenteraad:

- Aanpassen ontwerp bestemmingsplan aan het schetsplan.

U heeft bij uw zienswijze alleen schetstekeningen ingediend van de begane grond en de verdieping in huidige en toekomstige toestand. Er ontbreken onder meer geveltekeningen en hoogten van de huidige en nieuwe situatie alsmede eventueel benodigde onderzoeken. De beschikbare tekeningen geven daarmee onvoldoende info om een goed ruimtelijk beeld te vormen.

Daarmee is een beoordeling van het verzoek slechts ten dele mogelijk en kan niet concreet getoetst worden of hier een wenselijke of onwenselijke situatie ontstaat. Indien een initiatiefnemer bijvoorbeeld een verhoging van nok- en goothoogte wenst zal deze ook een eindontwerp moeten presenteren. Op basis daarvan kan besloten worden of aan het gewenste plan (en daarmee ook het oprekken van goot- en nokhoogte) meegewerkt kan worden. Het gewenste eindbeeld wordt dan het uitgangspunt voor de verdere uitwerking en een aanvraag omgevingsvergunning.

In de Nota van Inspraak en Vooroverleg behorende bij het ontwerp is uitgebreid ingegaan op uw inspraakreactie. Daarin is aangegeven dat het in het nieuwe bestemmingsplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om de feitelijke hoogte van de bebouwing te bestemmen. Hiermee wordt de bestaande karakteristiek en opbouw van het centrum behouden. Dit betekent niet dat hogere bebouwing niet mogelijk is, maar dat er een afweegmoment moet zijn om te bepalen of hiermee een wenselijke situatie ontstaat. Wanneer uw plannen concreter zijn kan deze afweging als nog plaatsvinden. Om u ter wille te zijn, hebben we al wel een globale toetsing van de bouwplannen laten uitvoeren.

- Nieuwstraat 57: Plat dak en verhoging nok- en goothoogte.

Plat dak

Het gestelde van u ten opzichte van het toestaan van een plat dak bij appartementencomplexen klopt niet. Een plat dak is namelijk niet toegestaan bij appartementencomplexen met drie bouwlagen. Alleen bij appartementencomplexen met meer dan 3 bouwlagen is dit mogelijk, zoals vermeld in de Nota van Uitgangspunten (onder andere op p.8). In het bestemmingsplan is dit vertaald in artikel 7.3 waarin staat aangegeven dat afgeweken mag worden van de bouwregels voor het toestaan van een plat dak, mits:

- Het aantal bouwlagen van het hoofdgebouw minimaal 4 bedraagt.
- Dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

Daar komt bij dat in het geldende bestemmingsplan maar 2 bouwlagen zijn toegestaan ter plaatse van deze percelen, dus 3 bouwlagen past nu al niet in het geldende bestemmingsplan.

Overigens is het wel zo dat de dakhelling van een hoofdgebouw 0 procent mag zijn zolang het maar niet een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd dakvlak betreft en/ of vandaar uit duidelijk zichtbaar is. Indieners kunnen dus deels een plat dak realiseren, zolang deze is weggewerkt en niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Om zichtbare platte daken toe te staan is een afweegmoment nodig. In de meeste gevallen zullen zichtbare platte daken niet in de karakteristiek van het centrum passen.

Verhoging nok- en goothoogte

Uw zienswijze met betrekking tot de gevraagde verhoging van de nok- en goothoogte van het pand Nieuwstraat 57 is voorgelegd aan de stedenbouwkundige.

Stedenbouwkundig kan gesteld worden dat de goot- en nokhoogte aan de zuidzijde van de Nieuwstraat ter plaatse van de planlocatie wisselt. Het pand Nieuwstraat 57 heeft de laagste goot- en nokhoogte in de straat. Ter plaatse is sprake van een lage massa en wordt er aan weerszijden een sprong gemaakt in hoogten. Stedenbouwkundig is het voorstelbaar om de panden meer op elkaar te laten aansluiten in

goot- en nokhoogten. Er is geen aanleiding om op deze plek in de bebouwingswand een massa toe te voegen die hoger is dan de bestaande panden en daarmee als massa de bebouwingswand overstijgt. Het is wenselijk om een geleidelijke schaal toe te passen en met de te bouwen massa een overgang tussen de panden in hoogten te creëren.

Met de voorgestelde goot- en nokhoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 11 meter overstijgt het pand de straatwand. De vormgeving van het perceel en de plaats in de straatwand zijn geen aanleiding om op de beoogde plek een hoogteaccent (hogere goot- en nokhoogte) toe te staan. Dit kan alleen als er nog meerdere panden worden herontwikkeld en er een visie wordt gegeven op de straatwand en de invloed daarvan op de omgeving. Aangezien deze visie op dit moment ontbreekt, kan een afweging nu niet worden gemaakt.

In principe kan meegedacht worden aan een verhoging van een nokhoogte naar 9 meter. Met een goothoogte van 6 meter is het dan mogelijk om een kap te realiseren zodat de dakhelling minder flauw wordt. Het is daarbij wel van belang dat er een goede overgang wordt gerealiseerd met de goot- en nokhoogten van aangrenzende panden. Deze moet wisselen om het gewenste behoud van variatie in de bebouwingswand te handhaven. De initiatiefnemer kan hiertoe een voorstel indienen bij de gemeente Leerdam.

- Het verzoek om de huidige bebouwingsmogelijkheden te respecteren en het plan uit de bijlage te toetsen aan het ontwerp en bij afwijking het bestemmingsplan aan te passen aan de plannen.

Van belang voor de huidige bebouwingsmogelijkheden is dat het geldende bestemmingsplan de nieuwbouw – zoals we dit kunnen opmaken uit de schetsen- niet mogelijk maakt, omdat hoofdgebouwen maar 12 meter diep mogen zijn in het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat alleen aan- en bijgebouwen zijn toegestaan en deze mogen slechts een goothoogte van 3 meter hebben. Hoewel geen hoogte aangegeven, lijkt de nieuwe aanbouw hoger. Deze maximaal toegestane goothoogte is in het nieuwe bestemmingsplan overigens verhoogd naar 3,5 meter. Uw plan is dus niet passend in het geldende bestemmingsplan. Er is daarin een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een grotere diepte van 12 m. Een dergelijke afwijkingsmogelijkheid zullen we ook opnemen in het nieuwe bestemmingsplan, maar dan ten aanzien van overschrijding van het bouwvlak mbt de diepte van hoofdgebouwen.

Uitbreiding binnenterrein

Hoewel het plan te summier is om te kunnen toetsen, hebben we wel stedenbouwkundig gekeken naar de uitbreiding die u aangeeft op het binnenterrein. Het binnengebied tussen de massa's aan de Nieuwstraat en de massa's 'Achter de kerk' wordt in de huidige situatie grotendeels gebruikt voor een bedrijfsmatige invulling en opslag. Het bebouwen van het perceel op de begane grond wordt voor wat betreft het centrumgebied in het nieuwe bestemmingsplan in principe mogelijk gemaakt, mits beperkt in hoogte. Hogere bebouwing dan 3,5 en 5,5 meter is niet direct toegestaan.

In het ingediende schetsplan wordt de bestaande opslagruimte tussen de massa's aan de Nieuwstraat en de massa's 'Achter de kerk' uitgebreid. Daarbij is niet duidelijk welke hoogte de nieuwe massa moet krijgen. De nieuwe opslagruimte grenst in zijn geheel aan de achterzijde van de bebouwing 'Achter de kerk 15-17'. Hier wordt op de verdieping gewoond. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk dat de nieuwe massa op een logische manier aansluit op de massa 'Achter de kerk 15-17'. In het verleden is deze massa aan de achterzijde uitgebreid met een eenlaagse platte massa. Daarbij is een platte afdekking aan deze zijde denkbaar, omdat dit aansluit op de bestaande uitbouwen en mede hierdoor ten aanzien van de woning 'Achter de kerk 15-17' een beter woon- en leefklimaat gegarandeerd kan blijven. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan - aan de hand van uitgewerkte tekeningen- via een planologische procedure een uitbouw aangevraagd worden.

4. Het verzoek om opdrachtgever actief te informeren en te betrekken bij het vervolg van de besluitvorming.

Via toezending van deze Nota van Zienswijzen wordt opdrachtgever actief geïnformeerd en betrokken bij het vervolg van de besluitvorming.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

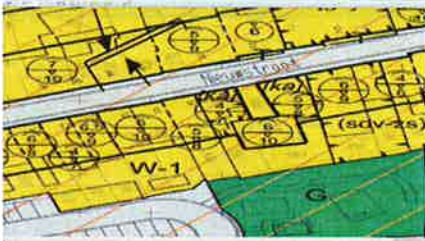

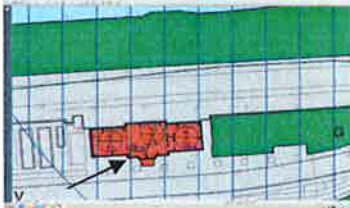
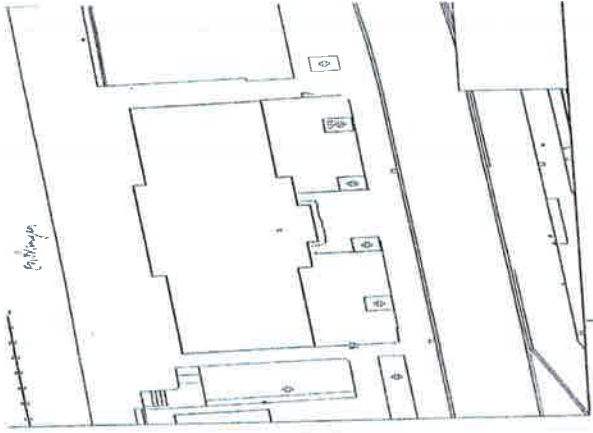
Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen ten aanzien van verhoging van de nokhoogte van het pand Nieuwstraat 57 tot 9 meter met als toetsingscriterium dat een goede overgang gerealiseerd moet worden met de goot- en nokhoogte van aangrenzende panden.




Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen ten aanzien van overschrijding van het bouwvlak m.b.t. de diepte van hoofdgebouwen met als toetsingscriterium dat dit stedenbouwkundig verantwoord is en de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt (onder andere vanwege mogelijke vluchtwegen of brandveiligheid).

Ambtshalve wijzigingen/wijzigingen voortvloeiend uit zienswijzen

Tot slot is bij controle door de gemeente gebleken dat naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen, het ontwerpbestemmingsplan "Leerdam Centrum" nog een aantal fouten of onduidelijkheden bevat. Voorgesteld wordt om deze zaken te corrigeren door middel van het doorvoeren van de volgende ambtshalve wijzigingen. Daarnaast zetten we in deze paragraaf de wijzigingen als gevolg van zienswijzen op een rij.

Verbeelding (nav ambtshalve wijzigingen)

Nr.	Locatie	
1		<p>Ter plaatse van het perceel Nieuwstraat 13b wordt de aanduiding "ka" geplaatst. Dit pand is ook aangewezen als beeldbepalend pand. Per abuis niet aangegeven in het ontwerp bestemmingsplan.</p>
2		<p>Fonteinstraat 31: De aanduiding H=2 was wel te vinden op de bestemmingsplankaart, maar niet op www.ruimtelijkeplannen.nl. Is nu geplaatst.</p>
3	 	<p>Ter hoogte van restaurant Villa Brazza Stationsweg nr. 2 is een aanduiding terras opgenomen voor het huidige vergunde terras op de verbeelding ter weerszijde van de ingang (het terras is 2 x 110 m2).</p>

4		De goot- en nokhoogten bij Hoogstraat 53 (7/12) en 59(7/9) zijn toegevoegd. Deze waren per abuis niet opgenomen in het ontwerp.
5		Stationsweg 4: Dit gebouwtje krijgt een bredere bestemming dan verkeer. Er wordt een bouwvlak omheen gelegd en als functie wordt toegevoegd dat horeca categorie 1 hier is toegestaan. Het betreft daghoreca. Dit gebouwtje ligt in het verlengde van het anker dat het centrum verdeelt en waar daghoreca is toegestaan.
6		Kleine wijziging van bestemming wonen naar groen. Per abuis groenstrook geel gekleurd ter hoogte van Oranjeplein 14.
7	Centrum 2	Maatschappelijke voorzieningen mogen maximaal 300m2 zijn in Centrum 2 bestemmingen (Vlietskant). Dit past bij de verkleuring van functies zoals in de detailhandelstructuurvisie is aangegeven. (Art.5.1a.5 vd regels).

Nr	Toelichting (n.a.v. ambtshalve wijzigingen)
----	---

Pagina	Tekst
--------	-------


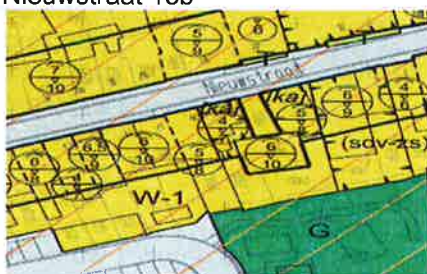
1	51	Vlietskant 49-53/ Noordwal 2-4	De tekst op pag.17 en 18 is aangepast naar aanleiding van het niet direct opnemen van het bouwplan en het opnemen van afwijkingenbevoegdheden. Het gestelde ten aanzien van het bouwplan Noordwal/ Vlietskant wordt uit de toelichting gehaald omdat er nog geen omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend.
2	62	(paragraaf 5.5.2 toets plan).	Enkele kleine typefouten zijn verwijderd.
3	16	Aan paragraaf 2.2.3 wordt toegevoegd een onderbouwing voor het toestaan van een woning in het bijgebouw aan de Nieuwstraat 13-15.	Ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

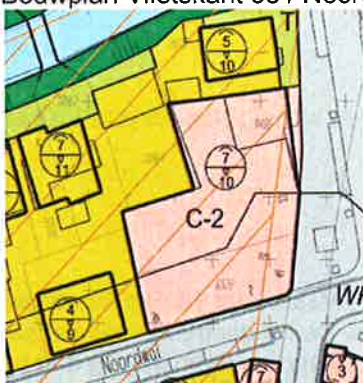
Nr	Regels (nav ambtshalve wijzigingen)
----	-------------------------------------

Pagina	Tekst	Opmerking
1	Art. 4.2.2 f, 5.2.2f etc.	De dakhelling van het hoofdgebouw is 0 graden of mag variëren tussen 35 en 60 graden. Hieraan wordt het volgende toegevoegd: . "in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2. ... onder f is een andere dakhelling van 60 tot en met 70 graden toegestaan om een mansardekap te realiseren".
2	Idem	In het bestemmingsplan wordt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor toestaan van een dakhelling van 20 tot 35 graden en van 65 tot 80 graden. Deze luidt: Het bevoegd gezag is door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 4.2.2.f ... voor het toestaan van een dakhelling tussen 20 en 35 graden en 60 en 80 graden, mits het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord.
3	Par. 1.45 zorgwonen	Definitie van zorgwonen
4	Mantelzorg Par. 4.5.1,d etc (andere bestemming en ook)	Regels bij mantelzorg
5	Artikelen 29.2 en 30.1	Parkeren
6	Artikel 1	Dienstverlening
7	Algemeen	Zorgwonen

			dat bij beëindiging van de zorgbehoefte het gebruik wordt teruggebracht naar de bestaande situatie.
8	Artikel 29.2	Bewonen van bijgebouwen	Algemeen verbod voor het bewonen van bijbehorende bouwwerken opgenomen

Nr Wijzigingen n.a.v zienswijzen

Waar	Tekst
1	<div>Regels</div> <div>Nieuwstraat 57</div> <div></div> <div>Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen ten aanzien van verhoging van de nokhoogte van het pand Nieuwstraat 57 tot 9 meter met als toetsingscriterium dat een goede overgang gerealiseerd moet worden met de goot- en nokhoogte van aangrenzende panden.</div>
2	<div>Regels</div> <div>Nieuwstraat 57-63</div> <div></div> <div>Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen ten aanzien van het gehele bestemmingsplan ten aanzien van overschrijding van het bouwvlak m.b.t. de diepte van hoofdgebouwen met als toetsingscriterium dat dit stedenbouwkundig toelaatbaar is. Dit wordt beoordeeld door een door de gemeente aan te wijzen stedenbouwkundige.</div>
3	<div>Regels</div> <div>Nieuwstraat 13b</div> <div></div> <div>Toegevoegd wordt in het vast te stellen bestemmingsplan dat ter plaatse van het perceel Nieuwstraat 13b het gebruik en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat aan het balkon aan de achterzijde van het pand door middel van een scherm de aantasting van de privacy tot een minimum wordt beperkt</div>
4	<div>Toelichting</div> <div>Nieuwstraat 13a</div> <div></div> <div>Toegevoegd is de ruimtelijke onderbouwing voor het toestaan van</div>

			een extra woning op het perceel Nieuwstraat 13a.
5	Regels/Verbeelding	<p>Bouwplan Vlietskant 53 / Noordwal 2-4</p> 	<p>Er zal net als in het geldende bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen ten aanzien van vergroting van de maximale diepte (overschrijding bouwvlak) en ten aanzien van verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van dit bouwplan. Dit betekent dat het bouwvlak wordt verkleind ten aanzien van het ontwerp (2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens aan 1 zijde en 12 meter diep) aan de Vlietskantzijde 53. Overschrijding kan met de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, maar mag het stedenbouwkundige beeld niet verstoren. Ten aanzien van Vlietskant 53/ Noordwal 2-4 is aangegeven welke afwegingscriteria hiervoor worden gebruikt in de bijlage bij deze Nota van Zienswijzen.</p>
6	Toelichting		<p>In de toelichting wordt het gestelde ten aanzien van het bouwplan Noordwal 2-4/ Vlietskant 53 verwijderd.</p>

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing woning Nieuwstraat 13

Op te nemen in hoofdstuk 2 van de toelichting

Ruimtelijke onderbouwing wijziging bijgebouw in een woning Nieuwstraat tussen nr. 13 en 15 in Leerdam

Stedenbouwkundige Onderbouwing

Situatie

In de binnenstad van Leerdam is naast de woning Nieuwstraat 13 een fors bijgebouw gesitueerd. Het bijgebouw is ooit in gebruik geweest als kerkruimte. De initiatiefnemer wil het pand als zelfstandige wooneenheid gebruiken. Het bouwplan is op verschillende punten strijdig met het vigerend bestemmingsplan. In onderhavig advies wordt beoordeeld of het bouwplan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht.

Advies

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 hoofdwoning Nieuwstraat 13. De perceelsgrenzen 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 gebouw 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 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 gebouw hun invloed uitoefenen op het buurperceel. Vensters van het gebouw 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 worden tegemoet 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 tuin behorende 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.

Conclusie

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 voldoende mate doordacht om als zelfstandige wooneenheid te werken. Uit stedenbouwkundig oogpunt kan worden meegewerkt aan het bouwplan (akkoord).

Cultuurhistorisch

Er is sprake van een voormalige synagoge, die van cultuurhistorische waarde is. Het gebouw is aangewezen als beeldbepalend pand door ons college op 12 juni 2012. Behoud is daarom aanbevelingswaardig. Gezien de staat waarin het pand nu verkeert, kan hergebruik als woning het bebouwingsbeeld verfraaien.

Milieu

Deelaspect	Relevantie of nader te onderzoeken
Vergunningen	Geen milieuvergunning nodig omdat de gebruiksfunctie in een woonfunctie wijzigt.
Geluid	De locatie is niet gelegen binnen de geluidscontour (50 – 55 dB(A)) van de Glasfabriek of binnen de geluidscontouren van wegen of het spoor.
Lucht	Er moet voldaan worden aan het Besluit luchtkwaliteit (of latere regelgeving). De luchtkwaliteit hoeft niet onderzocht te worden. De functie wijzigt van een (oude) synagoge in een woonfunctie.
Bodem	Er is een bodemonderzoek nodig, een verkennend bodemonderzoek waaronder een historisch onderzoek.
Externe veiligheid	De wegen in de nabijheid zijn niet opgenomen in de ontwerp route gevaarlijke stoffen van de gemeente Leerdam. BEVI: Er zijn geen relevante opslagen in de nabijheid van het plan
Duurzaamheid	De gemeente Leerdam heeft in haar collegeprogramma opgenomen dat zij een duurzame stedenbouw ambieert, waarbij in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden worden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen (levensloopbestendig, sociaal veilig en energiezuinig bouwen). Woningen dienen te voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen. De gemeente Leerdam heeft, samen met de overige gemeenten uit de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, een convenant ondertekend waarin zij streeft naar realisatie van niveau B uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en een EPC die 5 tot 10% lager ligt dan de voorgeschreven EPC in het Bouwbesluit. De EPC op dit moment is 0,8. Dat komt dus neer op een EPC van 0,72 – 0,76. Door een andere zongerichte verkaveling kan al veel winst behaald worden waardoor minder maatregelen aan de schil of installaties nodig zijn.

Conclusie:

Er is een historisch (milieu) onderzoek nodig. Deze is ingediend en akkoord bevonden.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de beschikbare historische informatie uit de geraadpleegde literatuur is de locatie formeel verdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Formeel geven de bedrijfsactiviteiten in het verleden aanleiding om de locatie als verdacht te bestempelen. Echter gezien de kleinschaligheid van de activiteiten, het feit dat er niet in de grond geroerd gaat worden en gelet op de bestemming van de afgelopen jaren, ziet de opdrachtgever af van een verkennend bodemonderzoek. Wanneer er werkzaamheden in de grond zullen plaatsvinden, dient alsnog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging ter plaatse. De onderzoeksresultaten geven formeel aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag, op het moment dat er in de grond geroerd zal worden.

Archeologie

Het betreft het wijzigen van gebruik. Er vinden geen bodemactiviteiten plaats.

Flora en fauna

Het betreft het wijzigen van gebruik. Er vinden geen activiteiten plaats die van negatieve invloed kunnen zijn op de FFW.

Bijlage 2 Binnenplanse afwijkingsbevoegdheden ten aanzien van het perceel Vlietskant 53

De binnenplanse afwijkingsbevoegdheden worden ten aanzien van dit perceel op de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden getoetst:

Ten aanzien van de afwijking voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, kunnen de volgende afwegingscriteria gebruikt worden om te bepalen of er een ruimtelijke acceptabele situatie ontstaat:

- Indien door de plaatsing in de zijdelingse perceelsgrens een aaneengesloten bebouwingstypologie ontstaat, dan moet afgewogen worden of deze veranderende typologie passend is in het straatbeeld. Deze gewijzigde typologie dient stedenbouwkundig gemotiveerd te worden.
- Bij het dichterbij de perceelsgrens toeplaatsen van bebouwing, dient de hoogte van de nieuwe en oude bebouwing zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn. In dit geval wordt als richtlijn gehanteerd dat het hoogteverschil (absolute bouwhoogte) niet meer dan 3 meter bedraagt.
- Bij het dichterbij de perceelsgrens toeplaatsen van bebouwing, dient de kapvorm van het nieuwe gebouw, in vormgeving aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing.
- Er mag geen onevenredige schaduwhinder ontstaan.

Ten aanzien van de afwijking voor de diepte van het bouwvlak, kunnen de volgende afwegingscriteria gebruikt worden om te bepalen of er een ruimtelijk acceptabele situatie ontstaat:

- De overschrijding dient uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar te zijn;
- Er dient tenminste 1 meter afstand tot de achterste perceelsgrens gehouden te worden (onder andere vanwege mogelijke vluchtwegen of brandveiligheid).

Bijlage 3 Zienswijzen

Gemeente Leerdam
d.d.13-12-12
t.a.v Mevr. A. van der Plas

Geachte mevrouw van der Plas,

Het is inmiddels een aantal jaar geleden dat er een bouwvergunning is aangevraagd voor een pand aan de Nieuwstraat 13 te Leerdam.

Op maandag 4 januari 2010 heb ik bij mevrouw van Heusden inzage gehad in de bouwtekening van het betreffende pand. Mij is verzekerd dat ik op de hoogte gehouden zou worden van een eventueel verleende bouwvergunning, zodat wij op tijd bezwaar kunnen aantekenen. Naar aanleiding van dit bezoek hebben wij de gemeente schriftelijk ons ongenoegen laten weten.

Nu na twee jaar 13 december '2012 is er opnieuw een bouwvergunning aan de Nieuwstraat 13 te Leerdam aangevraagd. Hierbij hebben we vernomen, na een bezoek aan u kantoor dat dit de zelfde bouw wensen zijn.

Bij de aankoop van het perseel Nieuwstraat 15 te Leerdam, ben ik naast een dicht gespijkerde Kerk te komen wonen, hierdoor had ik veel privacy. Dit is inmiddels 17 jaar geleden.

Zie oude situatie erfafscheiding voorzijde,

Dat het oude raam zich pal boven de erfafscheiding bevind is nooit een probleem geweest aangezien deze dichtgespijkerd was en er officieel mat glazen ramen in horen. Doordat er een verdieping in het pand zit ben ik mijn privacy kwijt . Men kijkt in mijn keuken en op mijn tafel, niet fijn zou ik zeggen. Inmiddels is dit raam vervangen door een nieuw raam met door kijk glas. Ondanks onze bezwaren houden ze hier geen rekening mee. Weg privacy.

Zie foto 1

De bouw van een evt. woning is al in zo een ver stadium dat er al een etage in is gezet wat na ons weten zonder bouwvergunning of een erkend bedrijf is gebouwd, waardoor wij dan ook sterk twijfelen aan de bouwkundige structuur van deze etage en zeker voor dat van een woning.

Zoals u ziet, is aan de achterzijde van de kerk de bouw van het balkon reeds begonnen. Hierdoor is het voor mij wel duidelijk dat het geheel mij kolossaal groot overkomt. De balken komen direct tegen mijn erfafscheiding en het dicht gespijkerde raam word een Deur, dan is er van privacy in mijn tuin helemaal geen sprake meer. Het lijkt mij toch niet De bedoeling dat een balkon tegen de erfafscheiding komt. Ook hier houden ze geen rekening met onze bezwaren die zowel mondeling als schriftelijk bekend zijn.

Zie foto 2

Nadien is er ook aan onze zijde van het pand een gat geboord op ongeveer 3 half meter hoogte. Waar na zeggen een afzuigkap op uit gaat komen. Maar niet boven mijn hoofd in mijn tuin zonder enig overleg. Aangezien mijn achterdeur hier 2 en halve meter vanaf zit, is dit helemaal geen fijn idee dat dit direct in mijn tuin en huis wordt gedumpt. Aangezien er veel wind door heen trekt doordat onze panden een halve meter van elkaar staan.

Bovendien zijn wij van mening dat dit alles tot waarde vermindering van onze woning zal leiden. Het lijkt erop dat onze burens op nummer 13 in alles zelf hun regels bepalen. En ze na onze bezwaren daar in alles overheen stappen en daarom genoodzaakt zijn dat we bezwaar maken dat ze onder deze omstandigheden naast ons komen te wonen..

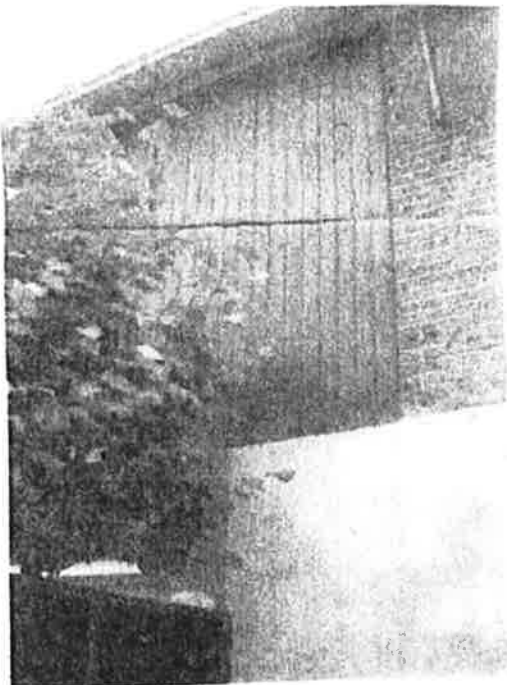
Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. B. B. B.', written in a cursive style.

Bylage nieuwstraat 13
leerdam.

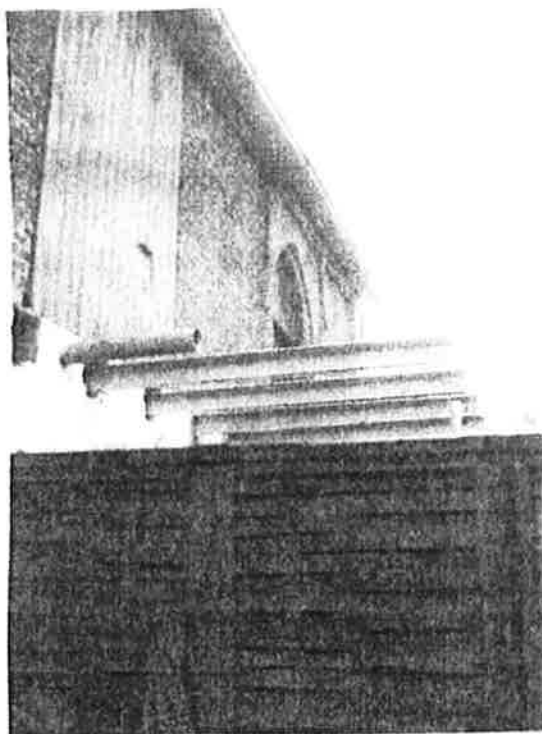
3/3

1.



Raam voorzijde.

2



Raam + balkon
achter zijde.

Aan: Gemeenteraad van Leerdam
Postbus 15
4140 AA LEERDAM

Leerdam, 18 december 2012

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Leerdam Centrum,
datum: 30 oktober 2012, projectnummer: 110767
Uw referentie: ID: NL.IMRO.0545.BPCENTRUMLEERDAM-OW01

Geachte raad,

Middels deze brief maak ik, ondergetekende, gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op het hierboven genoemde ontwerp bestemmingsplan Leerdam Centrum.

In het genoemde ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat voor de hoek Vlietskant 49-53/Noordwal 2-4 recent een bouwplan is ingediend. Het bouwplan omvat de renovatie van het bestaande pand Vlietskant 53, waarbij de commerciële ruimte op de begane grond wordt uitgebreid en zes appartementen op de verdieping worden gerealiseerd. Aan de Noordwal wordt op de nog open plek van de voormalige gymzaal een nieuwe massa gerealiseerd (1,5 laag met kap) voor drie woningen.

Dat het bestaande pand aan de Vlietskant 53 (bestaande uit alleen een begane grond) gerenoveerd dient te worden is een feit. Echter, ik ben onverkort van mening dat een uitbreiding van deze commerciële ruimte op de begane grond en de realisatie van zes appartement op de verdieping niet dient te worden ontwikkeld. In een eventuele woningbehoefte (in dit geval appartementen) kan op een andere adequate en effectieve wijze worden voorzien. Momenteel staan nog steeds appartementen van recent ontwikkelde appartementencomplexen te koop (bijvoorbeeld appartementencomplex Hof van Chlimintzas, en Het Kristallijn).

Wat betreft de herontwikkeling van de nog open plek van de voormalige gymzaal aan de Noordwal (realisatie van nieuwe massa voor drie woningen) ben ik onverkort van mening dat onvoldoende is aangetoond dat het historische karakter van de voormalige gymzaal (de karakteristieke bebouwing met historische uitstraling) door deze herontwikkeling niet verloren zal gaan.

Betreffende de inhoud van het genoemde ontwerp bestemmingsplan vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

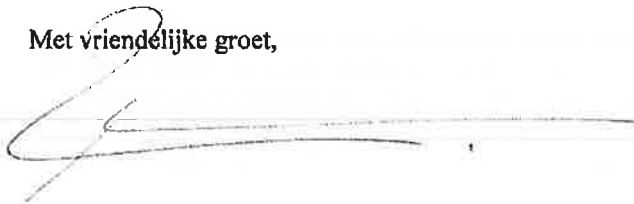
1) de herontwikkeling hoek Vlietskant 49-53 alsmede Noordwal 2-4 zijn beiden in strijd met het historische karakter van het centrum van Leerdam. Door deze herontwikkelingen (nieuwbouw) zijn omliggende panden minder of niet meer cultuurhistorisch waardevol;

- 2) tevens zijn beide herontwikkelingen in strijd met het beleid van het welstandsgebied van het stadscentrum van Leerdam (behoud kleinschalig karakter, zonder wijzigingen en/of nieuwbouw);
- 3) onbewezen is dat de te realiseren woningtypen (appartementen en woningen) overeenkomen met de woningbehoefte van de bevolking van de gemeente Leerdam en/of omstreken;
- 4) het realiseren van de herontwikkeling hoek Vlietskant 49-53/Noordwal 2-4 kan een storend effect hebben op het fourageren van de met name in dit gebied aanwezige vleermuizen;
- 5) het realiseren van de herontwikkeling hoek Vlietskant 49-53/Noordal 2-4 brengt de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, alsmede de waarde voor de stadsnatuur in gevaar; een aantal oude (beschermende) bomen bevinden zich in dit gebied.

Op basis van de bovenstaande specifieke aandachtspunten maak ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Leerdam Centrum. Met inachtneming van mijn zienswijze verzoek ik u dan ook het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized, elongated cursive mark that starts with a large loop and ends with a horizontal stroke.

Gemeente Leerdam
T.a.v. College van B&W
Postbus 15
4140 AA LEERDAM

Schoonhoven, 18-12-2012
Betreft: ontwerp bestemmingsplan "Leerdam centrum"
Kenmerk: 2207-006.doc

Geacht College van B&W,

Namens onze opdrachtgever, doe ik u onderhavige zienswijze toekomen. Deze zienswijze heeft betrekking op de percelen van opdrachtgever aan de Nieuwstraat 57 t/m 69 te Leerdam. Deze percelen zijn gelegen binnen het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan "Leerdam centrum" welke ter inzage ligt van 08-11-2012 t/m 19-12-2012. Opdrachtgever heeft ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan al zijn bedenkingen geuit tegen het plan. Naar aanleiding van de inspraak die hij toen gedaan heeft is het plan aangepast waarvoor dank. Echter kan opdrachtgever zich om de volgende redenen nog niet helemaal verenigen met het ontwerp bestemmingsplan.

Plannen:

Zoals reeds in de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan als aangegeven is opdrachtgever voornemens om de panden aan de Nieuwstraat 57 t/m 63 op te knappen en uit te bereiden. In de bijlage bij deze zienswijze vindt u een impressie van de plannen. Door de drukte rondom de feestdagen is het opdrachtgever nog niet gelukt om een definitief plan aan u te presenteren. Echter op korte termijn zal het definitieve plan aan u worden aangeboden.

Door de plannen -welke u vindt in de bijlage- zo uit te voeren kan opdrachtgever de zaken die nu buiten zijn opgeslagen binnen neerzetten. De steeds kritischer wordende consument verlangt een kwalitatief goed product. Willen we als bedrijf levensvatbaar zijn en blijven zal we moeten spelen op de wensen van de consument. De plannen zijn zo vormgegeven dat deze passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Als deze plannen niet passen in het ontwerp bestemmingsplan is het verzoek aan u om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen aan de wensen van opdrachtgever.

Nok -en goothoogte.

In uw reactie op de inspraak geeft u aan dat alleen de bouw- en goothoogte voor het pand aan de Nieuwstraat 57 zal worden verhoogd tot 6 resp. 8mtr. Deze hoogte is nog steeds veel lager dan er in het vigerende plan mogelijk is. Er is nu een nok hoogte van 12,5mtr haalbaar. Nogmaals brengen wij onder uw

aandacht dat de bebouwingsmogelijkheden voor alle de panden, welke eigendom zijn van opdrachtgever ernstig worden beperkt. Voor opdrachtgever is dit nog steeds een punt waar hij zich niet mee kan verenigen. Dit kan een aanzienlijke waardevermindering van zijn panden betekenen.

In het plan -wat u in de bijlage vind- is er voor het pand aan de Nieuwstraat 57 een hoogte ingetekend van ca 5mtr. Voor de huidige situatie is dit voldoende. Op dit perceel vind de opslag plaats van de detailhandel. Echter in de nabije toekomst wil opdrachtgever een appartement boven de opslag realiseren. Op dit moment ontbreken de financiële middelen er voor om dit gelijk te doen. Echter door nu een platdak te realiseren kan er in gespeeld worden op de wens om er later een appartement te realiseren. Om een volwaardig appartement te kunnen realiseren zal de goothoogte minimaal 7,5mtr en nokhoogte van 11mtr moeten worden aangehouden.

In uw reactie stelt u dat een plat dak niet gewenst is. Een plat dak heeft uit stedenbouwkundig oogpunt geen probleem te zijn. Immers zijn er diverse panden in de nabije omgeving waarbij een kap nauwelijks ervaren wordt, omdat deze is weggewerkt achter een schijngevel. Ook het belendende pand aan de oostzijde heeft een plat dak. In uw reactie stelt u dat nieuwe plannen een kapverplichting hebben, dit is niet geheel juist. Immers stelt u in de conclusie van de nota van uitgangspunten dat deze verplichting niet geldt voor appartementen complexen met drie bouwlagen. De verplichting geldt alleen voor grondgebonden woningen. Voor het perceel van opdrachtgever zou de restrictie dus niet gelden. Bovendien is limiteren van de bebouwingsmogelijkheden door een kapverplichting geen goede zaak. Dit werkt de door u zo gewenste differentiatie juist tegen.

Gezien de breedte van het pand is de vraag gerechtvaardigd of het verschil in goot -en nokhoogte (2mtr) voldoende is om het pand aan de Nieuwstraat 57 –als er een kap gerealiseerd wordt- de juiste uitstraling te geven. Gezien de breedte van het pand zal het geringe hoogteverschil een flauwe dakhelling betekenen.

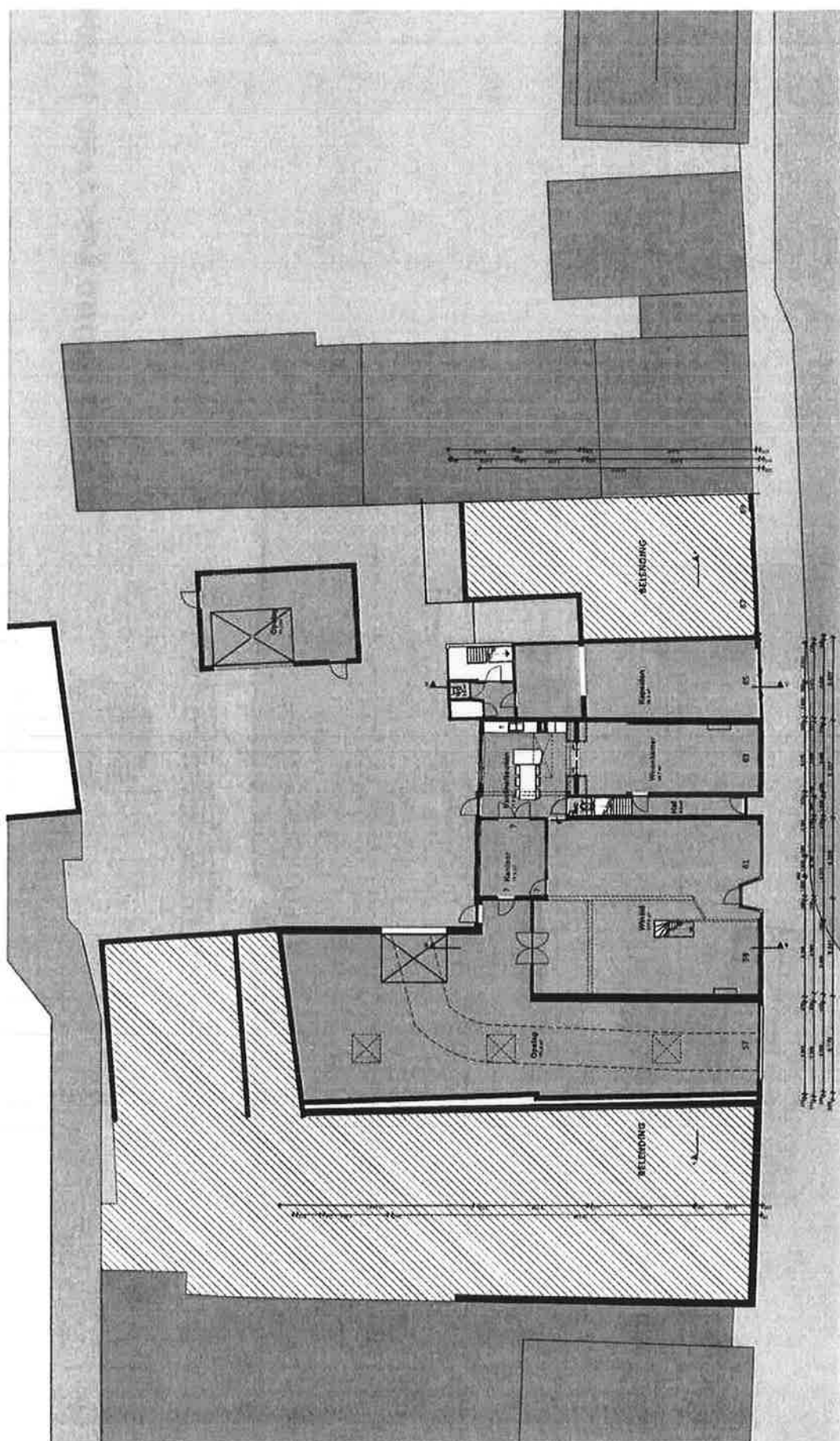
Verzoek.

Wij verzoeken u gelet op bovenstaande nogmaals om de huidige bebouwingsmogelijkheden van bovengenoemde percelen te respecteren en deze over te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens doen wij het verzoek om het plan welke u in de bijlage vind te toetsen aan het ontwerp bestemmingsplan en bij afwijking het ontwerp bestemmingsplan aan te passen aan de plannen. Verder verzoeken wij u om opdrachtgever actief te informeren en te betrekken bij het vervolg van de besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a vertical line and a horizontal stroke.





BEGANE GROND NIEUW | 1:200

