

Bestemmingsplan Kerkstraat/Lingedijk Kedichem

Gemeente Leerdam

Bestemmingsplan

Kerkstraat/Lingedijk Kedichem

Gemeente Leerdam

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

juli 2013

Vastgesteld:

4 juli 2013

Projectgegevens:

TOE03-0252084-01A

REG03-0252084-01A

TEK03-0252084-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0545.BPKerkstrLingedijk-VS01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Het initiatief	7
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Conclusie	16
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	20
4.6	Kabels en leidingen	20
4.7	Verkeer en parkeren	21
4.8	Water	21
4.9	Flora en fauna	24
4.10	Archeologie	24
4.11	Cultuurhistorie	25
5	Juridische planopzet	27
5.1	Planvorm	27
5.2	Systematiek regels	27
6	Haalbaarheid	33
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 1-3 (ged.), Kedichem, Bakker, augustus 2012
- Akoestisch rapport - Geluidbelasting van de gevel Woonhuis Lingedijk Kedichem, Ingenieursburo Ulehake, 12 november 2012
- Resultaten digitale watertoets, 4 maart 2013
- Quick scan flora en fauna locatie Kerkstraat 1-3, Kedichem, IJzerman advies, 13 juli 2012
- Archeologisch bureau-onderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Kerkstraat 1-3 te Kedichem, gemeente Leerdam (ZH), ARC, 2 augustus 2012,



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: bing.com , 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van twee woningen op het perceel Kerkstraat 1-3 in Kedichem. De initiatiefnemer is voornemens op het zuidelijke deel van het perceel een schuur te slopen en op het vrijkomende gedeelte een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een passende juridische en planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en het Bestekhandboek Digitale ruimtelijke plannen RO Standaarden 2008 (versie 20 december 2009) van de gemeente Leerdam.

1.2 Plangebied

Op de pagina hiernaast is de ligging van het plangebied in Kedichem weergegeven, evenals de globale begrenzing van het plangebied. Het plangebied ligt in het zuidoosten van Kedichem en bevindt zich tussen de Kerkstraat en de Lingedijk.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de bestaande bebouwing op het perceel Kerkstraat 1-3. De Lingedijk vormt de oostelijke en zuidelijke begrenzing. De dijk zelf valt binnen het plangebied, omdat aangesloten is op de begrenzing van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Het perceel aan Lingedijk 63 vormt de westelijke plangrens.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kedichem-Dorp'. Dit bestemmingsplan is op 22 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Leerdam. Het bestemmingsplan is op 15 juli 2010 in werking getreden. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waterstaat' en 'Waarde-Archeologie'.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien er geen nieuwe woningen op het perceel zijn toegestaan. Derhalve dient voor de beoogde ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.



Vrijstaande woonboerderij Kerkstraat 1-3 (links) en naastgelegen pand Kerkstraat 5-5a (rechts)



Woningen overzijde Kerkstraat: vrijstaande woning Michiel van Loonstraat 2 (links) en vrijstaand monumentaal pand Kerkstraat 2-4 (rechts)



Vrijstaande woonboerderij direct ten westen van de ontwikkelingslocatie (Lingedijk 63, links) en vrijstaande bungalow aan de overzijde van de dijk (Lingedijk 6, rechts)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied wordt beschreven, gevolgd door de planbeschrijving. Tevens is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.



Bestaande situatie perceel Kerkstraat 1-3



Kerkstraat

Lingedijk

Ruimtelijke analyse Kedichem-Dorp met aanduiding plangebied (rode ster) (bron: Bestemmingsplan Kedichem-Dorp, 2010)

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Allereerst wordt de bestaande situatie beschreven. Vervolgens wordt het initiatief beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

2.1 Bestaande situatie

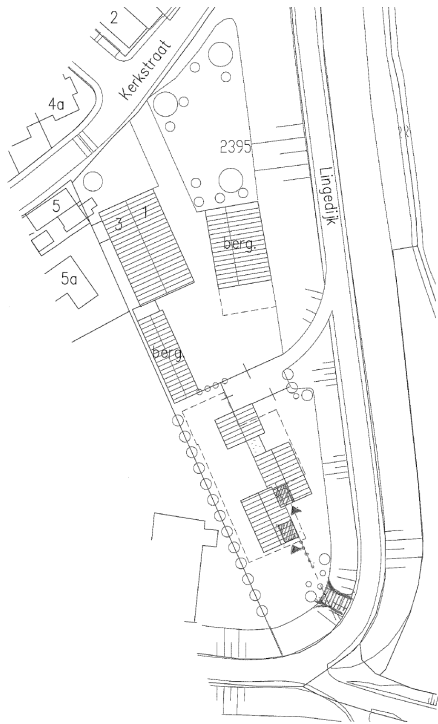
Het dorp Kedichem ligt achter een opvallend hoge dijk bij een bocht in de Linge. Het oorspronkelijke dorp ontwikkelde zich op de oeverwal van de Linge. Aanvankelijk kwam de meeste bebouwing voor aan de zijde van de dijk. Naderhand ontwikkelde de dorpsbebouwing zich vooral aan weerszijden van de Kerkstraat. Deze straat loopt in een gebogen lijn min of meer mee in de richting van de Lingedijk. Het oudere deel van het dorp kenmerkt zich dan ook door het gestrekte karakter van de oorspronkelijke nederzittingsstructuur.

Karakteristiek is de aanwezigheid van enkele oude dwarsverbindingen vanaf de Kerkstraat naar de dijk. Deze verbindingen konden ingeval van een overstroming worden gebruikt om snel naar de dijk te vluchten. In Kedichem leiden ten minste vier vluchtpaden rechtstreeks naar de dijk waarvan de twee westelijk gelegen vluchtpaden nog het meest herkenbaar zijn gebleven. Hier zijn later enkele woningen gebouwd, waardoor twee kleinschalige, bijna gehuchtachtige woonclusters zijn gevormd. Het perceel Kerkstraat 1-3 behoort tot één van deze woonclusters. In de 20^e eeuw heeft Kedichem zich geleidelijk aan ten noorden van de Kerkstraat uitgebreid in de richting van de polder.

In de Kerkstraat is sprake van een sterke verweving van de kavelstructuur en van een grote verscheidenheid in de bebouwing. De meestal vrijstaande dorpsbebouwing bestaat uit (oorspronkelijke) boerderijen, woningen en incidenteel een klein bedrijf of kantoor. De meeste bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met kap. De Kerkstraat bezit - in vergelijking met de Lingedijk - een relatief dicht bebouwingspatroon.

De bebouwing aan de Lingedijk bestaat eveneens uit één of twee bouwlagen met kap. De bebouwing staat verspreid langs de dijk met veel doorzichten naar het dorp en, in het buitengebied, naar het achterliggende gebied. De plaatsing van de hoofdgebouwen varieert van in de polder tot op de kruin van de dijk. Het oorspronkelijke dijkprofiel is grotendeels intact gebleven. De vrijstaande bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, (agrarische) bedrijfsgebouwen en woningen.

Vanaf de dijk is plaatselijk zicht op de achtertuinen van enkele aan de zuidzijde van de Kerkstraat gelegen woningen. Kenmerkend voor de bebouwing aan de Lingedijk en de Kerkstraat is het ontbreken van een strakke rooilijn. Alleen aan de zuidzijde van de Kerkstraat is in delen sprake van een meer eenduidige rooilijn. Verspreid komen in dit deel van het dorp ook relatief veel grotere schuren en bijgebouwen voor, die deels verwijzen naar de oorspronkelijke bedrijvigheid aan huis.



Situatietekening initiatief



Impressie toekomstige bebouwing

De bebouwing aan de Kerkstraat en Lingedijk is individueel en gevarieerd. De bebouwing heeft een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met variërende kappen. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw en zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen. De gebouwen hebben diverse architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, die varieert van sober tot rijk. Er is veel aandacht voor details als siermetselwerk, windveren en fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen. De gevels van de woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en soms gepleisterd. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen of riet. Bijgebouwen hebben veelal een vergelijkbare uitvoering als het hoofdgebouw, maar zijn in uitwerking en detaillering soberder.

Op het perceel Kerkstraat 1-3 bevindt zich een traditionele, vrijstaande woonboerderij, bestaande uit één bouwlaag met een forse kap. De woning is met de kopgevel op de Kerkstraat georiënteerd. De ontsluiting van het perceel vindt plaats op de Kerkstraat. Achter de woonboerderij zijn diverse grote schuren en bijgebouwen aanwezig. De achterliggende bebouwing is vanaf de Kerkstraat niet prominent zichtbaar. Vanaf de Lingedijk daarentegen zijn de schuren en bijgebouwen goed zichtbaar. Dit heeft te maken met de hoge ligging van de dijk, waardoor men vanaf de dijk als het ware op het plangebied 'neerkijkt'. Het totaal aan schuren en bijgebouwen zorgt ervoor dat het geheel een rommelige indruk maakt.

2.2 Het initiatief

De ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen met bijgebouw achter de woonboerderij op het perceel Kerkstraat 1-3. De grootste, meest zuidelijke schuur wordt ten behoeve van deze ontwikkeling gesloopt.

De woningen worden gerealiseerd binnen een bouwmassa die refereert aan de huidige schuur. Kenmerkend voor deze bouwmassa is de sprong in de gevel aan de zuidoostzijde. De voorgevels van de woningen verspringen daardoor fors ten opzichte van elkaar. Hierdoor, en doordat beide woningen een afzonderlijke kap krijgen, ontstaat er een beeld van twee aparte bouwmassa's. Dit beeld sluit goed aan op het karakter van de bebouwing in de omgeving. Achter de woningen wordt een gezamenlijk bijgebouw gerealiseerd met een vergelijkbare uitstraling als de woningen.

De toekomstige ontwikkeling vindt achter op het perceel plaats. Doordat de bestaande woonboerderij en enkele bijgebouwen op het perceel gehandhaafd worden, is er vanuit de Kerkstraat niet direct zicht op de toekomstige nieuwbouw. Vanaf de Lingedijk daarentegen is de nieuwbouw goed zichtbaar. De bebouwing krijgt een tweezijdige oriëntatie, zowel richting het zuiden als richting het oosten. De voorgevels zijn op het zuiden georiënteerd.

Van belang voor deze locatie is dat de ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls. De rommelige schuur die vanaf de dijk in het oog springt wordt vervangen door een gebouw met een hoge beeldkwaliteit. De architectuur van de woningen en het bijgebouw krijgt bijzondere aandacht. De bebouwing betreft een traditionele massa, bestaande uit één bouwlaag met een forse kap. Ook het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel.

De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via een uitrit op het rechte deel van de Lingedijk. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Aan de voorzijde van de woningen wordt een tuin aangelegd.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's worden vervangen door de SVIR.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

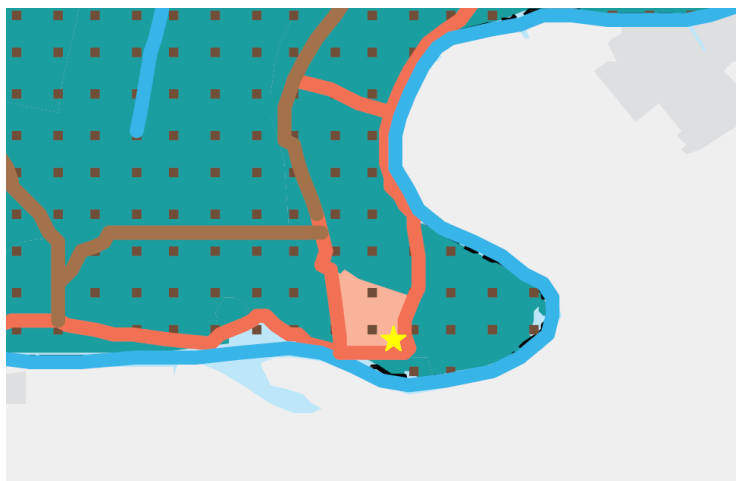
Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;



Dorpsgebied

Uitsnede Functiekaart met aanduiding plangebied (rode ster) (bron: Visie op Zuid-Holland – Structuurvisie)



Dorpsgebied
 (Cultuurhistorisch waardevol) bebouwingslint
 Topgebied

Uitsnede Kwaliteitskaart met aanduiding plangebied (gele ster) (bron: Visie op Zuid-Holland – Structuurvisie)



Uitsnede kaart bebouwingscontouren met aanduiding plangebied (rode ster) (bron: Visie op Zuid-Holland – Verordening ruimte)

- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie op Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in haar 'Visie op Zuid-Holland', die op 2 juli 2010 is vastgesteld door Provinciale Staten. De 'Visie op Zuid-Holland' bestaat uit een structuurvisie, verordening ruimte en uitvoeringsagenda en heeft de verschillende streekplannen in de provincie vervangen. De kern van de 'Visie op Zuid-Holland' is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen de provincie. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en een samenhangende groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Structuurvisie

In de structuurvisie kiest de provincie voor een tweeledige sturing, zowel op ruimtelijke functies als op ruimtelijke kwaliteiten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart, die eenzelfde status hebben en elkaar aanvullen. De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Op de functiekaart en de kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'dorpsgebied'.

Binnen het dorpsgebied mag de verstedelijking plaats vinden. De provincie zet in op een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus.

Op de kwaliteitskaart is de Lingedijk aangeduid als '(cultuurhistorisch waardevol) bebouwingslint'. In bebouwingslinten is alleen incidentele toevoeging van bebouwing mogelijk, onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Kedichem en omgeving zijn op de kwaliteitskaart aangeduid als 'topgebied cultureel erfgoed'. In de provincie zijn 16 van dit soort gebieden benoemd. Het gaat om gebieden of structuren met een gave cultuurhistorische samenhang, met betrekking tot archeologie, landschapshistorie en nederzettingen. Dit betreft bijvoorbeeld gebiedsspecifieke ontginningspatronen, bebouwingslinten en afzonderlijke bouwwerken als molens en historische boerderijen. De bescherming in topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter, door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie.

Verordening ruimte

Behalve de structuurvisie maakt de verordening ruimte een belangrijk onderdeel uit van de 'Visie op Zuid-Holland'. De verordening bevat regels voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van de provincie, waar gemeenten zich aan moeten houden.

Belangrijk in het provinciaal ruimtelijk beleid is het tegengaan van verstedelijking in het landelijk gebied. Daartoe is op de kaart van de verordening ruimte om elke bebouwingsconcentratie een bebouwingscontour getrokken. Deze contouren geven de grens aan van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken.

Het plangebied binnen de bebouwingscontour. De contouren zijn strak getrokken om de kernen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale afstemming woningbouwplannen

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

Inzet van de provincie is dat er voor alle regio's in Zuid-Holland een actuele regionale woonvisie is. Als deze regionale woonvisie er is zal in de bestemmingsplannen een verantwoording moeten worden opgenomen waaruit blijkt dat het bestemmingsplan in lijn is met deze regionale woonvisie. Op dit moment is de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waarin gemeente Leerdam ligt, gezamenlijk bezig met het opstellen van een regionale woonvisie. De planning is dat deze op 1 juli 2013 gereed is.

De gemeenten mogen tot de vaststelling van de regionale woonvisie voor eigen risico binnen de kaders van 130% WBR2010 plannen maken. In de regionale woonvisie zullen de nieuwe kwantitatieve en kwalitatieve kaders worden bepaald.

Omdat er momenteel geen regionale woonvisie is, moeten er vooruitlopend op deze visie in de regio afspraken gemaakt worden. Afsproken is dat na vaststelling van de regionale woonvisie de woningbouwplannen worden gecorrigeerd op basis van de in de regionale woonvisie vastgestelde kaders.

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

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

Op basis van dit bestemmingsplan neemt de woningvoorraad van de gemeente Leerdam toe met twee woningen.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijke Structuurvisie 2020 Leerdam

De Gemeentelijke Structuurvisie 2020 Leerdam 'Hart voor Kwaliteit aan de Linge' is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2012.

Leerdam onderschrijft in de structuurvisie het Groene Hart beleid van rijk en provincie op hoofdlijnen en wil een positieve en actieve bijdrage leveren aan de uitvoering van dat beleid. De kansen die dat beleid biedt wil Leerdam ten volle benutten om in het Groene Hart haar positie van een vitale woon-, werk- en recreatiegemeente met een subregionale verzorgingsfunctie te behouden. Meer dan voorheen komt het accent daarbij te liggen op kwaliteit. Leerdam wil, samen met provincie en andere partijen, inhoud geven aan een ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit kwaliteitsbeleid is gericht op:

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

Het toekomstbeeld voor Leerdam vormt de basis voor de structuurvisie en is als volgt geformuleerd:

- Leerdam ontwikkelt zich als een aantrekkelijke kleinstedelijke woonstad met veel groen en water. De gebiedsontwikkeling moet aansluiten bij de bestaande kwaliteiten van de aanwezige structurerende lijnen, vlakken en bijzondere elementen. Binnen de vlakken (woongebieden en binnenstad) wordt vooral ingezet op kwaliteitsverbetering van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte.
- Binnen die kleinstedelijke woonstad is er ruimte voor een sterke binnenstad, die aantrekkelijk is voor Leerdammers en niet-Leerdammers. De bezoeker van de binnenstad kan kiezen uit een gevarieerd winkel- en cultuuraanbod in een kwalitatief hoogwaardige omgeving, aantrekkelijk voor dagjesmensen. De trekkers van deze aantrekkelijke binnenstad zijn de natuurlijke omgeving, glas en kaas.
- In economische zin wordt gezocht naar een balans tussen de bestaande en de nieuwe economische dragers. Deze nieuwe economische dragers zijn recreatie en toerisme en de dienstensector.
- In de gemeente Leerdam is een breed aanbod van voorzieningen voor de eigen jongeren aanwezig. Daarmee wordt vooral bedoeld op de onderwijsfaciliteiten en eventueel een beroepsopleiding, die een duidelijke relatie heeft met de aanwezige (glas)industrie.
- In het woningbouwprogramma wordt gekozen voor 'landelijk' wonen, maar wel voor een brede doelgroep jongeren, ouderen en gezinnen. Daarnaast zal er met name ingezet worden op het aantrekken c.q vasthouden van hogere inkomensgroepen.

De structuurvisie sorteert daarnaast min of meer voor op de vraag of het huidige woningbouwprogramma voldoende mogelijkheden en ruimte biedt om adequaat in te spreken op de dreigende krimp van het aantal inwoners op lokaal en regionaal niveau.

In de kern Kedichem ligt het accent in het ruimtelijk beleid op een zorgvuldig beheer van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. In samenhang met de gewenste versterking van de overgangszone naar het landelijk gebied is mogelijk op extensieve schaal nog enige bebouwing inpasbaar.

3.4.2 Welstandsnota Leerdam 2011

De gemeente Leerdam heeft de mogelijkheid welstandsbeleid te voeren, zoals aangegeven in de Woningwet van 1 januari 2003, gebruikt om op basis van de samenhang in gebieden en objecten beoordelingscriteria te formuleren. Met de herziening van 2010 heeft de gemeente het welstandsbeleid vereenvoudigd.

Hiermee moet het welstandsbeleid toegankelijker en inzichtelijker worden en tegelijkertijd de burger meer inzicht geven in de eigenschappen die van belang zijn bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de commissie over bouwplannen adviseert. Eind 2011 is de nota geactualiseerd met betrekking tot enkele nieuwe ontwikkelingen in de gemeente en de wijzigingen in wet- en regelgeving.



Welstandsgebieden Kedichem met aanduiding plangebied (rode ster) (bron: Welstandsnota Leerdam, 2011)



Welstandsniveaus Kedichem met aanduiding plangebied (rode ster) (bron: Welstandsnota Leerdam, 2011)

Het plangebied van dit bestemmingsplan is in de welstandsnota aangemerkt als 'dijk lint (G2)'. De waarde van de dijklinten binnen de gemeente ligt vooral in de kleinschaligheid van de bebouwing en de relatie met het achterliggende landschap door in omvang variërende doorkijkjes. In het gebied dat als 'G2' is aangeduid komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. De dynamiek van de dijklinten is gemiddeld en betreft in het algemeen kleine wijzigingen. De dijklinten van Leerdam zijn bijzondere welstandsgebieden.

Het beleid is gericht op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het bewaren van de eenvoud in de kleinschalige hoofdmassa's en het kleurgebruik. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Hiermee is rekening gehouden in het ontwerp.

3.4.3 Beleidsnota volkshuisvesting 2005-2010

Uit de beleidsnota Volkshuisvesting 2005-2010 blijkt dat de focus van de gemeente Leerdam ligt op:

- een groei van de woningvoorraad die het evenwichtige groeiscenario ondersteunt;
- het bevorderen van doorstroming binnen de huursector en van huur naar koop;
- het bevorderen van meer differentiatie in de woningvoorraad, met name gericht op het aantrekken en vasthouden van huishoudens met hogere inkomens;
- het versterken en behouden van verschillende woonmilieus.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van de toevoeging van twee woningen, Er is sprake van een herontwikkeling binnen het historische lint van de Langedijk, waarbij twee woningen worden toegevoegd. Dit is niet in strijd met het volkshuisvestingsbeleid. De gemeente Leerdam werkt momenteel aan een actualisatie van het volkshuisvestingsbeleid.

3.4.4 Beleidsnota parkeernormen Leerdam

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota parkeernormen vastgesteld. Deze beleidsnota maakt duidelijk hoe binnen de gemeente Leerdam met parkeren als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen moet worden omgegaan.

De gemeente Leerdam heeft de keuze gemaakt voor het beleidsplan parkeernormen, zodat niet in elk bestemmingsplan alle parkeernormen met bijbehorende systematiek behoeven te worden opgenomen, maar kan worden volstaan met een verwijzing naar dit document. Hiermee speelt de gemeente in op de veranderingen die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) met zich meebrengt.

Bij nieuwe functies in de dorpen dient voor het plangebied een parkeerbalans opgesteld te worden met maximale parkeernormen. Wanneer in de omgeving geen mogelijkheden zijn om binnen die normen het parkeren op te vangen, moet de resterende parkeercapaciteit door de initiatiefnemer worden gecompenseerd op eigen terrein.

In voorliggend bestemmingsplan vindt het parkeren volledig op eigen terrein plaats. De parkeerbalans is opgenomen in paragraaf 4.7.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van twee woningen aan het historische lint van de Lingedijk. Het betreft een herstructurering van de locatie, die gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls. De rommelige schuur die vanaf de dijk in het oog springt wordt vervangen door een gebouw met een hoge beeldkwaliteit. De ontwikkeling past hiermee binnen de nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Bakker is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. augustus 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Op basis van het bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond buiten het pand is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PAK, DDE en DDT. De verhoogde gehalten aan DDT en het afbraakproduct DDE zijn toe te schrijven aan het vroegere gebruik van bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de fruitbomen. De overige verhogingen zijn gangbaar voor dergelijke langdurig gebruikte percelen.
- De bovengrond in de schuur is licht verontreinigd met PAK en kwik.
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW2000 aangetroffen.
- Het grondwater uit peilbuis 1 is licht verontreinigd met zink, molybdeen en barium. Dit zijn gangbare, niet relevante overschrijdingen.

Op grond van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling tot woonbestemming met inachtneming van onderstaande opmerking:

Bij afvoer van eventueel in de toekomst vrijkomende bovengrond dient men qua kosten rekening te houden met het gegeven dat deze grond bij indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet aan 'klasse industriegrond'. Er is geen plicht tot afvoer van dergelijke licht verontreinigde grond. Verder dient men bij het eventueel verwijderen van het betonpad rekening te houden met mogelijk hieronder aanwezig puin.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

In het plangebied worden woningen gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie. Door Ingenieursburo Ulehake is een geluidsonderzoek verricht. De rapportage, d.d. augustus 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

De nieuw te bouwen woningen liggen in de geluidzone van de Lingedijk (60 km/uur). De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door burgemeester en wethouders.

De hoogste berekende geluidbelasting is 46 dB. Dit betekent dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

De gemeente Leerdam heeft het geluidsonderzoek laten beoordelen door de Omgevingsdienst ZHZ. De Omgevingsdienst heeft in haar reactie d.d. 14 januari 2013 aangegeven dat overwogen kan worden om het rapport op de volgende punten te laten aanpassen c.q. aanvullen:

- Aangeven waarom de geluidbelasting t.g.v. andere wegen niet is meegenomen.
- Voor de zekerheid uitgaan van in ieder geval klein percentage middelzwaar en/of zwaar verkeer in avond- en nachtperiode .
- Als het plan pas in 2013 wordt vastgesteld zou formeel 2023 als peiljaar moeten worden aangehouden.
- Korte toelichting waarom resultaten in bijlage niet overeenkomen met resultaten in tekst rapport.

De hoogst berekende geluidbelasting van 46 dB ligt 2 dB onder de voorkeursgrenswaarde. De genoemde punten zullen mede daarom niet leiden tot andere conclusies van het onderzoek. Om die reden heeft de gemeente Leerdam besloten dat het geluidsonderzoek niet aangepast hoeft te worden.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van twee extra woningen ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes gevaarlijke stoffen en van leidingen ligt.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rode ster) (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van twee extra woningen ten opzichte van de bestaande situatie, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is momenteel ontsloten op de Kerkstraat, aangezien het deel uitmaakt van het perceel Kerkstraat 1-3. In de nieuwe situatie wordt er voor de nieuwe woningen een uitrit op het rechte deel van de Lingedijk toegevoegd. De realisatie van de twee extra woningen ten opzichte van de bestaande situatie brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Er worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Op basis van de Beleidsnota parkeernormen moet uitgegaan worden van een parkeernorm van 1,9 pp per woning. Als uitgangspunt is gekozen voor een gebied in de rest van de bebouwde kom en een woning in de middencategorie (tussen 220.000 en 400.00 euro). In totaal zijn er 3,8 parkeerplaatsen nodig (afgerond 4). Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende aspecten:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave;
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Leerdam voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Leerdam opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt.

Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Leerdam gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.8.2 Locatiestudie

Het plangebied ligt in de kern Kedichem op een maaiveldniveau van circa 0,7 m + NAP, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 45 cm tot 60 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 120 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort jonge rivierklei op fijn zand. Het plangebied ligt in de Vereenigde Polders Kedichem met Oosterwijk, in het peilgebied Kedichem-Hoogwaar, waar een zomerpeil van NAP -0,45 m en een winterpeil van NAP -0,60 m wordt gehanteerd. In de woningen langs de Lingedijk is sprake van grondwateroverlast, die toeneemt bij hoge(re) waterstanden van de Linge. De Lingedijk is een regionale waterkering die het achterliggende gebied beschermt tegen overstromingen vanuit de Linge.

Met betrekking tot de Lingedijk is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen ten behoeve van de aanleg, instandhouding en/of bescherming van deze secundaire waterkering. Bij het voorliggend initiatief dient rekening te worden gehouden met het profiel van vrije ruimte. Ter plaatse van de dubbelbestemming dient het waterschapsbelang tevens te worden betrokken bij de afweging of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, naast de andere op deze gronden spelende belangen. Naast het bestemmingsplan geldt immers ook de Keur op basis waarvan ontheffing nodig is voor sommige bouw- en aanlegwerkzaamheden.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	550	300
Terreinverharding	800	1.050
Onverhard terrein	1.010	1.010
Totaal	2.360	2.360

*indicatieve maatvoering

Qua afwatering dienen hemelwater en riolering gescheiden aangelegd te worden. De perceelseigenaar moet (bij nieuwbouw) bij de perceelsgrens het hemelwater en het rioolwater gescheiden aanbieden aan de gemeente. De bouwer dient rekening te houden met de wisselende grondwaterstanden. Permanente afvoer van het grondwater en daarmee een verlaging van de grondwaterstand is niet toegestaan.

4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Voor plannen met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting geen (nadelige) invloed op het verhard oppervlak tot gevolg hebben. De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de Digitale Watertoets van het Waterschap Rivierenland.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De eventuele afvoer van afvalwater vindt plaats door middel van het aansluiten van de nieuwe bebouwing op de bestaande aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel.

De bevindingen uit deze watertoets zijn voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap Rivierenland. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen alsmede de ligging in de keurzone van een weg (Lingedijk), wordt de normale watertoetsprocedure doorlopen. De resultaten van de digitale watertoets zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door IJzerman advies is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 13 juli 2012, is als bijlage opgenomen

De quickscan heeft geleid tot het volgende advies:

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkeling niet in gevaar gebracht.

Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

- Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van de woningen veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente Leerdam (29 april 2009) geldt voor het plangebied een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Door ARC is daarom een archeologisch bureau-onderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 2 augustus 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Op de onderzoekslocatie zijn oever- en beddingafzettingen van de Linge aanwezig. De bodem op de onderzoekslocatie is recent tot 110 à 170 cm -mv vergraven. Er zijn geen indicatoren ouder dan Nieuwe Tijd aangetroffen.

Omdat tijdens het karterende onderzoek geen indicatoren ouder dan Nieuwe Tijd zijn aangetroffen en de geplande verstoringsdiepte binnen het reeds verstoorde pakket blijft, wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Leerdam, om de locatie definitief vrij te geven. De archeologische meldingsplicht blijft hoe dan ook van kracht. Wanneer tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient dit, conform art. 53 van de Wamz, direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast.

Het gebied is tot dusver negatief uitgeselecteerd. Er is echter wel geëist dat wanneer begonnen gaat worden met de graafwerkzaamheden dit bij de gemeente gemeld gaat worden. Er zal dan op locatie archeologische begeleiding plaats gaan vinden. De verwachting blijft dat het hier om een terp zal gaan.

4.11 Cultuurhistorie

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Leerdam (29 april 2009) is de Lingedijk aangegeven als historische dijk. Het plangebied is aangeduid als historische kern. De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructurering van de locatie aan de Lingedijk, die gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls. De rommelige schuur die vanaf de dijk in het oog springt wordt vervangen door een gebouw met een hoge beeldkwaliteit. De bebouwing betreft een traditionele massa, bestaande uit één bouwlaag met een forse kap. Ook het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. De verschillende gebouwdelen (twee woningen en bijgebouw) ogen als losse bouwmassa's. Dit beeld sluit goed aan op het karakter van de bebouwing in de omgeving. De bestaande cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied worden dan ook niet aangetast.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Planvorm

Onderhavig bestemmingsplan dient een relatief kleine ontwikkeling mogelijk te maken en nadien de betreffende situatie zo te behouden. Aangezien duidelijk bekend is wat de voorgestane ontwikkeling behelst en gezien het karakter van het plangebied is de bestemmingsplanregeling vrij gedetailleerd van aard.

De bestemmingsregeling van voorliggend bestemmingsplan sluit inhoudelijk zoveel mogelijk aan op de regeling van voorafgaand aan dit plan opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Leerdam. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden.

Dit bestemmingsplan sluit dan ook aan bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. De gemeente Leerdam heeft een handboek bestemmingsplannen opgesteld waarbij aansluiting is gezocht bij de landelijke standaarden.

5.2 Systematiek regels

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

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

Hierna wordt de opbouw van de regeling kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat 3 bestemmingen en 2 dubbelbestemmingen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag kan afwijken. Een afwijkingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat een afwijkingsbevoegdheid alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de afwijking wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming.

Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving. Verder kunnen hier de in de bestemmingsomschrijving gegeven doeleinden nader worden gespecificeerd.

Afwijken van de gebruiksregels

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

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

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

In deze bepaling staan algemene regelingen die niet onder bovengenoemde categorieën vallen. In dit bestemmingsplan is hier een regeling opgenomen over verwijzingen naar andere wettelijke regelingen, zodat duidelijk is over welke regeling op dit plan van toepassing is.

5.2.4 Overgangs- en slotregels**Overgangsrecht**

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

Slotregel

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

5.2.5 Systematiek bestemmingen

Onderhavig bestemmingsplan bevat vijf bestemmingen, die hieronder nader worden omschreven:

Tuin

De gronden tussen de hoofdbouwing en het openbaar gebied zijn binnen deze bestemming opgenomen en zijn daarmee bestemd voor tuinen en erven, behorende bij aangrenzende hoofdgebouwen. Om een mooi straatbeeld te behouden is voor deze gronden een zeer beperkte bouwregeling van toepassing, waarbij uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 1 m zijn toegelaten.

Verkeer

Een gedeelte van de dijk, waaraan het woonperceel is gelegen, is in het bestemmingsplan meegenomen omdat dit gedeelte anders buiten alle omliggende bestemmingsplannen zou vallen. Deze dijk is voorzien van een verkeersfunctie en om die reden voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

Wonen

De woning met de bijbehorende erfgronden zijn binnen deze bestemming opgenomen. Het gaat hier dus om het bebouwbare gedeelte van het bouwperceel. De woonfunctie mag worden gecombineerd met een niet-publieksgericht aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. In de specifieke gebruiksregels zijn hier nadere voorwaarden voor opgenomen. Ook is er onder voorwaarden een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor publieksgerichte dienstverlening, het toestaan van mantelzorg of het gebruik van woningen voor zorgwonen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een aangeduid bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn ook het maximum aantal wooneenheden, het toegestane bebouwingstype en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. In de bouwregels zijn de verdere bouwbepalingen opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van eventueel in de gronden aanwezige archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming regelt dat bij de bouw-aanvraag een archeologisch onderzoeksrapport moeten worden overlegd, waaruit de archeologische waarden van de gronden afdoende blijkt. Afhankelijk van de in de gronden aanwezige waarden kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden worden gebonden, zoals het veiligstellen van archeologische waarden, het doen van opgravingen of bouwbegeleiding door een archeologisch deskundige. Ook voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is een regeling opgenomen om de potentiële archeologische waarden te beschermen.

Waterstaat - Waterkering

De gronden van de planlocatie zijn aan twee zijden begrensd door een dijklichaam. Om de waterkerende functie te behouden is het niet de bedoeling dat de gronden te veel worden geroerd. Om deze reden is de waterkering en haar beschermingszone voorzien van deze dubbelbestemming, waarmee voor deze gronden de bouwregelingen conform de overige geldende bestemmingen wellicht worden beperkt.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat/Lingedijk Kedichem' heeft op grond van de inspraakverordening van de gemeente Leerdam met ingang van donderdag 21 februari 2013 gedurende een periode van vier weken (tot en met woensdag 20 maart 2013) voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan het Dokter Reilinghplein 1 te Leerdam. Ook is het plan via de gemeentelijke internetsite te raadplegen geweest.

Binnen vornoemde termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat/Lingedijk Kedichem' is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;
- Dorpsraad Kedichem.

Het Waterschap Rivierenland heeft een vooroverlegreactie ingediend. Die heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

6.2.2 Tervisielegging en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat/Lingedijk Kedichem' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 9 mei tot en met 19 juni 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

In de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan plaatsgevonden.