

Bestemmingsplan Leerdam Oost

Gemeente Leerdam

Vastgesteld



Bestemmingsplan Leerdam Oost

Gemeente Leerdam

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04564.061970_1_5
Datum:	22 maart 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Maarten Middelbeek
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Ellen van den Oetelaar, Joost van Kippersluis, Kara Terpstra
Concept:	24 december 2010
Voorontwerp:	augustus 2011
Ontwerp:	19 januari 2012
Vaststelling:	05 april 2012
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
DEEL A - INLEIDING	5
1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel	7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	9
1.5 Leeswijzer	9
DEEL B - PLANOPZET	11
2. HUIDIGE SITUATIE	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Huidige situatie	13
2.2.1 Ruimtelijke structuur	13
2.2.2 Functies	14
2.3 Huidige beleidssituatie	15
2.3.1 Rijksbeleid	15
2.3.2 Provinciaal beleid	16
2.3.3 Gemeentelijk beleid	17
3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE PLANOPZET	23
3.1 Beheer bestaande situatie	23
3.2 Wonen	23
3.3 Bedrijven	25
3.4 Voorzieningen	27
3.5 Verkeer	28
3.6 Water	29
3.7 Groen	30

4. JURIDISCHE PLANOPZET	31
4.1 Aanleiding	31
4.2 Juridisch-planologische opzet	31
4.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	31
4.3.1 Inleidende regels	32
4.3.2 Bestemmingsregels	32
4.3.3 Algemene regels	34
4.3.4 Overgangs- en slotregels	34
DEEL C - VERANTWOORDING	37
5. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	39
5.1 Bedrijven en milieuzonering	40
5.2 Luchtkwaliteit	40
5.3 Geluid	41
5.4 Bodem	42
5.5 Flora & fauna	42
5.6 Externe veiligheid	43
5.7 Technische infrastructuur	48
5.8 Water	48
5.9 Archeologische waarden	53
5.10 Duurzaamheid	55
5.11 Ontwikkeling MFA Oost fase 2	56
5.11.1 Inleiding	56
5.11.2 Ligging locatie en beschrijving huidige locatie	56
5.11.3 Planopzet	57
5.11.4 Beleid	58
5.11.5 Archeologie	58
5.11.6 Bodem	59
5.11.7 Externe veiligheid	60
5.11.8 Flora en fauna	62
5.11.9 Geluid	64
5.11.10 Luchtkwaliteit	65
5.11.11 Bedrijven en milieuzonering	66
5.11.12 Water	68
5.11.13 Verkeer en parkeren	71
5.11.14 Financiële uitvoerbaarheid	72

DEEL D - UITVOERBAARHEID	73
6. UITVOERBAARHEID	75
6.1 Economische uitvoerbaarheid	75
6.2 Handhaving	75
7. INSPRAAK EN PROCEDURE	77
7.1 Inleiding	77
7.2 Inspraak	77
7.3 Overleg	77
7.4 Vaststellingsprocedure	78
7.5 Beroep	78

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Leerdam Oost
- Bijlage 2: Zienswijzennota bestemmingsplan Leerdam Oost

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Vleermuizenonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Rapport Water en Riolering
- Bijlage 6: Brief Waterschap

DEEL A - INLEIDING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) zijn gemeenten verplicht om bestemmingsplannen iedere 10 jaar te herzien. De vigerende bestemmingsplannen voor Leerdam Oost dateren van 1976 t/m 1999. Het vernieuwen van deze verouderde bestemmingsplannen en de noodzaak voor een eenduidige bijgebouwenregeling is aanleiding geweest voor de gemeente Leerdam om een traject te starten voor actualisering en digitalisering van de geldende bestemmingsplannen. Door het nieuwe bestemmingsplan volgens een uniforme systematiek op te stellen, wordt uniformiteit in kaartbeeld en regels bewerkstelligd, waardoor de rechtszekerheid en praktische hanteerbaarheid van bestemmingsplannen wordt vergroot.

1.2 Doel

De ambitie is om te komen tot een actueel bestemmingsplannenbestand dat voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast is de ambitie om een uniform en gebruiksvriendelijk bestemmingsplan te creëren ten behoeve van de gebruiker (toetsende instanties, burgers en belanghebbenden), mede gelet op de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

Leerdam Oost is een gebied met een beperkt aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve is dit nieuwe bestemmingsplan consoliderend van aard. De nu geldende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen / ontheffingen / projectbesluiten dienen als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ruimte bieden aan gewenste ontwikkelingen maar legt ook beperkingen op om ongewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk tegen te gaan. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan 'Leerdam Oost' is het opstellen van een heldere beheerregeling voor het gebied, waarbinnen de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen zich met name richten op de incidentele, kleinere bouwopgaven zoals uitbreidingen van woningen, functieveranderingen of -toevoegingen.

Er is één grotere ontwikkeling die direct wordt meegenomen in dit bestemmingsplan: MFA Oost fase 2. Daarnaast is de verwachting dat in de komende 10 jaar een flink aantal ontwikkelingen zal plaatsvinden: bouwwerkzaamheden Lingeboolder, nieuwbouw Lingestijn, nieuwe functie Koningin Emmahuis, verkoop watertorenterrein, verhuizing brandweer, uitbreiding school de Hobbitstee, nieuwbouw bij kerk

Adullam en de verplaatsing van de Julianaschool zijn daar voorbeelden van. Er wordt getracht hierop zo veel mogelijk voor te sorteren met wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingmogelijkheden.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied Leerdam Oost.

Bron: © 2010 Teleatlas, Image © 2010 Aerodata International Surveys, © 2010 Google Earth.

Het bestemmingsplan 'Leerdam Oost' heeft betrekking op het oostelijk deel van de kern Leerdam dat zich bevindt tussen de volgende grenzen (zie afbeelding 1):

- aan de noordzijde vormt de kadastrale grens van het spoorwegtalud de grens van het plangebied. Deze grens is afgestemd op de grens van het toekomstige bestemmingsplan 'Nieuw Schaik';
- aan de oostzijde worden de grenzen van het plangebied gevormd door de percelen G3353 en G3352 van de volkstuinen, de watergang ten oosten van de bebouwing aan de Graafschap, de watergang ten noorden van de Koningin Emmalaan en het fietspad tot aan de gemeentegrens bij de rotonde, en uiteindelijk via de Diefdijk tot de perceelsgrens van Horndijk 22. Aan deze zijde wordt aangesloten op het toekomstige bestemmingsplan 'Buitengebied';
- aan de zuidzijde vormt de Horndijk de grens. Hierbij wordt aangesloten op de begrenzing van het bestemmingsplan 'Varsseveld';
- aan de westzijde vormen de Oranje Nassaulaan, de noordelijke grens van het Dr. C. Voogdplein (nr. 1 t/m 13) en de oostelijke grens van de Spoorstraat de grens.

zen van het plangebied. Deze begrenzing zal leidend zijn voor de toekomstige herziening van het bestemmingsplan 'Centrum'.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Leerdam Oost' vervangt onderhavige bestemmingsplannen:

Vigerende bestemmingsplannen Leerdam Oost				
	Naam (moeder) Bestemmingsplan	Naam herziening	Raadsbesluit	Goedkeu- ringsbesluit
1.	Oud Schaik		10 maart 1975	17 juli 1976
2.	Leerdam-Oost		18 juni 1992	20 oktober 1992
3.		1 ^e Partiële herziening Leerdam-Oost	juni 1997	27 januari 1998
4.		2 ^e Partiële herziening Leerdam-Oost (Waterlei- dingenterrein)	16 november 1998	4 maart 1999
5.	Woongebied Oud-Schaik		18 juni 1992	20 oktober 1992
6.	Horndijk-Diefdijk		8 februari 1996	17 september 1996

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit vier delen.

Deel A: inleiding

In deel A is de aanleiding en het kader voor de planherziening beschreven. Aangegeven is wat het doel is van de planherziening en welke vigerende bestemmingsplannen met onderhavig plan worden herzien.

Deel B: planbeschrijving

Deel B geeft de visie op het gebied weer. Hierbij wordt zowel ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied alsook op de visie op het plangebied en de doorvertaling van deze visie naar het bestemmingsplan. Deel B vormt de kern van de toelichting op het plan. In dit deel wordt de ruimtelijk-functionele visie en juridische planopzet in woord en beeld beschreven. Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel C: verantwoording

In dit planonderdeel worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord.

Deel D: uitvoerbaarheid

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

DEEL B - PLANOPZET

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de beschreven beheervisie op het plangebied.

Het bestemmingsplan 'Leerdam Oost' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen voor. Ook is er één grotere ontwikkeling die direct wordt meegenomen in dit bestemmingsplan: MFA Oost fase 2. Daarnaast is de verwachting dat in de komende 10 jaar een flink aantal ontwikkelingen zal plaatsvinden: bouwwerkzaamheden Lingebolder, nieuwbouw Lingestijn, nieuwe functie Koningin Emmahuis, verkoop watertorenterrein, verhuizing brandweer, uitbreiding school de Hobbitstee, nieuwbouw bij kerk Adulam en de verplaatsing van de Julianaschool zijn daar voorbeelden van. Er wordt getracht hierop zo veel mogelijk voor te sorteren met wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingmogelijkheden.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Leerdam is een raamwerk met 'lijnen' en 'vlakken'. Leerdam Oost is een duidelijk afgebakend gebied. De Diefdijk wordt gezien als de natuurlijke grens van de stedelijke ontwikkeling. De specifieke waarden van de Diefdijk en de Linge dienen beschermd te worden door langs de Diefdijk geen grootschalige bebouwing toe te staan en richting het oosten de bebouwing steeds meer te verweven met groen om voor een geleidelijke overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied te zorgen. Deze overgang is al deels bewerkstelligd door de realisatie van de Lingebolder, een woongebied voor mensen met een verstandelijke beperking. Aansluitend aan de Lingebolder bevinden zich Scouting Hagemans en percelen met grote bomenrijen. Hier mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, waardoor het extensieve en groene karakter van dit gebied behouden blijft.

Verkeer

Het plangebied Leerdam Oost wordt in tweeën gedeeld door de Koningin Emmalaan. Deze verkeersintensieve weg gaat vanaf de Diefdijk over in de provinciale weg N327 en vormt een (directe) verbinding met Beesd, Geldermalsen, de A2 en de A15. Tevens sluit de weg aan op de Stationsweg, Parallelweg en de Schaikseweg. De Horndijk loopt parallel aan en ten zuiden van de Koningin Emmalaan en heeft, evenals de Spoorstraat, een hogere verkeersintensiteit dan de overige wegen in het plangebied. De overige wegen geven veelal de verschillende wijken een directe aansluiting op de Koningin Emmalaan. De spoorwegovergang in het noordwesten van het plangebied kan ervoor zorgen dat er bij drukte opstoppingen ontstaan op de Spoorstraat en de Koningin Emmalaan.

Wonen

Vanaf 1900 werd met de bouw van Leerdam Oost begonnen; de tweede grote uitbreidingswijk van Leerdam. In de jaren '50 en '60 vonden de grootste uitbreidingen plaats en in de loop van de tijd is een gevarieerde wijk ontstaan met een uitgebreid aanbod van woningen. De woningvoorraad in Leerdam Oost bestaat voor 70% uit koopwoningen. Dit is een groot aandeel ten opzichte van de 48% aan koopwoningen in heel Leerdam. Van de 30% huurwoningen is de helft een seniorenwoning. Verder bestaat deze sector uit eengezinswoningen en gestapelde woningen zonder lift uit de jaren '50-'60.

2.2.2 Functies

Bij deze functionele analyse wordt ingegaan op de maatschappelijk voorzieningen in Leerdam Oost. Tevens worden kort de gemengde gebieden en kantoorlocaties besproken. Dit plangebied profileert zich hoofdzakelijk als woonwijk en het overgrote deel van de wijk is dan ook bestemd als de 'wonen', 'verkeer – verblijfsgebied', 'groen' en 'water'.

Maatschappelijk

In Leerdam Oost zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- Multifunctionele Accommodatie, met o.a. een school, kinderopvang en buitenschoolse opvang – Willem de Zwijgerstraat/Prins Mauritsstraat
- Tandartsenpraktijk Koningin Emmalaan 11
- Brandweer Leerdam Koningin Emmalaan 30a
- Aquarium Koningin Emmalaan 82
- Lingesteyn verzorgingshuis Koningin Emmalaan 82
- Lingebolder gehandicaptenzorg Koningin Emmalaan 82-84
- Judoschool Koningin Emmalaan 84
- Politie Koningin Emmalaan 30
- Kerk Koningin Emmalaan 41
- Kerk Prins Mauritsstraat 22

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| • School de Hobbitstee | Prinses Irenelaan 2a |
| • Hengelsportvereniging | Prins Bernhardstraat 4 |
| • Koningin Emmahuis | Oranjehof 27 |
| • Julianaschool | Watertorenlaan 25 |
| • Bridgemuseum | J.T. Visserstraat 1a |
| • Jehova's getuigen | Kruiswerf 8 |
| • Wijkgebouw | J.A. Burgersstraat 1 |
| • Begraafplaats | Oud Schaik |
| • Scouting Hagemans | Horndijk 89 |

Gemengd

In Leerdam Oost is een watertoren gesitueerd aan Oud Schaik 2a. In deze watertoren kunnen meerdere functies gevestigd zijn, te weten wonen, een maatschappelijke voorziening en/of een kantoor. Ten tijde van de opstelling van onderhavig bestemmingsplan staat het terrein te koop en zijn er nog geen concrete ideeën voor de toekomstige invulling van het pand. Daarom heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' gekregen, waarbij de overige genoemde functies middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt.

Kantoor

In Leerdam Oost is op het terrein aan de Prins Mauritsstraat 15-17 een kantoor gevestigd.

2.3 Huidige beleidssituatie

2.3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte¹ wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

¹ Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Onderhavig bestemmingsplan 'Leerdam Oost' is voornamelijk een beheerplan, met enkele ontwikkelingen die direct of via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het waar mogelijk creëren van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke rijksbeleid is.

2.3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Zuid-Holland

De Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'² geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De kern van de structuurvisie 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. Daarnaast zijn duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers. Door middel van het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk wil de provincie dit bereiken. Kenmerkende kwaliteiten zijn daarbij: goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur. De provincie wil dit bereiken door samenwerking met gemeenten en andere partijen vanuit een proactieve houding. De provincie stuurt op kwaliteit en functies door te ordenen, programma's en projecten te ontwikkelen, onderzoek uit te voeren en te agenderen.

² Structuurvisie Zuid-Holland, vastgesteld 2 juli 2010

Voor een goede ruimtelijke ordening acht de provincie een integrale benadering nodig om een afweging tussen functies en belangen te maken. Deze integrale benadering ligt in het verlengde van het huidige ruimtelijk beleid, maar speelt ook in op actualiteit en maatschappelijke trends en ontwikkelingen. Daarom is het provinciaal belang geordend volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Verordening Ruimte, Visie op Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de Verordening Ruimte vastgesteld. In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, bijvoorbeeld het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en de Natuurbeschermingswet. In de Verordening Ruimte is het plangebied aangeduid als stedelijk gebied en het ligt binnen de bebouwingscontour van Leerdam.

Het onderhavig plan is een actualisatie van de oude bestemmingsplannen en is voornamelijk consoliderend van aard, met enkele ontwikkelingen die direct of via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Binnen het plangebied is een divers aanbod van functies aanwezig waarmee wordt voldaan aan het beleid van de provincie omtrent een samenhangend vitaal stedelijk gebied.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus

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

- het behoud, beheer en de ontwikkeling van zowel de "groene/blauwe" kwaliteiten van natuur, landschap en recreatie, als de "rode" kwaliteiten van stad en dorpen in onderlinge samenhang;

- het behouden en waar nodig realiseren van een hoogwaardig maar gedifferentieerd woon- en leefmilieu voor alle inwoners;
- het bij voorrang inzetten van ruimtelijke dynamiek en ruimtelijke ontwikkelingen voor het oplossen en voorkomen van sociaal-maatschappelijke en 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.

Dit bestemmingsplan is met name consoliderend van aard, met enkele ontwikkelingen die direct of via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. De bestaande situatie is voornamelijk het uitgangspunt. Doordat dit bestemmingsplan alleen veranderingen teweegbrengt die passen binnen bovenstaande uitgangspunten, voldoet dit plan aan het beleid.

Welstandsnota

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is de welstandsnota van toepassing. Welstandsbeleid heeft als doel het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit van gebouwde zaken en hun omgeving. Dit met in het achterhoofd dat een aantrekkelijkere leefomgeving een hogere economische waarde heeft dan een minder aantrekkelijke leefomgeving. In de welstandsnota is de wijk Leerdam Oost opgedeeld in verschillende deelgebieden waarin gebiedsgerichte welstandcriteria zijn geformuleerd.



Afbeelding 2: Ligging en begrenzing gebied welstandsvrij regiem

Als extra wens is een gebied opgenomen met een 'welstandsvrij regiem' (zie afbeelding 2). Het gaat hierbij om het gebied aan de Stadhouders Janstraat en omgeving. Dit gebied is te omschrijven als een afgerond voltooid gebied met circa 20 met garages geschakelde woningen, twee aaneen. De overige woningen (circa 40) zijn allen vrijstaand. De bouwaanvragen die voor dit gedeelte binnenkomen zijn veelal uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en vergelijkbare aanvragen. De ontwikkelingen voor dit gebied zullen de komende jaren op de voet worden gevolgd en zal worden gezien in hoeverre de verantwoordelijkheid voor een verantwoord welstandsbeleid aan de bewoners zelf kan worden overgelaten. Uitgegaan wordt van de zelfreinigende functie van overleg onderling zoals het burgerlijk wetboek dat bepaalt in het kader van het burendrecht. Afhankelijk van de resultaten kan het gebied al dan niet worden uitgebreid bij een volgende herziening van de welstandsnota.

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Bij bouwaanvragen voor binnen het onderhavige plangebied gelegen percelen, wordt naast een toets aan het bestemmingsplan, ook een toets aan de welstandsnota gedaan. Dit met uitzondering van het welstandsvrije gebied.

Groenstructuurplan Leerdam

Het groen in en om de wijk Leerdam Oost is in te delen in twee categorieën: structuurgroen en buurtgroen. Structuurgroen wordt opgedeeld in wijkgroen en hoofd(groen)structuur. De groenstrook langs de spoorlijn vormt een belangrijke ecologische zone in Leerdam.



*Afbeelding 3: Groenstructuur Leerdam Oost.
Bron: Groenstructuurplan, gemeente Leerdam.*

Wijkgroen

De groenstructuur is een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van de wijk en zorgt voor een geleiding van de wijk in buurten. Door de groenstructuur ontstaat een groen beeld van de wijk en zijn doorzichten op het landelijk ge-

bied mogelijk. De visuele relatie met het landelijke gebied wordt als zeer waardevol beschouwd. Op bovenstaande figuur is te zien dat langs de spoorlijn, Oud Schaik, de Koningin Emmalaan en de Horndijk groene gebieden liggen. Tevens ligt er een groene strook langs de Prinses Irenelaan en tot slot vormt het gebied rondom het Koningin Emmahuis als geheel een groen gebied. Ten oosten van het plangebied liggen gronden die door het Ministerie van LNV zijn aangewezen als 'Natura 2000 gebieden': Zuider Lingedijk & Diefdijk Zuid. Deze gronden zijn onderdeel van het Natura 2000 netwerk van beschermde gebieden waar niet alleen het gebied zelf door de aanwijzing wordt beschermd, maar ook de soorten die hierin leven. Dit betekent dat er geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die een significant effect hebben op het Natura 2000 gebied, ook niet wanneer de ontwikkeling zich buiten de begrenzing van het gebied bevindt. Binnen de bestemming groen worden langzaamverkeer paden (onder andere wandelpaden) algemeen mogelijk gemaakt. De structuur van de wijk is leidend voor de ligging van het groen.

Buurtgroen en cultuur

In het oosten grenst het plangebied aan de Diefdijk en aan open weilanden die nog in gebruik zijn door agrariërs. De overgang tussen de woongebieden en het open gebied wordt gevormd door een groot aantal volkstuinen. De Horndijk, de Diefdijk en Oud Schaik zijn de belangrijkste groene assen van het gebied. Ten noorden van de Horndijk bevindt zich een restant van een oude dijkdoorbraak, het Wiel van Collee. Deze dijkdoorbraak is van belangrijke cultuurhistorische waarde en heeft tevens een belangrijke waterbergende functie voor het plangebied. Binnen de groene as langs de spoorlijn in het noorden van het plangebied ligt ook een doorgaande watergang. Tot slot vormt de Diefdijk de grens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Diefdijk vervult een belangrijke toeristisch-recreatieve functie met de bouwwerken het 'Werk aan de Diefdijk' en 'Fort Asperen'. Op provinciaal en gemeentelijk niveau worden deze bouwwerken en het omliggende open landschap als uniek en belangrijk cultuurhistorisch monument erkend en deze waarden dienen dan ook behouden te blijven.

Nota snippergroen

Het doel van het thema snippergroen is:

- het afstoten en/of op diverse manieren in gebruik geven van groenstroken en overig gemeentelijk groen beleidsmatig en organisatorisch goed op de rit te zetten;
- te komen tot een eenduidig beleid voor wat betreft de toewijzing van grond die voor verhuur, ingebruikgeving of verpachting in aanmerking komt;
- een actualisatie van de prijsstelling;
- het handhaven van oneigenlijke (illegale) situaties eenvoudiger te maken door middel van duidelijk beleid.

Onder snippergroen wordt verstaan, reststroken, die qua doelstelling niet onder het structuurgroen vallen, maar percelen in woon- en werkomgeving die eigendom zijn van de gemeente. Deze percelen maken geen deel uit van het straatprofiel of tootaalbeeld. De percelen vormen geen verkeersgeleiding. Snippergroen kan worden afgestoten zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de (groene) openbare ruimte. Snippergroen grenst direct aan het perceel van een potentiële koper, het dient derhalve altijd tot vergroting van het hoofdperceel.

Voor de uitgifte van snippergroen is het belangrijk dat er een duidelijk beleid is waarin voorwaarden worden opgesteld voor een acceptabel straat- en natuurbeeld, effectiviteit van het beheer van het resterend openbaar groen en eventueel restricties aan het toekomstig gebruik. Uitgangspunt moet dan zijn dat de aanvraag getoetst moet worden, waarbij het navolgende in acht genomen wordt;

- uitgifte vindt in principe plaats op basis van verkoop. Verhuur van snippergroen is minder wenselijk en wordt enkel als oplossing gezien indien sprake is van bijzondere omstandigheden zoals wanneer in het perceel kabel- en leidingtracés zijn gelegen die niet verwijderd kunnen worden en het vestigen van een zakelijk recht niet wenselijk is. Naast een aantal uitzonderlijke situaties leidt verhuur van snippergroen alleen tot onduidelijkheid en toename van administratieve werkzaamheden;
- burgers moeten duidelijk worden voorgelicht over de mogelijkheden van verhuur/verkoop, met andere woorden een actief beleid toepassen in de uitgifte;
- 'oneigenlijke' gebruikers van snippergroenstroken dienen benaderd te worden om de ingebruikname stop te zetten of om te zetten in verhuur, verkoop of gelegaliseerd gebruik. Hiertoe is allereerst een inventarisatie van deze locaties nodig.

In dit bestemmingsplan krijgt het snippergroen dat door de bewoners in gebruik is de bestemming 'Wonen'. In alle andere gevallen krijgen de gronden de bestemming 'Groen'.

Beleidsnota volkshuisvesting 2005-2010

Uit de beleidsnota Volkshuisvesting 2005-2010 blijkt dat de focus de komende jaren ligt op:

1. een groei van de woningvoorraad die het evenwichtige groeiscenario ondersteunt;
2. het bevorderen van doorstroming binnen de huursector en van huur naar koop;
3. het bevorderen van meer differentiatie in de woningvoorraad, met name gericht op het aantrekken en vasthouden van huishoudens met hoger inkomen;
4. het versterken en behouden van verschillende woonmilieus.

Door mogelijkheden voor beroep of bedrijf aan huis op te nemen wordt de duurzaamheid en buurteconomie van de wijk gestimuleerd. Er wordt voorgesteld om bij de herontwikkeling van gebieden aandacht te besteden aan de bouw van woningen

voor starters en hogere inkomens. Hierdoor kan gezorgd worden voor een goede differentiatie van de woningvoorraad. Starters en gezinnen met jonge kinderen kunnen tot de wijk aangetrokken worden door te zorgen voor een uitgebreid aanbod van voorzieningen (scholen, kinderopvang, speelvoorzieningen). Voor de hogere inkomens is het van belang om bij vrijkomende locaties te bepalen of het bouwen in lage dichtheden tot de mogelijkheden behoort.

De woningvoorraad van Leerdam Oost kenmerkt zich door een hoog aandeel seniorenwoningen. In deze wijk wordt mantelzorg dan ook gestimuleerd door onder bepaalde voorwaarden 'zorgverlenende nevenactiviteiten' toe te staan. Voorzieningen voor ouderen en hulpbehoevenden kunnen hierdoor worden ondersteund waardoor de duurzaamheid en levensbestendigheid worden versterkt.

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een beheersfunctie. Kleine aanpassingen kunnen gerealiseerd worden binnen de kaders van het bestemmingsplan. Voor ingrijpendere maatregelen dient een afzonderlijke procedure te worden gevolgd, aangezien dit bestemmingsplan uitsluitend de huidige situatie vastlegt. Hierop bestaat één uitzondering: de ontwikkeling van MFA Oost fase 2 wordt direct meegenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is de verwachting dat in de komende 10 jaar een flink aantal ontwikkelingen zal plaatsvinden. Er wordt getracht hierop zo veel mogelijk voor te sorteren met wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Beleidsnota parkeernormen Leerdam

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

3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE PLANOPZET

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

3.1 Beheer bestaande situatie

Hoofduitgangspunt van het bestemmingsplan 'Leerdam Oost' betreft het beheren van de bestaande situatie. Algemeen uitgangspunt voor het plangebied is dat wordt uitgegaan van een gedetailleerde beheersregeling. Dit betekent dat de bestaande functies en bebouwing zoveel mogelijk als zodanig bestemd worden. Uitgangspunt voor de regeling zijn enerzijds de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen en anderzijds de feitelijke situatie. De bestaande rechten zijn gerespecteerd en daar waar afwijkingen geconstateerd zijn in de feitelijke situatie, zijn deze, indien vergund, als zodanig bestemd. Nieuwe bouwmogelijkheden worden zoveel mogelijk beperkt. Er is één grotere ontwikkeling die direct wordt meegenomen in dit bestemmingsplan: MFA Oost fase 2. Daarnaast is de verwachting dat in de komende 10 jaar een flink aantal ontwikkelingen zal plaatsvinden. Er wordt getracht hierop zo veel mogelijk voor te sorteren met wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

3.2 Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaande, twee-onder-een-kap, aaneengebouwde en gestapelde woningen worden gebouwd. Het type woning dat is toegestaan wordt aangegeven door middel van een aanduiding op de verbeelding. De woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bouwvlakken zijn in beginsel strak om de contouren van de bestaande bebouwing heen getrokken. De maximale goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding aangegeven. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aanwezig op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Kamerverhuur

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

Mantelzorg

Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan en inwoning toe te staan in de vorm van mantelzorg in een deel van de woning of bijbehorende bouwwerken van een woning. Het gaat om mantelzorg aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, zonder leeftijdsgrens. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan sociale woonwensen, kan langer zelfstandig worden gewoond en het voorkomt isolement en vereenzaming. De omgevingsvergunning komt te vervallen zodra de noodzaak door verhuizing of overlijden niet meer nodig is. Maximaal 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

Bijbehorende bouwwerken

Verrommeling in een deel van het plangebied, veroorzaakt door een wildgroei van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen en erfafscheidingen, wordt in dit bestemmingsplan geminimaliseerd en zoveel mogelijk tegengegaan. Reeds bestaande illegale schuren en bijbehorende bouwwerken worden, indien passend in het erfbebouwingsbeleid, gelegaliseerd door deze op te nemen in de verbeelding. Toekomstige bijbehorende bouwwerken zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan indien passend in het erfbebouwingsbeleid:

- bijbehorende bouwwerken mogen binnen de bestemming 'Wonen' zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- erkers en entrees zijn toegestaan mits de afstand tot de voorste perceelsgrens drie meter bedraagt;
- binnen de bestemming 'Tuin' is de realisering van bijbehorende bouwwerken niet toegestaan;
- de maximale gezamenlijk oppervlakte mag niet groter zijn dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak (maar binnen dezelfde bestemming) met een maximum van 100m²;
- carports zijn uitsluitend toegestaan één meter achter de voorgevelrooilijn.

Beroep en bedrijf aan huis

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

een maximum van 25 m². De niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn direct mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'.

Voorwaarden:

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

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

3.3 Bedrijven

Leerdam Oost bevat geen bedrijventerreinen. Het beleid omtrent bedrijvigheden richt zich dan ook met name op beroepen en bedrijven aan huis alsook de bestaande bedrijvigheid die in de woonwijk aanwezig is. Ruimte voor grootschalige bedrijvigheid bevindt zich niet in het plangebied en wordt tevens niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. 'Beroep en bedrijf aan huis' is mogelijk in de bestemming 'Wonen'.

In dit bestemmingsplan is het terrein van de watertoren ook bestemd als 'Bedrijf'. Daarbinnen worden middels een wijzigingsbevoegdheid de functies wonen, kantoor en maatschappelijk onder voorwaarden toegestaan.

Het watertorenterrein ligt langs de spoorweg Gorkum-Tiel, dichtbij de oude binnenstad van Leerdam. De toren is in 2009 uit gebruik genomen. Er is een beschrijving van Ir Arie Visser, de architect, uit 1930 waarin de net opgeleverde toren is beschreven. De watertoren is één van de markante herkenningspunten in het waterfront van Leerdam, naast de Grote kerk en de koepel van het Hofje van mevrouw Van Aerden. De toren die vroeger te midden van boomgaarden stond, ligt nu in de hoek van een nieuwbouwwijk. Deze wijk is gebouwd op de voormalige gronden van het

Waterleidingsterrein, waar de productiegebouwen van de Waterleiding lagen. De toren toont enig achterstallig onderhoud en aantal lelijk opgelapte delen in het betonwerk. In de betonnen onderrand van het reservoir is wat wapening vrijgekomen door wegbrokkelend beton. De toren is ontworpen op eenvoudig onderhoud: Het betonwerk van den toren is niet afgepleisterd, maar zoodanig gestort, dat voldoende zekerheid tegen noodlottige weersinvloeden is verkregen. De twee woningen onder één kap zijn goed onderhouden. Het metselwerk van deze dubbele dienstwoning is uit dezelfde geelgrijze baksteen opgetrokken als de baksteenvulling van de toren.

De beschrijving van ir Arie Visser is als volgt:

'(er) is een eenvoudige toren te ontwerpen, die geen schril contrast vormt met de betrekkelijk nederige gebouwen van het stadje Leerdam en zich tegelijk zoveel mogelijk aanpast door kleur en vooral door het silhouet aan de fleurige landelijke omgeving.'

'Als hoofdconstructie werd een geraamte van gewapend beton ontworpen, bestaande uit een tiental stijlen(...) Het getal 5 wordt in het planten- en dierenrijk veel gevonden! Zowel bij bloemen als bij lagere zeedieren ziet men den vijf- en tienhoek veel als grondmotief, waar hij belangrijk bijdraagt tot den schoonen vorm en de harmonie..'

'Tevens past de toren zich (...) aan bij het stadje, dat bij een plomper silhouet teveel zou worden doodgedrukt.'

De externe traptoren is bedoeld om het kantoor op de eerste verdieping te bereiken. Ook verleent dit element de toren een levendig silhouet. Rondom heeft het kantoor ramen. Interessante details: het balkon halverwege het reservoir, bedoeld om de vlag uit te steken, de waterspuiers die het water van de omloop van de uitkijktoren ca. 35 meter omlaag spuien (inmiddels via een regenpijp geregeld ivm overlast bij de dienstwoningen) en de uitkijktoren zelf die via een klimschacht door het betonnen reservoir bereikbaar is. De verticale betonconstructie geeft de toch brede toren een slank aanzicht. Naast de entree van de toren is in 1930 een gedenkmozaïek van A.D Copier herplaatst, dat in 1925 in de oude watertoren was aangebracht.

De tekeningen van de watertoren zijn destijds aan Berlage voorgelegd, die zijn waardering hierover heeft uitgesproken. De dubbele dienstwoning is eenvoudig vormgegeven. Beide delen zijn inmiddels intern ingrijpend gerenoveerd en aangepast aan moderne eisen. Dit is geen "neutrale" toren, zoals Visser het zelf zegt, waarbij 'de bouwmeester zonder innerlijke ontroering, zonder liefde heeft gewerkt,(...) maar ook geen 'Neo Barok'. De toren meet bijna 52 meter hoog en binnenwerks 9 meter diameter Het is beslist een markante toren die in het silhouet van Leerdam al sinds 1930 een duidelijke en herkenbare maar niet overheersende rol speelt. De citaten van ir Visser maken duidelijk waarom het ontwerp van deze toren heel geslaagd is.

Het is een goed voorbeeld van een zorgvuldig ontworpen watertoren, gerealiseerd als een onbewerkte betonconstructie (dus ruiger en 't bouwwerk monumentaler is) met baksteenvulling en zorgvuldige detailleringen in elementen als ramen, vlaggenbalkon, betonconstructie. Het mozaïek van Copier is bijzonder. Te midden van zijn tijdgenoten is dit een toren met onbetwistbare architectonische kwaliteiten en karakteristieker dan menig kerktoren uit die tijd. De watertoren is beeldbepalend voor de wijde omgeving en beeldbepalend in het stadsgezicht van Leerdam. Afbraak van de toren is een verlies van dit industriële monument en een zware aanslag op het beeld van Leerdam waar het een harmonieuze plaats inneemt. De toren is als object en als beeld in het stadssilhouet van onvervangbare cultuurhistorische en architectonische waarde.

3.4 Voorzieningen

Maatschappelijk

Multifunctionele Accommodatie: Er is gestart met de bouw van de Multifunctionele Accommodatie (MFA Oost) tussen de Willem de Zwijgerstraat en de Prins Mauritsstraat. Op deze locatie zullen de volgende functies worden gerealiseerd:

- schoolgebouw (locatie Juliana van de Christelijke Basisschool Ichtus);
- kinderopvang: een peuterspeelgroep;
- buitenschoolse opvang van Stichting Kinderopvang Centraal Nederland;
- 30 levensloopbestendige huurappartementen (op de verdiepingen).

Deze voorzieningen krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn overheidsvoorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, kinder- en buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren toegestaan. Door de grootte van de bouwvlakken bij deze bestemmingen hebben de meeste voorzieningen enige uitbreidingsmogelijkheden.

Lopende de inspraaktermijn voor zowel het voorontwerp- als het ontwerpbestemmingsplan heeft de gereformeerde gemeente een verzoek ingediend het bestaande bouwvlak aan te passen om een pastorie/woning te realiseren bij de Adullamkerk aan de Willem de Zwijgerlaan (Zie inspraak- en vooroverleg nota en zienswijzennota die als bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd). Als motivering is hierbij een schetsplan ingediend. De gemeente staat niet onwelwillend tegenover de mogelijkheid op de betreffende locatie medewerking te verlenen aan het initiatief een woning te realiseren. Er zijn enkele stedenbouwkundige voorwaarden geformuleerd waarbinnen het initiatief verantwoord in de omgeving kan worden ingepast. De stedenbouwkundige beoordeling / onderbouwing van het plan voor de woning zit als bijlage bij de zienswijzennota. De genoemde voorwaarden zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen voor deze locatie. Als met het schetsplan aan deze voorwaarden voldaan kan worden, kan het huidige

bouwwlak middels een wijzigingsbevoegdheid worden aangepast en de realisatie van een pastorie/woning mogelijk gemaakt worden.

Groen

Voor de jeugd zijn er enkele speeltuinen / speelvelden in Leerdam Oost. Speeltuinen en speelvelden worden in het bestemmingsplan algemeen mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

3.5 Verkeer

De wegen in dit bestemmingsplan zijn bestemd middels twee bestemmingen die zich spitsen op hoofdzakelijk verkeer en op verkeer met een verblijfsfunctie.

Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn wegen toegestaan met een hoofdzakelijke verkeersfunctie, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, duikers, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn wegen, straten en paden toegestaan met een hoofdzakelijke verblijfsfunctie, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, speeltuinen en speelvelden, nutsvoorzieningen, duikers, bruggen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Verder zijn (ondergrondse) afvalcontainers toegestaan (voorzieningen voor algemeen nut).

Verkeer – Railverkeer

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

Fiets en voetpaden

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

Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen dient het parkeren te voldoen aan kencijfers van het CROW³ en het parkeerbeleid van gemeente Leerdam⁴. Parkeercijfers zijn opgedeeld

³ CROW publicatie 182, Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008.

naar stedelijkheidsgraad. De wijk Leerdam Oost is ingedeeld in 'centrum' (Oranje Nassaulaan), 'rest bebouwde kom' (gebied ten oosten van de lijn Prinses Margrietstraat – Lodewijk van Nassaustraat) dan wel 'schil / overloopgebied' (rest van plangebied). In de deelgebieden zijn de parkeervoorzieningen op diverse wijzen opgelost. Tevens kan ter plaatse van de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'Parkeerterrein' in de tuin voor het huis geparkeerd worden. In de overige gebieden wordt voor het huis langs de weg geparkeerd. Bij de vrijstaande woningen wordt op het eigen erf geparkeerd. Binnen de bestemming 'Groen' is het aanleggen van parkeerplaatsen mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Op deze wijze hoeft bij de aanleg geen uitgebreide procedure te worden doorlopen.

Voor de wegen binnen het plangebied streeft de gemeente Leerdam naar een duurzaam en veilige inrichting. De inrichting voor de wegen in het plangebied dient te worden afgestemd op het gebruik waarbij binnen Leerdam Oost de nadruk ligt op verblijven. Binnen het gebied geldt op basis van de wegcategorysering uit 1998 dat alle wegen (met uitzondering van de Koningin Emmalaan en de Horndijk) dienen te worden ingericht als erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/u. De inrichting dient aangepast te worden aan het gebruik. Het beleid ten aanzien van de Koningin Emmalaan is om deze, wegens de grote verkeersdruk, aan te passen ten behoeve van de veiligheid en de oversteekbaarheid. Dit is op een aantal punten al uitgevoerd. Ook wordt in het kader van de ontwikkeling van de Multifunctionele accommodatie een veilige fiets- en voetgangersoversteek aangelegd. De Horndijk en de Koningin Emmalaan krijgen de bestemming 'Verkeersdoeleinden' en de overige openbare wegen krijgen de bestemming 'Verblijfsgebied', waarmee wordt aangegeven dat het niet-doorgaande wegen zijn met meer een verblijfskarakter dan een verkeerskarakter.

3.6 Water

In het noorden van Leerdam Oost, langs de spoorlijn, loopt een doorgaande watergang die overtollig water kan afvoeren. Het meeste water bevindt zich langs de Waterloop, het Vlietlaantje, de Willem de Zwijgerstraat (het voormalig Waterleidingsterrein), tussen de Markiezenhof en de Baronie en ten zuiden van het Koningin Emmahuis (Wiel van Collee) en verpleeghuis Lingesteyn. De Diefdijk en de Horndijk zijn belangrijke waterkeringen. De Diefdijk wordt vanaf 2011 door het Waterschap Rivierenland verstevigd en verzaaid. Over het algemeen is er in Leerdam Oost weinig water en groen en een groot gedeelte van het plangebied ten noorden van de Horndijk is al 'versteend'. Er is geen doorgaande waterstructuur aanwezig.

Om het water in Leerdam Oost te beschermen, wordt al het water in de wijk als zodanig bestemd. De gronden aangewezen voor 'Water' zijn bestemd voor wateraan-

⁴ Beleidsnota parkeernormen Leerdam, juni 2010.

voer, waterafvoer en waterberging. Verder zijn toegestaan bij de bestemming behorende voorzieningen zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschouingen, natuurvriendelijke oevers, duikers, bruggen en steigers. Met de toegestane bruggen worden de bruggen bedoeld die geen deel uitmaken van het hoofdwegen. Bruggen die onderdeel uitmaken van de hoofdwegen zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'.

De huidige situatie voldoet aan het beleid. De bestaande situatie dient in stand gehouden te worden en de kwaliteit waar mogelijk te worden verbeterd.

3.7 Groen

In dit bestemmingsplan wordt de groenstructuur, afkomstig uit het Groenstructuurplan bestemd als 'Groen'. Op de gronden aangewezen als 'Groen' zijn beplanting, plantsoenen, bermen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Om het groen als zodanig te behouden worden parkeerplaatsen niet binnen de gebieden aangewezen als 'Groen' toegestaan. Tevens is er voor gekozen dit niet als afwijzingsmogelijkheid op te nemen.

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

Er moet worden opgemerkt dat de gronden ten zuiden van de spoorlijn gebruikt kunnen worden door omwonenden. Feitelijk zijn deze gronden al vaak in gebruik genomen door omwonenden. Daarbij komt dat de spoorwegbeheerder deze gronden wil afstoten. Met de omwonenden is afgesproken dat zij de gronden van de gemeente kunnen kopen en dat deze getaxeerd worden als tuin. Het oprichten van bebouwing vlak langs het spoor moet mogelijk zijn, maar niet zodanig dat het gehele gebied wordt dichtgezet en vanuit de trein alleen maar achterzijden van gebouwen te zien zijn. Om die reden wordt voor beide gebieden een groenbestemming opgenomen, waarbinnen in principe geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Zodra de gronden in bezit zijn van de omwonenden kunnen zij alleen gebruik maken van de mogelijkheden die het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt om vergunningvrij te bouwen (30 m²). Hierdoor zijn er op beperkte schaal bouw mogelijkheden aanwezig, zonder dat het gebied langs het spoor volledig wordt 'dichtgezet'.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is de actualisatie van het bestemmingsplan 'Oost' in de kern Leerdam.

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van behoud en versterking van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hierbij is wat bouw mogelijkheden betreft qua maatvoering zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande situatie. De nadruk in onderhavig bestemmingsplan ligt op het beheer van de bestaande bebouwde omgeving. Er is één grotere ontwikkeling die direct wordt meegenomen in dit bestemmingsplan: MFA Oost fase 2. Daarnaast is de verwachting dat in de komende 10 jaar een flink aantal ontwikkelingen zal plaatsvinden. Er wordt getracht hierop zo veel mogelijk voor te sorteren met wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingmogelijkheden.

4.2 Juridisch-planologische opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

4.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

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

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

Hieronder wordt de opbouw van de regeling kort toegelicht.

4.3.1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten:

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

4.3.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat 10 bestemmingen en 2 dubbelbestemming.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, detailhandel, horeca, wonen etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag kan afwijken. Een afwijkingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat een afwijkingsbevoegdheid alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexi-

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

4.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de in het bestemmingsplan voorkomende algemene aanduidingen die voor meerdere bestemmingen van toepassing zijn.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een wijzigingsbevoegdheid en het verlenen van een omgevingsvergunning.

4.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich

mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid; Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

DEEL C - VERANTWOORDING

5. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beide beleidsvelden naar elkaar. De milieukwaliteit vormt één van de belangrijkste afwegingen bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijvigheid) ruimtelijk te scheiden ten opzicht van milieugevoelige functies als woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die milieu- en overige aspecten die van belang zijn voor de aanwezige en nieuw te ontwikkelen functies/gebieden in Leerdam Oost. Zoals gesteld is het bestemmingsplan 'Leerdam Oost' voornamelijk een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Er is één grotere ontwikkeling die direct wordt meegenomen in dit bestemmingsplan: MFA Oost fase 2. Daarnaast is de verwachting dat in de komende 10 jaar een flink aantal ontwikkelingen zal plaatsvinden. Er wordt getracht hierop zo veel mogelijk voor te sorteren met wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

In de eerstvolgende paragrafen waarin de diverse milieuaspecten beschreven worden (paragraaf 5.1 t/m 5.10), is de beheerssituatie het uitgangspunt van de onderbouwing. Daarin wordt dus de bestaande situatie zoals die is vastgelegd met onderhavig bestemmingsplan onderbouwd. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan middels een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, dienen bij gebruikmaking van die wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid nog te worden onderbouwd. Er zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden bij gebruikmaking van de bevoegdheid. Daarmee is voor dit bestemmingsplan de haalbaarheid van deze bevoegdheden voldoende onderbouwd.

De ontwikkeling van MFA Oost fase 2 wordt wel direct mogelijk gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan. Deze ontwikkeling dient dan ook in dit bestemmingsplan te worden onderbouwd. In paragraaf 5.11 is de onderbouwing voor bovenstaande ontwikkeling opgenomen.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Doorwerking plangebied

De bedrijfsactiviteiten in de woonwijk Leerdam Oost zich over het algemeen tot de lichtere milieucategorieën. Scholen, sportvoorzieningen en dienstverlening brengen over het algemeen geen onoverzienbare knelpunten met zich mee. Bedrijven zijn op de verbeelding op een zodanige wijze aangeduid om uitbreiding en gebruikswisseling met andere bedrijven en voorzieningen van een zelfde of hogere categorie te voorkomen. In het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving betreffende luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm), bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Bij de start van een project moet worden onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. In de AmvB 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Binnen 50 meter van de Koningin Emmalaan en de Spoorstraat mogen geen nieuwe gevoelige objecten zoals scholen worden gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de NIBM-grens zoals deze in de Regeling NIBM is vastgesteld. Zodoende hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

5.3 Geluid

Op basis van de Wet Geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet Geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet Geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Wegen binnen de plangrenzen van Leerdam Oost zijn, met uitzondering van de Koningin Emmalaan, Oud Schaik en de Horndijk, aangewezen als wegen met een verblijfsfunctie, oftewel een 30 km/uur-gebied. Daarvoor geldt geen onderzoekplicht. Voor de 50 en 60 km/uur-wegen is in principe een onderzoekzone van 200 meter gekoppeld.

Voor de bestaande woningen (en andere geluidsgevoelige functies) hebben de onderzoekszones geen consequenties. Voor nieuwe woningen hebben de zones wel gevolgen. Binnen de zones mogen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies geen geluidbelasting van hoger dan 48 dB ondervinden. Bij een initiatief moet uit een akoestisch onderzoek blijken of dat initiatief zonder maatregelen realiseerbaar is. Bij dat akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de hoeveelheid verkeer die over de wegen rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermdende voorzieningen.

Gezien dit een beheerbestemmingplan is van consoliderende aard, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.4 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats waarbij een eventuele bodemvervuiling schadelijk kan zijn voor de beoogde functie. Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.5 Flora & fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen

die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de *Flora- en faunawet*, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied betreft een woonwijk binnen Leerdam. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Het bestemmingsplan laat rechtstreeks geen nieuwe ontwikkelingen toe die getoetst dienen te worden in het kader van de *Flora- en Faunawet* en de *Natuurbeschermingswet*.

5.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁵ Geactualiseerde Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van één op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer in een bestemmingsplan (beperkt) kwetsbare objecten worden toegevoegd. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

Doorwerking plangebied

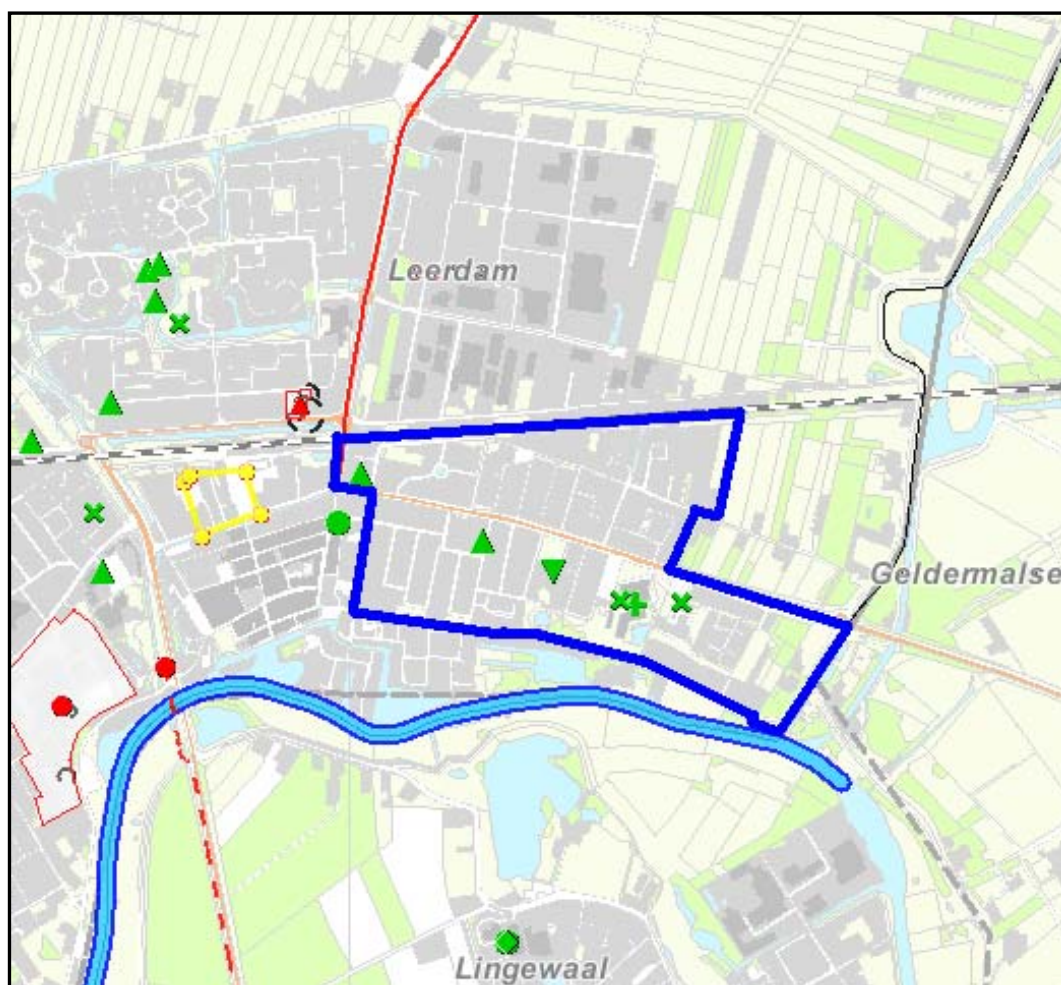
In het kader van dit bestemmingsplan is beoordeeld of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven⁷ en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Inrichtingen

In het plangebied zelf zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele bedrijven aanwezig waarbij gevaarlijke stoffen worden gebruikt.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

⁷ In Nederland vallen bedrijven met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen onder het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO).



Afbeelding 4: Uitsnede risicokaart, locatie Leerdam Oost. Bron: Risicokaart Nederland.

- Sportcentrum Berenschot (Tiendweg 9). Het zwembad heeft een opslagtank met chloorbleekloog 1,2 m³. De bijbehorende risicoafstand (PR 10⁻⁶) is 0 meter;
- Eneco N.V. (Lingedijk). Deze inrichting heeft een gasdrukmeet- en regelstation. Uit het Besluit algemene richtlijnen inrichtingen milieubeheer (Barim/Activiteitenbesluit) volgt dat de aan te houden afstand tot kwetsbare objecten 15 meter is en tot beperkt kwetsbare objecten 4 meter;

- O-I Manufacturing Netherlands B.V en Air products (Lingedijk 8). Deze bedrijven beschikken over zuurstoftanks (vloeibaar) van 70 m³ respectievelijk 104 m³. De bijbehorende risicoafstand (PR 10⁻⁶) is 15 meter. Tevens bevindt er zich op het terrein een opslaginstallatie voor waterstofcilinders. De bijbehorende risicoafstand (PR 10⁻⁶) is hier 20 meter.
- Garage Visscher Leerdam (Parallelweg 4). Dit pompstation heeft een LPG-installatie met een risicoafstand (PR 10⁻⁶) van 45 meter. De invloedzone waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen het groepsrisico berekend dient te worden is 150 meter afstand tot LPG-installatie.

Deze inrichtingen liggen op voldoende afstand en het plangebied ligt daarmee buiten de PR 10⁻⁶ contouren van deze inrichtingen. Daarnaast valt het plangebied ook buiten de invloedgebieden van het sportcentrum, Eneco N.V. en O-I Manufacturing Netherlands B.V en Air products, waardoor dit ook niet van invloed is op dit bestemmingsplan.

Enkel het invloedsgebied van de LPG-installatie bij garage Visscher valt voor een zeer klein gedeelte over het plangebied. Het betreft de meest noordwestelijke hoek van het plangebied, over een klein deel van het perceel aan Visserstraat 18. De woning op dit perceel valt buiten het invloedsgebied.

Groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en hulpverlening

Binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation (150 meter rond het vulpunt bij een doorzetbeperking van 999 m³ LPG per jaar) zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gesitueerd en is sprake van een populatie van enkele honderden personen (buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan). Het groepsrisico als gevolg van het LPG-tankstation bedraagt 0,22 maal de oriënterende waarde bij 250 slachtoffers.

Door het conserverend karakter van het bestemmingsplan is er geen noodzaak tot een gedetailleerde beoordeling van het groepsrisico. In het bestemmingsplan dient wel aandacht geschonken te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en de beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval bij deze inrichting en dient er hierbij tevens ingegaan te worden op de mogelijkheid van personen om zich hierbij in veiligheid te brengen. In het kader van het bestemmingsplan Leerdam Noord is dit reeds opgesteld, deze verantwoording is hierna overgenomen.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Binnen het invloedsgebied van de beschouwde risicobronnen bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten in de vorm van gebouwen. Er is geen sprake van bestemmingen waar verminderd zelfredzame personen verblijven. Gelet op de omvang van de risico's en het consoli-

derende karakter van het plan zijn er binnen de context van het onderhavige bestemmings plan geen mogelijkheden voor maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid aanwezig.

De gemeente heeft niettemin een verantwoordelijkheid en algemene informatieplicht met betrekking tot de zelfredzaamheid van in het plangebied aanwezige personen in geval van een calamiteit. In dit verband wordt aanbevolen via de gemeentelijke risicocommunicatie personeelsleden, gebruikers en bewoners in het plangebied voor zover gesitueerd binnen 200 meter afstand van het LPG-tankstation garage Visscher te informeren en instrueren over de risico's en mogelijke maatregelen die ze zelf kunnen nemen als dat nodig is.

Beheersbaarheid

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Door de lokale brandweer is het volgende hierbij vastgesteld:

- de bereikbaarheid van risicobronnen is als goed aan te merken;
- voor de primaire bluswatervoorziening zijn voldoende brandkranen aanwezig;
- voor de secundaire bluswatervoorziening is er open water aanwezig (Awatergang langs de Schaikseweg en de spoorstoot tussen de spoorbaan en de parallelweg).

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De brandweer kan in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied Leerdam Oost aanwezig zijn.

Resteffect

Door de aanwezigheid van veel woningen in het effectgebied waarbij een warme BLEVE van een LPG-transportwagen optreedt is er een significant verschil in de mogelijke aantallen slachtoffers (doden en gewonden) in de dag- en nachtsituatie. Effectieve maatregelen zijn dan ook het opnemen van venstertijden⁸ voor het vullen van het LPG-reservoir in de milieuvergunning van garage Visscher en/of in de route-

⁸ Venstertijden zijn bepaalde perioden tijdens de dag waarop het goederenvervoer toegang krijgt tot een (binnen)stad om te laden en te lossen. Venstertijden worden gehanteerd door gemeenten, die hiermee beogen geluidshinder, stank, mogelijk onveilige situaties en opstoppingen in de gemeente te voorkomen.

ringsontheffing voor de LPG-transporteur. Aanbevolen wordt op deze wijze de aanvoer van LPG tot de dagperiode te beperken.

Transport

In de omgeving van het plangebied zijn zowel een buisleiding, een weg als een spoorlijn aanwezig waardoor/-over gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

- A2 en N484 tot aan de rotonde Nieuw Schaik (Techniekweg). Deze weg heeft een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 0 meter;
- spoorlijn tussen Geldermalsen en Gorinchem. Dit betreft een reservelijn, volgens Prorail is het stroomtransport 0. Bij deze spoorlijn hoort een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 0 meter;
- gasleiding (onder de N848). Deze gasleiding behoort tot de Nederlandse Gasunie. De risicoafstand (PR 10^{-6}) is 0 meter.

Door het conserverend karakter van het bestemmingsplan is er geen noodzaak tot een gedetailleerde beoordeling van het groepsrisico. Andere transportmodaliteiten waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (spoorwegen, waterwegen) zijn in en in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig.

5.7 Technische infrastructuur

Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen kabels en/of leidingen aanwezig die juridisch-planologische bescherming behoeven.

5.8 Water

Waterbeleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015, het Stedelijk Waterplan Leerdam van het waterschap Rivierland en de gemeente Leerdam, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21^e eeuw van de rijksoverheid (WB21), Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Beleidsbrief regenwater en riolering en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Ook een belangrijk aandachtspunt hierbij is gezond duurzaam stedelijk waterbeheer. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente Leerdam. In het kader van de watertoets is deze waterparagraaf besproken met het Waterschap. Het Waterschap geeft aan dat het bestemmingsplan conform de eisen en wensen is van het vigerende beleid.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid uit het Nationaal Waterplan vertaald in het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015. Hierbij wordt aangegeven dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland meer rekening moet worden gehouden met de consequenties van klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling voor het waterbeheer. Bij keuzen ten aanzien van het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen moet gezocht worden naar duurzame, flexibele en veerkrachtige oplossingen. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming).

Waterschap Rivierenland: Waterbeheerplan 2010-2015

In 2009 heeft het waterschap Rivierenland het Waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat hoe de wet- en regelgeving op het gebied van water vertaald wordt naar concrete doelen en maatregelen voor het beheergebied. Het plan beschrijft het beleid van het waterschap voor het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en voor de afvalwaterketen.

Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaat het waterschap in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Gemeente Leerdam: Stedelijk Waterplan

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

veerkrachtiger stedelijk watersysteem. Het Waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015 met als belangrijkste beleidspunten een meer zelfvoorzienend watersysteem, het verbeteren van de waterkwaliteit, het afkoppelen van verhard oppervlak, het toepassen van duurzame bouwmaterialen en het versterken van natuurontwikkeling door onder andere de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Ook wil het waterschap vasthouden aan de ambities uit het NBW en de KRW. Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het Waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat de waterhuishouding niet mag verslechteren, bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water. In het Stedelijk Waterplan zijn enkele kansen en maatregelen benoemd voor Leerdam-Oost. Het idee is om een verbinding aan te leggen tussen de waterpartijen aan de zuidoostzijde (Wieltje van Collee, de waterpartij achter de Lingepoli en dergelijke) en de watergang langs het spoor. Hierdoor worden deze waterpartijen beter doorgespoeld en kan de waterkwaliteit worden verbeterd.

Huidige situatie

Bodemgesteldheid en grondwater

Het plangebied bestaat uit de wijk Leerdam Oost. Dit gebied is grotendeels verhard en bevat redelijk weinig watergangen. De bodem in het plangebied bestaat uit jonge rivierklei op veen en heeft een maaiveldhoogte van circa NAP +0,5 meter. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt 0,45 meter tot 0,6 meter beneden het maaiveld, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand circa één meter beneden het maaiveld ligt. Het plangebied ligt in het peilgebied Leerdam-Oost waar jaarrond een peil van NAP -0,40 wordt gehanteerd.

Waterkering

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

Gezien het waterstaatkundig belang van de waterkering zijn de kern- en beschermingszone van de noordelijke dijk langs de Linge (ter plaatse bekend als de Horn-dijk) met een dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' op de verbeelding aangeduid. Dit geldt ook voor de Diefdijk die de op de oostelijke plangrens is gelegen. De Diefdijk is een waterkering die niet direct buitenwater keert, maar de grens vormt tussen twee dijkringen. De beschermingszones van de waterkeringen ter

hoogte van het plangebied is niet in een legger⁹ vastgesteld. Voor het bepalen van de beschermingszone rondom de Lingedijk gaat het waterschap uit van een referentielijn van 25 meter, gemeten vanaf de as van de waterkering. Deze referentielijn is nog niet vastgesteld. In het bestemmingsplan wordt voorlopig van deze referentielijn uitgegaan voor het positioneren van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld. Nieuwe ontwikkelingen op de waterkeringen mogen de stabiliteit van de waterkering niet aantasten. Tevens zijn, op basis van de Keur, uiteenlopende werken (zoals bouwen) watervergunningplichtig in deze zone.

Watersysteem

Er bevinden zich in het plangebied enkele A-, B- en C-watergangen. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om A- en B- watergangen als 'Water' positief te bestemmen op de verbeelding. De bestemming 'Water' geldt van insteek tot insteek van de watergang.

Rioleringsaspecten

Leerdam- Oost is voorzien van een gemengd rioolstelsel, de overstorten lozen via een bergbezinkbassin en een gewone overstort op de watergang langs Oud Schaik.

Momenteel wordt heel Leerdam geïnventariseerd op wateroverlast. Het betreft minimaal 30 locaties waar uiteindelijk maatregelen getroffen moeten worden, vaak het afkoppelen van water. Mogelijke ingrepen in de gebieden worden nu beschreven, daarna vindt prioritering plaats. Naar verwachting kan eind dit jaar een planning in het college worden behandeld.

Het merendeel van Leerdam- Oost ten zuiden van de Koninging Emmalaan is voorzien van een gemengd stelsel. Uitzondering hierop zijn het terrein van de Lingebolder en de Koninging Emmalaan 86-100 waar sprake is van een gescheiden stelsel. Bij de herstructurering van de Lingepoli/ Lingesteyn zal eveneens een gescheiden stelsel worden aangebracht. Ten noorden van de Koningin Emmalaan is reeds een groot deel voorzien van een gescheiden stelsel. De Dillenburg, Markiezenhof en Stadhouders Jansstraat zijn de enige straten die (nog) voorzien zijn van een gemengd stelsel.

Ruimtelijke ontwikkeling

Het bestemmingsplan is geheel consoliderend van aard. Het plangebied biedt daarom weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden, dan is het van belang om de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer, daar waar mogelijk, toe te

⁹ Voor het goed uitvoeren van het beheer en onderhoud van de watergangen moet het waterschap een legger hebben. Op de leggerkaart zijn de watergangen opgenomen die 'van overwegend belang' zijn voor het waterbeheer: de leggerwatergangen. In de legger is aangegeven wie deze leggerwatergangen (en de bijbehorende kunstwerken zoals stuwen en duikers) moet onderhouden. Er is ook in opgenomen welke afmetingen en profielen in stand moeten worden gehouden.

passen. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd door het Waterschap Rivierenland en de gemeente Leerdam, onder meer in het gemeentelijk Waterplan Leerdam.

In het Waterplan wordt een aantal maatregelen geformuleerd voor Leerdam Oost, deze staan in principe los van dit bestemmingsplan. De gemeente pakt de grondwateroverlast aan door de aanleg van een drainagesysteem in openbaar terrein. Particulieren kunnen hierop hun woningen aansluiten om zo hun overtollig grondwater af te voeren naar het oppervlaktewater. De diepteligging van de drainage is variabel; vaak hanteert de gemeente een diepteligging op -0,60 tot -0,70 m NAP. De uitstroombuizen, die bepalend zijn voor het verminderen van de grondwateroverlast, liggen meestal 0,1 meter boven het peil van de watergangen.

Concreet is het bij toekomstige ontwikkelingen van belang om afstromend hemelwater van schone oppervlakken te scheiden van afvalwater en af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Verder is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

Beheer en onderhoud

Ten aanzien van het beheer en onderhoud geldt voor A-watergangen in principe een onderhoudsplicht voor waterschap Rivierenland. Op enkele A-watergangen is een gedeeld onderhoud van toepassing. Voor dit type water geldt dat de eigenaren van de aangrenzende percelen verplicht zijn de oevers, vanaf de boveninsteek tot 1 meter onder het vastgestelde zomerpeil, te onderhouden. Voor B-watergangen geldt in algemene zin een onderhoudsplicht voor aangrenzende grondeigenaren. In het plangebied zijn ook enkele B min-watergangen aanwezig. De onderhoudsplicht van dit type water berust bij de eigenaren van de aangrenzende percelen tot een bodemdiepte van 30 cm onder het vastgestelde zomerpeil en een taludhelling van 1 :1,5 vanaf de boveninsteek van de watergang.

Om de kernzone van dit type water bevindt zich een 1 meter brede beschermingszone. Deze zone is niet op de leggerkaart van het waterschap weergegeven. Om die reden is deze zone ook niet weergegeven op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Op C-watergangen is geen onderhoudsplicht van toepassing.

Conclusie en samenwerking met de waterbeheerder

Het bestemmingsplan heeft, mede gezien het consoliderende karakter, geen negatieve invloed op het watersysteem wanneer de opmerkingen met betrekking tot eventuele toekomstige ontwikkelingen in acht worden genomen.

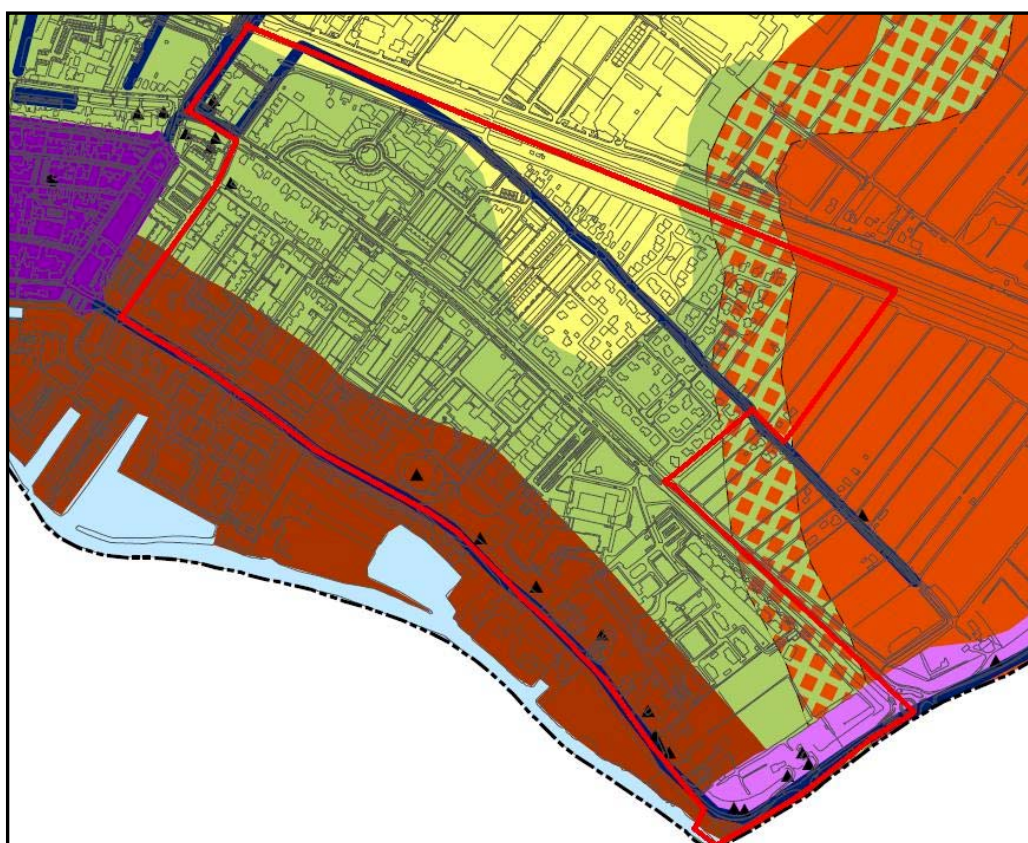
Bestaande waterstaatkundige belangen (waterkeringen en beschermingszones) en waterhuishoudkundige belangen (watergangen) zijn positief bestemd in dit bestemmingsplan.


In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Het wateradvies en de gemeentelijke reactie hierop zijn verwoord in 'Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Leerdam-Oost'. Voor zover de reactie van het waterschap aanleiding vormt tot aanpassing van de verbeelding (plankaart), planregels en plantoelichting zijn deze verwerkt in het plan.

5.9 Archeologische waarden

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Zuid-Holland blijft hierbij bestemmingsplannen (en ontheffingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Leerdam heeft een eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en rapport voor haar grondgebied laten opstellen. Op afbeelding 5 is een uitsnede van deze kaart te zien.

Het deel van het plangebied langs de zuidelijke grens ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde aan of nabij het oppervlak. Het overgrote deel in het midden van het plangebied heeft een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. Tevens ligt in het noordelijke deel van het plangebied een stuk grond met een lage archeologische verwachtingswaarde. Tot slot ligt er langs de oostelijke grens van het plangebied een stuk grond met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.




 (potentieel) gem. archeologisch monument


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

Archeologische verwachting

specifieke verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd


 zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

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

 middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

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

zeer hoge verwachting


 zeer hoge verwachting

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


hoge verwachting

 hoge verwachting aan of nabij het oppervlak


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

 hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld

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

 hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld

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

 hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

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

middelmatige verwachting

 middelmatige verwachting

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

lage verwachting



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

Afbeelding 5: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Leerdam Oost.

Bron: Gemeente Leerdam.

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

Bij de gemeentelijke verwachtingskaart (zie afbeelding 5) hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in gebieden met een:

- zeer hoge archeologische verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd bij ingrepen >30 m² en dieper dan 30 cm;
- middelmatige archeologische verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd bij ingrepen >1000 m² en dieper dan 30 cm;
- zeer hoge archeologische verwachting bij ingrepen >50 m² en dieper dan 30 cm;
- hoge archeologische verwachting bij ingrepen >250 m² (verschillende criteria voor diepte, variërend van de locatie t.o.v. het maaiveld);
- middelmatige archeologische verwachting bij ingrepen >500 m² en dieper dan 30 cm;
- onderzoeksverplichting in gebieden met een middelmatige archeologische verwachting bij ingrepen >1000 m² en dieper dan 30 cm.

De gebieden met een 'hoge waarde' worden in dit bestemmingsplan beschermd tegen ongewenste ingrepen in de bodem. Op de verbeelding zijn deze gebieden weergegeven middels een dubbelbestemming 'waarde - archeologie'.

Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. In het plangebied worden met deze actualisatie geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd, tevens is aan de uitvoering ervan geen onderzoeksplicht gekoppeld. Mochten er bij (bouw)werkzaamheden vondsten worden gedaan, dan zal hiervan overeenkomstig het bepaalde in artikel 47 van de Monumentenwet 1988 melding worden gedaan.

5.10 Duurzaamheid

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

eubeleidsplan heeft de gemeente een aantal eisen opgesteld voor duurzaam bouwen:

- minimaal 70% zongericht verkavelen;
- energiezuinige straatverlichting;
- EPC-norm die 10 tot 20% lager is dan die van het bouwbesluit;
- streven naar compact bouwen en meervoudig ruimtegebruik;
- duurzame inrichting van de openbare ruimte (o.a. meer groen, open verharding);
- duurzaam gebruik van water, zoals voldoende waterberging creëren, zorgen voor een gescheiden rioolstelsel en de opvang van gebiedseigen water (zie Stedelijk Waterplan).

Op de korte termijn (binnen vijf à tien jaar) worden in Leerdam Oost geen grote ruimtelijke ontwikkelingen verwacht. Desondanks kan worden nagedacht over de mogelijke inbedding van duurzaamheid in de wijk. Kleine windturbines op daken van bedrijven of groene daken kunnen bijvoorbeeld worden toegestaan.

5.11 Ontwikkeling MFA Oost fase 2

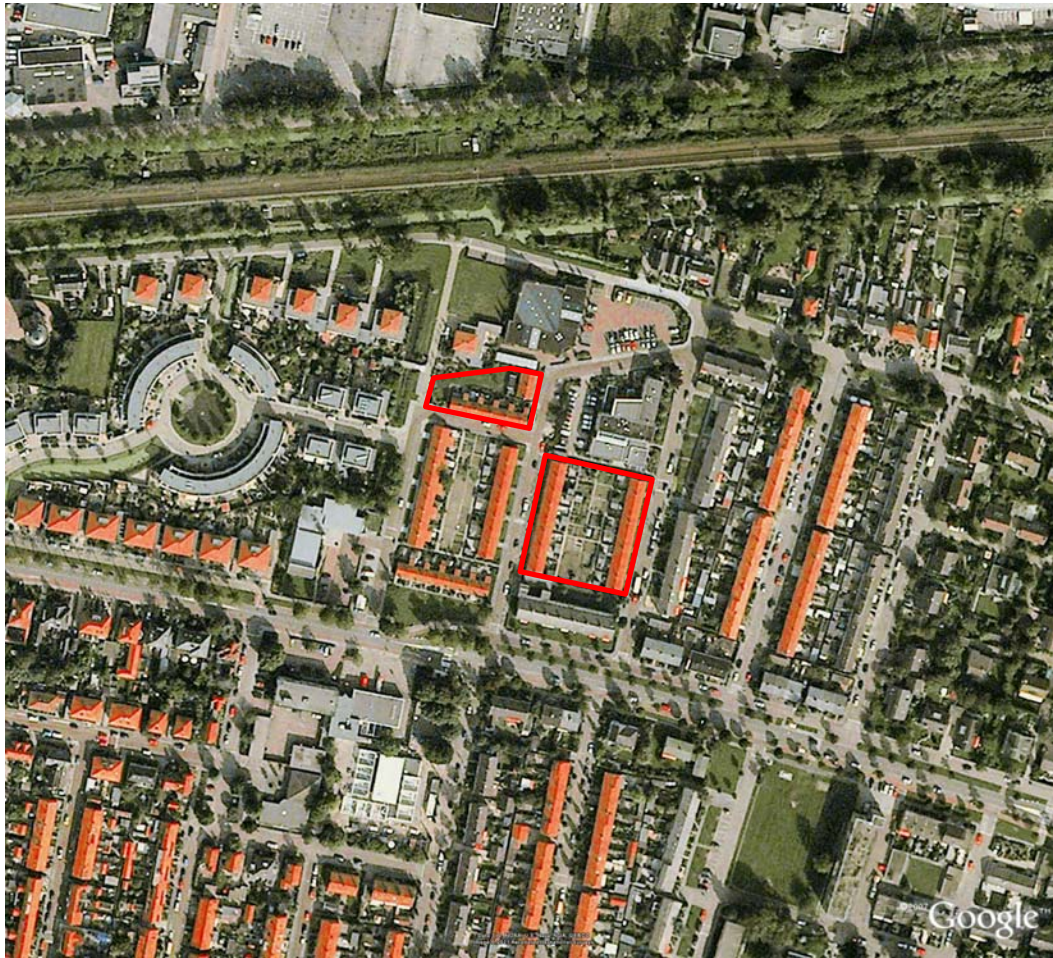
5.11.1 Inleiding

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk reeds gesteld is, wordt de ontwikkeling van MFA Oost fase 2 in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat deze ontwikkeling in dit bestemmingsplan omschreven en onderbouwd dient te worden. Dit wordt in deze paragraaf gedaan. Daarbij wordt bij de milieuaspecten voor een nadere toelichting over dat aspect verwezen naar de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk, in deze paragraaf wordt alleen de conclusie per onderdeel gegeven.

5.11.2 Ligging locatie en beschrijving huidige locatie

Het plangebied voor MFA Oost fase 2 bestaat uit twee deelgebieden. Het eerste deelgebied ligt ten oosten van de Multi Functionele Accommodatie die in fase 1 gebouwd wordt en ten zuiden van het kantoorgebouw aan Prins Mauritsstraat 17. Daarbij wordt de oostgrens gevormd door de Lodewijk van Nassaustraat, de zuidgrens door woningen aan de Koningin Emmalaan en de westgrens door de Prins Mauritsstraat.

Het tweede deelgebied ligt ten noorden van de Multi Functionele Accommodatie die in fase 1 gebouwd wordt. De westgrens van dit deelgebied wordt gevormd door de Willem de Zwijgerstraat, de noordgrens door de woningen aan de Willem de Zwijgerstraat 11 en 12 en het naastgelegen kerkgebouw, de oostgrens door de Prins Mauritsstraat en de zuidgrens door de Frederik Hendrikstraat. Op onderstaande afbeelding zijn de locaties weergegeven.



Ligging deelgebieden MFA Oost fase 2

In de huidige situatie zijn binnen beide deelgebieden woningen gesitueerd. Het betreft in totaal 23 rijwoningen. Het deelgebied ten noorden van de Frederik Hendrikstraat bestaat uit 7 woonhuizen met achtertuinen en een grasveld met een aantal bomen. Het deelgebied ten oosten van de Willem de Zwijgerstraat bestaat aan weerszijden uit een huizenblok met 8 woningen met achtertuinen. Het midden van dit deelgebied tussen de achtertuinen is braakliggend en bestond in het verleden uit moestuinen.

5.11.3 Planopzet

Kleurrijk Wonen is voornemens 26 grondgebonden woningen te realiseren. In de huidige situatie zijn 23 woningen aanwezig, deze zullen gesloopt worden.

De nieuwbouwwoningen vormen qua kleur- en materiaalgebruik een geheel met de MFA. Zo ontstaat er een vanzelfsprekende samenhang in het gebied. Voor wat betreft de kapvorm sluit het aan op de reeds bestaande woningbouw, zodat hier ook een relatie ontstaat. Rondom de MFA is gekozen voor delftse stoepen (een verharde strook van 1 meter breed op privéterrein). De woningen aan de Lodewijk van Nassaustraat hebben een voortuin, om aan te sluiten op het beeld aan de overzijde van de straat. Met deze elementen wordt het plan verankerd in zijn omgeving, ondanks de diversiteit er omheen.

De woningen hebben dezelfde kapvorm met een identieke hellinghoek en materialisering. De rijteswoningen zijn 2-laags met een langskap. De kop van het rijtje, op de as van de weg en met de zichtlijn naar de watertoren, fungeert als stedenbouwkundig accent en is volledig bebouwd over 3 lagen. De dakrand wordt hier opgetild en het gevelvlak met baksteen wordt over de derde laag voortgezet.

5.11.4 Beleid

Voor een beschrijving van de diverse beleidsstukken wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van dit hoofdstuk. Hieronder volgt enkel de motivatie omtrent de passendheid van het project binnen de diverse beleidsstukken.

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Wellicht ligt er een relatie met de verbetering van de leefbaarheid.

In de Verordening Ruimte is de locatie aangeduid als stedelijk gebied en het ligt binnen de bebouwingscontour van Leerdam. De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van 26 woningen, conflicteert niet met het provinciaal beleid.

Door sloop en nieuwbouw kan een meer gedifferentieerde woningvoorraad ontstaan, waardoor met name beter wordt aangesloten bij de wensen van ouderen en starters dan nu het geval is. De ontwikkeling van de woningen past dan ook in het streven van de gemeente naar een meer toekomstgerichte woningvoorraad zoals verwoord in de Structuurvisie en de Woonvisie.

5.11.5 Archeologie

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.¹⁰ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

¹⁰ Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), plangebied MFA-Oost-Leerdam (fase 2) (rapport V-11.0018). BAAC bv, februari 2011.

Conclusie

In het gebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig. Het gebied ligt in de rivierkomvlakte. Veen kwam oorspronkelijk voor binnen 80 cm –mv en is overdekt door een kleilaag. Bij de bouw van de wijk is de ondergrond mogelijk verstoord en/of opgehoogd. Archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd komen binnen het gebied zeer waarschijnlijk niet voor. Uit de periode voor de ontginningen was het gebied begroeid met moerasbos en onder invloed van overstromingen. In deze periode is het gebied mogelijk sporadisch gebruikt door jagers en/of stropers. De kans op het aantreffen van sporen uit het laat neolithicum tot de volle middeleeuwen is klein. Uitzondering zijn eventuele rivierduinen of crevasses die in de ondergrond kunnen voorkomen. Vanwege de hoge grondwaterstand en de afdekking met klei en veen zijn eventuele organische resten en botmateriaal goed geconserveerd. In het gebied is een ophoog- en verstoringlaag aangetroffen. Zowel ophooglaag als geroerde laag zijn te herleiden tot de bouw van de woonwijk in de jaren '50 van de vorige eeuw. Hieronder was een pakket onverstoord komklei aanwezig op veen. Het veen was gemiddeld op 170 cm diepte gelegen.

Op grond van bovenstaande conclusies, adviseert BAAC bv dat vervolgonderzoek in beide deelgebieden niet noodzakelijk is en dat deze gebieden derhalve vrijgegeven kunnen worden voor toekomstige ontwikkeling.

5.11.6 Bodem

Bij de besluitvorming vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek¹¹ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK (10 VROM) en plaatselijk licht verontreinigt met koper, kwik, lood, zink en EOX. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK (10 VROM) en plaatselijk licht verontreinigt met nikkel. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigt met zink, cis, 1, 2-dichlooretheen, tetrachlooretheen en 1,1,1 trichloorethaan. De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt op basis van deze resultaten geen belemmering voor het huidig en toekomstig gebruik.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren voor het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere

¹¹ Rapport Verkennend bodemonderzoek Prins Mauritsstraat e.o., Leerdam (projectnr. AM07137). Aeres Milieu, 12 maart 2008.

normen gelden. Voor het hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie (van dezelfde diepte) is door deze overschrijding niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater. Opgemerkt dient te worden indien het grondwater nogmaals wordt onderzocht op de betreffende parameters is het mogelijk dat de verhoogde concentraties niet meer worden aangetroffen vanwege de marges van de analyseapparatuur daar de verhoogde concentraties de streefwaarden slechts minimaal overschrijden. Tevens wordt water voor deze doeleinden opgepompt uit dieper grondwater.

5.11.7 Externe veiligheid

Wegen

N327 is niet gerouteerd. De N484 is gerouteerd tot op het bedrijventerrein Nieuw Schaik. De afstand van de planlocatie tot de dichtstbijzijnde gerouteerde route is meer dan 200 meter. De frequentie van transporten van gevaarlijke stoffen op het bedrijventerrein is zo laag dat de PR 10^{-6} verwaarloosbaar zal zijn. De locatie ligt buiten het invloedsgebied van de beide wegen. Bovengenoemde wegen vormen geen belemmering voor het plan.

Inrichtingen

Er zijn geen BEVI of risicorelevante inrichtingen in de directe omgeving waarvan de PR 10^{-6} of het invloedsgebied voor het GR over het plangebied valt. Inrichtingen vormen geen belemmering voor het plan.

Spoorlijn Geldermalsen – Gorinchem

Om de omgevingseffecten van spoorgoederenvervoer beheersbaar te maken/houden wordt op twee aspecten specifiek beleid gevoerd: externe veiligheid als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen en geluidhinder.

Volgens de provinciale Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan¹² vindt over de spoorlijn Geldermalsen – Gorinchem beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dat betekent dat de *plaatsgebonden risicocontour* 10^{-6} kleiner is dan 10 meter. De ontwikkeling bevindt zich op een afstand van circa 110 meter van het spoor, binnen 10 meter van het spoor vinden geen ontwikkelingen plaats.

Spoor en Bevi

Formeel is de spoorlijn op het tracé ter hoogte van Leerdam niet bedoeld voor vervoer gevaarlijke stoffen. In de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit is de betreffende

¹² Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001.

spoorlijn gecategoriseerd als "overig". Daarmee wordt bedoeld dat de spoorlijn normaal gezien niet voor transport van gevaarlijke stoffen gebruikt wordt. Maar als wegens omstandigheden de Betuweroute buiten bedrijf is, zal deze spoorlijn als reserveroute kunnen dienen. Dat betekent dat 'formeel' de transportstromen van gevaarlijke stoffen nihil zijn en er dus ook geen sprake is van risico.

In de Prognose van Prorail (december 2003) wordt aangegeven voor de betreffende spoorlijn dat de transport stroom nul is. Tevens wordt in deze prognose aangegeven dat het niet uitgesloten is dat er in de toekomst wel transport plaats vindt, maar dat hier geen rekening mee gehouden hoeft te worden bij de ruimtelijke planning. Als blijkt dat deze transporten toch plaats vinden verwacht Prorail dat voorziening getroffen worden in de sfeer van hulpverlening en zelfredzaamheid.

De minister heeft schriftelijk aangegeven dat deze prognose niet bindend is qua beleidsvorming. De kans wordt echter gering geschat dat de betreffende spoorlijn alsnog aangewezen zal worden als een traject waar regulier transport gevaarlijke stoffen mogelijk gemaakt wordt.

Het toetsingskader voor risico langs infrastructuur wordt in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen (RNVGS) verwoord. Voor een nieuw te plannen kwetsbare bestemming (zoals woningen, scholen, zorg- of recreatievoorzieningen) geldt dat de risiconorm (10^{-6}) voor het plaatsgebonden risico niet overschreden mag worden. Daarnaast dient een toename van het groepsrisico gemotiveerd te worden. De verwachting is dat de plaatsgebonden risicocontour (ook wel PR-contour genoemd) niet van belang zal zijn.

Er is door de Milieudienst Zuid-Holland een simulatie gedaan van de situatie in het rekenmodel RBMII. Hierbij is rekening gehouden met 5% van de transportstroom van gevaarlijke stoffen via de Betuweroute (prognose 2003). Dit komt neer op 18 dagen buiten gebruik zijn van de Betuweroute. Bij een afname van 250 personen per hectare is er geen overschrijding van de Oriënterende Waarde van het groepsrisico. Uit de berekening blijkt dat de zogenaamde F/Ncurve minder is dan 0,1 X OW. Daarmee is het groepsrisico niet significant.

Het project valt wel binnen de effectafstanden van eventueel transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Dordrecht Geldermalsen.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Aangezien een van de functies kinderen en peuters met beperkte zelfredzaamheid betreffen is dit mogelijk effect aanleiding geweest voor de gemeente Leerdam om het plan ter beoordeling en advisering ook voor te leggen aan de brandweer. In het advies van de brandweer wordt ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

De mogelijkheden van zelfredzaamheid van personen in de omgeving van de risico bron (ontvluchting) is beschreven in het advies van de regionale brandweer. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid kunnen worden gezocht in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer.

Een aanbeveling is het dat ramen, deuren en ventilatieopeningen gesloten kunnen worden, zodat bij een toxische wolk luchtdicht kunnen worden afgesloten.

De beheersbaarheid ten aanzien van het plan gebied en de spoorlijn is beoordeeld in overleg met de lokale brandweer en is als voldoende beoordeeld. Het advies is om in overleg met de lokale brandweer voldoende bluswatervoorzieningen aan te brengen.

Conclusie

De hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen op jaarbasis is te laag om in risicoberekeningen terug te laten komen en bepaalde veiligheidsafstanden te hanteren.

Vandaar dat er alleen iets te zeggen is over de mogelijke effecten van incidenten en de maatregelen die in dit stadium getroffen kunnen worden. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisering van de woningen.

5.11.8 Flora en fauna

In het gebied zijn natuurwaarden te verwachten. Er is daarom een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, een zogenaamde quick-scan. Hierna volgen de resultaten van deze quick-scan.

Methode

Op basis van luchtfoto's van het gebied (bron: Google en Aerodata International Surveys) is afgeleid welke biotopen in het gebied aanwezig zijn. Uit de informatie van het ministerie van LNV is afgeleid of het gebied in de buurt van Natura 2000 gebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is bekeken of het gebied binnen de EHS valt.

Uit de Bodemkaart van Nederland is informatie gewonnen over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie is mede afgeleid voor welke beschermde plantensoorten het gebied geschikt is.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

Resultaten gebiedsbescherming

Het gebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing op het gebied.

Resultaten soortenbescherming

Het gebied bestaat uit rijtjeswoningen. In de kleine tuinen zijn enkele struiken en een boom aanwezig. Om het plan mogelijk te maken worden de woningen gesloopt. In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten in het gebied.

Algemene soorten zoogdieren

Rekening houdend met bovengenoemde omstandigheden en de verspreidingsgegevens van zoogdieren is afgeleid dat er in het gebied een aantal algemene grondgeboden zoogdieren voorkomen, zoals de egel, de huisspitsmuis en de veldmuis. Voor alle algemeen beschermde soorten is bij werkzaamheden vanuit ruimtelijke plannen geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en Faunawet). Hieraan wordt voldaan als de aanwezige dieren de kans krijgen om voor versturende werkzaamheden uit te vluchten. Bij de werkzaamheden krijgen aanwezige dieren deze kans voldoende, in de directe omgeving is bovendien meer geschikt leefgebied aanwezig. Er wordt daarom aan de zorgplicht voldaan.

Vleermuizen

In stedelijke gebieden zoals het gebied komen vleermuissoorten voor als Gewone dwergvleermuis en Watervleermuis. Vleermuizen gebruiken gebouwen voor hun verblijfplaatsen en kolonies. Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn als zodanig wettelijk beschermd volgens het strengste beschermingsniveau.

In juni 2008 is door adviesbureau Mertens een vleermuizeninventarisatie¹³ uitgevoerd in en rond het gebied. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er in het gebied zelf geen vleermuizen zijn aangetroffen. De te slopen huizen zijn ook minder geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. In de omgeving van het gebied zijn wel enkele jagende gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Het jachtgebied (ofwel foerageergebied) van deze vleermuizen blijft gehandhaafd. Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde vleermuizen.

¹³ Het voorkomen van vleermuizen in een reconstructiegebied te Leerdam. Adviesbureau Mertens, juni 2008.

Vogels

De bomen en struiken en de woningen in het gebied zijn potentieel geschikt als broedplaats voor algemene vogelsoorten. Vogels mogen tijdens het broeden niet worden verstoord. Daarom moet vóór de sloop van gebouwen, de kap van bomen of het rooien van struiken gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart – augustus. Broedgevallen buiten die periode mogen ook niet verstoord worden.

Overige soorten

Op basis van het veldbezoek en de ecologische kwaliteit van het gebied is geconstateerd dat er in het gebied geen potentiële leefmilieus aanwezig zijn voor beschermde planten, amfibieën, vissen, reptielen en ongewervelde diersoorten. De benodigde leefomstandigheden voor deze soorten, zoals de juiste bodemgesteldheid, het juiste beheer, oppervlaktewater en waardplanten ontbreken namelijk in het gebied.

Conclusie

Het plan kan wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft in de huidige vorm doorgang vinden. Aan de uitvoering van het plan is vanuit de Flora- en Faunawet één voorwaarde verbonden, die hieronder is weergegeven.

Werkwijze broedende vogels

Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór sloop-, kap- of snoeiwerkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart - augustus (dan broeden de meeste vogelsoorten) of moet voor die tijd het gebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels. Ook broedgevallen buiten die periode mogen niet worden verstoord.

5.11.9 Geluid

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Rondom het gebied bevinden zich wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur met uitzondering van de Koningin Emmalaan. De onderzoekzone van de Koningin Emmalaan overlapt het gebied. Het spoor door de kern Leerdam (traject 671) heeft een onderzoekzone van 100 meter. Het gebied bevindt zich gedeeltelijk binnen deze onderzoekzone.

Een akoestisch onderzoek¹⁴ heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

¹⁴ Akoestisch onderzoek MFA Oost Leerdam, fase 2 (kenmerk R070993aaA0.hve). LBP/Sight, 29 juni 2011.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen vanwege het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor wegverkeerslawaai zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan.

Hoewel de geluidbelastingen vanwege 30 km/uur wegen niet aan grenswaarden getoetst hoeven te worden, zijn deze geluidbelastingen wel bepaald en gepresenteerd in de rapportage van het akoestisch onderzoek. De geluidbelastingen blijven overal onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, met uitzondering van drie meetpunten. De waarde op deze punten is maximaal 52 dB en daarmee maar net boven de voorkeursgrenswaarde en ver onder de maximale ontheffingswaarde. Ontheffing kan niet worden verleend omdat het geen wegen betreft die getoetst hoeven te worden. De gemeente acht de maximale geluidbelasting van 52 dB op de drie meetpunten aanvaardbaar waardoor er geen bezwaren tegen het bouwplan zijn.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen vanwege het railverkeer (spoorlijn Gorinchem – Leerdam) de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet overschrijdt. Voor railverkeer zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de spelende kinderen ten hoogste 62 dB(A) bedraagt. Overeenkomstig het Activiteitenbesluit behoeven de geluidniveaus ten gevolge van de spelende kinderen op de speelpleinen niet getoetst te worden aan de normstelling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan over dit geluid het volgende overwogen worden: De nieuw te bouwen woningen hebben allen een woonkamer die op de tuinzijde zal worden georiënteerd. Aan de zijde van het plein zal met name de entree en de keuken gelegen zijn. Daardoor zullen de bewoners naar verwachting weinig last ondervinden van de spelende kinderen. Ook zullen alle woningen een buitenruimte (de tuin) hebben die niet aan de schoolzijde gelegen is. Van hinder zal daarom nauwelijks sprake zijn. Gezien de hoogte van de niveaus verdient het wel de voorkeur om bij de bepaling van de geluidwering van de gevels op de begane grond van de woningen rekening te houden met de niveaus ten gevolge van de spelende kinderen, indien de keuken open uitgevoerd zal worden.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de luchtbehandelinginstallatie ten hoogste 40 dB bedraagt. Er treden geen overschrijdingen van de grenswaarden van 50 dB op. Voor de luchtbehandelinginstallatie zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan.

5.11.10 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van 26 woningen is gelijk te stellen met de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek

niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.11.11 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.¹⁵

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Binnen gemengde gebieden is er sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden mogen in deze gebieden 1 afstandsstap verkleind worden.

¹⁵ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009.

Conclusie

Het gebied grenst aan de noord- dan wel oostzijde aan een tweetal kantoorcomplexen en een kerkgebouw. Aan de zuid- dan wel oostzijde bevindt zich in de nabije toekomst de MFA die in fase 1 van de ontwikkeling wordt gerealiseerd. Daarnaast ligt ten zuiden van de locatie de N327. Ten zuiden van de N327 bevindt zich een brandweerkazerne. Het gebied en de directe omgeving daarvan zijn daardoor aan te wijzen als een gemengd gebied.

Een kantoor behoort tot de categorie 'Overige zakelijke dienstverlening:kantoren' ((SBI1993 74 en SBI2008 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82) categorie 1 met een richtafstand van 0 meter voor geluid in gemengd gebied. Een school behoort tot de categorie 'Scholen voor basis- en algemeen voorgezet onderwijs' (SBI1993 801 en SBI2008 825) categorie 2, met een richtafstand van 10 meter voor geluid in gemengd gebied. Een kerkgebouw behoort tot de categorie 'Kerkgebouwen e.d.' (SBI1993 9131 en SBI2008 9491) categorie 2, met een richtafstand van 10 meter voor geluid in gemengd gebied. Een brandweerkazerne behoort tot de categorie 'Brandweerkazernes' (SBI1993 7525 en SBI2008 8425) categorie 3.1, met een richtafstand van 30 meter voor geluid in gemengd gebied.

De te realiseren woningen zijn op voldoende afstand van de MFA, de kantoorcomplexen en de brandweerkazerne gelegen. Dit levert aldus geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling van de woningen.

Zoals hierboven al gesteld is, dient volgens de VNG-brochure in principe een afstand van 10 meter aangehouden te worden tussen een kerkgebouw en woningen in een gemengd gebied. Daarbij dient de afstand tussen de beide perceelsgrenzen 10 meter te zijn. De percelen liggen in deze situatie aangrenzend aan elkaar.

In de afstandentabel uit de publicatie van de VNG is te zien dat alleen 10 meter voor het aspect geluid de indicatief aan te houden afstand van een kerk tot woningen is (geur, stof en gevaar spelen geen rol bij deze functie). De geluidbronnen van een kerk zijn:

- oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of tot het bijwonen van bijeenkomsten of plechtigheden;
- godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten of lijkplechtigheden;
- parkeren.

Uit het Activiteitenbesluit volgt dat bij een kerk de geluidniveaus vanwege het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten of lijkplechtigheden, alsmede geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten of plechtigheden niet getoetst worden aan de grenswaarden. Daarmee is de parkeervoorziening de enige geluidsbron op een perceel met een kerk waar rekening mee dient te worden gehouden.

Gezien de situering van de parkeervoorziening aan de noordwestzijde van het perceel van de kerk, is de afstand tussen de woningen en de parkeervoorziening op het perceel groter zijn dan 10 meter waardoor ook deze kerk geen hinder oplevert voor de geprojecteerde woningen. Daarnaast hebben de gronden in de bestaande situatie ook reeds een woonbestemming.

5.11.12 Water

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwater

Op de bodemkaart van Nederland is stedelijk gebied niet gekarteerd. De bodem in het gebied bestaat hoogstwaarschijnlijk uit jonge rivierkleigronden. Wellicht bestaat de bovenste bodemlaag uit ophoogmateriaal (zand). In het gebied geldt grondwatertrap III. Het stedelijk gebied van Leerdam kent een ontwatering die geschikt is voor woningbouw.

In het Waterplan Leerdam is aangegeven dat het gebied tussen het spoor en de Koningin Emmalaan (wijk Leerdam- Oost) gevoelig is voor grondwateroverlast. Dit is het gevolg van een beperkte drooglegging in combinatie met opbolling van grondwater door kwel vanuit de rivier de Linge.

Oppervlaktewater

In het gebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten westen van de Willem de Zwijgerlaan is een watergang gelegen, welke in de legger van het waterschap is aangemerkt als B-watergang. Het peilgebied waarin het gebied is gelegen kent een oppervlaktewaterpeil van -0,40 m NAP. Heel Leerdam-Oost voert het water af onder het spoor door via een watergang parallel aan de Industrieweg. Het waterpeil in Leerdam-Oost wordt gereguleerd via een stuw nabij de rotonde Industrieweg/Schaikseweg.

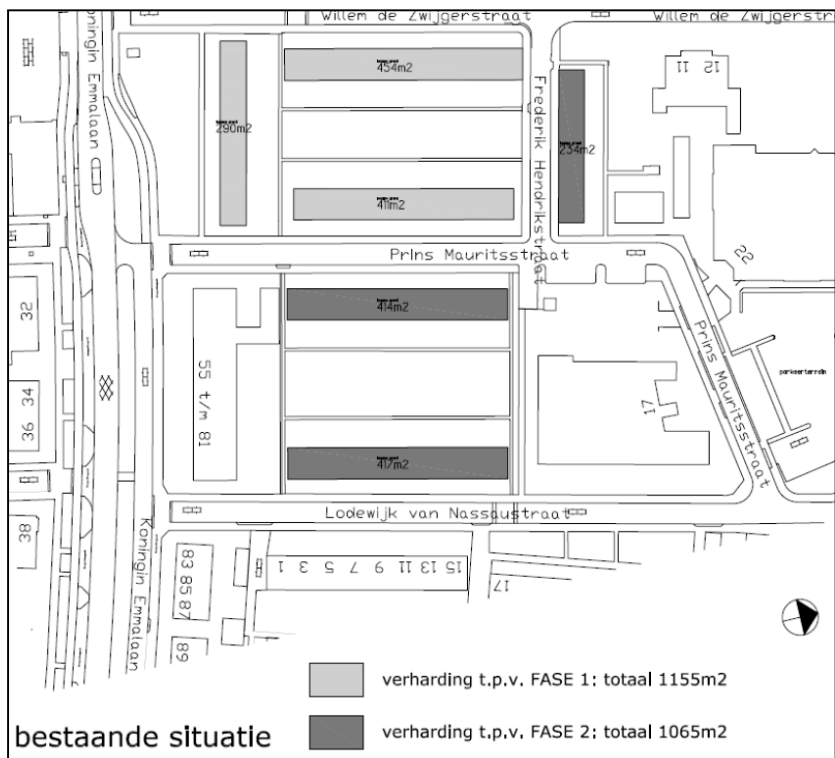
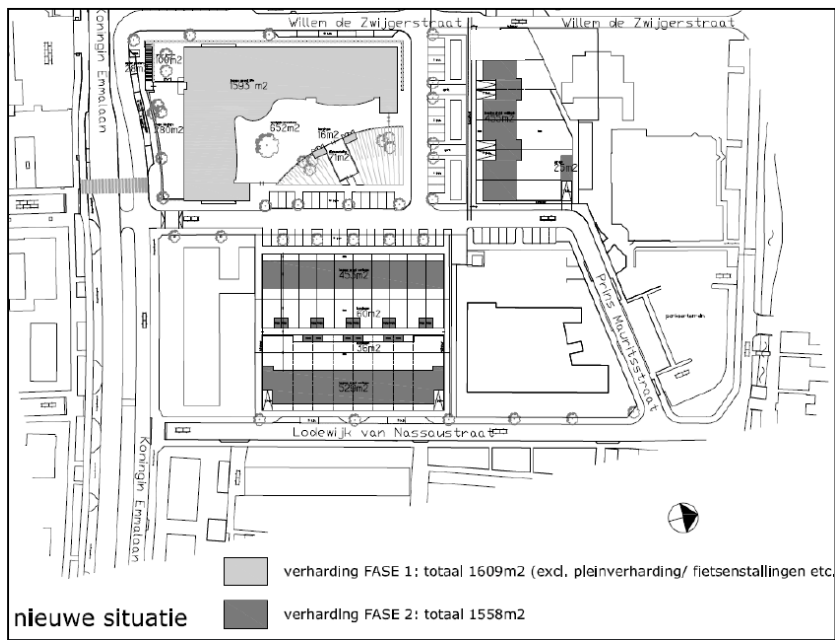
Riolering

De huidige bebouwing en wegverhardingen zijn aangesloten op een gemengd rioolsysteem.

Water en relatie tot de gewenste ontwikkelingen

De realisatie van de MFA betreft de herontwikkeling van een bestaande woonwijk. In de huidige situatie is het gebied voor een relatief groot deel verhard. Verhardingen bestaan uit dakoppervlak, wegen, parkeervoorzieningen, trottoir en erfverhardingen.

Uit de schetsen van de architect blijkt dat er in de huidige situatie sprake is van 2.220 m² en in de nieuwe situatie 3.900 m² verhard oppervlak. Dit betekent een toename van circa 1.700 m².



Overzicht verharding bestaande en nieuwe situatie

Het waterschap heeft als vuistregel dat er bij meer dan 500 m² toename van de verharding, 436 m³ moet worden gecompenseerd per hectare. Voor dit project behelst dat een compensatie van 74,12 m³ (0,17 ha * 436 m³).

De watercompensatie gaat opgelost worden in de bestaande watergang langs de spoorlijn Gorinchem – Geldermalsen. Uitgangspunt is dat de noodzakelijke compensatie van 74,12 m³ in elk geval wordt gerealiseerd.

In het rapport 'Water en riolering MFA Leerdam'¹⁶ (zie separate bijlage 5) wordt deze bergingsvariant uitgewerkt door middel van een 'duflowberekening'. In dit rapport is uitgegaan van een benodigde berging van 80 m³. Deze berekening is nodig gezien het feit dat Leerdam-Oost gevoelig is voor (grond)wateroverlast. De modellering geeft een gedetailleerd beeld van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op het watersysteem. In het rapport wordt via de duflowberekening aangetoond dat de watergang tussen de planlocatie en de waterbergingslocatie voldoende afvoercapaciteit heeft om het water van het gebied naar de bergingslocatie te leiden. Het initiatief is, met inachtneming van de gekozen bergingsoplossing 'hydrologisch neutraal'.

In de beoogde situatie zal de bestaande gemengde riolering worden vervangen door een gescheiden riolering. De afvoer van hemelwater, regenwater afvoer (RWA), wordt afgekoppeld van de riolering. Dit betekent dat er minder (relatief schoon) hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Het risico op overstorten wordt hiermee teruggedrongen.

Van afvloeiend hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken in openbaar gebied (wegen en parkeervoorzieningen) is bekend dat het vervuiling kan bevatten (bijvoorbeeld oliën). Om te voorkomen dat vervuilingen via de RWA in het watersysteem terechtkomen, dient hemelwater te worden gezuiverd via technische maatregelen.

Samenwerking met de waterbeheerder

De concept- waterparagraaf van deze ontwikkellocatie is voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Bij brief d.d. 2 december 2009¹⁷ (zie separate bijlage 6) heeft het waterschap positief geadviseerd over het voorontwerp projectbesluit, mits de in de brief genoemde aandachtspunten worden verwerkt in het ontwerp projectbesluit. Deze aandachtspunten zijn geheel verwerkt in deze waterparagraaf.

¹⁶ Water en riolering MfA Leerdam (projectnr. 4673337). Tauw bv, 29 september 2009.

¹⁷ Brief: Wateradvies voorontwerp projectbesluit multifunctionele accommodatie + woningen Willemde Zwijgerstraat te Leerdam, Waterschap Rivierenland, 18 december 2009, kenm.. PS/SO/200938647/103688.

Conclusie

Dit initiatief voorziet in sloop en nieuwbouw, waarbij in de beoogde situatie extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Gezien dit feit is compenserende waterberging noodzakelijk. Deze berging wordt langs de spoorlijn Gorinchem – Geldermalsen.

In de beoogde situatie wordt het bestaande gemeente rioleringsstelsel vervangen door een gescheiden stelsel, waardoor minder (relatief schoon) hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

5.11.13 Verkeer en parkeren

De te realiseren woningen worden ontsloten via de Frederik Hendrikstraat, de Prins Mauritsstraat dan wel de Lodewijk van Nassaustraat. Gezien de capaciteit van deze wegen zijn er voor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

De parkeertoets geldt voor de tweede fase van het project MFA-Oost en is gebaseerd op het stedenbouwkundig matenplan van 6 januari 2011. Op 15 december 2009 is een gezamenlijke parkeerbalans opgemaakt voor fase 1 en voorlopig fase 2 met de conclusie dat er voldoende parkeercapaciteit in de bouwaanvraag is opgenomen. Omdat de definitieve fase 2 afwijkt van de voorlopige, wordt hierbij voor de tweede fase een nieuwe parkeerbalans opgemaakt. Bij deze parkeertoets worden de normen van de Beleidsnota Parkeernormen Leerdam uit 2010 gehanteerd.

In MFA Oost fase 2 worden de volgende functies gerealiseerd:

1. 6 middeldure woningen;
2. 20 goedkope woningen.

MFA Oost is gelegen in het 'schilgebied' van Leerdam. Volgens de Beleidsnota Parkeernormen Leerdam dient in het schilgebied door de initiatiefnemer aan de maximale parkeernorm te worden voldaan. Indien de initiatiefnemer aantoonbaar minder parkeerplaatsen kan aanleggen, dient het college te besluiten of het mogelijk en/of wenselijk is de resterende parkeerplaatsen in de resterende openbare ruimte te gebruiken (inclusief langparkeerterreinen). Leerdam valt in de categorie 'weinig stedelijk'.

Parkeerplaatsen benodigd voor de woningen:

6 middeldure woningen: $6 * 1,8 = 10,8$ parkeerplaatsen

20 goedkope woningen: $20 * 1,5 = 30$ parkeerplaatsen

Totaal zijn er voor de woningen in fase 2 41 parkeerplaatsen benodigd. In totaal worden er in de tweede fase volgens het stedenbouwkundig matenplan van 06 januari 2011 52 parkeerplaatsen aangelegd. 3 parkeerplaatsen zullen komen te vervallen in verband met de aanleg van een opstelplaats voor vuilniscontainers. Met de overblijvende 49 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm.

5.11.14 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Leerdam verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Leerdam besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het gebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

DEEL D - UITVOERBAARHEID

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet onderzoek worden verricht naar de (economische) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Leerdam Oost' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium wordt geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Leerdam geen kosten in de exploitatie sfeer.

6.2 Handhaving

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan.

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben dikwijls hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en daarmee worden tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn.

De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde afwijkingmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

7. INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraak- en vooroverlegnota. Deze is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

7.3 Overleg

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het resultaat van het vooroverleg is verwoord in een inspraak- en vooroverlegnota. Deze is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken (van 19 januari tot en met 29 februari 2012). Gedurende deze periode heeft een ieder zijn zienswijzen kenbaar kunnen maken tegen het plan.

Gedurende de termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Het resultaat van de zienswijzen is verwoord in een zienswijzennota. Deze is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Het plan is daarna gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

7.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Leerdam Oost

Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Leerdam Oost



Gemeente Leerdam

Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

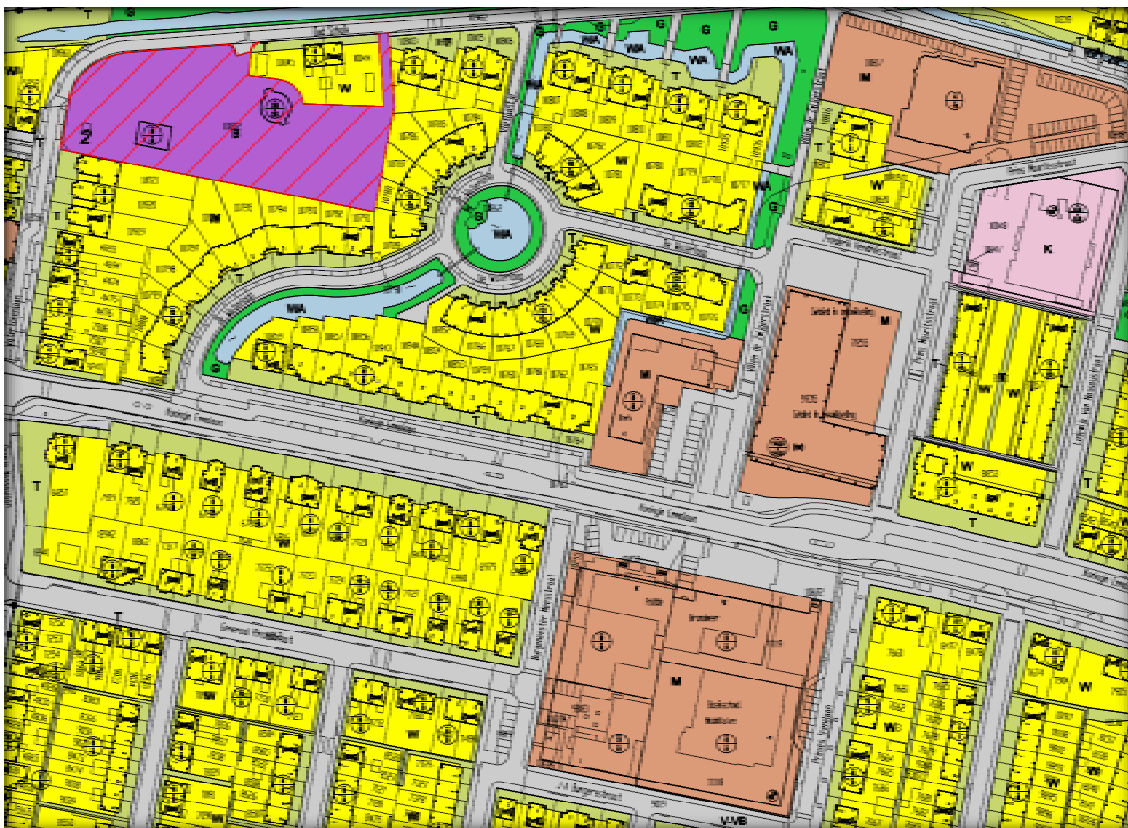
november 2011

Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Leerdam heeft in zijn vergadering van 25 november 2010 ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan Leerdam Oost besproken. Onderwerpen die aan bod kwamen waren - onder andere - het al dan niet realiseren van extra woningen, zoals in de Julianaschool, de mogelijke gevolgen van extra woningbouw voor verkeer en parkeren, mogelijke plannen rondom het watertorenterrein, extra sport/speelvoorzieningen in combinatie met onderwijs en de aandacht voor duurzaamheid. Het document "ruimtelijke uitgangspunten voor de herziening van het bestemmingsplan "Leerdam Oost", wat de inhoudelijke & ruimtelijk relevante uitgangspunten bevat voor alle percelen binnen het plangebied, is tijdens deze vergadering vastgesteld. Bij de totstandkoming van de ruimtelijke uitgangspunten zijn Stichting Rivas, ASVZ, Wijkraad Oost, Stichting Woonzorg Nederland en Kleurrijk Wonen betrokken.

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

Het college heeft op 12 juli 2011 met het voorontwerp van het bestemmingsplan ingestemd, waarbij besloten is om deze vanaf 25 augustus 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage te leggen. Verder is het voorontwerp voor commentaar aangeboden aan de wettelijke vooroverlegpartners (op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening) met het verzoek om te reageren. Tot slot is op 15 september 2011 tijdens een inloopavond in de wijk (wijkgebouw Maranatha aan de J.A. Burgersstraat) gelegenheid geboden om vragen te stellen over het nieuwe bestemmingsplan.



Uitsnede uit het voorontwerpbestemmingsplan "Leerdam West".

Het voorontwerpbestemmingsplan, inclusief de bijbehorende bijlagen, heeft ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was te vinden op de gemeentelijke website. Via de website kon direct een formulier worden ingevuld en verzonden met daarin de reactie op het bestemmingsplan. Van de ter inzagelegging is vooraf melding gemaakt in het Kontakt en op de website van de gemeente. Daarin is de mededeling gedaan dat een ieder schriftelijk, mondeling of via het reactieformulier op internet een (inspraak)reactie kon indienen bij het college.

Deze inspraak- en vooroverlegnota bevat alle schriftelijke en mondelinge reacties die zijn binnengekomen tijdens de inzaget termijn, alle ingekomen vooroverlegreacties en de reacties die via het formulier op internet zijn ingediend.

Inspraak- en vooroverlegreacties

Gedurende de inzageperiode van zes weken zijn vijf schriftelijke inspraakreacties ingediend, is drie keer gebruik gemaakt van het reactieformulier op internet, zijn twee reacties gegeven tijdens de inloopavond op 15 september en zijn tot slot vier vooroverlegreacties ingediend. Eén van de reacties tijdens de inloopavond is herhaald in een reactie via internet. Het totaal aantal (inspraak)reacties op het voorontwerp bestemmingsplan bedraagt hiermee dertien.

Naast inspraak- en vooroverlegreacties zijn nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit zijn vooral wijzigingen met als doel om aan te sluiten bij de Leerdamse 'Beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Kruimelgevallenbeleid), om het bestemmingsplan beter leesbaar te maken en om kleine omissies recht te zetten. In totaal zijn 17 ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, waarvan 7 in de verbeelding, 1 in de toelichting en 9 in de regels.

In deze inspraak- en vooroverlegnota wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Schriftelijke inspraakreacties
- Reacties via internet
- Reacties tijdens de inloopavond
- Vooroverlegreacties
- Ambtshalve wijzigingen

Per categorie zijn de verschillende inspraakreacties met cijfers aangegeven. Alle inspraakreacties zijn ontvangen binnen de gestelde inspraaktermijn en kunnen daarmee in behandeling worden genomen.

In de volgende tabel is achtereenvolgens de inhoud van de (inspraak)reactie weergegeven, het antwoord van het college hierop en tot slot de gevolgen van dit antwoord op het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure.

Samenvatting ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties en beantwoording van het college:

Schriftelijke inspraakreacties:

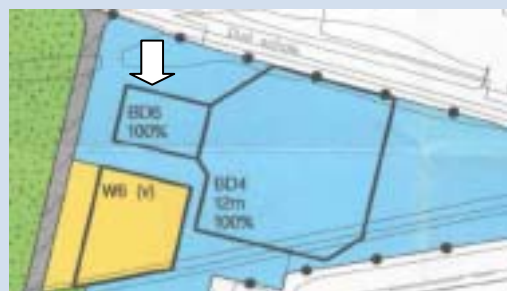
Van:

1

(Adullamkerk, Gereformeerde gemeente)

Inhoud inspraakreactie:

De Gereformeerde gemeente verzoekt om het bouwvlak op het perceel, zoals dat nu in het huidige bestemmingsplan is opgenomen, aan te passen. Op onderstaande afbeelding is te zien om welk bouwvlak het gaat:



Volgens de Gereformeerde gemeente strookt bovenstaand bouwvlak niet meer met de huidige

inzichten. Om te voorkomen dat in de komende jaren een herziening van het bestemmingsplan moet plaatsvinden wordt verzocht om nu een nieuw bouwvlak op te nemen. Voor de motivering van de nieuwe situering van het bouwvlak is een schetsplan aan de gemeente verzonden. In het schetsplan is een toelichting gegeven op de gewenste uitstraling en functie van de pastorie.

De pastorie heeft een woonfunctie voor de aan de gemeente verbonden predikant. Naast het feit dat de predikant en zijn gezin hier wonen biedt het pand ruimte aan de studeerkamer van de predikant waar ook pastorale gesprekken plaats kunnen vinden. De studeerkamer wordt ook gebruikt om te studeren ter voorbereiding van predicaties en pastoraal werk in de gemeente. Gezien dit gebruik zal de parkeerbelasting vergelijkbaar zijn met een 'normale' eengezinswoning, dit mede omdat vergaderingen met de kerkenraad en soortgelijke zaken plaatsvinden in één van de zalen van het kerkgebouw.

Op dit moment is er geen 'eigen' predikant. Op het moment dat predikant zich aan de gemeente mag verbinden, moet er 'per direct' een pastorie worden gebouwd. Met de bouw van de kerk in 2002 is daar rekening mee gehouden door de aankoop van een extra perceel aan de westzijde van het kerkgebouw. In het bestemmingsplan is daar ook rekening mee gehouden, maar helaas voldoet dit niet meer aan de huidige inzichten.

In bijgeleverde tekeningen bij de inspraakreactie is de bouwhoogte (max. 9,5 meter) en goothoogte (max. 6 meter) duidelijk gemaakt. Bij de bouw van de pastorie zullen wij ons conformeren aan de opgegeven situering van de buitengevel, bouw- en goothoogte. Wel kan de indeling binnen en daarmee mogelijk een raampartij enigszins afwijkend worden gesitueerd. Qua steenkleur wordt aansluiting gezocht bij het bestaande kerkgebouw. De architect van het plan heeft nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige bouwvormen in de directe omgeving. Het plan past binnen de aanwezige voorgevelrooilijn aan de west- en noordzijde van het plan.

Het plan voorziet in een ruime garage waar minimaal 2 auto's kunnen worden geparkeerd. Tevens wordt op de oprit ruimte gereserveerd voor nog minimaal 2 auto's. In aanvulling op de beschikbare parkeerruimte direct bij de pastorie wordt gewezen op het feit dat het kerkgebouw over een ruime parkeergelegenheid beschikt. Deze parkeerruimte is, buiten de kerkdiensttijden, ook beschikbaar voor bezoekers aan de pastorie.

Tijdens de bouw van de kerk is reeds onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de grond ter plekke. De resultaten van dit onderzoek kunnen op verzoek worden aangeleverd. Reeds bij de aankoop van de grond is geconstateerd dat er geen bodemtechnische belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Beantwoording door college:

In het huidige bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'bijzondere doeleinden' zowel de huidige kerk als de pastorie toegestaan. Verder is direct ten westen van de kerk een bouwvlak voor de pastorie opgenomen. Deze is echter kleiner dan de omtrek van de nu ingediende bouwmassa. In het nieuwe bestemmingsplan valt de kerk onder de bestemming 'maatschappelijk'. De pastorie zou ook onder deze bestemming geschaard kunnen worden, maar dan mag het pand ook echt alleen door de predikant gebruikt worden. Uit uw brieven en de bijbehorende tekeningen menen wij echter af te leiden dat het pand ook door anderen benut moet kunnen worden indien er geen predikant aanwezig is. In dat geval voldoet een maatschappelijke bestemming niet en moet een woonbestemming worden opgenomen. Alleen dan kunnen ook anderen dan een predikant met gezin het gebouw betrekken.

De bouwmassa uit het ingediende verzoek heeft niet specifiek het label 'pastorie' gekregen. Daarom is het plan beoordeeld als pastorie én als woning.

Uitgaande van een woning (bouwvlak met woonbestemming):

De ingediende bouwmassa is groter dan de bouwmassa's van de woningen die iets zuidelijker liggen. De gevraagde wijziging van het bouwvlak sluit niet aan bij de regels uit het voorontwerp

bestemmingsplan voor een eengezinswoning. De huidige woningen in Leerdam – Oost zijn in het bestemmingsplan 'strak' bestemd. Het bouwvlak van deze woningen is vrijwel gelijk aan de contouren van woningen en veel aan- en bijgebouwen vallen buiten het bouwvlak. In het voorstel van de gereformeerde gemeente vallen de garage en erker juist binnen dit bouwvlak en wordt het bouwvlak verder ruim rondom de woning getrokken. Hier zetten wij vraagtekens bij, omdat dit mogelijkheden biedt om in de toekomst de woning verder uit te breiden en daarmee ruimtelijk gezien een 'grotere' vrijstaande eengezinswoning te realiseren. Gevolg is dat de woning qua omvang niet aansluit bij de woningen in de omgeving en de stedenbouwkundige samenhang ontbreekt. Zie ook onderstaande afbeelding.



Verder is van belang dat de planlocatie tot op heden nog niet bebouwd is en dat daardoor vanaf het lint "oud Schaik" nu nog zicht is op de markante bouwvorm van het kerkgebouw met de karakteristieke noordoostgevel. Door de aanleg van de woonwijk en de bouw van de kerk is er een situatie ontstaan die met zorg benaderd moet worden. Nieuwe bebouwing moet zich voegen en rekening houden met de karakteristieken van het gebied.



Op de planlocatie hoeft geen exacte 'kopie' van de twee-onder-een-kapwoningen te worden gerealiseerd, maar de woning moet zich in zijn massavorm (o.a. goot- en nokhoogte) en uitstraling de architectuur van de woningen ondersteunen. De karakteristieke kapvorm en materialisatie zijn daarbij structurerende elementen. Door de woning op deze wijze in het straatbeeld te passen kan het gebruikt worden als woning en werkruimte van de predikant, zonder in het straatbeeld de nadruk te leggen op de 'afwijkende' functie. Mocht het gebouw in de toekomst niet door de kerkelijke gemeente gebruikt worden dan is deze als 'normale' woning nog steeds een onderdeel van de totale karakteristiek.

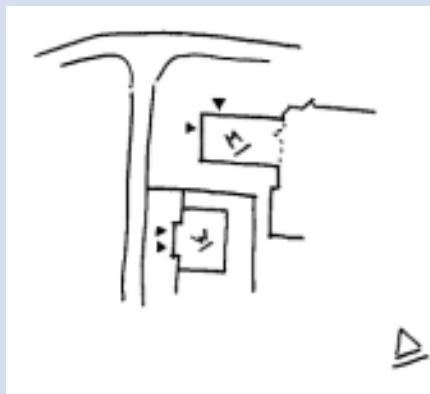
In onderstaande afbeelding is de plaats van de woning aangegeven door middel van een bouwvlak. De woning is daarbij met de voorgevel georiënteerd op de Willem de Zwijgerstraat. De woning wordt ruimtelijk gekoppeld aan de bestaande woningen Willem de Zwijgerstraat 11 en 12. Dit betekent ook dat de maximale goot- en bouwhoogte van de bestaande woningen, te weten 6 meter en 9 meter, wordt aangehouden. De ruimte tussen woning en parkeerstrook langs het lint Oud Schaik blijft onbebouwd om zicht te geven op de markante hoek van het kerkgebouw vanuit het lint Oud Schaik. De ruimte kan gebruikt worden als parkeerstrook en entree voor fietser/voetgangers naar de kerk.



Uitgaande van een pastorie (bouwvlak met maatschappelijke bestemming):

Een andere ruimtelijke invulling op de planlocatie is ook mogelijk. Daarbij wordt duidelijk gekozen voor een van de woningbouw afwijkende karakteristiek, aansluitende op de kerkelijke functie. Als het gewenst is om tussen pastorie en kerkgebouw een duidelijke relatie te leggen in het stedenbouwkundige beeld kan deze het beste tot uiting worden gebracht door een van de 'reguliere' woningbouw afwijkende vorm en architectuur. Hierbij is het ruimtelijke van belang dat de markante hoek van het kerkgebouw op de splitsing Oud Schaik, Willem de Zwijgerstraat behouden blijft. Het kerkgebouw mag niet 'verdwijnen' achter de massa van de pastorie. Daarom is in dit geval slechts 1 bouwlaag toegestaan. Pastorie en kerk moeten een logische eenheid vormen en daarnaast mag de pastorie de woningen Willem de Zwijgerstraat 11 en 12 niet overschaduwen. De pastorie moet samen met deze twee-onder-een-kapwoning een evenwichtig straatbeeld vormen.

In onderstaande afbeelding is de plaats van de pastorie door middel van een bouwvlak aangegeven. Zowel de gevel aan het lint Oud Schaik als de gevel aan de Willem de Zwijgerstraat zijn daarbij representatieve gevels. Deze gevels liggen ook terug ten opzichte van de voorgevel van de aangrenzende woningen Willem de Zwijgerstraat 11 en 12 en de markante hoek van het kerkgebouw. De ruimte tussen pastorie en lint Oud Schaik kan ook hier gebruikt worden als parkeerstrook en entree voor fietsers/voetgangers naar de kerk.



Conclusie:

De bouwmassa uit het ingediende verzoek heeft niet specifiek het label 'pastorie' gekregen. Daarom is het plan beoordeeld als pastorie én als woning. Hier sluit ons voorstel voor een vrijliggend bouwvlak met woonbestemming het beste bij aan. Daarnaast zijn we in overleg met uw contactpersoon tot de conclusie gekomen dat deze optie de meeste mogelijkheden biedt die aansluiten bij de specifieke wensen van de Gereformeerde gemeente.

In het bestemmingsplan nemen we daarom deze mogelijkheid op. Helaas kan dit niet rechtstreeks worden toegestaan in het bestemmingsplan, maar alleen via een wijzigingsbevoegdheid. De reden hiervoor is dat de onderzoeken uit het voorgaande bestemmingsplan verouderd zijn. Zo

wordt de geldigheid van een bodemonderzoek doorgaans gesteld op 5 jaar (het bestemmingsplan dateert uit 1999) en kan de input voor het akoestisch onderzoek inmiddels veranderd zijn. Daarom moet het bouwvlak met de woonbestemming door ons opnieuw onderbouwd worden en dat kan alleen door weer te beschikken over recente onderzoeken. Een wijzigingsbevoegdheid is hiervoor een geschikt middel.

Mocht u zich toch niet kunnen verenigen met deze oplossing, dan staat de mogelijkheid open om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan waarin de wijzigingsbevoegdheid met dit bouwvlak is opgenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

- Het huidige bouwvlak ten westen van de bestaande kerk kan via een wijzigingsbevoegdheid worden vergroot om de pastorie/woning toe te staan. Via dezelfde wijzigingsbevoegdheid kan de toegestane bestemming van het bouwvlak worden omgezet naar "wonen".

Van:

2

(MV Vastgoedadvies namens Apostolisch genootschap)

Inhoud inspraakreactie:

Het gebouw aan de Koningin Emmalaan 10 is in het jaar 1966 door de huidige eigenaar in gebruik genomen als kerkgebouw voor het Apostolisch genootschap. Hiervoor is toestemming verleend door het college van burgemeester en wethouders. De leden van het apostolisch genootschap gaan samen met de gemeenteleden van Nieuwegein een nieuwe gemeenschap vormen. Hierdoor is het gebouw in Leerdam niet meer in gebruik. Deze zal dan ook worden verkocht. Van buiten heeft het pand de fysieke kenmerken van een woning, maar binnen heeft het de fysieke eigenschappen van een kerkgebouw. Hierdoor is het een zeer lastig gebouw om te verkopen. Verkoop aan een ander kerkgenootschap zou fijn zijn, maar de kans hierop is in de huidige tijd beperkt.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft het object de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'maatschappelijk' gekregen. Gelet op de omschrijving in de regels van het voorontwerp zou het object naast woning alleen gebruikt mogen worden voor een kerkgenootschap. Hierdoor verslechtert de verkoopbaarheid van het gebouw aanzienlijk. De bestemming is erg eng geformuleerd en is slechts passend voor de huidige situatie.

Verzocht wordt om de bestemming 'maatschappelijk' ruimer te formuleren waardoor alle vormen van maatschappelijk gebruik mogelijk zouden kunnen zijn, alsmede gebruik als woonhuis anders dan een ééengezinswoning.

Concreet wordt gevraagd om de bestemming dusdanig ruimer te omschrijven dat de volgende alternatieve aanwendungsmogelijkheden voor het object mogelijk zijn:

- Woonhuis voor zowel één als meerdere huishoudens;
- Maatschappelijke doeleinden in de breedste zin van het woord;
- Kantoor.

Tevens wordt de gemeente Leerdam verzocht om praktisch mee te denken aan de consequenties van het parkeerbeleid van de gemeente bij alternatief gebruik.

Beantwoording door college:

Wij begrijpen dat het pand in de huidige vorm lastig in de markt te zetten is, zeker gezien de huidige inrichting als kerk. Wij zouden echter tegen praktische problemen aanlopen als wij in dit bestemmingsplan de mogelijkheden van het pand 'zomaar' gaan verruimen. Wij lopen de door u voorgestelde alternatieve aanwendungsmogelijkheden langs:

- *Woonhuis voor meer dan één huishouden:*
Indien wij meer huishoudens in een pand toestaan dan heeft dit gevolgen voor de parkeerbelasting ter plekke. De parkeerdruk wordt bepaald aan de hand van de prijsklasse van de woningen en het aantal woningen. Zolang wij niet over die gegevens beschikken kunnen wij niet goed bepalen hoeveel parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Verder moeten wij bij het toestaan van meer woningen eerst

beoordelen of dit op een brandveilige manier kan gebeuren. Hiervoor dienen wij te beschikken over (gedetailleerde) tekeningen.

Tot slot betekent het toestaan van meer woningen dat de planologische situatie voor omwonenden in feite verslechterd omdat het drukker wordt. Dit kan leiden tot verzoeken om het vergoeden van planschade. Dergelijke verzoeken komen bij de gemeente terecht en moeten bij toekenning ook door ons betaald worden, terwijl een ander profiteert van de planologische wijziging. Daarom willen wij bij het verruimen van de planologische mogelijkheden ter plekke eerst een planschadeovereenkomst hebben afgesloten met de initiatiefnemer.

- *Maatschappelijke doeleinden in de breedste zin van het woord.*

Indien wij de maatschappelijke bestemming zouden verruimen zonder aan te geven wat hierbinnen mogelijk is, dan hebben omwonenden geen zicht meer op de toekomstige invulling. Dit leidt tot onzekerheid, hetgeen niet gewenst is. Een extreem voorbeeld is bijvoorbeeld een verslaafdenopvang, dat ook als maatschappelijke bestemming kan worden beschouwd. Daarom moeten we een maatschappelijke bestemming altijd afbakenen en precies aangeven welke functies zijn toegestaan. Voor sommige functies moet worden onderzocht of de geluidsbelasting van de straat op de gevel niet te hoog is (bijvoorbeeld bij een onderwijsvoorziening) en voor sommige functies moet onderzocht worden of er geluidshinder ontstaat bij omwonenden. Verder heeft elke maatschappelijke voorziening een andere parkeernorm. Zolang we niet weten wat de plannen zijn voor het pand kunnen we de parkeernorm niet goed bepalen. Verder moet de brandweer ook hier bepalen of het pand goed te gebruiken is voor een specifieke maatschappelijke voorziening en moet er een overeenkomst zijn gesloten over eventuele planschade.

- *Kantoor*

Een kantoor veroorzaakt in de regel niet veel geluid, maar wel meer parkeerdruk. Zo geldt in dit gedeelte van Leerdam een maximale parkeernorm voor kantoren zonder baliefunctie van 2.10 parkeerplaatsen per 100 m², waardoor op deze locatie al snel 5 tot 6 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om deze functie op te vangen. Ook hier moet de brandweer een beoordeling maken en moet een overeenkomst worden gesloten.

Bovenstaande praktische problemen leiden tot de conclusie dat het te voorbarig is om in het bestemmingsplan nu al ruimere mogelijkheden te bieden. Dit wil overigens niet zeggen dat wij alternatieve invullingen van het pand op voorhand uitsluiten. Voorstellen voor een invulling doen wij niet, omdat wij dat aan de markt willen overlaten. Een planologische beoordeling van plannen op deze locatie is echter altijd noodzakelijk, gezien de ligging in een woongebied en aan een drukker doorgaande weg. Wij verzoeken u daarom om eventuele plannen verder uit te werken en vervolgens met ons te bespreken. U kunt dan een zogenaamd 'principeverzoek' indienen bij de afdeling vergunningen en belastingen van de gemeente Leerdam. Hieraan zijn echter wel legeskosten verbonden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Geen

Van:

3

(ondertekend door twee huishoudens)

Inhoud inspraakreactie:

Direct ten westen van de Lodewijk van Nassaustraat is de huidige bebouwing nu "laagbouw" (seniorenwoning met zoldertje). In het voorontwerp zijn er plannen voor "hoogbouw". Dit brengt enkele nadelige factoren mee, onder andere minder privacy, minder zonlicht, etc...

Men zegt dat het nieuwe plan verder naar achter komt te liggen, namelijk 4 meter vanuit het trottoir, maar de huidige bebouwing ligt ongeveer op hetzelfde niveau. Bij het maken van de plannen dient voldoende parkeergelegenheid meegenomen te worden, op dit moment is dat al een probleem in de straat. Verzocht wordt om het bestemmingsplan nog eens goed na te kijken en wellicht naar aanleiding van het bovenstaande nog het één en ander te wijzigen.

Beantwoording door college:

De woningen worden inderdaad hoger. Waar tot nu toe sprake was van 1 bouwlaag met kap komen nu woningen met 2 lagen en kap.

In het tot nu toe geldende bestemmingsplan zijn woningen met een maximale goothoogte van 6 meter ter plekke toegestaan. Een maximale bouwhoogte is niet voorgeschreven. In het nieuwe bestemmingsplan is de maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter voorgeschreven. *Planologisch* wijzigt de situatie dus slechts met 1 meter, terwijl in de praktijk het verschil groter is. Dit heeft te maken met het feit dat op de locatie tot nu toe niet alle planologische mogelijkheden maximaal benut zijn.

De aanleiding om de nieuwe woningen groter te maken mag duidelijk zijn: de huidige woningen zijn klein en voldoen daarom niet meer aan de eisen van deze tijd. Dit belang vinden dermate zwaar wegen dat wij hiervoor ruimte willen bieden in het bestemmingsplan. Dat betekent overigens niet dat wij andere belangen, waaronder die van u, terzijde schuiven. Bij de ontwikkeling van de plannen is ook gekeken naar de inpasbaarheid van de nieuwe woningen in de omgeving. Aangezien de woningen ten oosten en zuiden van het plangebied uit twee lagen en een kap bestaan, wordt dat ook in dit nieuwbouwplan toegepast. Hiermee worden de nieuwe woningen vrijwel net zo hoog als de overige woningen, waardoor er dus geen sprake kan zijn van "hoogbouw". Komen de woningen iets verder van elkaar vandaan te liggen, zij het in beperkte mate. In de huidige situatie liggen de woningen ongeveer 3,5 meter van het trottoir af en 18,6 meter van de woningen aan de overzijde. Dit wordt in de nieuwe situatie respectievelijk 4 meter en 21 meter.

Van een aantasting van de privacy is wat ons betreft geen sprake. De nieuwe woningen kijken uit op de voorgevels van de woningen aan de overzijde en dus niet op de tuinen. In principe kunnen vanaf de straat willekeurige voorbijgangers ook uw woningen inkijken. Aan de achterzijde van de woningen zijn de begane grond en achtertuin plaatsen waar in principe rust en privacy dienen te overheersen en waar 'inkijk' niet mogelijk is. Ook van een onevenredige afname van zonlicht is wat ons betreft geen sprake. De schaduw van de nieuwbouw valt alleen in de avonduren op het oosten, maar door de afstand van 21 meter tussen de woningen in de nieuwe situatie zal schaduw niet snel op andere woningen in het oosten vallen.

Ook het parkeren is onderzocht. Hierbij hebben wij getoetst aan de beleidsnota parkeernormen Leerdam uit 2010. Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de maximale parkeernorm. Hieruit bleek dat voor het plan 'MFA Oost fase II' maximaal 43 parkeerplaatsen benodigd zijn, terwijl in totaal 49 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het plan leidt hierdoor niet tot extra parkeerdruk.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Geen

Van:

4

Inhoud inspraakreactie:

Aan de Frederik Hendrikstraat is gekozen voor een rij van zeven eengezinswoningen met twee verdiepingen en een kap. Die komen in de plaats van 5 kleine bejaardenwoningen met alleen een begane grond en kap.

De woning ten noorden hiervan, aan de Willem de Zwijgerstraat, is bewust gekocht omdat hier de meeste privacy aanwezig is. Naast de woning bevindt zich een ruime groenstrook die aan de bejaardenwoningen grenst en achter de woning staat de kerk. Bij de aankoop van de woning (in 1998) werd in de verkoopbrochure gesproken over het watertorenterrein met een uniek landelijk karakter. Dit karakter wordt aangetast met dit nieuwe plan.

De nieuwbouw komt veel dichterbij de Willem de Zwijgerlaan te liggen, waardoor het uitzicht kwijtraakt richting Koningin Emmalaan. Ook neemt de lichtinval af en tast de nieuwbouw de privacy aan. Nu is er geen inkijk in de tuin vanwege de laagbouw, in de toekomst verandert dit. Verder gaan de tuinen van de nieuwe woningen grenzen aan de bestaande tuin aan de Willem de

Zwijgerstraat. Nu staat er een taxushaag als erfafscheiding, die vanaf het grasveld geknipt kan worden. In de toekomst kan dit niet meer, omdat er geen pad ligt tussen de tuinen. De heg kan niet meer geknipt worden en het is maar de vraag wat de nieuwe bewoners als erfafscheiding neer gaan zetten. Er komt wel een looppad achter een deel van de woningen, maar dat loopt dood. Dat is inbraakgevoelig en vragen om problemen.

Voorgesteld wordt om de vier huidige woningtypen van het watertorenterrein ook in fase 2 tot hun recht te laten komen. Ten zuiden van de Willem de Zwijgerstraat zouden dan de woningen type Waterhoen (langs Oud Schaik) moeten terugkomen, zodat er meer eenheid ontstaat met de woningen aan Oud Schaik. Binnen die eenheid zou op het perceel van de kerk dan ook zo'n type woning kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast zou dan het Amaliahof fase 1 een eenheid zijn, evenals de twee rijen woningen aan de Prins Mauritsstraat en de Lodewijk van Nassaustraat. Met dit voorstel wordt het uitzicht van de woningen aan de Willem de Zwijgerlaan niet meer geblokkeerd, omdat de woningen dan meer naar achteren (oostwaarts) gebouwd kunnen worden. Daar is meer ruimte, omdat de tuin schuin wegl loopt.

Beantwoording door college:

Voor de argumenten die wij hebben om de woningen te (laten) vervangen door hogere nieuwbouw verwijzen wij u naar hetgeen wij hebben gesteld bij nr. 3.

Naar aanleiding van uw inspraakreactie heeft u op 3 november 2011 een gesprek gehad met de initiatiefnemers van de woningbouw. De initiatiefnemers hebben aangegeven bereid te zijn om één bouwkavel te laten vervallen, zodat er vrij uitzicht blijft bestaan vanaf de woningen aan de Willem de Zwijgerstraat naar de Frederik Hendrikstraat. Het gaat om ongeveer de oppervlakte grond zoals die thans naast de huidige bejaardenwoning ligt.

Voor het overige blijven de uitgangspunten van het plan overeind: de bestaande noordelijke grens van het bouwvlak komt in de nieuwe situatie ongeveer 2 meter zuidelijker te liggen, waardoor op dit vlak de planologische situatie voor de woningen aan de Willem de Zwijgerstraat iets verbetert. Zoals eerder gezegd bij nr. 3 is de planologische wijziging van de (goot)hoogte slechts 1 meter. Op dit punt waren de maximale mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan nog niet volledig benut.

U geeft in uw inspraakreactie aan dat u de woning heeft gekocht omdat hier de meeste privacy aanwezig is. Doordat nu twee verdiepingen en een kap worden gebouwd kunnen bewoners uw tuin inkijken. Echter, vanaf de zijde waar het bebouwingsvlak komt te liggen is ook in de huidige situatie al zicht op uw tuin en woning. Onderstaande foto verduidelijkt dat. Het grasveld ten zuiden van uw perceel is in principe openbaar gebied, dus ook daar kunnen voorbijgangers al op uw perceel kijken. Daarnaast is al aangegeven dat 1 woning komt te vervallen, waarmee de groenstrook langs de Willem de Zwijgerstraat intact blijft.



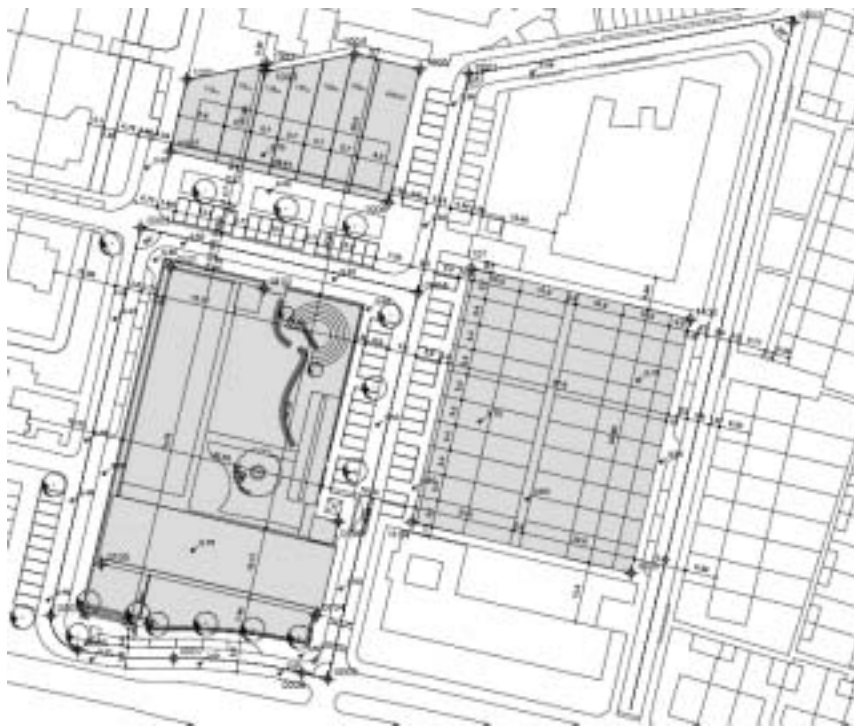
U heeft het ook over het feit dat het landelijke karakter, zoals omschreven in de verkoopbrochure, wordt aangetast. Wij hebben geen invloed op wat er in een verkoopbrochure komt te staan en vragen ons af wat in dit verband met 'landelijk' bedoeld wordt. Dat er dingen veranderen bij u in de buurt is zeker, maar wij zijn van mening dat de nieuwe woningen juist goed passen in de bestaande omgeving (zie ook bij nr. 3) en dat met het schrappen van 1 woning tegemoet wordt gekomen aan uw verzoek om het groen langs de Willem de Zwijgerstraat intact te laten.

In de plannen grenzen de tuinen van de nieuwe woningen inderdaad aan uw perceel. Tijdens het gesprek op 3 oktober 2011 heeft de initiatiefnemer ook toegezegd dat er een pad kan komen langs de zijtuin en de nieuwe bewoners. Hierdoor blijft het tuinonderhoud van de taxushaag en leibomen mogelijk en ook de achtertuin bereikbaar.

Wat betreft uw voorstel:

De woningen aan de Frederik Hendrikstraat, Prins Mauritsstraat en Lodewijk van Nassaustraat zijn eerder gebouwd dan de woningen op het watertorenterrein, waardoor beide plannen stedenbouwkundig in principe niets met elkaar te maken hebben. Bij de eerste uitbreidingen in Leerdam Oost werden vooral rijenwoningen gerealiseerd, zo ook hier.

De reden dat de woningen in de plannen meer richting het westen werden gesitueerd, is dat er extra parkeervoorzieningen worden gerealiseerd om eventuele extra parkeerdruk als gevolg van het plan op te vangen. In onderstaande afbeelding (voorlopig stedenbouwkundig matenplan), ziet u waar de nieuwe parkeerplaatsen komen te liggen (langs de Prins Mauritsstraat).



Op dezelfde afbeelding is te zien dat de perceelgrens van de meest oostelijk gelegen woning gelijk loopt aan de oostelijke grens van het plein bij MFA Oost fase 1. Hierdoor ontstaat aan deze kant één stedenbouwkundige lijn met daarnaast parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van uw inspraakreactie wordt het oorspronkelijke plan iets aangepast: het perceel waar de witte pijl naar toe wijst krijgt nu een groenbestemming en het achterpad wordt doorgetrokken tot aan de Willem de Zwijgerstraat.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Het meest westelijk gelegen perceel krijgt een groenbestemming en de bestemming “verkeer-verblijfsgebied” wordt tot aan de Willem de Zwijgerstraat doorgetrokken om een doorlopend achterpad mogelijk te maken.

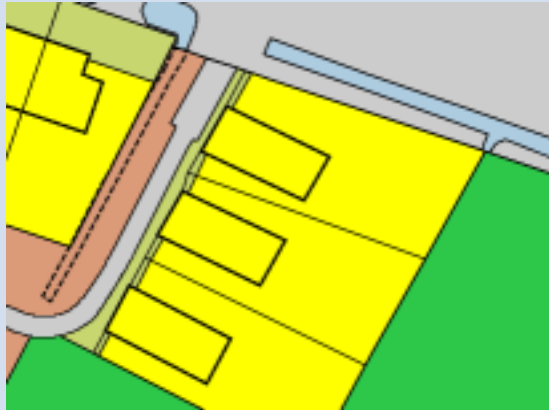
Van:

5 (Master Makelaars)

Inhoud inspraakreactie:

Master Makelaars bemiddelt bij de verkoop van de drie kavels aan de Koningin Emmalaan 118 te Leerdam, het voormalige perceel van het glazen huis. Twee kavels zijn verkocht, maar de laatste

kavel is lastig te verkopen. Naast de economische situatie van dit moment heeft dit te maken met de aangegeven rooilijn.



Door de aangegeven rooilijn moet men de woning zo bouwen dat deze dicht tegen het buurperceel aan de zuidzijde wordt gesitueerd. Dit wordt als bezwarend ervaren, juist als men een "vrijstaande" woning wil bouwen. Door de aangegeven rooilijn kan een toekomstige woning niet in het midden van de kavel worden gesitueerd, terwijl dit de kwaliteit van de toekomstige bebouwing en de kaveldeling juist ten goede komt. Door deze beperkingen hebben kandidaten besloten om niet over te gaan tot aankoop van de kavel. Verzocht wordt om de bebouwingmogelijkheden op de kavel te verruimen en de regels zo aan te passen of afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, zodat het mogelijk wordt om de woning op het midden van de kavel te bouwen.

Beantwoording door college:

Het huidige bouwvlak is inderdaad bepaald door de rooilijn van de Koningin Emmalaan 114-116. Als stedenbouwkundige randvoorwaarde voor deze locatie is gesteld dat de rooilijn gevormd door de meest noordelijk gelegen punt van het voormalige glazen huis aangehouden moet worden. De meest noordelijk gelegen punt van het bouwvlak ligt hier nu nog niet tegenaan, maar ongeveer 1 meter ten zuiden daarvan.

U vraagt in uw brief om het bouwvlak dusdanig te verruimen dat het mogelijk wordt om de woning midden op de kavel te bouwen. Bij het opmeten van het bouwvlak blijkt de grens van het bebouwingsvlak grenzend aan de tuinbestemming 6 meter van de noordelijke perceelgrens en 4 meter van de zuidelijke perceelgrens af te liggen. Het is daarom redelijk om het bouwvlak zoals dat nu is opgenomen 1 meter noordwaarts te verschuiven. Op deze manier komt de meest zuidelijk gelegen hoek van het bouwvlak ook iets verder van de andere woning af te liggen, op 3 meter afstand. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit gebied is bepaald dat een hoofdgebouw op minimaal 3 meter afstand van de perceelgrens moet liggen, waardoor de nieuwe situatie zelfs de voorkeur verdient.

Aanvullend: het bouwvlak van de meest zuidelijk gelegen woning blijkt niet overeen te komen met de werkelijke situatie. Deze wordt aangepast.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Het bouwvlak verschuift 1 meter noordwaarts. Het bouwvlak van de meest zuidelijke woning wordt aangepast conform de werkelijke situatie.

Inspraakreacties via www.leerdam.nl:

Van:

6

Inhoud inspraakreactie:

De zorg wordt uitgesproken dat het gebied rond Oud Schaik 64 in het bestemmingsplan meegenomen wordt, zodat er bedrijven mogen komen die niet horen in een landelijke omgeving.

Veel grond is agrarisch gebleven, hopelijk wordt dit niet bebouwd. Verder wordt gevraagd om de trap tegen de Koningin Emmalaan te verwijderen om de rust van vroeger terug te brengen. Geen honderden wandelaars meer en de vele honden die er uitgelaten worden.

Beantwoording door college:

De gronden rondom Oud Schaik 64 zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor dit gebied is op 30 september 2010 een ander bestemmingsplan vastgesteld, te weten bestemmingsplan 'buitengebied Leerdam'. De naam zegt veel over hoe wij aankijken tegen dit gebied: we zien het nu niet als een te ontwikkelen, te bebouwen locatie maar meer als buitengebied waar grote ontwikkelingen niet zijn toegestaan. Buiten de bouwvlakken zijn de gronden voornamelijk bestemd als "agrarisch met waarden" en "natuur". Binnen deze bestemmingen mogen geen (nieuwe) woningen worden gebouwd. Hiermee is het landelijk karakter naar onze mening gewaarborgd. Voor meer informatie over het bestemmingsplan buitengebied verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl (u kunt zoeken naar het bestemmingsplan geldend op uw adres).

U geeft aan dat u graag de trap vanaf de Koningin Emmalaan verwijderd ziet worden vanwege de hoeveelheid wandelaars en mensen die hun hond uitlaten. Wij vragen ons af waar de overlast precies uit bestaat, aangezien wandelaars over het algemeen niet bekend staan als overlastgevend. Indien wij de trap verwijderen moeten veel wandelaars, al dan niet met hond, noodgedwongen over het fietspad langs de drukke Koningin Emmalaan richting het centrum van Leerdam lopen. Dit heeft wat ons betreft niet de voorkeur, wij 'ontvlechten' liever de verkeersstromen zodat wandelaars veilig naar het centrum kunnen lopen. Het weghalen van de trap benadeelt wat ons betreft teveel gebruikers, waardoor wij niet mee kunnen gaan in uw inspraakreactie.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Geen

Van:

7

Inhoud inspraakreactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen de waterparagraaf in het bestemmingsplan. De huidige waterberging en toewijzing van waterberging voor de toekomst zijn te gering. De geplande waterinlaten ontbreken, evenals de extra geplande pompgemalen.

Beantwoording door college:

Het waterschap Rivierenland heeft, net als u, bewaren tegen de waterparagraaf in het bestemmingsplan. Aangezien uw opmerkingen dezelfde zijn als die van het waterschap, verwijzen wij naar onze beantwoording aldaar.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Zie de beantwoording van de inspraakreactie van het Waterschap Rivierenland.

Van:

8

Inhoud inspraakreactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen het wijzigen van het bestemmingsplan van het watertorenterrein naar woon-, bedrijfs- of maatschappelijke voorziening. De toekomstplannen zijn te weinig concreet om de consequenties van een dergelijke wijziging te kunnen inschatten. Gerefereerd wordt naar een email van 15 juni 2011 waarin zorgen over de toekomstplannen kenbaar worden gemaakt. Het gaat hierbij om de vrije ligging van het hoekhuis ten zuiden van het watertorenterrein, alsmede de marktwaarde hiervan.

Beantwoording door college:

Wij zijn het met u eens dat de plannen voor het watertorenterrein momenteel te weinig concreet zijn om hier een woon-, bedrijfs- of maatschappelijke voorziening direct toe te staan. Weliswaar is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen, maar dit kan alleen binnen de al bestaande bebouwing. De bouwvlakken van de nu aanwezige bebouwing zijn niet verruimd (en mogen niet worden verruimd), waardoor uw uitzicht niet zomaar kan veranderen. Wel zou bijvoorbeeld de bestaande watertoren anders gebruikt kunnen worden, maar ook daarbij worden eerst voorwaarden door de gemeente gesteld. Zo toetsen wij of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden verstoord en of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden. Een dergelijk plan voor functiewijziging wordt door het college beoordeeld en ter inzage gelegd, zodat u dan ook uw bezwaren kenbaar kunt maken.

Uitbreiding van de bestaande bebouwing is in dit bestemmingsplan, met de huidige status van de plannen, niet aan de orde. Hieronder ziet u de bouwvlakken, waarbuiten geen gebouwen mogen worden gebouwd.



De marktwaarde van uw woning kan daarom niet worden aangetast op basis van dit bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Geen

Reacties tijdens de inloopavond:

Van:

9

Inhoud inspraakreactie:

Als gevolg van de vele en heftige regenval van de afgelopen (zomer)maanden heeft de wijk Oost enkele keren met wateroverlast te maken gehad. Hoe gaat er extra waterberging verwerkt worden in het bestemmingsplan oost? Zie verder de reactie bij 7 (afkomstig vanaf hetzelfde adres).

Beantwoording door college:

Het waterschap Rivierenland heeft, net als u, bewaren tegen de waterparagraaf in het bestemmingsplan. Aangezien uw opmerkingen dezelfde zijn als die van het waterschap, verwijzen wij naar onze beantwoording aldaar.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Zie de beantwoording van de inspraakreactie van het Waterschap Rivierenland.

Van:

10 (twee personen)

Inhoud inspraakreactie:

De verkeerssituatie ter hoogte van de kruising Oranje Nassaulaan / Koningin Emmalaan is onduidelijk en onveilig.



Ter hoogte van de Waterloop 1 was vroeger een oversteek geprojecteerd. Oversteek is weggehaald, maar wordt nog steeds gebruikt (paaltjes en vluchtheuvel). Zie onderstaande afbeelding. Het bordje (fietsers oversteken) is niet duidelijk genoeg geplaatst.



De parkeerplaatsen aan de Emmalaan zijn enkel te verlaten via de Emmalaan, er is geen doorsteek naar de weg erachter. Dit zou een stuk veiliger zijn. Door de nieuwe aanplant is dit nu niet meer mogelijk. Kan de gemeente hier een doorsteek creëren? Zie onderstaande afbeelding.



Beantwoording door college:

Het is goed dat u onveilige situaties doorgeeft aan de gemeente en suggesties doet voor verbetering. Het bestemmingsplan is alleen niet het instrument om hier iets mee te doen, omdat een bestemmingsplan alleen aangeeft welk gebruik van gronden is toegestaan (in dit geval verkeer, parkeren) en welke bouwmogelijkheden ter plekke gelden (verkeerslichten, lantaarnpalen en dergelijke). Een eventuele herinrichting van de weg is binnen de bestemming ook mogelijk, het bestemmingsplan staat wat dit betreft niets in de weg.

Uiteraard hebben wij wel naar uw opmerkingen gekeken. In het gebied bij de kruising Koningin Emmalaan / Watertorenlaan is al geld gestoken om de verkeersveiligheid te verbeteren. Vorig jaar zijn daar nog de laatste aanpassingen gedaan, zoals het ophogen van de band langs het fietspad ter hoogte van de Oranje Nassaulaan, de verplaatsing van de fietsoversteek over de Koningin Emmalaan, aanpassing van de fietsoversteek bij de Oranje Nassaulaan en aanpassing van het 'eiland' ter hoogte van de Spoorstraat (oversteek richting centrum). Om de veiligheid op de kruising met de Nassaulaan verder te bevorderen wordt hier een 30 kilometer zone ingevoerd. Wij nemen aan dat hiermee de door u benoemde onveilige situatie zal verbeteren.

De oversteek ter hoogte van Waterloo 1 is alleen bedoeld voor voetgangers. Hier ontbreekt nog een invalidenoprit, dit wordt nog aangepast. Fietsers worden geacht al eerder bij de Waterloo over te steken, daar hangt nu ook een bord "(brom)fietsers oversteken". Voor fietsers zou het duidelijk moeten zijn om hier over te steken aangezien aan deze kant verder geen fietsvoorziening is en aan de overkant een fietspad in twee richtingen.

Als we de Parallelweg bereikbaar willen maken voor de parkeerplaatsen dan moeten wij al het groen verwijderen, per doorsteek kan slechts één parkeerplaats worden bereikt. Wij zijn het er mee eens dat teveel parkeerbewegingen langs de Emmalaan geen veilige situatie oplevert. Echter, het opofferen van het groen om auto's de Parallelweg op te sturen die daarna weer de Emmalaan opgaan gaat ver. Het groen vervult een belangrijke functie om het langzamere verkeer op de Parallelweg (30 kilometer zone) te scheiden van het snellere verkeer op de Emmalaan (50 kilometer zone). Daarnaast zullen omwonenden niet positief staan tegenover het verwijderen van het groen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Geen

Van:

11 (Provincie Zuid-Holland)

Inhoud inspraakreactie:

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale structuurvisie en de verordening

ruimte. Het plan is conform dit beleid.

Beantwoording door college:

Ter kennisname aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Geen.

Van:

12 (Gasunie)

Inhoud inspraakreactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

Beantwoording door college:

Ter kennisname aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

Geen.

Van:

12 (Waterschap Rivierenland)

Inhoud inspraakreactie:

- Het proces van de watertoets is niet goed doorlopen. Het waterschap heeft in oktober 2010 het document met de ruimtelijke uitgangspunten ontvangen, maar vooroverleg in het kader van de watertoets heeft verder niet plaatsgevonden;
- In december 2009 heeft het waterschap een wateradvies opgesteld voor het projectbesluit MFA Oost fase 1. In de beschrijving van het aspect 'water' in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze waterparagraaf uit het projectbesluit en het bijbehorende wateradvies. Dat is ons inziens niet juist. In de inleiding van het projectbesluit MFA-Oost fase 1 is aangegeven: "In de tweede fase worden nog 24 grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze fase is nog niet 100% uitgewerkt en wordt nog niet in dit projectbesluit opgenomen". Voor fase 2 dient daarom nog een waterparagraaf te worden opgesteld, toegespitst op de ontwikkeling MFA Oost fase 2. U dient er daarbij vanuit te gaan dat de eventuele toename aan verharding volledig moet worden gecompenseerd. De vrijstelling voor de eerste 500 m2 is al in fase 1 verrekend. De bijlagen 5 en 6 behorende bij de toelichting zijn niet van toepassing.
- U verwacht dat in de komende 10 jaar een flink aantal ontwikkelingen plaatsvinden in het plangebied, zoals bij de Lingebolder, nieuwbouw Lingesteyn, nieuwe functie Koningin Emmahuis, verkoop watertorenterrein, verhuizing brandweer, uitbreiding school de Hobbitstee, nieuwbouw bij kerk Abdullam en de verplaatsing van de Julianaschool. In het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat met wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingmogelijkheden zoveel mogelijk wordt voorgesorteerd op deze ontwikkelingen. De gemeente heeft niet inzichtelijk gemaakt of en wat de mogelijke consequenties zijn voor het aspect water. Verzocht wordt om in paragraaf 5.8 hier nader op in te gaan.
- Het verbaast ons dat voor het gebied Lingesteijn geen aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' is opgenomen, aangezien de plannen voor dit gebied worden ontwikkeld. Als gevolg van de plannen zal de waterhuishouding veranderen, waardoor ook de functieaanduiding 'water' aangepast wordt. Wij verzoeken u aan te geven hoe de ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- De keurzone van de waterkering is voor een deel opgenomen op de plankaart en in de regels van het bestemmingsplan. De Horndijk en Diefdijk aan de oostzijde van het plangebied vallen hier ook onder. Wij verzoeken u om deze waterkeringen ook te bestemmen als "Waterstaat-Waterkering".
- Op pagina 66, tweede alinea, staat dat de compensatie van MFA Oost fase 1 heeft

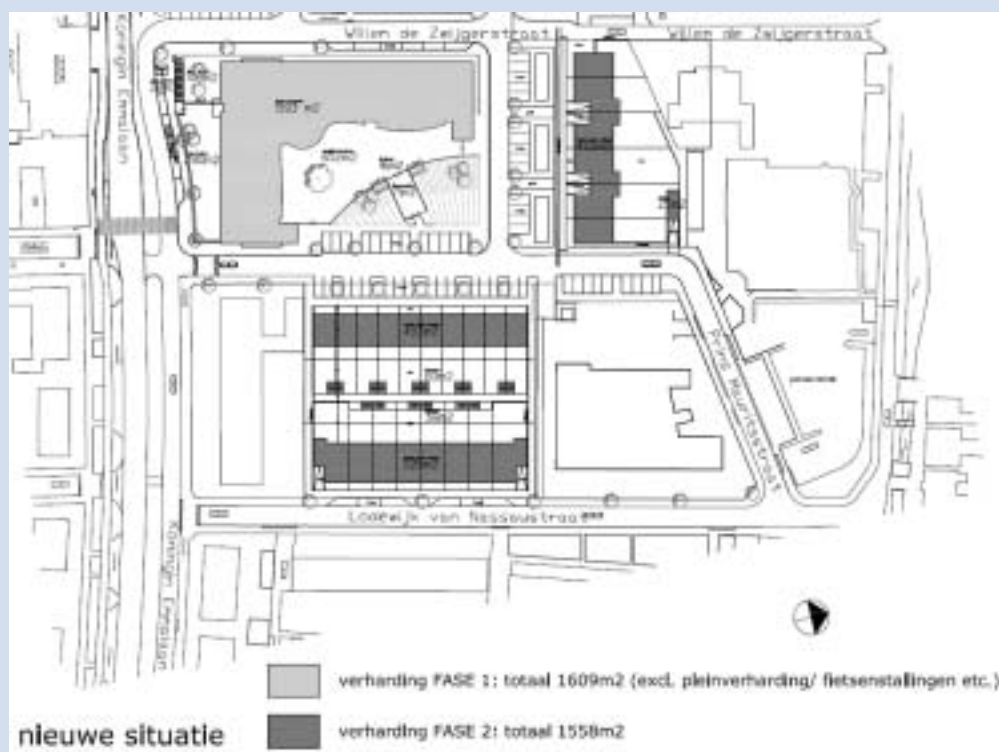
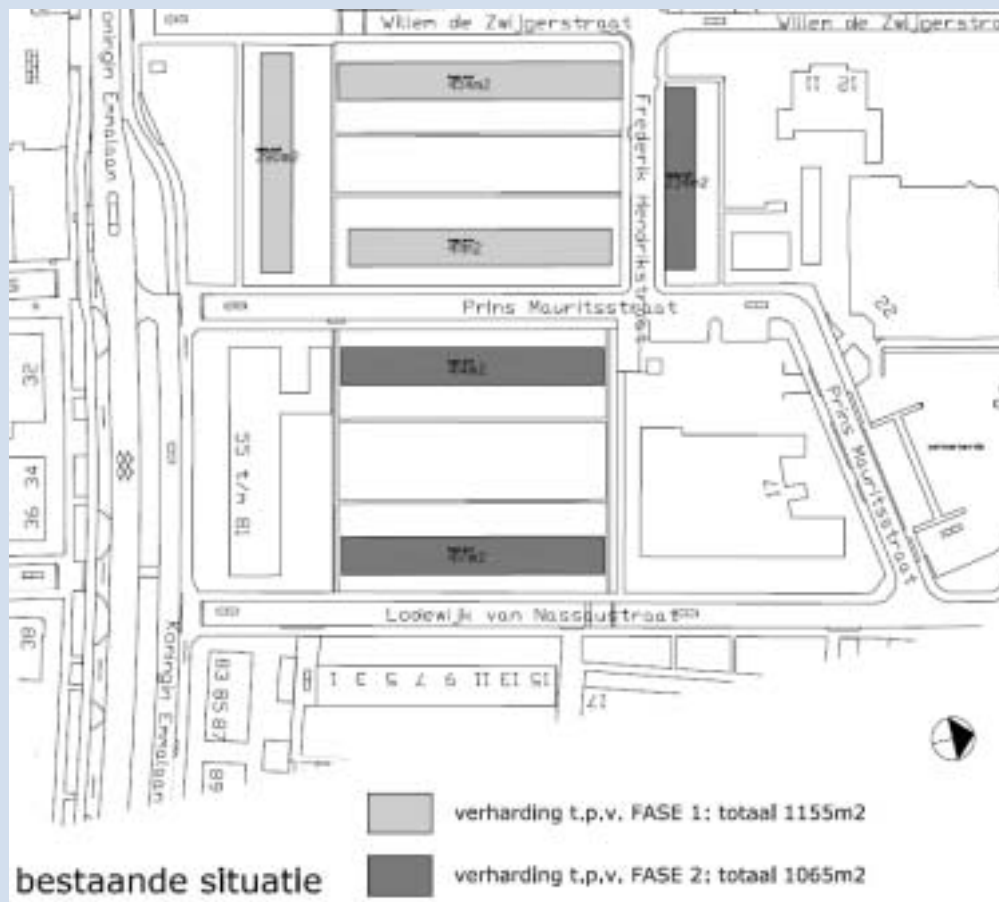
plaatsgevonden in de A-watergang, die langs het spoor ligt ten noorden van Oud Schaik. Hiervoor is door het waterschap een vergunning verleend. De verbreding van de A-watergang wil het waterschap terug zien op de verbeelding.

- Lingesteijn heeft onder andere de bestemming 'Maatschappelijk'. Er zijn mogelijkheden besproken om een verbinding aan te leggen achter de Lingepoli. Hierdoor kan Leerdam-Oost beter worden doorgespoeld waardoor de waterkwaliteit kan verbeteren. Het is niet duidelijk of artikel 6 'Maatschappelijk' het graven van waterpartijen toestaat. Verzocht wordt om dit te verduidelijken.
- Op pagina 47, bij de kop "Gemeente Leerdam: stedelijk waterplan", kan de volgende aanvulling worden opgenomen: In het waterplan zijn enkele kansen en maatregelen benoemd voor Leerdam-Oost. Het idee is om een verbinding aan te leggen tussen de waterpartijen aan de zuidoost zijde (Wieltje van Collee, de waterpartij achter de Lingepoli en dergelijke) en de watergang langs het spoor. Hierdoor worden deze waterpartijen beter doorgespoeld en kan de waterkwaliteit worden verbeterd.
- Op pagina 48, bij de kop "Waterkering", kan de volgende aanvulling worden opgenomen: Ten zuiden van het plangebied ligt de Linge. De Lingedijk ligt deels in het plangebied. Op deze waterkering is de Keur van toepassing. Nieuwe ontwikkelingen op deze waterkering mogen de stabiliteit van de waterkering niet aantasten. Er is dan ook een watervergunning nodig voor werkzaamheden binnen de keurzone. De keurzone dient de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" te krijgen.
- Opmerking over pagina 49, kop 'Watersysteem': in het plangebied liggen een tweetal A-watergangen, te weten langs het spoor en in het oosten van het plangebied. Conform het beleid van het waterschap dienen alle A-watergangen de bestemming 'water' te krijgen. Het overige water moet mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming. Dit is slechts deels gebeurd. Niet alle A-watergangen hebben de bestemming 'Water' gekregen. Er is voor gekozen om alle B-watergangen ook de bestemming 'Water' te geven. Dit is niet consequent gebeurd.
- Opmerking over pagina 49, kop 'rioleringsaspecten': de gemeente heeft in het verleden delen van de wijk afgekoppeld. Dit heeft ook een relatie met de opgetreden wateroverlast van de afgelopen zomer (zomer 2011). Verzocht wordt om de problematiek en de afkoppelplannen te beschrijven onder het kopje 'rioleringsaspecten'. Tevens willen wij met de gemeente in overleg over de locaties, waar af te koppelen gebieden wel en niet kunnen lozen op het watersysteem.
- Opmerking over pagina 49, kop 'ruimtelijke ontwikkeling': indien er een toename van verhard oppervlak is met meer dan 500 m² moet er extra waterberging gerealiseerd worden. De vuistregel is dat er 436 m³ per hectare aan waterberging moet worden aangelegd. Wij verzoeken u om de toename aan verharding voor de verwachte ontwikkelingen in kaart te brengen, zodat een inschatting gemaakt kan worden van de consequenties voor de waterketen en het watersysteem.

Beantwoording door college:

- In het kader van het vooroverleg hebben wij het document met de ruimtelijke uitgangspunten, alsmede het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden. Uit uw opmerking maken wij op dat u in een eerdere fase ook een *concept* voorontwerp toegezonden wilt krijgen of in ieder geval een overleg wilt voeren over de waterparagraaf. Wij stellen voor dat in het vervolg een concepttekst van de watertoets zo snel mogelijk met onze medewerker integraal waterbeheer wordt besproken, die vervolgens hierover contact met u opneemt. Op deze manier voorkomen we dat de watertoets alleen formeel plaatsvindt door brieven naar elkaar te sturen.
- In het bestemmingsplan is inderdaad gebruik gemaakt van de waterparagraaf uit het projectbesluit. In de inleiding van het projectbesluit staat dat de 24 woningen nog worden gerealiseerd en dat die fase nog niet zover is uitgewerkt dat deze in het projectbesluit is opgenomen. Dit is wellicht ongelukkig geformuleerd, want er is in de waterparagraaf van het projectbesluit en dus dit bestemmingsplan wel degelijk rekening gehouden met de ontwikkeling. U geeft aan dat de vrijstelling voor de eerste 500 m² al verrekend is en dat de bijlagen 5 en 6 niet van toepassing zijn. In de toelichting staat dat in de huidige situatie sprake is van 2.220 m² en in de nieuwe situatie 3.900 m² verhard oppervlak. Dat

betekent een toename van circa 1.700 m². De volledige 1.700 m² is al gecompenseerd en niet alleen de eerste 500m². Om dit aan te tonen treft u hieronder het stedenbouwkundig matenplan aan voor fase 1 en 2:



Hieruit blijkt dat in de nieuwe situatie 3167m² verharding ontstaat als gevolg van fase 1 én 2. Inclusief pleinverhardingen, fietsenstallingen en dergelijke komt de toename van het totale verharde oppervlak uit op 1700 m². In de toelichting staat dat bij meer dan 500 m² toename van verhard oppervlak de verharding voor 436 m³ per hectare moet worden gecompenseerd. Voor fase 1 en 2 houdt dat in een compensatie van 0,17 ha * 436 m³ = 74,12 m³. Deze compensatie is al volledig gerealiseerd in de bestaande watergang langs de spoorlijn Gorinchem-Geldermalsen.

Om de watercompensatie van fase 1 en 2 te verduidelijken worden de tekeningen van het stedenbouwkundig matenplan in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (direct na de laatste alinea op pagina 65). De bijlagen 5 en 6 bij de toelichting zijn nog steeds van toepassing.

- De komende 10 jaar voorzien wij inderdaad een flink aantal ontwikkelingen, maar deze zijn nog onvoldoende concreet om hiervoor al extra bouw mogelijkheden op te nemen. Wij hebben bewust de bouw grenzen uit het huidige bestemmingsplan intact gelaten, om aan te geven dat een functiewijziging in of ter plekke van het bestaande gebouw onder voorwaarden wordt toegestaan, maar dat er geen ruimte is voor aanvullende bouw mogelijkheden. Consequenties voor de waterhuishouding zijn daarom niet aan de orde. Om extra duidelijkheid te creëren zullen wij bij elke wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan als voorwaarde opnemen dat de bouwvlakken en bijbehorende hoogtematen zoals aangegeven op de verbeelding niet mogen worden vergroot.
- Voor het gebied Lingesteijn is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend dat vrijwel volledig passend bleek binnen het huidige bestemmingsplan. Voor enkele afwijkingen wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsregels die in het bestemmingsplan zelf staan opgenomen. De vergunning is nog niet verleend, maar de initiatiefnemer heeft wel aangegeven zich te willen houden aan het vigerende bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels voor afwijking. Op dit moment is er daarom geen aanleiding om ter plekke een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.
- Wij gaan de Horndijk en Diefdijk ook bestemmen als "Waterstaat-Waterkering".
- De verbreding van de A-watergang heeft inderdaad plaatsgevonden ten noorden van Oud Schaik, echter niet ter hoogte van dit bestemmingsplan. Het gedeelte waar verbreed is valt binnen het al vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied". Het is daarom helaas niet mogelijk om in dit plangebied de watercompensatie te visualiseren;
- In artikel 6 Maatschappelijk is aangegeven dat de gronden onder andere bestemd zijn voor "...bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ... water en waterhuishoudkundige voorzieningen...". Hiermee is het graven van waterpartijen toegestaan. Wel moet bij het graven rekening worden gehouden met eventueel aanwezige archeologische waarden. De procedure hiervoor staat beschreven in artikel 13 van het bestemmingsplan.
- De aanvulling die u voorstelt bij pagina 47 nemen wij over in het bestemmingsplan.
- De aanvulling die u voorstelt bij pagina 48 nemen wij gedeeltelijk over. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' hebben wij reeds toegelicht op pagina 48, evenals uw tekst over de watervergunning.
- Wij hebben als ruimtelijk uitgangspunt gehanteerd dat water zoveel mogelijk direct bestemd wordt in het bestemmingsplan. In het uiterste oosten van het plangebied is dit niet volledig gebeurd, dit passen wij aan. Ter hoogte van de Lingepolykliniek / Lingesteyn hebben wij bewust het water niet rechtstreeks bestemd, omdat hier mogelijk ruimtelijke ontwikkelingen spelen. Inmiddels is duidelijk hoe het nieuwe bouwplan van Lingesteyn er uit komt te zien en hoe het water in de nieuwe situatie is gelegen. Dit nemen wij op in het bestemmingsplan. Tevens is inmiddels duidelijk dat de watergang ten zuiden van de Lingebolder niet zal wijzigen. Hier bestemmen wij het water nu ook direct;
- Het klopt dat de gemeente delen van de wijk heeft afgekoppeld. Bij de kop 'rioleringsaspecten nemen wij een tekst op over de problematiek en de afkoppelplannen;
- Wij weten dat de komende 10 jaar ontwikkelingen gaan plaatsvinden in Leerdam Oost, maar nog niet hoe deze ontwikkelingen er concreet uit komen te zien. Om deze reden zijn in de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan bestaande bouwvlakken niet uitgebreid. Wij kunnen daarom nu onmogelijk de exacte hoeveelheid verharding

toelichten.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

- In de toelichting (direct na laatste alinea op pagina 65) worden de tekeningen van het stedenbouwkundig matenplan opgenomen om de berekening van de watercompensatie te verduidelijken.
- In de wijzigingsbevoegdheden wordt als aanvullende voorwaarden beschreven dat de bouwvlakken en bijbehorende hoogtematen zoals aangegeven op de verbeelding niet mogen worden vergroot.
- De Horndijk-Diefdijk wordt (mede) bestemd als Water-Waterkering. De medebestemming komt tot 25 meter vanaf het hart van de dijk te liggen.
- Op pagina 48 van de toelichting wordt aan het eind van de eerste alinea de volgende tekst toegevoegd:
"In het waterplan zijn enkele kansen en maatregelen benoemd voor Leerdam-Oost. Het idee is om een verbinding aan te leggen tussen de waterpartijen aan de zuidoost zijde (Wieltje van Collee, de waterpartij achter de Lingepoli en dergelijke) en de watergang langs het spoor. Hierdoor worden deze waterpartijen beter doorgespoeld en kan de waterkwaliteit worden verbeterd".
- op pagina 49 van de toelichting wordt aan het eind van de tweede zin toegevoegd: .
"Nieuwe ontwikkelingen op deze waterkering mogen de stabiliteit van de waterkering niet aantasten".
- Op de volgende locaties nemen we een bestemming 'water' op:



- In de toelichting, pagina 49, kop 'rioleringsaspecten', nemen we de volgende aanvullende toelichting op:
"Momenteel wordt heel Leerdam geïnventariseerd op wateroverlast. Het betreft minimaal 30 locaties waar uiteindelijk maatregelen getroffen moeten worden, vaak het afkoppelen van water. Mogelijke ingrepen in de gebieden worden nu beschreven, daarna vindt prioritering plaats. Naar verwachting kan eind dit jaar een planning in het college worden behandeld.
Het merendeel van Leerdam-Oost ten zuiden van de Koningin Emmalaan is voorzien van

een gemengd stelsel. Uitzondering hierop zijn het terrein van de Lingebolder en de Koningin Emmalaan 86-100 waar sprake is van een gescheiden stelsel. Bij de herstructurering van de Lingepoli / Lingesteyn zal eveneens een gescheiden stelsel aangebracht worden. Ten noorden van de Koningin Emmalaan is reeds een groot deel voorzien van een gescheiden stelsel. De Dillenburg, Markiezenhof en Stadhouders Jansstraat zijn de enige straten die (nog) voorzien zijn van een gemengd stelsel”.

Wij gaan in overleg met het waterschap over de locaties waar af te koppelen gebieden wel en niet kunnen lozen op het watersysteem.

Van:

13 (VROM-inspectie)

Inhoud inspraakreactie:

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Beantwoording door college:

Ter kennisname aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:




Geen




Ambtshalve wijzigingen

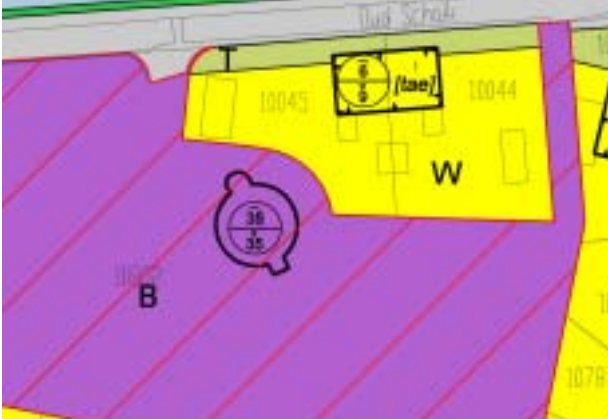
Tot slot is bij controle door de gemeente gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan “Leerdam Oost” een aantal fouten of onduidelijkheden bevat. Deze zaken worden gecorrigeerd door middel van het doorvoeren van de volgende ambtshalve wijzigingen:

Verbeelding

Nr.	Locatie	
1		<p>In het noordoosten van het plangebied is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van Leerdam (de ++ op de verbeelding) nog niet verwerkt. Dit wordt aangepast.</p> <p>Tevens wordt het groen ten noorden en zuiden van het spoor direct bestemd als groen, zodat aansluiting op de overige bestemmingsplannen plaatsvindt.</p> <p>Het gebied ter hoogte van de witte pijl wordt bij het bestemmingsplangebied betrokken.</p>

2		<p>Het aangegeven gebied is in werkelijkheid een groenstrook. Deze wordt als zodanig bestemd.</p>
3		<p>De maximale bouwhoogte op de verbeelding wordt hier 16,5 meter. In het voorgaande bestemmingsplan is bepaald dat de maximale goothoogte 14 meter dient te bedragen. Een maximale bouwhoogte is tot op heden niet aangegeven. Inmiddels is een bouwplan voor dit gebied ingediend, dat passend is binnen het voorgaande bestemmingsplan. In het bouwplan bedraagt de goothoogte 14 meter en de bouwhoogte 16,5 meter. Aangezien een omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van het oude bestemmingsplan, nemen we hier de nieuwe bouwhoogte op.</p>
4		<p>De aanduiding 'verenigingsleven' wordt hier verwijderd, aangezien de hoofdbestemming (maatschappelijk) het huidige gebruik al goed beschrijft. In de gebouwen zijn onder andere een gymzaal, een bijeenkomstruimte en ondersteunende kantoorruimte aanwezig.</p> <p>Aangezien in dit deel van het terrein geen uitbreidingen / wijzigingen zijn voorzien, trekken we de bouwvlakken om de bestaande gebouwen heen. Een bebouwingspercentage is daarom niet meer noodzakelijk.</p> <p>Bij het meest zuidelijk gelegen gebouw worden de goot- en bouwhoogte vermeld.</p> <p>Het gebied ter hoogte van de witte pijl krijgt, conform de huidige situatie, een groenbestemming. De gebieden ter hoogte van de zwarte pijlen krijgen, conform de huidige situatie, een verblijfsgebiedbestemming.</p>

		<p>Ter hoogte van het witte vlak wordt geparkeerd. Hier nemen we een verblijfsgebied-bestemming op.</p>
5		<p>De witte pijl wijst naar een groenstrook, deze strook krijgt een groenbestemming.</p>
6		<p>Deze gronden zijn in bezit van de bewoners en in gebruik als tuin. Wij bestemmen de gronden als zodanig,</p>
7		<p>Het gebied dat is aangegeven met een stippellijn is in bezit van de ASVZ, exploitant van de Lingebolder. Deze grond krijgt daarom een maatschappelijke bestemming.</p> <p>Op basis van het voorgaande bestemmingsplan heeft de ASVZ nog bouwrechten op haar locatie: volgens het hiervoor geldende bestemmingsplan mocht in totaal 10.000 m2 grond worden gereserveerd voor "bebouwing ten behoeve van huisvesting van verstandelijk en lichamelijk gehandicapten". De goothoogte van zogenaamde 'woonpaviljoens' mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bebouwing mag worden geplaatst in een zone tot en met de watergang ten westen van de Diefdijk.</p> <p>In de huidige situatie blijkt dat er in totaal 6,013 m2 aan hoofdgebouwen</p>

		<p>is geplaatst en 464 m² aan bijgebouwen. Er is in de huidige situatie dus nog 3.523 m² aan ruimte over voor het bouwen van nieuwe bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan blijft deze ruimte gehandhaafd, omdat anders een planologisch nadeel zou ontstaan voor de eigenaar van de gronden. Dit kan leiden tot planschadeclaims, hetgeen niet wenselijk is. Om de bouw mogelijkheden te handhaven wordt op de resterende gronden van ASVZ een bouwvlak opgenomen met een maximaal bebouwingspercentage. Op de kaart zijn deze gronden aangegeven met een stippellijn en doorgetrokken lijn. Deze gronden hebben een oppervlakte van ongeveer 4805 m². Om recht te doen aan de huidige bouw mogelijkheden van AZVZ, krijgt deze grond een bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 73%.</p>
8		<p>Over het bouwvlak van de watertoren leggen we aan bouwaanduiding "karakteristiek". Hieraan koppelen we een sloopverbod. De karakteristieke watertoren blijft op deze manier behouden. Door de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het wel mogelijk om de functie binnen de muren te wijzigen. Zo wordt het bijvoorbeeld mogelijk om kantoorruimte te realiseren in de watertoren.</p>

Regels

Nr	Pagina	Tekst	Opmerking
1	3	Begripsbepalingen	In het bestemmingsplan wordt een begripsbepaling opgenomen voor “bed & breakfast”. De volgende definitie wordt gebruikt: “recreatief nachtverblijf in de vorm van loges met ontbijt. Onder een bed & Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur”.
2	6	Begripsbepaling 1.24	In het bestemmingsplan wordt een begripsbepaling opgenomen voor “publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten”, om het onderscheid met de niet-publieksgerichte activiteiten te verduidelijken. De volgende definitie wordt gebruikt: “op het publiek gerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse (bijvoorbeeld een kapper of therapeut)”. Als voorbeelden van niet-publieksgerichte activiteiten worden een kantoortje of atelier benoemd in de begripsbepaling.
3	7	Begripsbepaling 1.32	Om nieuwe ruimtelijke (bouw) plannen beter te kunnen toetsen aan het bestemmingsplan, wordt een begripsbepaling opgenomen voor een “voorgevelrooilijn”: “een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan”.
4	7	Aanvullende begripsbepaling	Toegevoegd wordt een begripsbepaling voor “wonen”: ‘het bewonen van een woning’.
5	7	Aanvullende begripsbepaling	Toegevoegd wordt een begripsbepaling voor ‘carport’: “een dakconstructie met een maximale oppervlakte van 32 m ² , vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto’s”.
6	9 en 10	3.1 bestemmingsomschrijving	De volgende tekst wordt toegevoegd: “c ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”: tevens voor de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen”. Na de alinea “afwijken van de gebruiksregels” nemen we een nieuwe alinea op die regelt dat voor sloopwerkzaamheden een omgevingsvergunning voor het slopen moet worden aangevraagd. Als voorwaarde voor het afgeven van zo’n omgevingsvergunning geven we aan dat de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw geen geweld mag worden aangedaan: “ 3.5 omgevingsvergunning voor het slopen


			<p><u>3.5.1. Vergunningplicht</u> Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken is, ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”, een omgevingsvergunning vereist.</p> <p><u>3.5.2 Toetsingscriteria</u> De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing; b. De karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; c. De karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is; d. Het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt. <p>“</p>
7	10	Viermaal het woord ‘ronden’	Dit moet zijn: ‘gronden’
8	10	3.5.2 Wonen	De voorwaarden moeten worden aangegeven met a tot en met d
9	21	12.1 bestemmingsomschrijving	a. wordt gesplitst om de leesbaarheid te verhogen. De tekst luidt dan als volgt: “a. Het wonen; b. niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten”
10	21	12.1 onder b.	De tekst “een bedrijfsactiviteiten” wijzigt in “bedrijfsactiviteiten”.
11	21	12.2.2. onder d. (bijbehorende bouwwerken)	Om de leesbaarheid / begrijpelijkheid te vergroten vullen we de tekst “...niet meer bedragen dan 50%...” aan met: “ <i>van het oppervlak van die gronden</i> ”
11	22	12.3.1. onder a (afwijken van de bouwregels)	Deze afwijkingsbevoegdheid vervalt, omdat dit niet goed aansluit bij de regelingen van overige bestemmingsplannen en bij de nieuwe ‘beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht” (kruimelgevallenbeleid) van de gemeente Leerdam.
12	23	12.5 (afwijken van de gebruiksregels)	Hier nemen we een tweede afwijkingsbevoegdheid op voor het toestaan van <i>publiekgerichte</i> aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteiten, zodat we beter aansluiten bij de Leerdamse “beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Kruimelgevallenbeleid). De regeling komt als volgt te luiden: “Burgemeester en wethouders zijn door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 12.4.1 voor het toestaan van publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat: <ul style="list-style-type: none"> a. De woonfunctie van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken in overwegende mate worden gehandhaafd; b. De vloeroppervlakte die voor het aan een woning

			<p>verbonden beroep of bedrijf wordt benut, niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van alle vloeren van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken, zulks tot een maximum van 25 m²;</p> <p>c. De activiteit in ieder geval wordt uitgevoerd door de (mede)bewoner van de desbetreffende woning;</p> <p>d. De ruimtelijke uitstraling door het beroep of bedrijf beperkt blijft;</p> <p>e. Bedrijfsmatige activiteiten en buitenopslag in de (openbare) ruimte rondom de woning niet zijn toegestaan, behoudens in- en uitladen;</p> <p>f. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en geen onevenredige hinder ontstaat voor het woon- en leefmilieu. Dit geldt bijvoorbeeld voor lichtinval, bezonning, privacy en uitzicht van naastgelegen percelen, milieuhinder, toename van parkeerdruk en een verhoging van de verkeersaantrekkende werking;</p> <p>g. Geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte mag ontstaan en voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Conform het parkeerbeleid van de gemeente Leerdam wordt aan de hand van de ‘publicatie 182 parkeercijfers – basis voor parkeernormering’ van de CROW (maart 2004) bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn;</p> <p>h. Detailhandel alleen is toegestaan in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, en dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering is;</p> <p>i. Er geen horeca, horeca-activiteiten of seksinrichting is toegestaan.</p>
13	23	12.5 (afwijken van de gebruiksregels)	<p>Hier nemen we een derde afwijkingsbevoegdheid op voor het toestaan van een bed & breakfast aan huis, zodat we beter aansluiten bij de Leerdamse “beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Kruimelgevallenbeleid). De regeling komt als volgt te luiden: “Burgemeester en wethouders zijn door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 12.1 voor het toestaan van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:</p> <p>a. De toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Dit betekent dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;</p> <p>b. Het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning dient te worden gehandhaafd;</p> <p>c. Het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid ten behoeve van maximaal 6 personen is;</p> <p>d. De woonfunctie van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken in overwegende mate dienen te worden gehandhaafd;</p> <p>e. De vloeroppervlakte die voor de B&B voorziening</p>

			<p>wordt benut, niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van alle vloeren van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken, zulks tot een maximum van 75 m²;</p> <p>f. De B&B dient te worden geëxploiteerd door de (mede)bewoners van de betreffende woning;</p> <p>g. De ruimtelijke uitstraling door de B&B voorziening beperkt dient te blijven;</p> <p>h. Bedrijfsmatige activiteiten en buitenopslag in de (openbare) ruimte rond de woning niet is toegestaan, behoudens in- en uitladen;</p> <p>i. De belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad en geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag ontstaan. Dit geldt bijvoorbeeld voor lichtinval, bezonning, privacy en uitzicht van naastgelegen percelen, milieuhinder, toename van parkeerdruk en een verhoging van de verkeersaantrekkende werking.</p> <p>j. Geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte mag ontstaan en voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Indien dit niet mogelijk is moet er in de directe omgeving parkeergelegenheid aanwezig zijn. Richtlijn is het parkeerbeleid van de gemeente Leerdam en aan de hand van de "publicatie 182 parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering" van de CROW (maart 2004) wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn;</p> <p>k. Geen horeca, horeca-activiteiten en seksinrichtingen zijn toegestaan.</p>
14	23	12.5 (afwijken van de gebruiksregels)	<p>Hier nemen we een vierde afwijkingsbevoegdheid op voor het toestaan van zorgwonen, zodat we beter aansluiten bij de Leerdamse "beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Kruimelgevallenbeleid).</p> <p>De regeling komt als volgt te luiden: "Burgemeester en wethouders zijn door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 12.1 voor het toestaan van zorgwonen, met dien verstande dat:</p> <p>a. Een zorgindicatie is gesteld waaruit de noodzaak van zorgwonen blijkt;</p> <p>b. Vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de brandweer;</p> <p>c. Op het perceel al een woning aanwezig moet zijn;</p> <p>d. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het gediend zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;</p> <p>e. Per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van zorgwonen mag worden verleend;</p> <p>f. Bij beëindiging van de zorgbehoefte het gebruik wordt teruggebracht naar de bestaande situatie.</p>

Toelichting

Nr	Pagina	Tekst	Opmerking
----	--------	-------	-----------

1	-	 <p>In de toelichting gaan we nader toelichten waarom de gronden ten zuiden van de spoorlijn gebruikt kunnen worden door omwonenden. Feit is dat deze gronden al vaak in gebruik waren genomen en dat de spoorwegbeheerder deze gronden wil afstoten. Met de omwonenden is afgesproken dat zij de gronden van de gemeente mogen kopen en dat deze getaxeerd worden als tuin. Het oprichten van bebouwing vlak langs het spoor moet mogelijk zijn, maar niet zodanig dat het gehele gebied wordt dichtgezet en vanuit de trein alleen maar achterzijden van bijgebouwen te zien zijn. Daarom nemen we voor beide gebieden een groenbestemming op, waarbinnen in principe geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Zodra de gronden in bezit zijn van de omwonenden kunnen zij alleen gebruik maken van de mogelijkheden die de Wet algemene Bepalingen Omgevingsrecht biedt om vergunningvrij te bouwen (30 m²). Hierdoor zijn er op beperkte schaal bouwmogelijkheden aanwezig, zonder dat het gebied langs het spoor volledig wordt 'dichtgezet'.</p>
2	25 Bij paragraaf 3.3 is aangegeven dat het terrein van de watertoren bestemd is als "bedrijf".	<p>In de toelichting gaan we nader toelichten dat de watertoren in Leerdam Oost een karakteristiek gebouw is.</p> <p>Hierbij gebruiken we de volgende tekst:</p> <p>"</p> <p>Het watertorenterrein ligt langs de spoorweg Gorkum-Tiel, dichtbij de oude binnenstad van Leerdam. De toren is in 2009 uit gebruik genomen.</p> <p>Er is een beschrijving van Ir Arie Visser, de architect, uit 1930 waarin de net opgeleverde toren is beschreven.</p> <p>De watertoren is één van de markante herkenningspunten in het waterfront van Leerdam, naast de Grote kerk en de koepel van het Hofje van mevrouw Van Aerden.</p> <p>De toren die vroeger te midden van boomgaarden stond, ligt nu in de hoek van een nieuwbouwwijk. Deze wijk is gebouwd op de voormalige gronden van het Waterleidingterrein, waar de</p>

productiegebouwen van de Waterleiding lagen. De toren toont enig achterstallig onderhoud en aantal lelijk opgelapte delen in het betonwerk. In de betonnen onderrand van het reservoir is wat wapening vrijgekomen door wegbrokkelend beton. De toren is ontworpen op eenvoudig onderhoud: Het betonwerk van den toren is niet afgepleisterd, maar zoodanig gestort, dat voldoende zekerheid tegen noodlottige weersinvloeden is verkregen. De twee woningen onder één kap zijn goed onderhouden. Het metselwerk van deze dubbele dienstwoning is uit dezelfde geelgrijze baksteen opgetrokken als de baksteenvulling van de toren.

De beschrijving van ir Arie Visser is als volgt:

'(er) is een eenvoudige toren te ontwerpen, die geen schril contrast vormt met de betrekkelijk nederige gebouwen van het stadje Leerdam en zich tegelijk zoveel mogelijk aanpast door kleur en vooral door het silhouet aan de fleurige landelijke omgeving.'

'Als hoofdconstructie werd een geraamte van gewapend beton ontworpen, bestaande uit een tiental stijlen(...) Het getal 5 wordt in het planten- en dierenrijk veel gevonden! Zowel bij bloemen als bij lagere zeedieren ziet men den vijf- en tienhoek veel als grondmotief, waar hij belangrijk bijdraagt tot den schoonen vorm en de harmonie..'

'Tevens past de toren zich (...) aan bij het stadje, dat bij een plomper silhouet teveel zou worden doodgedrukt.'

De externe traptoren is bedoeld om het kantoor op de eerste verdieping te bereiken. Ook verleent dit element de toren een levendig silhouet. Rondom heeft het kantoor ramen. Interessante details: het balkon halverwege het reservoir, bedoeld om de vlag uit te steken, de waterspuiers die het water van de omloop van de uitkijktoren ca. 35 meter omlaag spuien (inmiddels via een regenpijp geregeld ivm overlast bij de dienstwoningen) en de uitkijktoren zelf die via een klimschacht door het betonnen reservoir bereikbaar is. De verticale betonconstructie geeft de toch brede toren een slank aanzicht. Naast de entree van de toren is in 1930 een gedenkmozaïek van A.D Copier herplaatst, dat in 1925 in de oude watertoren was aangebracht. De tekeningen van de watertoren zijn destijds aan Berlage voorgelegd, die zijn waardering hierover heeft uitgesproken. De dubbele dienstwoning is eenvoudig

vormgegeven. Beide delen zijn inmiddels intern ingrijpend gerenoveerd en aangepast aan moderne eisen.

Dit is geen “neutrale” toren, zoals Visser het zelf zegt, waarbij ‘de bouwmeester zonder innerlijke ontroering, zonder liefde heeft gewerkt,(...) maar ook geen ‘Neo Barok’.

De toren meet bijna 52 meter hoog en binnenwerks 9 meter diameter Het is beslist een markante toren die in het silhouet van Leerdam al sinds 1930 een duidelijke en herkenbare maar niet overheersende rol speelt. De citaten van ir Visser maken duidelijk waarom het ontwerp van deze toren heel geslaagd is. Het is een goed voorbeeld van een zorgvuldig ontworpen watertoren, gerealiseerd als een onbewerkte betonconstructie (dus ruiger en 't bouwwerk monumentaler is) met baksteenvulling en zorgvuldige detailleringen in elementen als ramen, vlaggenbalkon, betonconstructie. Het mozaïek van Copier is bijzonder. Te midden van zijn tijdgenoten is dit een toren met onbetwistbare architectonische kwaliteiten en karakteristieker dan menig kerktoren uit die tijd.

De watertoren is beeldbepalend voor de wijde omgeving en beeldbepalend in het stadsgezicht van Leerdam. Afbraak van de toren is een verlies van dit industriële monument en een zware aanslag op het beeld van Leerdam waar het een harmonieuze plaats inneemt. De toren is als object en als beeld in het stadssilhouet van onvervangbare cultuurhistorische en architectonische waarde.

Bijlage 2:

Zienswijzennota bestemmingsplan Leerdam Oost

Zienswijzennota bestemmingsplan Leerdam Oost



Gemeente Leerdam

Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

Februari 2012

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens de vergadering van 13 december 2011 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “Leerdam Oost”. Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de bijbehorende stukken, heeft vanaf 19 januari 2012 tot en met 29 februari 2012 (6 weken) ter inzage gelegen 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 de mededeling gedaan dat een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kon indienen bij de gemeenteraad.

Gedurende de zienswijzentermijn zijn er drie zienswijzen ingediend. Twee van de indieners van zienswijzen hadden hiervoor ook al een inspraakreactie ingediend. De andere zienswijze is ‘nieuw’ en komt van een persoon die het niet eens is met een doorgevoerde wijziging in het bestemmingsplan als gevolg van een inspraakreactie van iemand anders.

Zienswijzen

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend, deze worden met nummers aangegeven. Om privacyredenen zijn de namen van de indieners van de zienswijzen niet in het zienswijzenrapport opgenomen.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde zienswijzentermijn ontvangen (19 januari 2012 tot en met 29 februari 2012) 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 dit antwoord voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure.

Samenvatting ingekomen zienswijzen en beantwoording door de gemeenteraad

Betreft:

Locatie voormalige glazen huis



Van:

1

Inhoud zienswijze:

Op de locatie van het voormalige glazen huis (aan het Frisopad) zijn tot nu toe twee vrijstaande woningen gebouwd. Het meest noordelijk perceel ligt nu nog braak. In 2007 heeft het college besloten dat in totaal drie *vrijstaande* woningen kunnen worden gebouwd, met inachtneming van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden. Om het vrijstaande karakter van de woningen te bewaken was in de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen dat bijbehorende gebouwen aan één zijde (de noordkant) van de hoofdgebouwen moesten worden geplaatst en minimaal 5 meter vanaf de voorgevelrooilijn moesten liggen.

In het ontwerpbestemmingsplan wijken de bouwregels voor bijbehorende gebouwen af van wat was afgesproken in de stedenbouwkundige schets en uitgangspunt. De bijgebouwen mogen nu overal binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hierdoor kunnen op de noordelijke kavel bijgebouwen worden geplaatst die grenzen aan het zuidelijke kavel. Gevolgen hiervan zijn:

- De kwaliteit van de "luchtige" (vrijstaande) setting van de woningen in de omgeving neemt af.
- De huidige vrijstaande woning wordt een garage-geschakelde woning;
- De doorkijk naar het achterliggende gebied verdwijnt;
- De afstand van de middelste woning tot het dichtstbijzijnde bijgebouw wordt 3 meter in

plaats van 6 meter.

Het verlies aan kwaliteit heeft gevolgen voor de waarde van de bestaande woning. Verzocht wordt om de voorschriften aan te passen om recht te doen aan het eerdere collegebesluit.

Reactie van de gemeenteraad:

U heeft gelijk dat het college in 2007 heeft besloten over de bouw van de drie woningen en de bijbehorende stedenbouwkundige randvoorwaarden. Uitgangspunt was dat door de plaatsing van de bijgebouwen aan één zijde (noorden) en de situering van de hoofdgebouwen op 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens er altijd 3 meter vrije ruimte tussen de woningen aanwezig is en er dus sprake is van vrijstaande woningen. In de praktijk blijkt dit niet consequent te zijn toegepast: bij de bestaande twee woningen zijn de bijgebouwen zowel richting het noorden als het zuiden geplaatst. Desondanks liggen de woningen nog vrijstaand, met een afstand van 6 meter tussen de gebouwen. Om recht te doen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en te komen tot een minimale afstand van 3 meter tussen de gebouwen moet inderdaad de regeling in het bestemmingsplan iets worden aangepast op deze locatie. Nu is nog een woon- en tuinbestemming toegepast dat standaard voor het gehele bestemmingsplangebied is gebruikt, maar gezien de specifieke eisen voor deze drie percelen passen wij dat aan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

- Om het vrijstaande karakter van de woningen te garanderen, nemen we over de gehele zijdelingse perceelgrenzen een tuinbestemming van drie meter breed op.
- Verder nemen we een tuinbestemming op vanaf de perceelgrens aan de voorzijde tot vijf meter achter de voorgevelrooilijn.
- Deze maatregelen gelden voor alle drie de percelen, omdat de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het hele gebied gelden. Daarnaast biedt dit rechtsgelijkheid, alle drie de bewoners krijgen te maken met dezelfde regels voor hun perceel.

NB: De wetgeving met betrekking tot vergunningvrij bouwen is na 2007 gewijzigd. Hierdoor kan het voorkomen dat in de tuinbestemming vergunningvrij gebouwd mag worden. Bij vergunningvrij bouwen is een bestemmingsplantoets niet aan de orde. Wij verwijzen hiervoor naar bijlage 4 van het Besluit Ruimtelijke ordening. Via de website www.wetten.nl kunt u deze regeling raadplegen.

Betreft:

Plan "MFA Oost fase II"



Van:

2

Inhoud zienswijze:

Als gevolg van een inspraakreactie zou volgens het college in het plan "MFA Oost fase II", op de hoek Willem de Zwijgerstraat / Frederik Hendrikstraat, één van de geplande woningen vervallen. Door het vervallen van de woning blijft het uitzicht vanaf (de voorzijde van) het pand aan de Willem

de Zwijgerstraat 11 richting de Koningin Emmalaan grotendeels gehandhaafd. In het ontwerp bestemmingsplan blijken de wijzigingen echter niet te zijn doorgevoerd.

Reactie van de gemeenteraad:

Het vervallen van één woning is in de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan doorgevoerd: hier is geen woonbestemming meer opgenomen, maar een groenbestemming. De wijziging is hiermee juridisch verankerd. Echter, in de toelichting blijkt (inderdaad) nog niet alle informatie goed te zijn aangepast aan de nieuwe situatie. De door u genoemde punten worden aangepast.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

- Op pagina 57, 58 en 65 van de toelichting werd nog over 27 woningen gesproken die Kleurrijk Wonen voornemens is te realiseren. Dit klopt niet meer, het aantal wijzigen we naar 26.
- De afbeelding op pagina 69 van de toelichting (nieuwe situatie) passen we aan zodat niet meer wordt uitgegaan van verharding op de plek waar de woonbestemming verdwijnt;
- Op pagina 71 van de toelichting spreken we niet meer over 7 middeldure woningen maar over 6.

Betreft:

Pastorie / Woning Willem de Zwijgerstraat



Van:

3

Inhoud zienswijze:

Via een inspraakreactie is bij de gemeente een plan ingediend voor de bouw van een pastorie op het perceel ten noorden van het adres Willem de Zwijgerstraat 12. Nu bleek het plan volgens de stedenbouwkundige / gemeente niet te passen in het nieuwe bestemmingsplan. Vervolgens is een tweede ontwerp gemaakt welke is aangepast aan de toen geldende randvoorwaarden (randvoorwaarden zijn puntsgewijs benoemd in de zienswijze). Uit de beantwoording op de inspraakreactie bleek echter het eerste plan te zijn aangehouden en niet het tweede aangepaste plan. Na een kort overleg is toen het tweede plan toegezonden. De gemeentelijke reactie was toen dat met dit plan de goede werd bewandeld. Na overleg met de gemeente is de situatie / het plan zoals toegevoegd in de bijlage bij de zienswijze tot stand gekomen. Dit is dan ook het plan dat als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Leerdam Oost" wordt ingediend met als doel om de stedenbouwkundige randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid op dit plan aan te passen:

- a. De voorgevel van de hoofdbouw wordt gebouwd in de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Willem de Zwijgerstraat 11 en 12. *De erker gaat over deze rooilijn heen omdat anders het hoofdgebouw en de goten van de bestaande*

- ernaast gelegen woningen en het nieuwe plan niet met elkaar stroken.*
- b. De afstand van het bouwvlak (hoofdgebouw) tot de zijdelingse perceelgrens van de woningen aan de Willem de Zwijgerstraat 12 bedraagt minimaal 6,15 meter;
 - c. De maximale breedte van het bouwvlak bedraagt 12 meter;
 - d. De maximale diepte van het bouwvlak bedraagt 12 meter;
 - e. De maximale breedte van het perceel bedraagt 23,15 meter gerekend vanaf de perceelsgrens van de woning aan de Willem de Zwijgerstraat 12. De laatste 5 meter moet een tuinbestemming hebben met uitzondering van de erker;
 - f. De maximale goot en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,2 meter en 7,5 meter. (goothoogte is gelijk aan de hoogte van de burenen);
 - g. De ruimte tussen de woning en de parkeerstrook aan Oud Schaik blijft onbebouwd;
 - h. De overige punten uit de wijzigingsbevoegdheid kunnen ongewijzigd blijven.

Verder staat de mogelijkheid van uitbreiden van de kerk aan de kant van Oud Schaik en aan de kant van 'de pastorie' (Willem de Zwijgerstraat) niet meer op de plankaart staat. Tijdens de bouwaanvraag en de bouw van de kerk is er rekening mee gehouden dat de kerkzaal aan de linker- en rechterzijde nog uitgebreid kan worden. Hiervoor zijn tijdens de bouw constructief alle voorzieningen al meegenomen. Deze uitbreidingen waren wel al opgenomen in de bouwvlek van het huidige bestemmingsplan. Deze gedeelten inclusief de bestaande kerk in zijn geheel is als bouwvlek kleiner dan wat in het huidige bestemmingsplan staat, maar het zou voldoende zijn als de uitbreidingen zoals aangegeven in de bijlage weer opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Reactie van de gemeenteraad:

Bij de beantwoording van de inspraakreactie zijn wij uitgegaan van de informatie die wij per post hebben ontvangen. Daarin was het eerste ontwerp nog bijgevoegd, vandaar dat in de beantwoording geen melding is gemaakt van het tweede ontwerp. Dit is inmiddels opgelost door tussentijds telefonisch contact, op basis waarvan u nu deze zienswijze heeft ingediend. Wij kunnen u melden dat uw verzoek om aanpassing van de stedenbouwkundige randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid door ons op stedenbouwkundige gronden is beoordeeld. De beoordeling leidt tot de conclusie dat uw plan akkoord is en dat hiermee de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid kunnen worden aangepast. De stedenbouwkundige beoordeling en het advies is als bijlage bij de zienswijzennota opgenomen.

Wat betreft de uitbreidingen van de kerk aan de kant van Oud Schaik en aan de kant van de pastorie: dit was inderdaad als bouwmogelijkheid opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan. Aangezien er hiermee sprake is van een bestaand bouwrecht en gezien het feit dat constructief de voorzieningen al zijn meegenomen, nemen wij de uitbreidingen van het kerkgebouw weer over in dit nieuwe bestemmingsplan. De uitbreidingen worden in het bouwvlak opgenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure:

- De wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van de woning / pastorie aan de Willem de Zwijgerstraat passen wij aan met de hiervoor genoemde punten a tot en met h;
- De stedenbouwkundige beoordeling / onderbouwing van het plan voor de woning pastorie nemen wij in de toelichting van het bestemmingsplan op;
- De bouwmogelijkheden voor twee uitbreidingen van het kerkgebouw, zoals opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan, nemen wij ongewijzigd in dit bestemmingsplan over.

Bijlage: Stedenbouwkundige beoordeling bouwplan 'Pastorie / woning aan de Willem de Zwijgerstraat'

Advies : Pastorie Leerdam-Oost – advies maart 2012

Datum : 1 maart 2012

Opdrachtgever : gemeente Leerdam

Ter attentie van : Maarten Middelbeek

Dossiernummer : -

Opgesteld door : Pascal Hendriks

i.a.a. :

ADVIES:

Akkoord

Proces

Lopende de inspraaktermijn voor zowel het voorontwerp- als het ontwerp-bestemmingsplan heeft de gereformeerde gemeente een verzoek ingediend het bestaande bouwvlak op de hoek Willem de Zwijgerstraat/Oud Schaik aan te passen om een pastorie/woning te realiseren bij de Adullamkerk. Als motivering is hierbij een schetsplan ingediend. De gemeente heeft dit eerste schetsplan beoordeeld en als niet passend in de omgeving aangemerkt. Toch staat de gemeente niet onwelwillend tegen de mogelijkheid op de betreffende locatie medewerking te verlenen aan het initiatief een woning te realiseren. Er zijn enkele stedenbouwkundige voorwaarden geformuleerd waarbinnen het initiatief verantwoord in de omgeving kan worden ingepast. De genoemde voorwaarden zijn voor zover mogelijk opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp-bestemmingsplan. Met de stedenbouwkundige voorwaarden heeft de gereformeerde gemeente het schetsplan verder uitgewerkt en aangepast. Inmiddels ligt er een concreet bouwplan wat vertaald kan worden naar het bestemmingsplan.

Advies

Ruimtelijke situatie

De locatie waar de woning gerealiseerd moet worden grenst aan de woonwijk die in de jaren '90 van de vorige eeuw is gerealiseerd op het terrein van het voormalige waterleidingbedrijf. Tussen Koningin Emmalaan en het lint Oud Schaik is een woonbuurt ontstaan met een eigen karakteristiek. De noordrand van het plan (langs het lint Oud Schaik) met het deel van de Willem de Zwijgerstraat, tussen Oud Schaik en Frederik Hendrikstraat, bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen die met de garage aan elkaar geschakeld zijn. Het merendeel van de woningen wordt op het lint Oud Schaik ontsloten. Twee woningen hebben hun perceelsontsluiting op de Willem de Zwijgerstraat, één van de toegangswegen vanuit het lint naar de woonbuurt.

In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan was op de planlocatie een twee-onder-een-kapwoning voorzien. Daarmee zou een deel van de Willem de Zwijgerstraat het stedenbouwkundige



beeld langs het lint Oud Schaik ondersteunen. Later is de locatie in het bestemmingsplan '2^e partiele herziening Leerdam-Oost' (1999) meegenomen in het grotere vlak voor de bouw van de kerk tussen het lint Oud Schaik, Willem de Zwijgerstraat en Frederik Hendrikstraat. Tot op heden is de planlocatie niet bebouwd. Hierdoor heeft men vanuit het lint nu nog zicht op de markante bouwvorm van het kerkgebouw met de karakteristieke noordoostgevel. In combinatie met de inrichting van de openbare ruimte van het lint Oud Schaik is er een markante hoek ontstaan op de T-splitsing Oud Schaik en Willem de Zwijgerstraat.



Tegen het bouwvoornemen van een pastorie zijn in principe uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren. Ook de bouw van de pastorie op de beoogde locatie is voorstelbaar. Door de aanleg van de woonwijk en de bouw van de kerk is er een situatie ontstaan die met zorg benaderd moet worden. Nieuwe bebouwing zich moet voegen en rekening houden met de karakteristieken van het gebied.



Uit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat het samenhangende bebouwingbeeld langs het lint

Oud Schaik) en het deel van de Willem de Zwijgerstraat, tussen Oud Schaik en Frederik Hendrikstraat zo goed mogelijk gecontinueerd wordt.

Ruimtelijk gezien zijn er twee mogelijkheden om invulling te geven aan de planlocatie:

1. Een massa ruimtelijk gekoppeld aan de bestaande woningen Willem de Zwijgerstraat 11 en 12, of
2. Een massa met een van de woningbouw afwijkende karakteristiek, aansluitend op de kerkelijke functie.

Invulling A

Op de planlocatie hoeft geen exacte 'kopie' van de twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd, maar de woning moet in zijn massavorm (o.a. goot- en nokhoogte) en uitstraling de architectuur van de woningen ondersteunen. De karakteristieke kapvorm en materialisatie zijn daarbij structurerende elementen. Door de woning op deze wijze in te passen in het straatbeeld, kan het gebruikt worden als woning en werkruimte van de predikant, zonder in het straatbeeld de nadruk te leggen op de 'afwijkende' functie. Mocht het gebouw in de toekomst niet meer door de kerkelijke gemeente gebruikt worden is deze als 'normale' woning nog steeds een onderdeel van de totale karakteristiek.

De woning is daarbij met de voorgevel georiënteerd op de Willem de Zwijgerstraat. De woning wordt ruimtelijk gekoppeld aan de bestaande woningen Willem de Zwijgerstraat 11 en 12. De ruimte tussen woning en parkeerstrook langs het lint Oud Schaik blijft onbebouwd om zicht te geven op de markante hoek van het kerkgebouw vanuit het lint Oud Schaik. De ruimte kan gebruikt worden als parkeerstrook en entree voor fietsers/voetgangers naar de kerk.

Invulling B

Een andere ruimtelijke invulling op de planlocatie is ook mogelijk. Daarbij wordt dan duidelijk gekozen voor een van de woningbouw afwijkende karakteristiek, aansluitend op de kerkelijke functie. Als het gewenst is om tussen pastorie en kerkgebouw een duidelijke relatie te leggen in het stedenbouwkundige beeld kan deze het beste tot uiting worden gebracht door een van de 'reguliere' woningbouw afwijkende vorm en architectuur. De verwantschap van de pastorie moet dan worden gezocht met het kerkgebouw; in positionering, massaopbouw en architectuur. Hierbij is het ruimtelijk van belang dat de markante hoek van het kerkgebouw op de splitsing Oud Schaik, Willem de Zwijgerstraat behouden blijft. Het kerkgebouw mag niet 'verdwijnen' achter de massa van de pastorie. Pastorie en kerk moeten een logische eenheid vormen. Daarnaast mag de pastorie de woningen Willem de Zwijgerstraat 11 en 12 niet overschaduw. De pastorie moet samen met deze twee-onder-een-kapwoning een evenwichtig straatbeeld vormen.

Zowel de gevel aan het lint Oud Schaik als de gevel aan de Willem de Zwijgerstraat zijn daarbij representatieve gevels. Deze gevels liggen ook terug ten opzichte van de voorgevel van de aangrenzende woningen Willem de Zwijgerstraat 11 en 12 en de markante hoek van het kerkgebouw. De ruimte tussen pastorie en lint Oud Schaik kan ook hier worden als parkeerstrook en entree voor fietsers/voetgangers naar de kerk.

Gewenst bouwplan

De kerkelijk gemeente kiest ervoor om een nieuwe pastorie te realiseren die ruimtelijk gekoppeld wordt aan de bestaande woningen Willem de Zwijgerstraat 11 en 12. De vrijstaande woning is in massavorm en architectuur nadrukkelijk verwant aan de aangrenzende woningen. De vrijstaande woning wordt in de gevellijn van deze woningen gesitueerd om de bestaande stedenbouwkundige structuur te continueren. Wel worden ruimtelijk gezien twee 'voorgevels' gerealiseerd. De gevels zowel naar de Willem de Zwijgerstraat als naar het lint Oud Schaik hebben een representatieve uitstraling. Daarmee wordt invulling gegeven aan de functie als hoekwoning en wordt er een duidelijke beëindiging/begin gerealiseerd op de kop van de straat.

De hoofdmassa heeft een grotere footprint dan de reguliere vrijstaande woningen in het gebied (12 x 12m. in plaats van 10 x 10 m.). Door de bijzondere functie van het gebouw, namelijk een pastorie, is het gewenst om in de massa, in voldoende mate ruimte te bieden voor deze maatschappelijke functie. De woning wordt met een flauw hellende kap toegepast waarbij het niet mogelijk is om een volwaardige woonlaag onder de kap te realiseren. De keuze om aan te sluiten bij de bestaande goot- en nokhoogte is een logische. Hiermee sluit de massa aan op de heersende karakteristiek en heeft de grotere footprint een beperkte invloed op het stedenbouwkundige beeld.

Met een vergroting van de footprint is het mogelijk om onder andere een studeerruimte in de massa te realiseren en wordt een betere aansluiting op de woningen in de Willem de Zwijgerstraat bewerkstelligd. De massa blijft als een 'reguliere' vrijstaande woning ogen, overheerst in de woonfunctie, maar is als pastorie te gebruiken. De nieuwe massa is in goot- en nokhoogte gelijk aan de gerealiseerde woningen aan de Willen de Zwijgerstraat. Dit geeft een rustiger straatbeeld en gaat daarmee niet de concurrentie aan met het kerkgebouw.

De woning is zo op het perceel gesitueerd dat er vanuit het lint nog in voldoende mate zicht is op de markante bouwvorm van het kerkgebouw met de karakteristieke noordoostgevel. Samen met het toepassen van een beperkte nok- en goothoogte van de kap blijft er nog steeds in voldoende mate zicht op de noordoostgevel.

Tussen de nieuw te realiseren woning en de woning Willem de Zwijgerstraat 12 wordt een bijgebouw geplaatst. Tussen het bijgebouw en de erfgrans blijft een onbebouwde strook aanwezig. Deze strook doet mede dienst als vluchtroute vanuit het kerkgebouw naar de Willem de Zwijgerstraat. Daarnaast wordt met de onbebouwde strook een geleidelijk overgang gecreëerd naar het aangrenzende buurperceel.

De te realiseren erker aan voorgevel is groter dan in de 'standaard'-regeling gebruikelijk is (er wordt een erker van 7,5 m² toegepast). In het ontwerp vormt de brede erker één geheel met de hoofdmassa. De bredere erker is passend ten aanzien van het gewenste stedenbouwkundige beeld en doet geen afbreuk aan het straatbeeld. Op de bestemmingsplankaart wordt de erker specifiek aangeduid zodat een verdere vergroting van de erker (wat invloed heeft op het straatbeeld en de totaal massa) niet mogelijk is.

Addendum zienswijzennota bestemmingsplan Leerdam Oost:

Ambtshalve (ondergeschikte) wijzigingen:

Bij artikel 6 (Maatschappelijk) stond bij e: “uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘recreatie’; voor recreatie.

In het bestemmingsplan stond nog niet toegelicht wat dit betekent. Daarom wordt de tekst als volgt aangevuld: “...voor recreatie in de vorm van een aquarium, inclusief ondergeschikte horeca”.

In de begripsbepalingen wordt het begrip ‘ondergeschikte horeca’ opgenomen.

De regeling voor dakopbouwen uit het kruimelgevallenbeleid van de gemeente Leerdam is nog niet in het bestemmingsplan Leerdam Oost verwerkt. Het betreft de onderstaande tekst:

Dakopbouwen

Het is toegestaan de aangegeven nokhoogte met 2 meter te verhogen ten behoeve van toevoegen van een dakopbouw. Het toevoegen van de dakopbouw is uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van de woning zodat het zicht vanaf de voorzijde niet wordt aangetast. De nok mag maximaal 2 meter naar achteren verschuiven. Voor de dakhelling van een dergelijke dakopbouw moet worden aangesloten op de oorspronkelijke kap.’

Om te voorkomen dat elk verzoek voor een dakopbouw in Leerdam Oost afzonderlijk beoordeeld moet worden terwijl er vaak al vele identieke dakopbouwen gerealiseerd zijn, wordt deze regeling in de woonbestemming opgenomen.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 2: Bodemonderzoek**
- Bijlage 3: Vleermuizenonderzoek**
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 5: Rapport Water en Riolering**
- Bijlage 6: Brief Waterschap**

Regels

