

# Bestemmingsplan Leerdam West

Gemeente Leerdam

Vastgesteld





# Bestemmingsplan Leerdam West

Gemeente Leerdam

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04565.061975_1_5
Datum:	11 september 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw Martine Arents
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Ellen van den Oetelaar, Joost van Kippersluis, Wiebe Smid
Concept:	24 december 2010
Voorontwerp:	23 mei 2011
Ontwerp:	19 januari 2012
Vaststelling:	30 augustus 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



**Toelichting**



Inhoudsopgave	pagina
<b>DEEL A - INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel	7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	9
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	9
1.5 Leeswijzer	9
<b>DEEL B - PLANOPZET</b>	<b>11</b>
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>13</b>
2.1 Inleiding	13
2.2 Huidige situatie	13
2.2.1 Ruimtelijke structuur	13
2.2.2 Functies	18
2.3 Huidige beleidssituatie	20
2.3.1 Rijksbeleid	20
2.3.2 Provinciaal beleid	21
2.3.3 Gemeentelijk beleid	22
<b>3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE PLANOPZET</b>	<b>29</b>
3.1 Beheer bestaande situatie	29
3.2 Gebruiksbeëindiging tankstation	29
3.3 Wonen	30
3.4 Bedrijven	32
3.5 Voorzieningen	32
3.6 Verkeer	33
3.7 Water	34
3.8 Groen	36

<b>4. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>37</b>
4.1 Aanleiding	37
4.2 Juridisch-planologische opzet	37
4.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	37
4.3.1 Inleidende regels	38
4.3.2 Bestemmingsregels	38
4.3.3 Algemene regels	40
4.3.4 Overgangs- en slotregels	40
<b>DEEL C – VERANTWOORDING</b>	<b>43</b>
<b>5. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN</b>	<b>45</b>
5.1 Bedrijven en milieuzonering	45
5.2 Luchtkwaliteit	46
5.3 Geluid	50
5.4 Bodem	52
5.5 Flora & fauna	53
5.6 Externe veiligheid	54
5.7 Technische infrastructuur	58
5.8 Waterparagraaf	58
5.9 Archeologische waarden	63
5.10 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden	65
5.11 Duurzaamheid	66
5.12 Ontwikkeling partycentrum 'Het Dak'	67
<b>DEEL D - UITVOERBAARHEID</b>	<b>69</b>
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>71</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	71
6.2 Handhaving	71



<b>7. INSPRAAK EN PROCEDURE</b>	<b>73</b>
7.1 Inleiding	73
7.2 Inspraak	73
7.3 Overleg	73
7.4 Vaststellingsprocedure	74
7.5 Beroep	74

#### **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Leerdam West
- Bijlage 2: Onderbouwing ontwikkelingen partycentrum Het Dak
- Bijlage 3: Nota voor inspraak en vooroverleg
- Bijlage 4: Nota zienswijzen



## **DEEL A - INLEIDING**



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

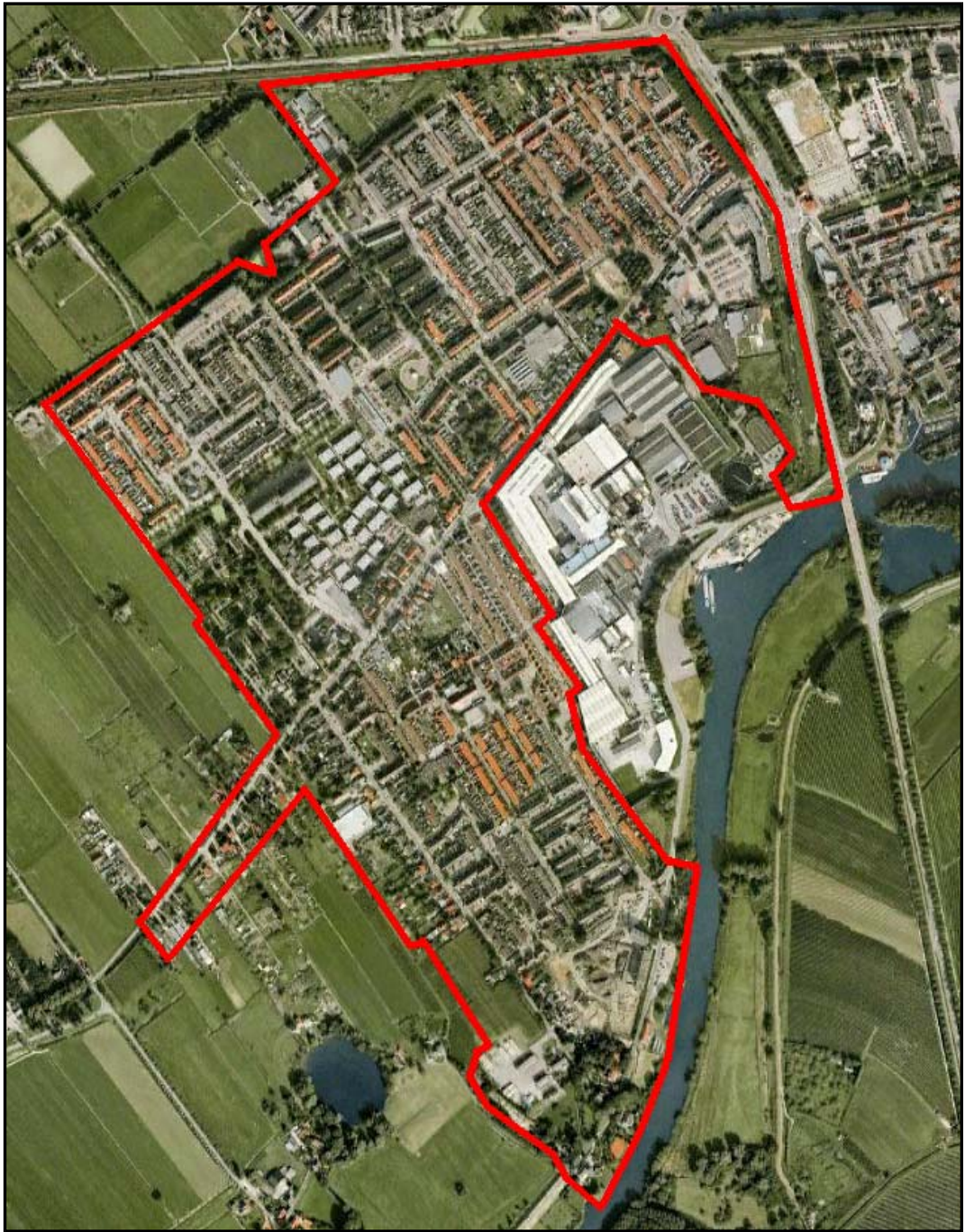
Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) zijn gemeenten verplicht om bestemmingsplannen iedere 10 jaar te herzien. De vigerende bestemmingsplannen voor Leerdam West dateren van 1966 t/m 2001. Het vernieuwen van deze verouderde bestemmingsplannen en de noodzaak voor een eenduidige 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, gebruiksvriendelijk en eenduidig bestemmingsplan te creëren ten behoeve van de gebruiker (toetsende instanties, burgers en belanghebbenden), mede gelet op de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

Leerdam West 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 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 West' 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.



*Afbeelding 1: Begrenzing plangebied Leerdam West.*

*Bron: © 2009 Teleatlas, Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2005 Google Earth.*

### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

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

- aan de noordzijde vormt de Westelijke Parallelweg de grens. Deze grens is afgestemd op de grenzen van het toekomstige bestemmingsplan 'Broekgraaf' en het huidige bestemmingsplan 'Ter Leede';
- aan de oostzijde vormen de Recht van Ter Leede, Owenstraat, Ruyterstraat en Lingestraat de grenzen van het plangebied. Aan deze zijde wordt aangesloten op de toekomstige bestemmingsplannen 'Glasfabriek' en 'Centrum';
- aan de zuidzijde vormt de Lingedijk de grens. Hierbij wordt aangesloten op de begrenzing van de eigendomsgrenzen met de gemeente Lingewaal en het toekomstige bestemmingsplan 'Glasfabriek';
- aan de westzijde vormen Klein Oosterwijk, het gebied achter het Laantje van Van Iperen, de Tiendweg t/m nr. 133, de begraafplaats en de Lindestraat de grenzen van het plangebied. Deze wegen liggen op de grenzen van de toekomstige bestemmingsplannen 'Broekgraaf' en 'Buitengebied'.

### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Leerdam West' vervangt onderhavige bestemmingsplannen:

Vigerende bestemmingsplannen Leerdam West				
	Naam (moeder) Bestemmingsplan	Naam herziening	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	Leerdam West		5 oktober 2000	22 januari 2001
2.		West 1 <sup>e</sup> herziening	18 mei 1978	13 maart 1979
3.	Leerdam centrum oud		11 januari 1978	31 juli 1979
4.	Lingebrug		22 mei 1967	17 januari 1968
5.	Lingestraat		11 mei 1965	31 mei 1966

### 1.5 Leeswijzer

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

*Deel A: inleiding*

In deel A is de aanleiding en het kader voor de planherziening beschreven. Aangegeven is wat het doel is van de planherziening en welke vigerende bestemmingsplannen met 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 West' 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.

### 2.2 Huidige situatie

#### 2.2.1 Ruimtelijke structuur

Leerdam is een raamwerk met 'lijnen' en 'vlakken'. De wijk 'West' is een duidelijk afgebakend gebied en omvat in dit raamwerk drie vlakken. Belangrijke ruimtelijke afbakeningslijnen zijn de wegen Recht van Ter Leede, Lingedijk en het achtergebied van het Laantje van Van Iperen. Het Recht van Ter Leede wordt gezien als een lijn die een belangrijke stedelijke ruimte vormt waaraan de omliggende gebieden zich presenteren. Dit wordt met name veroorzaakt door de dominante verkeersfunctie die de weg heeft. De beeldkwaliteit van Leerdam West is echter zeer mager en dient verbeterd te worden. Vooral de 'uitmonding' van de lijn van het Recht van Ter Leede dient wat beeldkwaliteit betreft verbeterd te worden. Een belangrijke route tussen de stad en het buitengebied wordt gevormd door de Tiendweg als deels bebouwde route. Daarbij is de karakteristieke historische bebouwing van groot cultuurhistorisch belang. Dit geldt ook voor het gebruik van de erven en onbebouwde tussenruimten. Deze route is voornamelijk geschikt voor langzaam verkeer door haar beperkte breedte.

#### **Verkeer**

Op de verkeersintensieve Tiendweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. De Tiendweg zorgt voor de verbinding van Leerdam West met het centrum en de overige woonwijken en vormt daarmee een belangrijke schakel voor het zuidwestelijk deel van Leerdam. De Tiendweg sluit aan op de provinciale weg N848 richting de Rijksweg A15 (Rotterdam-Nijmegen).

Ten zuiden van de Tiendweg is het Laantje van Van Iperen een ontsluitingsweg. Deze maakt tevens deel uit van de hoofdwegenstructuur van Leerdam en ook daar geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Het gehele plangebied wordt verder ontsloten door buurtverzamelwegen, waarbij de doelstelling heerst om op termijn overal de toegestane maximumsnelheid van 30 km/u in te stellen.

### **Wonen: de deelgebieden**

Leerdam West is dichtbevolkt (ongeveer 3.400 inwoners/km<sup>2</sup>) en wordt gekenmerkt door een dicht bebouwingspatroon en veel stenige straten. Het plangebied wordt door de Tiendweg in twee delen gesplitst: een gebied ten zuiden van de Tiendweg en een gebied ten noorden van de Tiendweg.

#### Noorden

In het plangebied ten noorden van de Tiendweg zijn de woongebieden op te delen in verschillende deelgebieden met eigen stedenbouwkundige elementen (zie afbeelding 2):

- de lintbebouwing langs de noordzijde van de Tiendweg (rood);
- de planmatig tot stand gekomen woonwijken (blauw 1 t/m 4);
- de noordelijke zone met grotendeels nieuwbouw (geel).

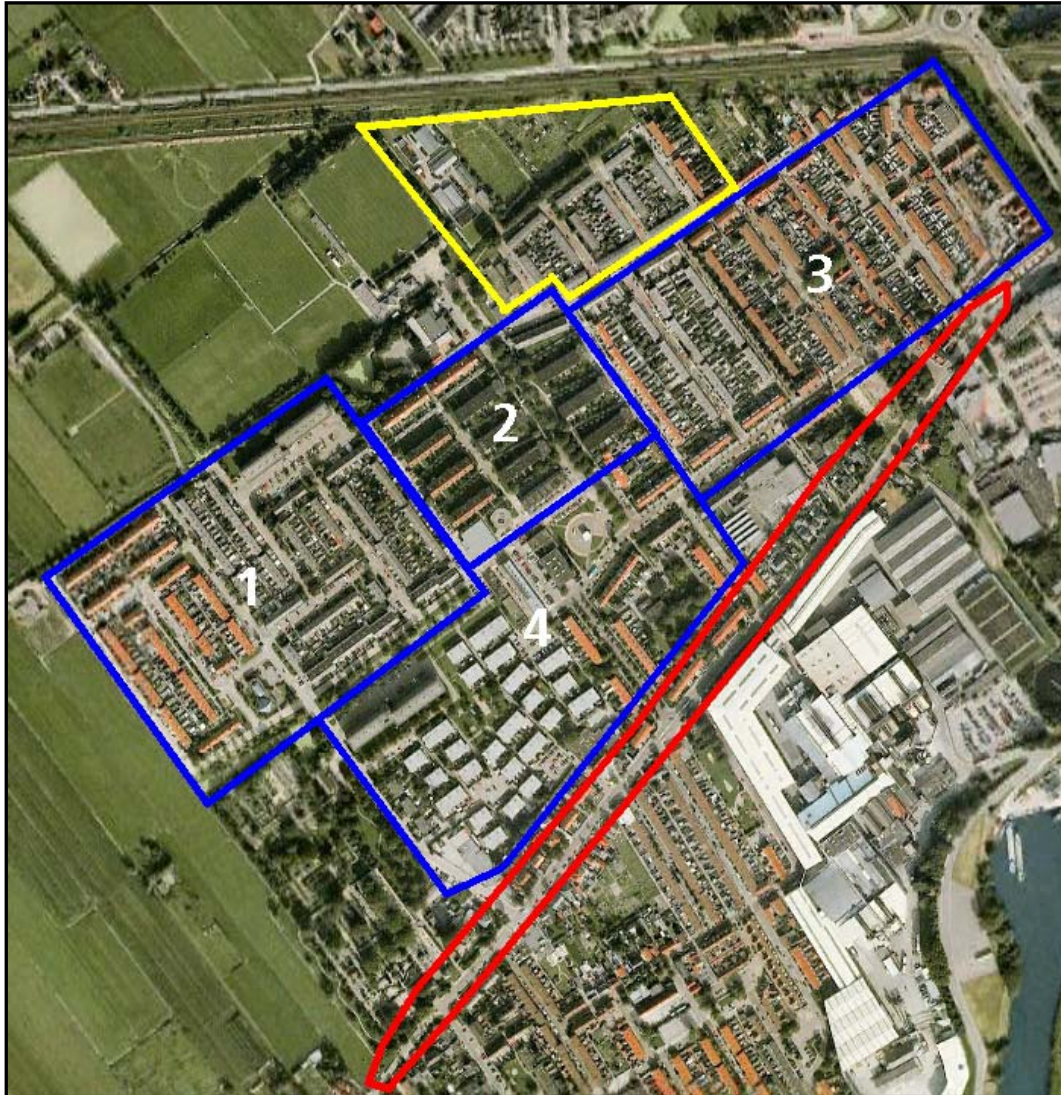
#### *De lintbebouwing langs de noordzijde van de Tiendweg (rood)*

De Tiendweg kenmerkt zich door het lint met vrijstaande uiteenlopende kleinschalige bebouwing. Dit lint wordt onder andere onderbroken door toegangswegen tot de achterliggende woonwijken, schoolgebouwen, het gezondheidscentrum op het Meesplein, het rouwcentrum en de begraafplaats. Veel functies hebben zich aan deze uitvalsweg ontwikkeld, waardoor er een afwisselend en gedifferentieerd beeld is ontstaan. Dit beeld loopt van stedelijk naar meer landelijk naarmate de afstand tot het centrum toeneemt.

#### *De planmatig tot stand gekomen woonwijken (blauw 1 t/m 4)*

In deelgebied 1 ligt rond het Tamarindeplein een woonbuurt waar een grote Molukse gemeenschap woonachtig is. Zij hebben een eigen kerkgebouw en een eigen wijkgebouw. Deze buurt kenmerkt zich veelal door de blokken rijtjeswoningen. De woningen in deelgebied 2 kenmerken zich door een groot aantal meergezinswoningen in gesloten bouwblokken en de strokenbouw rond het Spartaveld, waarbij de achtergevel en tuin van de ene woning op de voorgevel van de andere woning gericht zijn. Deelgebied 3 dateert van de periode tussen WO I en WO II en kenmerkt zich door lange blokken met eengezinshuizen. Een gedeelte van dit deelgebied is in de jaren '80 vernieuwd. Kenmerkend aan de Talmastraat zijn de verspringende voorgevelrooilijn en de dwars geplaatste kappen op enkele hoekpanden. Deze karakteristieken dienen bij eventuele vernieuwing behouden te blijven en kunnen onder meer als leidraad dienen voor de mogelijke herstructurering van bepaalde eentonige woonbuurten. In deelgebied 4 ligt het Europaplein dat zich kenmerkt

door winkels en bovenwoningen, twee supermarkten en de Pauluskerk. Dit gebied vormt het centrum van Leerdam West. Ten westen van dit centrumgebied liggen woningen van een zelfde type met gelijke voorgevelrooijnen in lange blokken. Dit zijn onder meer enkele flatgebouwen en een aantal rijtjeswoningen.



Afbeelding 2: Deelgebieden ten noorden van de Tiendweg Leerdam West. Bron: © 2009 Teleatlas, Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2005 Google Earth.

### *De noordelijke zone met grotendeels nieuwbouw (geel)*

In dit gebied bevinden zich de Raadsliedenbuurt, het zorgcentrum Emma en een complex van gebouwen met een maatschappelijke functie (o.a. het wijkgebouw 'West End', een moskee en diverse clubgebouwen). De sportvelden behoren niet tot dit bestemmingsplan. Deze zijn opgenomen in het toekomstige bestemmingsplan 'Broekgraaf'.

### Zuiden

Het plangebied ten zuiden van de Tiendweg is op te delen in twee verschillende deelgebieden met eigen stedenbouwkundige elementen (zie afbeelding 3):

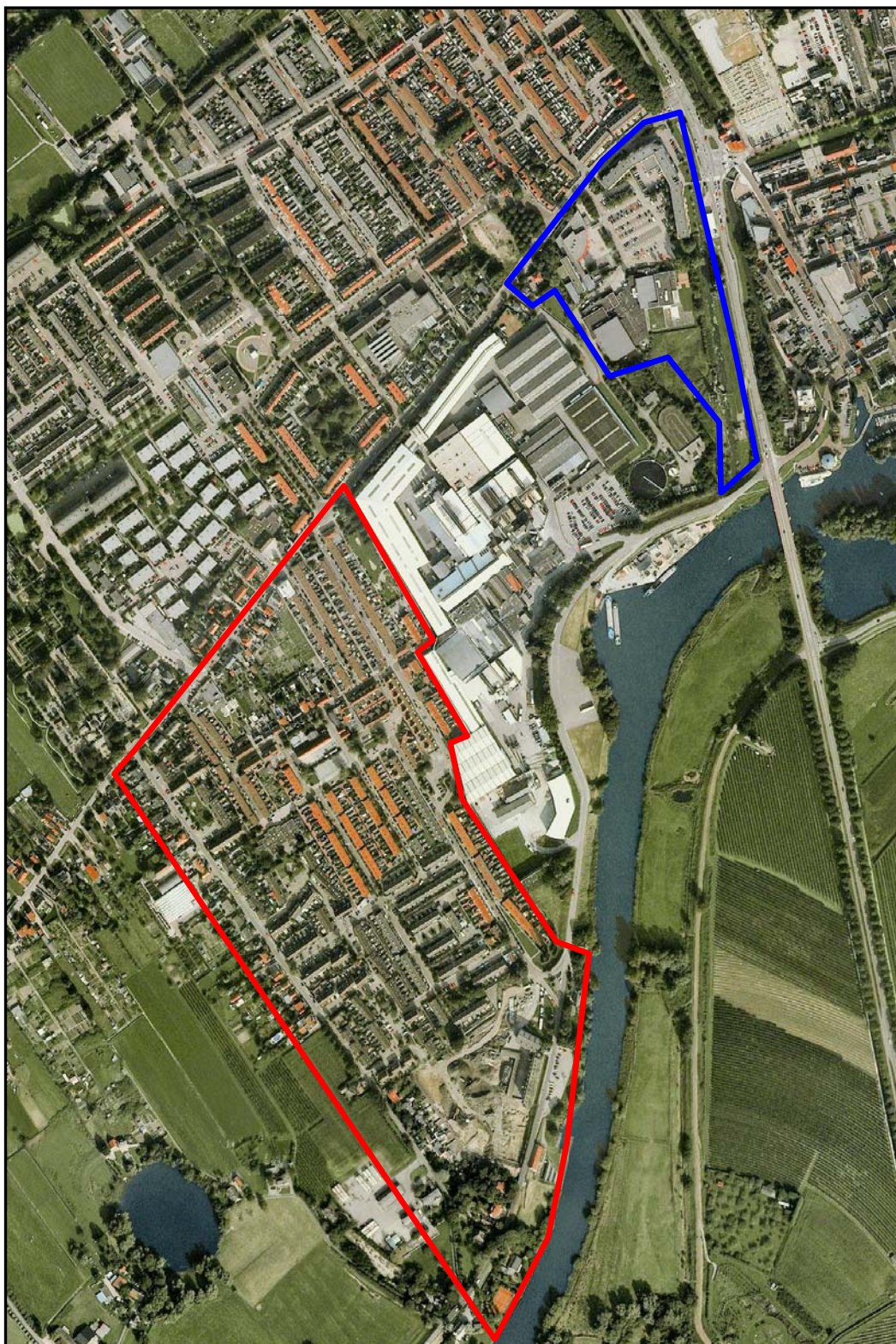
- de woonwijk ten zuiden van de Tiendweg (rood);
- educatieve, sport en dienstverlenende voorzieningen (blauw).

Dit gebied is gesitueerd tussen de rivier de Linge en de Tiendweg. Langs deze twee assen ontstond de oorspronkelijke lintbebouwing in Leerdam West die zich kenmerkt door woningen met uiteenlopende aard en bouwjaar. De hoofdstructuur van het gebied wordt gevormd door lange straten die hun richting ontleen aan het polderlandschap (duidelijk zichtbaar bij het Laantje van Van Iperen). De overige straten liggen haaks op deze structuur.

### *De woonwijk ten zuiden van de Tiendweg (rood)*

Een aantal woningen in het noordoostelijke gedeelte van dit deelgebied ontleent haar bestaan aan de naastgelegen glasfabriek (tussen de twee deelgebieden). Deze waren oorspronkelijk gebouwd voor de arbeiders van de fabriek en staan in een eenvoudige rechte verkaveling aan smalle karakteristieke straatjes. De rest van dit deelgebied is redelijk ruim opgezet en kenmerkt zich door de bloksgewijze opzet van de woningen rond pleintjes en hoven. Tussen de Rozenstraat en Siemensstraat liggen volkstuinten. Hiervoor zijn ruimtelijke eisen opgesteld voor wat betreft de tuinhuisjes en andere mogelijke bouwwerken. Grenzend aan het Laantje van Van Iperen zijn in de jaren '80 ongeveer 175 voornamelijk eengezins-rijtjeswoningen gerealiseerd op een voormalig volkstuintencomplex. De afwijkende verkavelingsrichting in de Magnolia en de Jasmijnstraat is opvallend. Over het algemeen is in dit deelgebied de beeldkwaliteit hoog en zijn gebouwen zorgvuldig vormgegeven. Op het voormalige Glashofterrein is enkele jaren geleden een woonwijk gerealiseerd met hoogbouw (langs de Lingedijk) en geschakelde eengezinswoningen.





Afbeelding 3: Deelgebieden ten zuiden van de Tiendweg Leerdam West. Bron: © 2009 Teleatlas, Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2005 Google Earth.

### *Educatieve, sport en dienstverlenende voorzieningen (blauw)*

In dit deelgebied liggen onder meer het zwembad, het Da Vinci College en Cultureel Centrum het Dak. Het gebouw waar het Da Vinci College, de SKCN en basisschool 'Mozaïek' in zijn gevestigd zal de bestemming 'Maatschappelijk' krijgen. In dit gebied is tevens de molen Recht van Ter Leede gevestigd. De provincie heeft voor de omgeving van traditionele molens een regeling die als doel heeft de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen. Dit betekent dat er beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van de omliggende bebouwing en beplanting. Hier zal nader op ingegaan worden in paragraaf 5.10.

### **2.2.2 Functies**

Bij deze functionele analyse wordt ingegaan op de functies wonen, werken, voorzieningen (zowel maatschappelijk als commercieel). De wijk Leerdam West profileert zich hoofdzakelijk als woonwijk en het overgrote deel van de wijk is dan ook bestemd als de 'wonen', 'verkeer – verblijfsgebied', 'groen' en 'water'. De commerciële voorzieningen in Leerdam West concentreren zich rond het Europaplein. Daarnaast zijn er enkele voorzieningen verspreid over de wijk te vinden.

#### *Gemengd*

Binnen deze bestemming zijn functies als wonen, horeca, detailhandel, dienstverlening en sport mogelijk en onderling uitwisselbaar. Vaak zijn er twee hoofdfuncties. In Leerdam West zijn de volgende gemengde doeleinden aanwezig:

- Europaplein 12-35 met o.a. een eethuis, café, keurslager en kapper;
- Aldi-Markt – Europaplein 36;
- Plus Teeuw C.V. – Europaplein 37;
- Europaplein 38-51: woningen op de verdieping;
- Partycentrum Het Dak – Tiendweg 9a;
- Bar restaurant Berenschot – Tiendweg 9;
- Laco Leerdam B.V. – Tiendweg 9 (zwembad + fitness);
- Sport Academy Muslu – Boetiusstraat 17;
- Wijkbureau West – Quirinus de Palmelaan 2.

#### *Detailhandel*

- Zelve Market – Tiendweg 29;
- Hisar V.O.F. – Tiendweg 39abc;
- Deco Home Van den Berg – Tiendweg 41-41a;
- Dieren-Specialzaak Amazona – Laantje van Van Iperen 14;
- V.O.F. Tuincentrum Het Westen – Laantje van Van Iperen 30;



### *Bedrijven*

In Leerdam West zijn de volgende bedrijven aanwezig:

- Bakkerij de Jager – Groen van Prinstererstraat 17.
- Tankstation TinQ Leerdam – Provincialeweg 1<sup>1</sup>;
- Autobedrijf Jan Opendorp V.O.F. – Laantje van Van Iperen 26c;
- E. van den Heuvel Work Service – Laantje van Van Iperen 66;
- Ten Hove - Rogier Joozstraat 2a;
- Nutsvoorzieningen.

### *Horeca*

In Leerdam West zijn de volgende horeca voorzieningen aanwezig:

- Cafeteria 't Meesplein – Burgemeester Meesplein 3;
- De Nieuwe Pauw B.V. – Tiendweg 67-69.

### *Cultuur & Ontspanning – Museum*

In Leerdam West is het volgende perceel als zodanig bestemd:

- Stichting Nationaal Glasmuseum Leerdam – Lingedijk 28-30.

### *Maatschappelijke voorzieningen*

In Leerdam West zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- Gezondheidscentrum met o.a. een huisartsenpraktijk en een apotheek – Burgemeester Meesplein 5;
- Verzamelgebouw met o.a. verschillende culturele en sportverenigingen – P.M. van Gentstraat 20-25;
- O.B.S. Het Mozaïek – Tiendweg 90;
- O.B.S. Het Mozaïek (nevenvestiging) – Tiendweg 11a;
- Christelijke Basisschool Klim Op – Patrimoniusstraat 102;
- Basisschool El Boukhari – Populierstraat 2;
- Moskee – Lingestraat 2a;
- Heerenlanden College – Joost de Jongestraat 55;
- Stichting Kinderopvang Centraal Nederland – Tiendweg 11b;
- De Tuinfluiter Kinderdagcentrum – Anjerstraat 1;
- Stichting Educatief Centrum Leerdam (E.C.L.) – Tiendweg 11;
- Da Vinci College – Tiendweg 11;
- Huisarts – Marnix van Sint Aldegondestraat 26;
- B.V. Begraafnisonderneming 'Leerdam en omstreken' – Tiendweg 118;
- Begraafplaats Leerdam – Tiendweg 120;
- Oude Algemene Begraafplaats Leerdam – Lingedijk;
- Turkse Islamitische Sociale Culturele Vereniging – Boetiusstraat 16-18;
- Anadolu Moskee – Tulpstraat 1;
- Pauluskerk – Europaplein 1;
- Roeivereniging Leerdam – Lingedijk 27;

---

<sup>1</sup> Tinq zal uiterlijk op 31 december 2012 het gebruik staken, zie paragraaf 3.2.

- Kerk – Esdoornstraat 45;
- Tijdelijk schoolgebouw (noodlokalen) - Tiendweg 62a;
- Gymzaal - Marnix van Sint Aldegondestraat 24;
- Buurtvereniging 'Groen van Prinstererstraat/Patrimoniumwijk' - Jeekelstraat 40a;
- Psychologiepraktijk – Rogier Joozstraat 4;
- Ter Leede Molen – Provinciale weg 2.

## 2.3 Huidige beleidssituatie

### 2.3.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

In de Nota Ruimte<sup>2</sup> 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 ruimtevrugnende 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.

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.

<sup>2</sup> Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Onderhavig bestemmingsplan 'Leerdam West' is een beheerplan. 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'<sup>3</sup> 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.

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 uitvoerings-

<sup>3</sup> Structuurvisie Zuid-Holland, vastgesteld 2 juli 2010

plan. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, bijvoorbeeld het Besluit algemene regels 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 uitsluitend een actualisatie van de oude bestemmingsplannen en is consoliderend van aard. Met deze actualisatie worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk 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**

#### **StructuurvisiePlus**

Leerdam onderschrijft in de StructuurvisiePlus het Groene Hartbeleid 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 en maakt geen nieuwe ontwikkelingen nodig. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt. Doordat dit bestemmingsplan geen veranderingen teweegbrengt 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 West opgedeeld in verschillende deelgebieden waarin gebiedgerichte welstandcriteria zijn geformuleerd.

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor binnen het onderhavige plangebied gelegen percelen, wordt naast een toets aan het bestemmingsplan, ook een toets aan de welstandsnota gedaan.

## **Groenstructuurplan Leerdam**

Het groen in en om de wijk Leerdam West is in te delen in twee categorieën: structuurgroen en buurtgroen. Structuurgroen wordt opgedeeld in wijkgroen en hoofd(groen)structuur. De groenstroken langs het Recht van Ter Leede, de Lingedijk, de Tiendweg en het spoor zijn onderdeel van de hoofd(groen)structuur van de gemeente Leerdam.

### *Wijkgroen*

De groenstructuur is een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van de wijk en zorgt voor een geleding van de wijk in buurten. Door een goede groenstructuur ontstaat een groen beeld van de wijk en zijn doorzichten op het landelijk gebied mogelijk. In Leerdam West (zie afbeelding 4) bestaat een behoefte aan meer lucht en ruimte binnen het plangebied en een sterkere groenstructuur met goed over de wijk verdeelde en onderling beter verbonden openbare ruimten. In sommige delen van de wijk is een tekort aan structureel groen en aan goed bruikbare speelplekken. Het plangebied is niet gebouwd voor de grote hedendaagse hoeveelheid auto's, waardoor het gebruik van de openbare ruimte worden beperkt en de veiligheid en goede ontsluiting onder druk komen te staan.

De grotere open ruimten liggen voornamelijk aan de randen van de wijk, zoals de begraafplaats en de sportvelden. Binnen de wijk bevinden zich een aantal kleinere ruimten, zoals het Meesplein, Europaplein en Lingeplein. Het is van belang om deze open ruimtes te behouden voor de stedenbouwkundige structuur en de leefbaarheid van Leerdam West. Het aanwezige groen heeft niet altijd een duidelijke functie en inrichting, zoals de weilandjes langs het spoor, de zone langs de Linge en de voormalige volkstuinten achter de Tiendweg en Siemensstraat. Wel zijn de tuinen van de bovenwoningen aan de Joost de Jongestraat ingericht als volktuin, waardoor dit gedeelte van de wijk een positieve impuls krijgt op sociaal en ruimtelijk gebied.

In het plangebied ontbreekt veelal structurerend groen dat zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de verschillende groene en open plekken. In de directe omgeving is veel groen aanwezig, wat slecht bereikbaar is een vaak geen verblijfs- en/of recreatieve gebruiksfunctie heeft. Tevens bevinden zich in het plangebied weinig fietsroutes die rechtstreeks aansluiten op de in de omgeving liggende recreatieve routes.



Afbeelding 4: Wijkgroenstructuur Leerdam West. Bron: Groenstructuurplan gemeente Leerdam.

#### *Buurtgroen*

In Leerdam West liggen tussen de woningen enkele veldjes, die voornamelijk dienst doen als speelveld voor (kleine) kinderen, hondenuitlaatveld en kijkgroen. In het noordelijk deel van het plangebied bestaat de behoefte aan een grote open ruimte met sport- en spelmogelijkheden voor verschillende doelgroepen. Er is relatief weinig openbaar groen per woning, namelijk ongeveer 25 m<sup>2</sup> (tegenover 70 m<sup>2</sup>

groen/woning in Leerdam Noord). Tevens is er weinig privé groen, dat dus maar voor een klein deel bijdraagt aan de kwaliteit van de open ruimte.

Bij herstructurering en renovatie dient daarom gezocht te worden naar het inpassen van extra groenvoorzieningen. Daarnaast moet de bestaande groene ruimte doelbewust worden ingericht. In Leerdam West dreigt een grote verrommeling van de achterkantsituatie van huizen, doordat achtertuinen over het algemeen met een verscheidenheid aan schuttingen en tuinhuisjes worden afgeschermd.

In dit bestemmingsplan wordt de groenstructuur uit het Groenstructuurplan als zodanig bestemd. Naast de stedenbouwkundige functie is het vanwege de recreatieve functie van belang dat de hoeveelheid en de structuur van het groen in de wijk behouden blijven. Waar mogelijk, zullen de recreatiemogelijkheden worden vergroot door herinrichting van het bestaande groen. Het spelen wordt tevens als gebruiksmogelijkheid toegevoegd aan de groenbestemming om ruimte te bieden aan nieuwe speelplekken. In de regels worden 'speelvoorzieningen' en 'recreatief gebruik' binnen de bestemming 'Groen' toegestaan.

#### **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 groen in de woon- en werkomgeving dat eigendom is van de gemeente verstaan. Het zijn 'kleine' groenstroken die qua doelstelling niet onder de groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur vallen. Deze groenstroken maken geen deel uit van het straatprofiel of totaalbeeld. De groenstroken 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.

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



zone heeft een 'servicepunt' een belangrijke rol. Hier komen zowel de haal- als de brengfunctie op het gebied van wonen, zorg en welzijn samen.

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

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

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

De Leerdamse woningmarkt kenmerkt zich vooral door een te eenzijdig samengestelde woningvoorraad, onvoldoende doorstroming en weinig slaagkansen voor ouderen en starters. In Leerdam West staan voornamelijk eengezinswoningen in woonstraten met rijtjeswoningen. Het plangebied kenmerkt zich door een hoog aantal flats (50%), kleine woningen (49%) en vroeg-naoorlogse bouw. De bebouwing rondom de Glasfabriek en langs de Tiendweg en Patrimoniumstraat is net na WOII gebouwd. De woonstraten uit deze periode zijn aan verbetering toe, gezien de huidige wooneisen. De herstructureringsplannen voor het plangebied gelden over het algemeen voor deze woningen en straten.

Leerdam West vormt een bijzonder aandachtsgebied door de combinatie van kenmerken van bewoners en woningvoorraad. De problematiek uit steden vraagt hier om goed beleid met betrekking tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling, sociale achterstanden, drugscriminaliteit, een ouder woonbestand, werkloosheid en een gebrekkige integratie. Door de bestaande woningvoorraad in Leerdam West aan te passen en deels te herstructureren door meer leefruimte te creëren en passende nieuwbouw in de randzones te realiseren kan een kwaliteitssprong worden gemaakt in het woningaanbod en de woonomgeving.

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. Bij een dergelijke afzonderlijke procedure geldt op basis van de prestatieafspraken Woonkeur dat het convenant Duurzaam bouwen en het Politie Keurmerk Veilig Wonen richtinggevend zijn.

### **Wijkontwikkelingsplan West**

Ten behoeve van de herstructurering van de woonwijk Leerdam West heeft de gemeente in samenwerking met de bewoners het Wijk Ontwikkelingsplan West (2002) opgesteld. In dit plan zijn geen bouwklare plannen ontwikkeld, maar is richting gegeven aan de gewenste ontwikkelingen op ruimtelijk, sociaal, economisch en maatschappelijk gebied. De relatie met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Broekgraaf is hierbij uitdrukkelijk betrokken. Deze relatie bestaat uit het ruimte creëren voor woningen en doortrekken van de groen-blauwe verbindingen.

### **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 parkeerkencijfers 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 West' 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.

#### **3.2 Gebruiksbeëindiging tankstation**

Een uitzondering op het uitgangspunt zoveel mogelijk aan te sluiten op het de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen betreft de bestemming voor het tankstation aan de Zuid-Hollandweg 22. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. De onderliggende huurovereenkomst is naar het oordeel van het Hof inmiddels ontbonden. In deze uitspraak is geoordeeld dat Tinq het gebruik uiterlijk 31 december 2012 moet hebben gestaakt. Vooruitlopend op de gebruiksbeëindiging zijn de gronden bestemd als 'Verkeer' en valt het huidige gebruik tot definitieve beëindiging onder het overgangsrecht.

Door de beëindiging van het gebruik en de sloop van de opstallen ter plaatse kan in de toekomst een positieve impuls worden gegeven aan de ontwikkeling van de infrastructuur ter plaatse. In dit kader is de gemeente voornemens om ter plaatse van het bestaande fietspad aan de Zuid-Hollandweg een verandering aan te brengen.

Het college zal in december 2011 een besluit nemen over de aanleg van een tweerichtingenfietspad aan de westzijde van de Zuid-Hollandweg. Fietsers uit Heukelum die in Leerdam-west moeten zijn (en vice versa) hoeven dan de weg niet tweemaal over te steken. Met de provincies Gelderland en Zuid-Holland en de gemeente Lingewaal wordt overleg gevoerd om het fietspad in twee richtingen door te trekken tot op de Lingebrug. Fietsverkeer is dan aan de westzijde in twee richtingen mogelijk over de gehele provinciale weg tot aan de spoorwegovergang bij het Recht van Ter Leede. Door het verdwijnen van het tankstation hoeft het fietspad niet in een bocht te lopen maar kan het gewoon rechtdoor getrokken en verbreed worden.

### **3.3 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. Garageboxen zijn toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding.

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. 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 ontwerpbestemmingsplan.

#### *Kamerverhuur*

Kamerverhuur is niet mogelijk in Leerdam West. 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 m<sup>2</sup> 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 met een maximum van 100m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>. 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 publieksgericht te zijn;
- er wordt voldaan aan voldoende parkeergelegenheid;
- er mag geen afbreuk gedaan worden aan het woonkarakter;
- horeca en detailhandel zijn niet toegestaan. Uitzonderd beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het beroep aan huis;
- de activiteiten dienen door de bewoners te worden uitgeoefend.

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

### 3.4 Bedrijven

Leerdam West 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'.

Op de gronden die zijn bestemd als 'Bedrijf' zijn bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 toegestaan. In bijzondere gevallen is het type bedrijf dat is toegestaan door middel van een specifieke aanduiding aangegeven. Daarbij is uitsluitend het bedrijf toegestaan dat aangegeven is middels de aanduiding. Indien een ander bedrijf gestart wordt, dient een afzonderlijke procedure gevolgd te worden.

#### *Bedrijf - Nutvoorziening*

De nutvoorzieningen die in het plangebied aanwezig zijn, zijn bestemd als 'Bedrijf - Nutvoorziening'.

### 3.5 Voorzieningen

#### *Maatschappelijk*

Het gezondheidscentrum Meesplein is gevestigd op Burgemeester Meesplein 5 en is in de vigerende bestemmingsplannen aangeduid als 'Bijzondere doeleinden'. Deze voorzieningen krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Ditzelfde geldt voor de verenigingen, stichtingen etc. in het verzamelgebouw aan de P.M. van Gentstraat, de scholen O.B.S. Het Mozaïek en de Christelijke basisschool Klim Op, de kinderopvang, de begrafenisonderneming, de begraafplaats en de Turkse Islamitische Sociale Culturele Vereniging.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn overheidsvoorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, 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.

#### *Gemengd*

Er zijn twee gebieden aangewezen als gemengd. Het betreft 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2'. Bij gebieden met de bestemming 'Gemengd' zijn er vaak twee belangrijke hoofdfuncties. Middels deze bestemming wordt de uitwisselbaarheid van de functies aangetoond. In gebieden bestemd als 'Gemengd - 1' vinden detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, wonen en horeca cat.1 (beperkte hinder voor om-

wonenden) plaats. In gebieden bestemd als 'Gemengd - 2' vinden sport, horeca cat. 1 en het partycentrum plaats.

De supermarkten Aldi en Plus krijgen op de verbeelding een aparte aanduiding. Daarmee wordt aangegeven dat enkel op die percelen de vestiging van een supermarkt mogelijk is. Hiermee wordt het aantal supermarkten in Leerdam gereguleerd.

#### *Groen*

Voor de jeugd zijn er enkele speeltuinen / speelvelden in Leerdam West. Speeltuinen en/of -velden worden in het bestemmingsplan algemeen mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Groen'.

### **3.6 Verkeer**

Voor de wegen binnen het plangebied streeft de gemeente Leerdam naar een Duurzaam Veilige inrichting. De inrichting voor de wegen in het plangebied dient te worden afgestemd op het gebruik waarbij binnen Leerdam West de nadruk ligt op verblijven. Binnen het gebied geldt op basis van de wegategorisering uit 1998 dat alle wegen dienen te worden ingericht als erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/u op de Tiendweg en het Laantje van Van Iperen na. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Met de komst van de woonwijk Broekgraaf zal voor de wegen in het plangebied uiteindelijk een maximumsnelheid van 30 km/u gaan gelden. 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. De Tiendweg, de Lingedijk en het Recht van Ter Leede krijgen de bestemming 'Verkeer'.

#### *Verkeer – Verblijfsgebied*

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

#### *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*

In Leerdam West is de parkeerdruk hoog. In het parkeerbeleid<sup>4</sup> van de gemeente Leerdam is aangegeven dat er om overloop van parkeerders (bezoekers/werknemers) vanuit het centrum naar de woonwijken tegen te gaan een voorstel is gedaan voor het invoeren van vergunninghoudersparkeren in de directe omgeving van het centrumgebied. Vergunninghoudersparkeren wordt in wijken ingevoerd waar de woonfunctie prevaleert en waar vreemdparkerders niet gewenst zijn. De parkeercapaciteit is alleen bestemd voor bewoners en de eventueel aanwezige functies in het gebied. In een deel van Voorwaartsveld zijn al vergunninghouderparkeerplaatsen aanwezig en is het beleid al deels ingevoerd. De omgeving van de Patrimoniumstraat/Jeekelstraat valt onder de aanwijsgeschieden die voor het vergunninghoudersparkeren in aanmerking komen.

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 wijzigingsbevoegdheid. Op deze wijze hoeft bij de aanleg geen uitgebreide procedure te worden doorlopen.

### **3.7 Water**

In Leerdam West is relatief weinig water (en groen). Dit water heeft de functies gebruikswater en natuurwater. Slechts langs de Esdoornstraat is een prominent oppervlaktewater aanwezig. Tevens is aan de westzijde van de Provincialeweg een watergang gelegen. Deze watergang loopt langs de 'Wipmolen'. Deze molen deed in het verleden dienst als poldermolen. Langs de randen van de Wijk Leerdam West zijn enkele watergangen aanwezig.

---

<sup>4</sup> Beleidsnota parkeernormen Leerdam, juni 2010.



De raad heeft op 2 maart 2006 ingestemd met de realisatie van de wateras in de wijk West. Het doel van de wateras is om meer ruimte en kwaliteit in wijk West te scheppen. Verder moet de wateras onderdeel gaan vormen van een duurzaam watersysteem dat afkoppelen van hemelwater, berging van water, lagere belasting van de rioolwaterzuivering en een goede doorstroming van andere watergangen in West mogelijk maakt.

De te realiseren wateras gaat lopen vanaf de Voorvliet (ter hoogte van de wipwatermolen), achter langs het partycentrum Het Dak en het Da Vinci college, over het Burgemeester Meesplein, door de Schoolstraat en de Raadsliedenbuurt waar die nabij het zorgcentrum De Broekgraaf aansluit op de watergang de Broekgraaf. Doordat de Voorvliet een hoger waterpeil (+0,50 m NAP) heeft dan het (polder)peil van de Broekgraaf (-0.40 m / -0.50 m NAP) heeft deze wateras een natuurlijke doorstroming.

De wateras is qua uitvoering opgesplitst in vijftal onderdelen:

1. De waterpartij nabij het sportcentrum Berenschot
2. De waterpartij Burgemeester Meesplein (oplevering begin 2010)
3. De singel ter hoogte van de Schoolstraat (oplevering 2015)
4. De waterpartij ter hoogte van de Raadsliedenbuurt (oplevering 2012)
5. De waterpartij nabij het zorgcentrum De Broekgraaf (oplevering begin 2010)

De onderdelen 2 t/m 5 van de wateras worden uitgevoerd als onderdeel van de ontwikkeling van bouwlocaties Burgemeester Meesplein, Schoolstraat/Talmastraat, Raadsliedenbuurt en zorgcentrum De Broekgraaf. De uitvoering van de wateras Berenschot zal plaatsvinden als uitwerking van het stedelijk waterplan.

De vijverpartij aan het Burgemeester Meesplein is begin 2010 opgeleverd. Aansluitend zal de wateras Berenschot moeten worden aangelegd om voor een goede watervoorziening van de vijver te zorgen. De watervoorziening van deze vijver is nu afhankelijk van het grondwater en van het hemelwater vanaf de Joost de Jongestraat. Totdat de wateras Berenschot is aangelegd zal een fontein de zuurstofvoorziening in de vijver zo goed mogelijk op peil houden.

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

Gezien het waterstaatkundig belang van de waterkering (Lingedijk) zijn de kern- en beschermingszone van de Lingedijk met een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de verbeelding weergegeven.

Voor de onderdelen van de wateras die op dit moment nog niet gerealiseerd zijn, is in het bestemmingsplan dusdanig geregeld dat onder de bestemming Verkeerverblijfsgebied de aanduiding Water is toegevoegd. Hierdoor is de realisatie van water ter plaatse van de bestemming Verkeer - verblijfsgebied overeenkomstig de bestemmingsplanregels.

### **3.8 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 afwijkingsmogelijkheid 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.

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

## **4. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **4.1 Aanleiding**

De aanleiding voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is de actualisatie van het bestemmingsplan 'West' 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.

### **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 op 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 16 bestemmingen en 3 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 omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk

legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bevoegd gezag kan in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid; Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

*Slotregel*

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





## **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 West.

### 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 West beperken zich over het algemeen tot de lichtere milieucategorieën. Scholen, sportvoorzieningen, detailhandel en dienstverlening en de lichtere horecabedrijven, zoals een cafetaria, brengen over het algemeen geen knelpunten met zich mee.

In het plangebied liggen voornamelijk bedrijven met milieucategorie 1 (richtafstand 10 meter) en 2 (richtafstand 30 meter) die passen binnen het bestaand stedelijk gebied. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich bedrijven met een hogere milieucategorie, zoals de Glasfabriek. Het betreft een bestaande situatie. Bij de vergunning in het kader van de Wet milieubeheer is hier rekening mee gehouden. De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn op een zodanige wijze bestemd dat uitbreiding en gebruikswisseling van de bedrijven van een zelfde of hogere categorie niet zonder meer is toegestaan. In het plangebied wordt op die manier verslechtering van het bestaande goede woon- en leefklimaat voorkomen.

## 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. De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Alleen grote projecten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' kunnen verslechteren, moeten dan nog op luchtkwaliteit worden getoetst. In het kader van het Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt compensatie gezocht voor eventuele extra belasting van de luchtkwaliteit. Vanuit 'een goede ruimtelijke ordening' blijft het van belang om ook bij kleinere projecten de gevolgen voor de luchtkwaliteit te betrekken.

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.

### Huidige situatie

Het verkeer in Leerdam wordt langs het centrum geleid. Langs het centrum loopt ook nog een spoor met daarbij een station. De doorgaande wegen kruisen het spoor op twee verschillende plaatsen. Bij de spoorwegovergangen staat het verkeer re-

gelmatig stil, waardoor de luchtkwaliteit wordt verslechterd. Dit geldt voor de Spoorstraat, Koningin Emmalaan en de Schaikseweg. In 2009 is een luchtkwaliteitsrapportage opgesteld met gegevens uit 2008. De conclusie van de luchtkwaliteitsrapportage 2008 is dat de gehele gemeente in 2008, met uitzondering van de Spoorstraat, aan de eisen van de luchtkwaliteit voldoet. Over een wegvak van 100 meter wordt de maximale jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide minimaal overschreden. Met uitzondering van de Spoorstraat voldoet de luchtkwaliteit in 2011 al aan de (definitieve) grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer. De tijdelijke grenswaarden voor NO<sub>2</sub> worden in 2011 nergens binnen de gemeente Leerdam overschreden. De luchtkwaliteit voldoet in 2015 aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteit in de gemeente voldoet in 2015 aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer. Dit betekent dat het huidige (landelijke en regionale) maatregelenpakket voldoende zal zijn om te voldoen aan de toekomstige grenswaarden. Aanvullende maatregelen in de gemeente zijn daarom niet noodzakelijk.

De invloed van de aanwezige industrie op de luchtkwaliteit in de gemeente is gering. De meest bepalende inrichting is de glasfabriek.

Volgens door de provincie Zuid-Holland aangeleverde informatie (referentiejaar 2006) heeft deze inrichting een maximale bijdrage van 6 µg/m<sup>3</sup> aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>. De maximale jaargemiddelde PM<sub>10</sub> bijdrage is 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Op een afstand van 1 km bedraagt de bijdrage aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> nog ca. 1 µg/m<sup>3</sup> (PZH, 2008). In tabel 1 zijn de afstandsafhankelijke bijdragen weergegeven<sup>5</sup>.

De concentratiebijdrage als gevolg van de glasfabriek is meegenomen in de achtergrondconcentratie in de monitoringstool. De bijdrage is verspreid over een afstand van een kilometer. Dit resulteert in een onderschatting van concentraties dichtbij de glasfabriek en overschatting van concentraties verder weg van de glasfabriek. In tabel 2 zijn de wegen waarvoor de concentratiebijdrage van de glasfabriek relevant zijn, gepresenteerd. In afbeelding 5 is het invloedsgebied van de glasfabriek weergegeven.

---

<sup>5</sup> Er wordt aangenomen dat de werkzaamheden en de activiteiten van de glasfabriek ongewijzigd zijn gebleven ten opzichte van 2008.

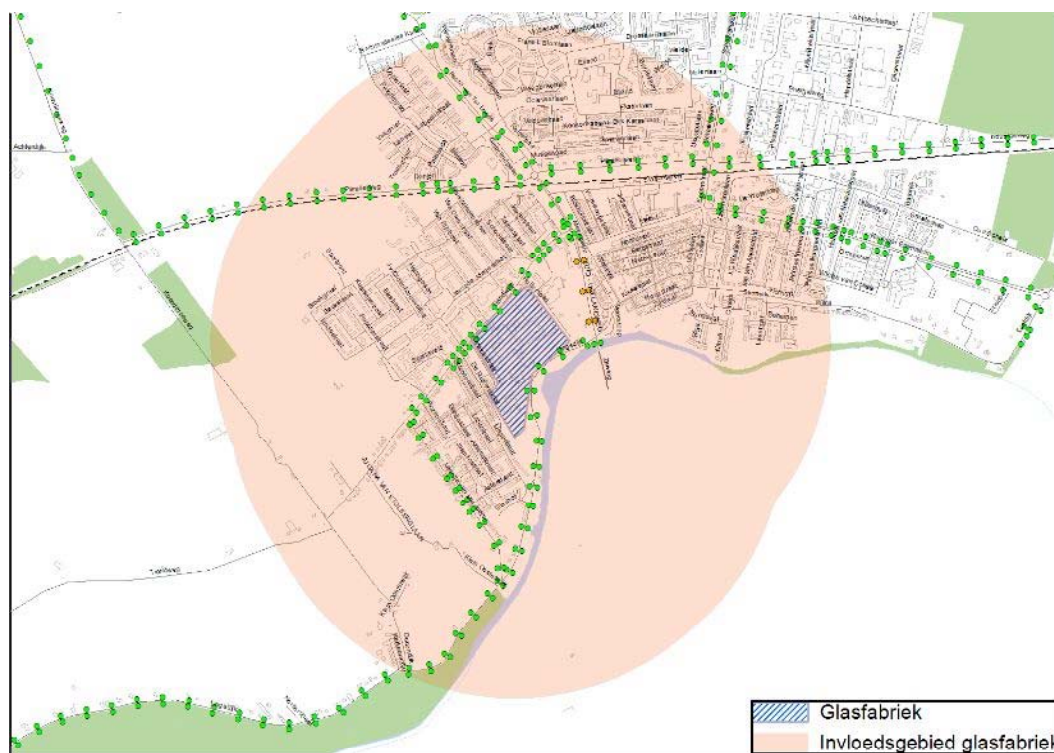
Tabel 1: Concentratiebijdrage de glasfabriek.

Afstand tot terreingrens [m]	Concentratiebijdrage NO <sub>2</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	Concentratiebijdrage PM <sub>10</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]
0	6,00	1,20
100	5,50	1,10
200	5,00	1,00
300	4,50	0,90
400	4,00	0,80
500	3,50	0,70
600	3,00	0,60
700	2,50	0,50
800	2,00	0,40
900	1,50	0,30
•1000	1,00	0,20

Tabel 2: Concentratiebijdrage Glasfabriek per wegvak

Benaming	Afstand tot terreingrens glasfabriek [m]	Bijdrage NO <sub>2</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	Bijdrage PM <sub>10</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]
Recht van ter Leede (nrd)	400	4,0	0,8
Recht van ter Leede (zd)	100	5,5	1,1
Westelijke Parallelweg	800	2,0	0,4
Middelste Parallelweg	300	4,5	0,9
Tiendweg (oost v. Meespln)	0	6,0	1,2
Tiendweg (oost v L. v Bstr)	0	6,0	1,2
Tiendweg (west v. Siemstr.)	100	5,5	1,1
Tiendweg (westelijk deel)	300	4,5	0,9
Schaiksewg (t.h.v. Enerweg)	800	2,0	0,4
Spoorstraat	600	3,0	0,6
Kon. Emmalaan	>1000	1,0	0,2
Owensstraat	0	6,0	1,2
Populierenstr. school	300	4,5	0,9
Populierenstr. (t.h.v Sparta)	300	4,5	0,9
Populierenstr. (t.h.v Iepstr.)	300	4,5	0,9
Lingestraat	0	6,0	1,2
Lingedk (t.h.v Groenzoom)	0	6,0	1,2
Schaiksewg (nrd v. Hgind)	>1000	1,0	0,2
Lingedk (t.h.v Nortierstr)	>1000	1,0	0,2

Benaming	Afstand tot terreingrens glasfabriek [m]	Bijdrage NO <sub>2</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	Bijdrage PM <sub>10</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]
Provinciale weg	>1000	1,0	0,2
Lingedk (t.h.v Onderweg)	>1000	1,0	0,2



Afbeelding 5: Invloedsgebied Glasfabriek

De concentratiebijdragen van de glasfabriek zijn op bepaalde wegen zodanig hoog dat het kan leiden tot nieuwe aandachtslocaties. Enkele wegvakken van de Tiendweg kunnen aangemerkt worden als aandachtslocaties nadat de concentratiebijdrage van de glasfabriek gecumuleerd is met de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> uit de monitoringstool. Het deel van de provinciale weg N848 tussen Meent en Lingedijk kan aangemerkt worden als overschrijdingslocatie na de cumulatie van de bijdrage van de glasfabriek. Langs de overige wegvakken zijn de jaargemiddelde concentraties PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> zodanig laag dat de bijdrage van de glasfabriek niet tot nieuwe aandachtslocaties leidt.

Industriële emissies zijn reeds in de achtergrondconcentraties opgenomen. Bij het doorlopen van ruimtelijke procedures in het invloedsgebied van de glasfabriek dient de bijdrage van de glasfabriek echter afzonderlijk gecumuleerd te worden.

De problemen met de luchtkwaliteit concentreren zich rond de drukke doorgaande lokale wegen, waar de reeds aanwezige achtergrondconcentratie wordt verhoogd door lokale uitstoot van het (vracht)verkeer.

#### **Doorwerking plangebied**

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

### **5.3 Geluid**

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

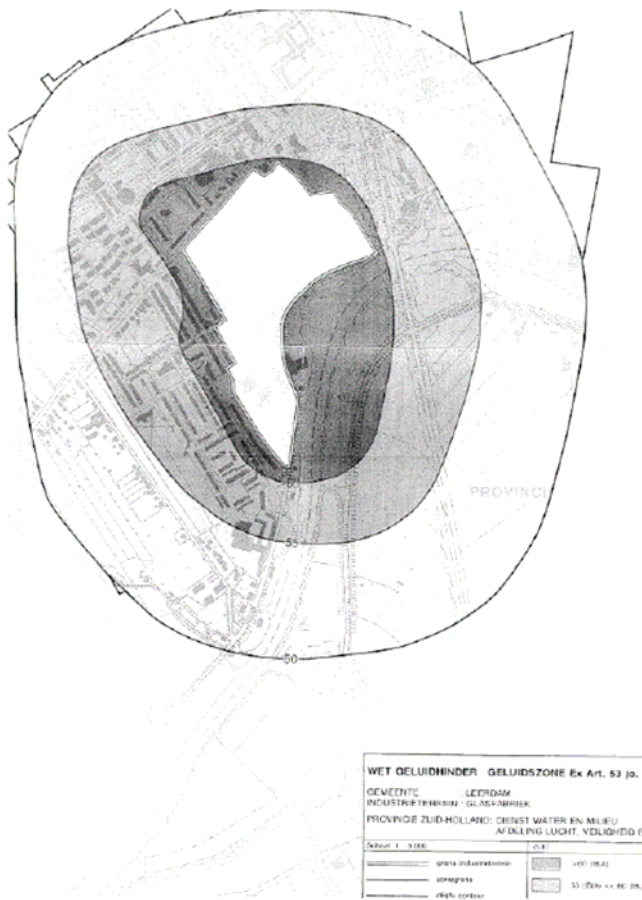
- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet Geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet Geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/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

#### **Industrielawaai**

Bij Koninklijk Besluit van 21 november 1990 nr. 90.022491 is een geluidzone ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld rond het industrieterrein 'Glasfabriek Leerdam', gelegen binnen de gemeenten Leerdam (provincie Zuid-Holland) en Lingewaal (provincie Gelderland). Buiten deze geluidzone (zie afbeelding 6) mag de geluidbelasting van de glasfabriek niet meer dan 50 dB bedragen. De zone ligt over een groot deel van Leerdam en binnen deze zone mogen alleen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten worden gebouwd als wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder.

De geluidzone van de glasfabriek is middels een dubbelbestemming 'Geluidzone – Industrie' opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Gezien dit een beheerbestemmingplan is van consoliderende aard, is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai niet noodzakelijk.





Afbeelding 6: Geluizone glasfabriek Leerdam

### Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is vastgesteld, dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaaï, 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.

Wegen binnen de plangrenzen van Leerdam West zijn, met uitzondering van de Tiendweg, de Lingedijk, een deel van de Populierstraat, het Laantje van Van Iperen en het Recht van Ter Leede (overgaand in de Zuid-Hollandseweg), aangewezen als wegen met een verblijfsfunctie, oftewel een 30 km/uur-gebied. Daarvoor geldt geen onderzoeksplicht. Voor de 50 en 60 km/uur-wegen is in principe een onderzoekszone van 200 meter gekoppeld. Door de ontwikkeling van woonwijk Broekgraaf krijgen uiteindelijk alle wegen in het plangebied een maximale snelheid van 30 km/uur.

Hierdoor vervalt de onderzoeksverplichting in het kader van de Wgh, maar zal de onderzoeksverplichting wel blijven bestaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

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 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 dat over de wegen rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermende voorzieningen.

Aangezien dit een beheerbestemmingplan is van consoliderende aard, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

#### **Spoorwegverkeerslawaaï**

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de spoorlijn tussen Geldermalsen en Gorinchem. In de Wgh is vastgesteld, dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van spoorwegverkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

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 hoger dan 55 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 dat over de spoorweg rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermende voorzieningen.

Aangezien dit een beheerbestemmingplan is van consoliderende aard, is een akoestisch onderzoek naar spoorwegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

## **5.4 Bodem**

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

ontreinigingen 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 verstoring 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 stoffen<sup>6</sup> 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.

### *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 be-

---

<sup>6</sup> 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.

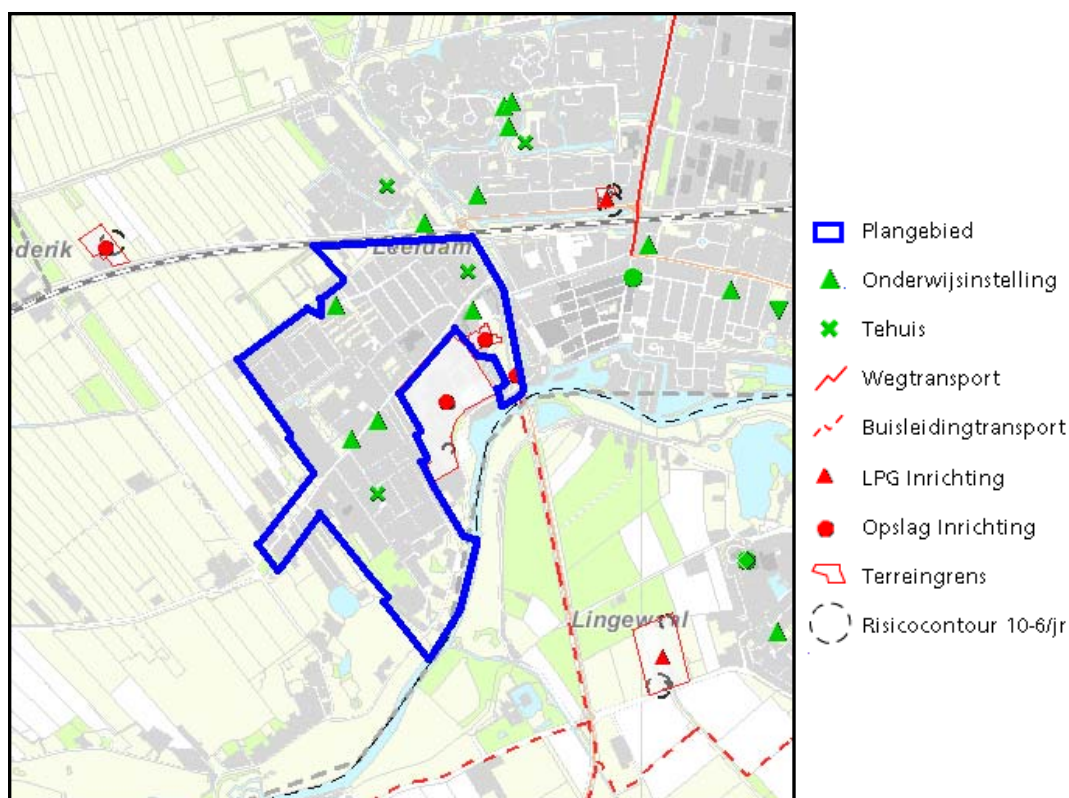
strijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *(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 toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>7</sup>.

#### **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-bedrijven<sup>8</sup> en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Afbeelding 7: Uitsnede risicokaart, locatie Leerdam West. Bron: Risicokaart Nederland

<sup>7</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

<sup>8</sup> In Nederland vallen bedrijven met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen onder het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO).

## **Inrichtingen**

In het plangebied en de omgeving zijn meerdere bedrijven aanwezig die met gevaarlijke stoffen het plangebied kunnen beïnvloeden (zie afbeelding 7).

### *Binnen het plangebied:*

- Sportcentrum Berenschot (Tiendweg 9). Het zwembad heeft een opslagtank met chloorbleekloog 1,2 m<sup>3</sup>. De bijbehorende risicoafstand (PR 10<sup>-6</sup>) 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.

### *Buiten het plangebied:*

- O-I Manufacturing Netherlands B.V en Air products (Lingedijk 8). Deze bedrijven beschikken over zuurstoftanks (vloeibaar) van 70 m<sup>3</sup> respectievelijk 104 m<sup>3</sup>. De bijbehorende risicoafstand (PR 10<sup>-6</sup>) is 15 meter. Tevens bevindt er zich op het terrein een opslaginstallatie voor waterstofcilinders. De bijbehorende risicoafstand (PR 10<sup>-6</sup>) is hier 20 meter.
- Agrarisch bedrijf (Parallelweg 39). Dit bedrijf houdt en fokt pluimvee en heeft een risicoafstand (PR 10<sup>-6</sup>) van 45 meter. De risicoafstand wordt gecreëerd door de aanwezigheid van een propaantank.

Deze inrichtingen liggen op voldoende afstand en het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied.

Binnen de PR 10<sup>-6</sup> contour van de inrichtingen zijn in de huidige situatie geen kwetsbare objecten gelegen. In het bestemmingsplan worden binnen deze contouren geen kwetsbare objecten gerealiseerd.

Door het conserverend karakter van het bestemmingsplan is er geen noodzaak tot een gedetailleerde beoordeling van het groepsrisico.

## **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). Bij deze weg hoort een risicoafstand (PR 10<sup>-6</sup>) 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<sup>-6</sup>) van 0 meter;
- gasleiding (onder de N848). Deze gasleiding behoort tot de Nederlandse Gasunie. De risicoafstand (PR 10<sup>-6</sup>) is 0 meter. De werkdruk is 40 Bar en de inwendige diameter bedraagt 200 mm. De diepteligging hiervan is minimaal 1 meter maar

dit zal feitelijk aanzienlijk meer zijn aangezien de leiding ter plaatse onder de Linge en de Lingedijk door loopt. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico van hogedrukaardgasleidingen is bepaald en het bestemmingsplan West moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB). Artikel 11 en 12 van dit besluit spreken van bestemmingsplannen die de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object bij een buisleiding toelaten. Het bestemmingsplan West legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast en er worden geen nieuwe objecten toegelaten. In dat kader zijn het plaatsgebonden risico van relevante leidingdelen opgevraagd van de provinciale risicokaart. Binnen de  $10^{-6}$  /jaar contour is realisering van kwetsbare objecten niet toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten kunnen onder voorwaarden worden gerealiseerd binnen de  $10^{-6}$  /jaar contour. Het plaatsgebonden risico PR  $10^{-6}$  blijkt, bij de minimale diepteligging op de leiding zelf te liggen. Naar verwachting zal, gelet op de feitelijke diepteligging van de leiding zeer waarschijnlijk de contouren van het plaatsgebonden risico van  $10^{-7}$  en mogelijk zelfs  $10^{-8}$  per jaar ook op de leiding liggen. Er zullen zich dus geen knelpunten voordoen. Het voor het groepsrisico van belang zijnde invloedsgebied (1% letaliteitgrens) ligt op 95 meter van de leiding. Hierbinnen dient het groepsrisico beoordeeld te worden. Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Er is dus geen sprake van toename van het groepsrisico door het bestemmingsplan. Buiten en binnen het plangebied bevinden zich, in het invloedsgebied van de beschouwde één kilometer leiding (is 19 hectare) drie objecten waar in totaal 222 mensen kunnen verblijven. Het betreft één woning (1 persoon), een appartementencomplex (19 personen) aan de Lingedijk en een restaurant De Blauwe Hoed (oppervlakte 82,1 m<sup>2</sup> met een terras van 160 m<sup>2</sup>). Voor deze laatste voorziening is op basis van de vermelde oppervlakte en de gebruiksvergunning bepaald dat er 202 personen aanwezig mogen zijn. Er is daarbij geen rekening gehouden met verblijfstijdcorrecties voor de dag- en 46 avonduren. De meeste aanwezigen bevinden zich hierbij op meer dan 50 meter van de leiding en deels bij de grens van het invloedsgebied.

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.

In bijlage 1 bij deze toelichting is de verantwoording van het groepsrisico voor onderhavig bestemmingsplan opgenomen.



## 5.7 Technische infrastructuur

De gasleiding (onder de N848) van de Nederlandse Gasunie wordt aangegeven op de verbeelding en krijgt de aanduiding 'Leiding' mee. Daarnaast worden hier regels aan verbonden. Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend verder geen kabels en/of leidingen aanwezig die juridisch-planologische bescherming behoeven.

## 5.8 Waterparagraaf

### 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, 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 Rivierland. 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 ontwik-



keling 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.

Ten aanzien van het stedelijk gebied. Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaan we 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.

### **Huidige situatie**

#### *Bodemgesteldheid en grondwater*

Het plangebied bestaat uit de wijk Leerdam West. 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 West waar een zomerpeil van NAP -0,40 wordt gehanteerd en een winterpeil van NAP 0,50. In delen

van de wijk Leerdam west is sprake van enige grondwateroverlast, die toeneemt na natte periodes.

### *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 Lingedijk met een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de verbeelding aangeduid. De beschermingszones van de Lingedijk ter hoogte van het plangebied is niet in een legger<sup>9</sup> vastgesteld. Voor het bepalen van de beschermingszone rondom de Lingedijk gaat het waterschap uit van een referentielijn van 25 meter, gemeten vanaf de as van de waterkering. Deze referentielijn is nog niet vastgesteld. In het bestemmingsplan wordt voorlopig van deze referentielijn uitgegaan voor het positioneren van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Tevens zijn, op basis van de Keur, uiteenlopende werken (zoals bouwen) watervergunningplichtig in deze zone.

### *Watersysteem*

In het plangebied bevindt zich een prominent aanwezig oppervlaktewater, namelijk de Linge. De Linge is een, bedijkte, regionale rivier. De Linge is een rivier die in de Betuwe van Doornenburg tot Gorinchem stroomt. Met 108 km is het de langste geheel Nederlandse rivier. De Linge heeft naast een waterafvoerende functie ook een zeer belangrijke waterbergende functie (het winterbed). Deze waterbergende functie dient behouden te blijven. Daarom is het Lingebed voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. Deze dubbelbestemming prevaleert boven de onderliggende bestemming(en). Voor zover het zomerbed van de Linge binnen de plangrenzen is gelegen is deze rivier positief bestemd met de bestemming 'Water'.

---

<sup>9</sup> 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.

Daarnaast bevinden zich langs de randen van het plangebied, op de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied, enkele watergangen. Het waterschap kent drie soorten watergangen:

- A-watergangen: dit zijn de belangrijkste watergangen in het gebied. Deze watergangen voeren water aan en af en zorgen dat een gebied niet te nat of te droog wordt.
- B-watergangen: dit zijn watergangen die zorgen dat het water uit een bepaald gebied naar een A-watergang afgevoerd worden.
- C-watergangen: deze watergangen hebben voornamelijk een waterbergende functie.

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om zowel A-, B- als C- watergangen als 'Water' te bestemmen op de verbeelding. De bestemming 'Water' geldt van in steek tot in steek van de watergang. Hiermee is al het oppervlaktewater in het plangebied positief bestemd hetgeen de waterhuishoudkundige functie ervan 'borgt'.

#### *Rioleringsaspecten*

Leerdam West is grotendeels voorzien van een gemengd rioolstelsel. In de vernieuwde Raadsliedenbuurt is het gemengde riool vervangen door een duurzaam gescheiden stelsel en de Patrimoniumstraat is gedeeltelijk (ter hoogte van de Raadsliedenbuurt tot aan de Quirinus de Palmalaan) afgekoppeld van het gemengde stelsel. De overstorten lozen op een singel in het plangebied. De waterkwaliteit van de watergangen is voldoende tot goed te noemen, maar overstorten kunnen tot tijdelijke waterkwaliteitsproblemen leiden. Met behulp van een gemaal kunnen de watergangen in de wijk doorgespoeld worden.

Er is tevens een rioolwatertransportleiding van het waterschap aanwezig in het plangebied. De ligging van deze rioolwatertransportleiding is middels een dubbelbestemming 'Leiding – Riool' weergegeven op de verbeelding.

#### **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 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 West, 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 varia-

bel; 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. Bij A-watergangen hoort een beschermingszone van 5 meter die in principe obstakelvrij moet blijven (met het oog op het beheer en onderhoud). Om dit naar de toekomst toe te garanderen is deze beschermingszone van de A-watergangen van voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Beheerszone watergang'. Deze dubbelbestemming prevaleert boven de onderliggende bestemming(en). 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. De A-watergang gelegen tussen Leerdam West en de sportvelden is hier een voorbeeld van.

Voor B-watergangen geldt in algemene zin een onderhoudsplicht voor aangrenzende grondeigenaren. In het plangebied zijn ook enkele B-watergangen aanwezig. De onderhoudsplicht van B-watergangen ligt bij de aangrenzende grondeigenaren. Om de kernzone van dit type water bevindt zich een 1 meter brede beschermingszone (Keur). 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**

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.

## 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 8 is een uitsnede van deze kaart te zien.

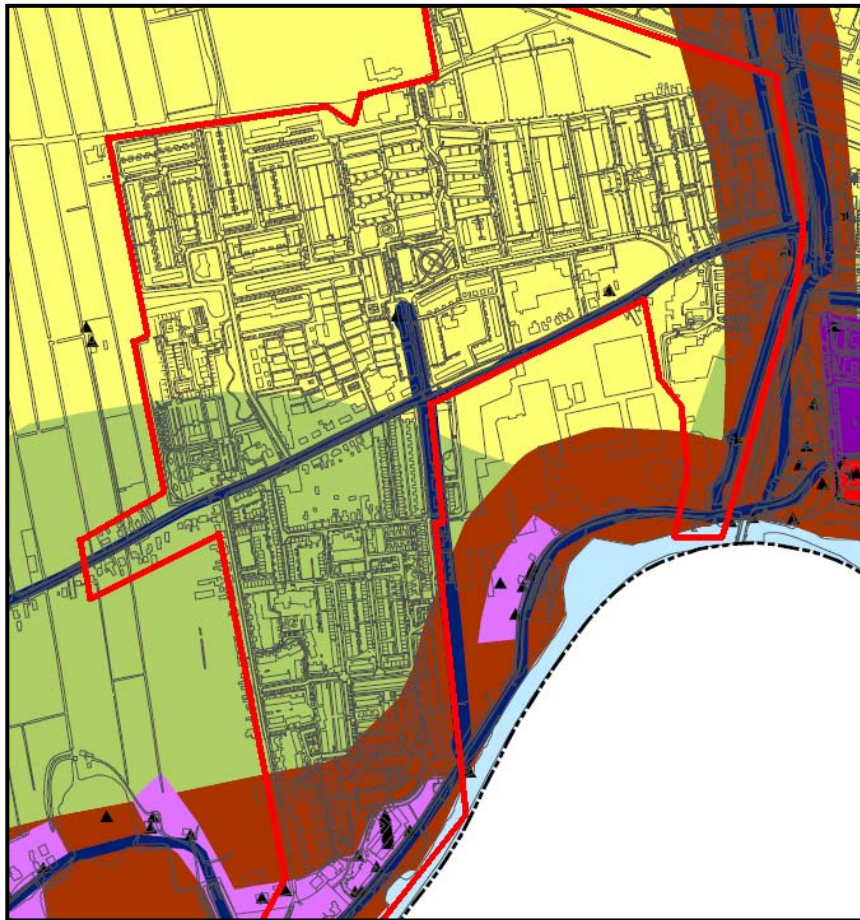
Het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich voor het grootste deel in een zone 'lage verwachting'. Het zuidelijke deel van het plangebied bevindt zich voor het grootste deel in een zone 'middelmatige verwachting'. Het westelijke deel van het plangebied, langs de Provincialeweg, bevindt zich in een zone 'hoge verwachting aan of nabij het oppervlak'.


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 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 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm;
- middelmatige archeologische verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd bij ingrepen >1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm;
- zeer hoge archeologische verwachting bij ingrepen >50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm;
- hoge archeologische verwachting bij ingrepen >250 m<sup>2</sup> (verschillende criteria voor diepte, variërend van de locatie t.o.v. het maaiveld);
- middelmatige archeologische verwachting bij ingrepen >500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm;
- onderzoeksverplichting in gebieden met een middelmatige archeologische verwachting bij ingrepen >1000 m<sup>2</sup> 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'.



 (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

zeer hoge verwachting

 zeer hoge verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

middelmatige verwachting

 middelmatige verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

lage verwachting



Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Afbeelding 8: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Leerdam West. Bron: Gemeente Leerdam



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 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Er zijn twee monumenten binnen het plangebied aanwezig:

- het pand aan Lingedijk 28-30 is een rijksmonument;
- de begraafplaats aan Lingedijk is een rijksmonument.

Via de Monumentenwet wordt voldoende bescherming geboden tot instandhouding van de monumenten. Het is daarom niet noodzakelijk om in onderhavig bestemmingsplan nog een extra specifieke regeling voor de monumenten op te nemen.

In het plangebied bevindt zich de Ter Leede molen. Dit is een wipmolen die tot 1940 met een tweede molen de polder Bruinsdel en Hoog-Leerbroek bemaalde. In dat jaar brak de bovenas van de tweede molen (die de eerste trap bemaalde) en toen beide molens gesloopt dreigden te worden, kocht de Glasfabriek de Ter Leede molen. In 1982 werd deze door de gemeente over gekocht en in 1984 en 2006 werd de molen gerestaureerd.

Het noordoostelijke deel van het plangebied valt binnen de molenbiotop van de Ter Leede molen. Deze ligt aan de rand van het plangebied langs de N848. Er dient rekening gehouden te worden met de molenbiotop van de molen. Een molenbiotop kan gedefinieerd worden als het gebied rondom de molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen. Om dit gebied te begrenzen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag wat betreft bebouwing en beplanting in het stedelijk gebied de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

Op de verbeelding van het plangebied is een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Binnen deze zone zijn regels met betrekking tot de beperking van bebouwing opgenomen. De landschappelijke waarde van de molen is niet al te groot door de omringende begroeiing en de directe nabijheid van de Glasfabriek.

Grenzend aan de achterpercelen van de woningen aan de Tiendweg 91 t/133 en aan de percelen van het Laantje van van Iperen ligt het beschermd Dorpsgezicht Oosterwijk. Dit gebied, vastgesteld in 2011, is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied maar grenst grotendeels aan het bestemmingsplan West.

## 5.11 Duurzaamheid

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

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

Op de korte termijn (binnen vijf à tien jaar) worden in Leerdam West 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.



## 5.12 Ontwikkeling partycentrum 'Het Dak'

Zoals gesteld is het bestemmingsplan 'Leerdam West' een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Dit is ook in de voorgaande paragrafen gebleken. Één ontwikkeling wordt wel mogelijk gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan. Het betreft een uitbreiding van partycentrum Het Dak aan de Tiendweg met de volgende ruimtes:

- rookruimte (130 m<sup>2</sup>) boven op de bestaande bebouwing;
- realiseren van een berging (24 m<sup>2</sup>) aan de zijkant van de bestaande bebouwing;
- realiseren van een extra ruimte (40 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de bestaande bebouwing.

De onderbouwing voor bovenstaande ontwikkeling is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.



## **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 West' 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 plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Er is binnen de ter inzage termijn (vanaf 16 juni 2011 voor een periode van 6 weken) door drie burgers één gezamenlijke inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is verwoord en van een reactie van de gemeente voorzien in de Nota voor inspraak en vooroverleg. Deze is als bijlage 3 bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

### **7.3 Overleg**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vanaf 16 juni 2011 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er door één vooroverlegpartner een reactie ingediend.

In bijlage 3 is in de Nota voor inspraak en vooroverleg een samenvatting van de reactie opgenomen die gedurende de periode van ter inzage legging schriftelijk is ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan door de gemeente.

## **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 van 2 februari 2012 tot en met 14 maart 2012 (6 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze periode hebben enkele personen hun zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. De zienswijzen zijn verwoord en van een reactie van de gemeente voorzien in een Nota zienswijzen. Deze is als bijlage 4 bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Het plan is daarna gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad en deze heeft het bestemmingsplan op 30 augustus 2012 vastgesteld.

## **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.



## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1:**  
**Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Leerdam West**

**Bijlage 2:**  
**Onderbouwing ontwikkelingen partycentrum Het Dak**

**Bijlage 3:**  
**Nota voor inspraak en vooroverleg**

**Bijlage 4:**  
**Nota zienswijzen**



**Regels**





