

1e herziening bestemmingsplan Leerdam West, P.M. van Gentstraat 24

Datum vaststelling
12 juli 2018

<i>Plannaam</i>	1e herziening bestemmingsplan Leerdam West, P.M. van Gentstraat 24
<i>Plantype</i>	herziening bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.0545.BPPMvGentstr24LRD-VS01
<i>Datum vaststelling</i>	12 juli 2018
<i>Projectnummer</i>	17229/1
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
2. STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	8
2.2 Analyse plangebied	8
2.3 Stedenbouwkundige analyse	8
2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	9
3 RUIMTELIJKE BELEID	11
3.1 Nationaal	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening	11
3.2 Provinciaal	12
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit	12
3.2.2 Verordening Ruimte 2014	13
3.3 Gemeentelijk	14
3.3.1 Structuurvisie 2020 'Hart voor Kwaliteit aan de Linge'	14
3.3.2 Welstandsnota	14
3.4 Conclusie ruimtelijk beleid	15
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Geluid	16
4.2.1 Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï	16
4.2.2 Bedrijven en milieuzonering	16
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Externe veiligheid	18
4.5 Natuurtoets	19
4.5.1 Inleiding	19
4.5.2 Onderzoek	19
4.6 Bodemkwaliteit	20
4.7 Water	21
4.7.1 Inleiding	21
4.7.2 Watertoets	21
4.8 Archeologie	22
4.9 Conclusie	22
5. VERKEER EN PARKEREN	23
5.1 Verkeer	23
5.2 Parkeren	23
5.2.1 Inleiding	23
6. JURIDISCHE PLANREGELING	25
6.1 Algemeen	25
6.2 Methodiek	25
6.2.1 Verbeelding	25
6.2.2 Regels	25
6.3 Bestemmingen	26
7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
7.1 Economische uitvoerbaarheid	28

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
BIJLAGEN		29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Islamitische Vereniging El Mouahidine heeft het voornemen om aan de P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam een nieuw verenigingsgebouw te realiseren. Op dit moment staat op de betreffende locatie reeds een verenigingsgebouw. In het betreffende gebouw vinden gebedsdiensten plaats, alsmede een aantal culturele en sociale activiteiten. Het huidige gebouw is een samenstel van diverse gebouwen, in lijn achter elkaar geplaatst.

De onderhoudsstaat van het totale bouwwerk is zeer slecht. Het voortzetten van de activiteiten en de gebedsdiensten is gezien de groei hiervan en de bouwkundige staat van het totale gebouw niet langer mogelijk en verantwoord. Om die reden wenst de Islamitische Vereniging El Mouahidine (hierna: initiatiefnemer) een nieuw verenigingsgebouw te realiseren.

Het ontwerp van het beoogde verenigingsgebouw wijkt op een aantal onderdelen af van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologisch procedure te worden doorlopen. Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan de bouw van het betreffende verenigingsgebouw.

1.2 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam. De locatie wordt aan de westelijke zijde begrenst door de sportvelden van Leerdam Sport. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de spoorlijn Geldermalsen – Gorinchem. Aan de overige zijden van de planlocatie grenst staat een aantal andere verenigingsgebouwen. De gebouwen staan allemaal haaks op de kavelrichting of zijn evenwijdig hieraan gelegen.



Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie (ingezoomd)

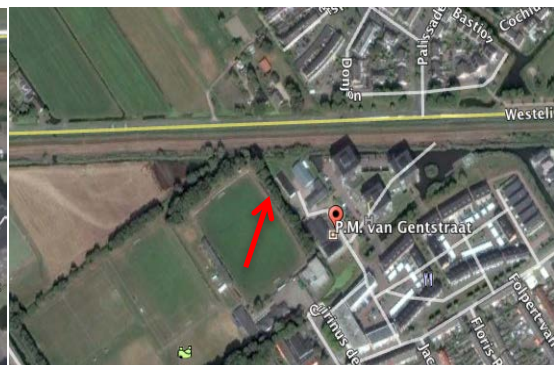


Fig. 1.2 Luchtfoto projectlocatie (zie rode pijl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Leerdam West'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Leerdam op 30 augustus 2012. Ingevolge voornoemd bestemmingsplan rust op het betreffende perceel de bestemming 'Maatschappelijk'.

Artikel 12 van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen inzake overheid, welzijn, volksgezondheid, zorgwonen, cultuur, religie, sport, onderwijs alsmede buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;
- b. ondergeschikte detailhandel van religieuze artikelen en voedings- en genotmiddelen met een maximale bruto vloeroppervlakte van 50 m²;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' tevens voor verenigingsleven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' tevens voor groen, verkeer en verblijfsgebied;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-jongerencentrum', voor jongerencentrum;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwonen' voor zorgwoningen;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' voor wonen;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijke-klokkentoren' voor een klokkentoren;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' voor een begraafplaats;
- j. de bestaande molen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'water' tevens voor het aanleggen en in stand houden van een wateras;
- l. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 12 lid 2 sub 1 van de planregels geeft ten aanzien van bouwen het volgende aan:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in sub d;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, indien geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van een minaret 20 meter mag bedragen en de bouwhoogte van de molen niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mogen gebouwen van ondergeschikte aard buiten het bouwvlak worden gebouwd indien:
 - 1. de maximale gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per begraafplaats;
 - 2. de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m¹.

Op de verbeelding is aangegeven dat voor het gebied zowel de maximale goothoogte als de maximale nokhoogte 3 meter mag bedragen. Daarnaast moet er gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvak.

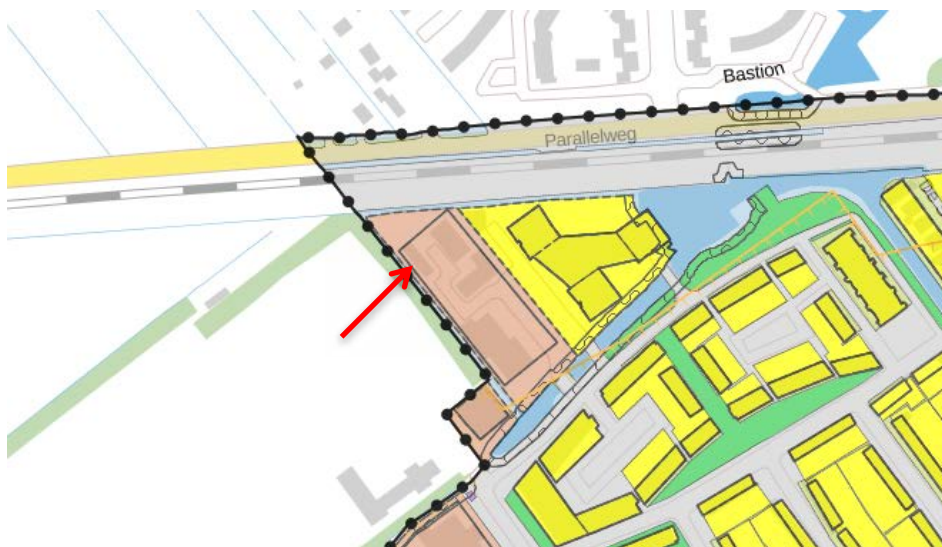


Fig. 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Leerdam West' (projectlocatie: zie rode pijl)

Ingevolge het huidige bestemmingsplan is de realisatie van het verenigingsgebouw niet mogelijk, vanwege de hoogte en vanwege het feit dat het plan aan de noordelijke zijde buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan zelf geeft ook geen mogelijkheid tot het wijziging ervan. Om die reden voorziet deze herziening van het bestemmingsplan 'Leerdam West' in de planologische inpassing van het nieuwe verenigingsgebouw.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een stedenbouwkundige beschrijving van het plan. Hoofdstuk 3 beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie.

In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Verkeer en parkeren wordt behandeld in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 7 een en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2. STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

Buro SRO B.V. te Utrecht is gevraagd een stedenbouwkundige visie voor het nieuwe verenigingsgebouw op te stellen. In de betreffende visie (d.d. 16 januari 2017, zie bijlage I) wordt een analyse van het plangebied gegeven, alsmede een stedenbouwkundige visie voor het gebied. Hieronder volgt verkorte weergave daarvan.

2.2 Analyse plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern van Leerdam. Aan de noordzijde van de wijk Leerdam-West, tussen de Raadsliedenstraat en de spoorlijn Geldermalsen-Gorinchem, is een reststrook grond gelegen. Deze strook grond vormt de overgang tussen de wijk en de spoorlijn met een aantal diverse (wijk)functies waaronder de sportvelden van Leerdam Sport en een aantal verenigingsgebouwen, voor onder meer de Vogelvriend en de voedselbank.

Ten oosten van het plangebied is in het recente verleden een drietal woontorens gerealiseerd. Aan de westzijde van het plangebied zijn voetbalvelden gesitueerd. Deze worden gescheiden van het plangebied door een groenstrook, bestaande uit onderbeplanting en bomen, en een watergang welke aan de noordzijde aansluit op de watergang langs de spoorlijn en aan de zuidzijde op een watergang langs de Raadsliedenstraat.

De aanwezige gebouwtjes bestaan uit één laag, al dan niet met kap. In totaal staan er vijf gebouwtjes. Deze liggen allen haaks of evenwijdig aan de richting van het landschap. Er is geen sprake van een duidelijke samenhang tussen de gebouwen. De naastgelegen recente gerealiseerde woongebouwen bestaan uit 6 bouwlagen op een plint.

De locatie wordt ontsloten via de P.M. van Gentstraat op de Raadsliedenstraat, ten zuiden van de locatie. De P.M. van Gentstraat slingert als het ware rond de aanwezige bebouwing en loopt aan de noordzijde, ter hoogte van het plangebied, dood. Aan de oostzijde is een doorsteek vanuit het plangebied naar de oostelijk gelegen woongebouwen en groot aantal parkeerplaatsen. Het parkeren van auto's vindt plaats in een kleine cluster direct langs de P.M. van Gentstraat in de vorm van haaksparkerplaatsen. De parkeerplaatsen worden in het algemeen omgeven door lage groene haagbeplanting.

2.3 Stedenbouwkundige analyse

De structuur van de omgeving is leidend voor de nieuwbouwwontwikkeling. Gezien de aanwezige ruimte is besloten om het nieuwe gebouw meer in lijn te leggen met de bebouwingslijn van het oostelijk gelegen woongebouw en het verenigingsgebouw. Zo ontstaat ruimtelijk eenduidigheid aan de zijde van het spoor en wordt een veilige afstand tot het spoor gehanteerd. Bovendien ontstaat daarmee meer ruimte aan de voorzijde waardoor het nieuwe gebouw zich aan deze zijde beter kan presenteren en in kan spelen op de ruimtelijke situatie.

De hoogte van maximaal 2 bouwlagen (totale hoogte van 8 meter) laat zich goed verantwoorden doordat het gebouw verder naar achteren wordt voorgesteld richting de spoorlijn. De kop van het verenigingsgebouw wordt voorgesteld aan de zijde van de openbare ruimte. Een accent in de vorm van een hoger gedeelte van maximaal 1 meter draagt bij aan een goede begeleiding van de nieuwe ruimte aldaar.

Rondom de nieuwbouw dient voldoende ruimte vrij gehouden te worden ten behoeve van de bereikbaarheid en eventueel onderhoud. Aan de westzijde wordt voorgesteld om de gevellijn op minimaal 2 meter vanaf de insteek van de sloot te leggen. Daarmee is het onderhoud van

de sloot en die van het gebouw gewaarborgd. Aan de achterzijde wordt ca. 6 meter vrijgehouden.

Aan de oostzijde wordt meer ruimte gevraagd aangezien hier de entree van het verenigingsgebouw wordt voorgesteld. Hier dient een maat van ca. 4 meter aangehouden te worden. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke (entree)ruimte en wordt de afstand van de voorgevel tot aan de perceelsgrens circa 9 meter.

2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op basis van het voornoemde analyse van het plangebied en stedenbouwkundige analyse zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- 1. De maximale breedte van het gebouw is 12,5 meter;*
- 2. De maximale lengte van het gebouw is 30 meter, exclusief een kleine uitbouw van de gebedsruimte op de begane grond aan de voorzijde;*
- 3. De nieuwbouw dient evenwijdig aan de landschapsstructuur (verkavelingsrichting) te worden gelegd op de wijze zoals in de huidige situatie. De nieuwbouw dient meer in lijn gelegd te zijn met de bebouwingslijn van het oostelijk gelegen woongebouw en verenigingsgebouw.*
- 4. De maximale hoogte is 2 bouwlagen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de elementen uit de omgeving zoals de spoorlijn, de bomenrij en de gebouwen in de directe omgeving;*
- 5. Vanaf 12 meter vanaf de voorzijde mag de bouwhoogte 1 meter hoger zijn dan de rest van het gebouw;*
- 6. De westelijke kavelgrens wordt gevormd door een sloot. De nieuw te bouwen bouwmassa mag, om efficiënt gebruik te kunnen maken van de ruimte, tot 2 meter van de insteek van de sloot gebouwd worden;*
- 7. Vanaf de achtergevel tot aan de achtererfgrens dient minimaal 6 meter te zijn.*

Dit heeft geresulteerd in onderstaande opzet van het bouwplan.

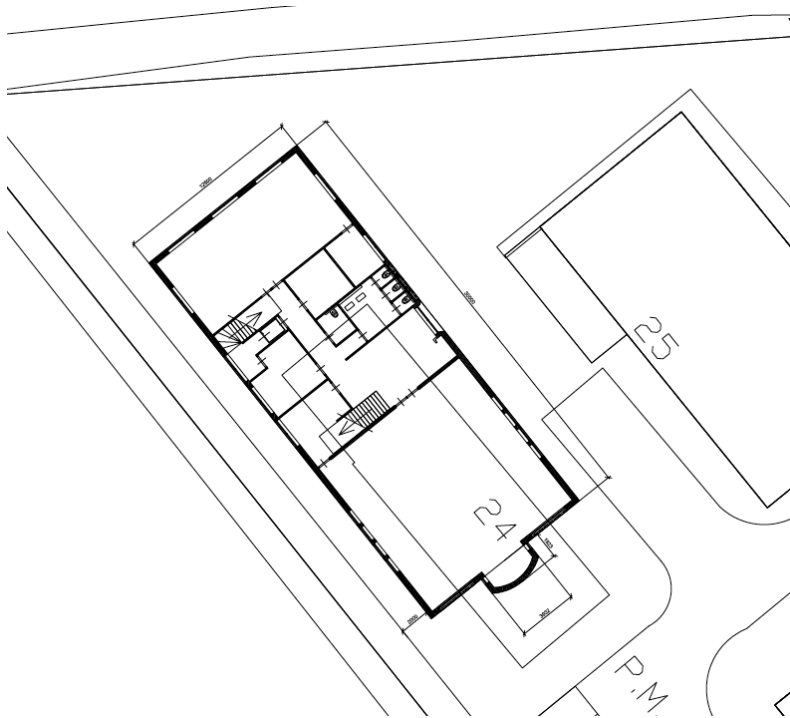


Fig. 2.1 Plattegrond bouwplan

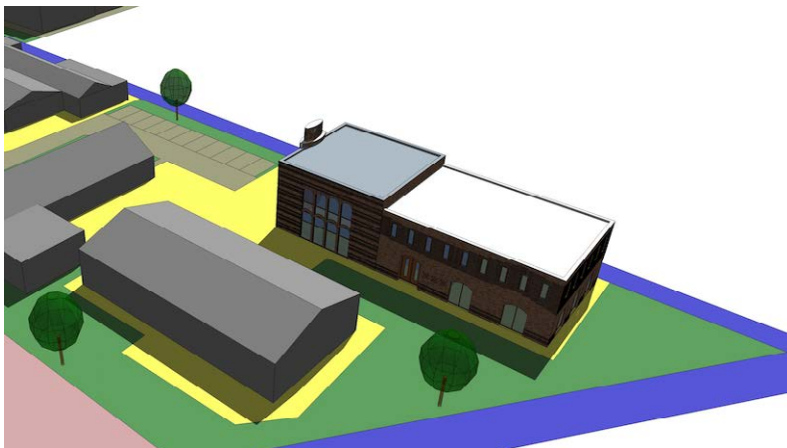


Fig. 2.2 3D-Impressie bouwplan (aanzicht noord-oostelijk)

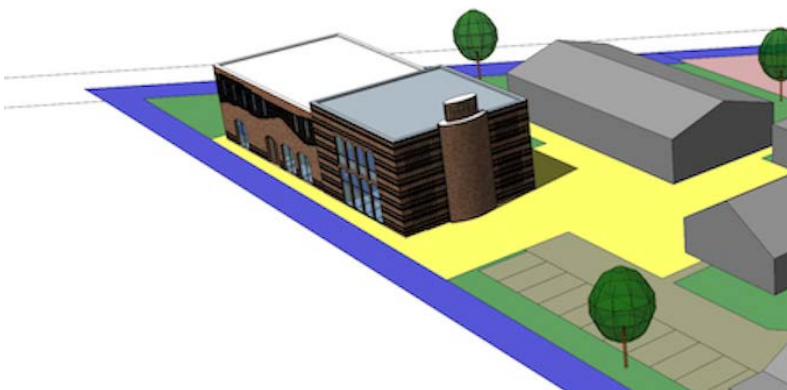


Fig. 2.3 3D-Impressie bouwplan (aanzicht zuid-oostelijk)

3 RUIMTELIJKE BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijke beleid en de relevante ruimtelijke regelgeving voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

3.1 Nationaal

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011). De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijk ordening aangepast. Dit artikel bevatte voorheen de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moest worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt nu als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Omdat hier al sprake is van een maatschappelijke bestemming, waarbij eveneens reeds bebouwing mogelijk is, wordt dit plan niet aangemerkt als ‘stedelijke ontwikkeling’. Een verdere toetsing aan artikel 3.1.6 lid 1 Bro kan hier dus achterwege blijven.

Conclusie

Het Besluit ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. In 2016 is de VRM geactualiseerd. Deze actualisering is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. De Actualisering 2016 heeft betrekking op onder meer strandbebouwing, de 3 ha-kaart en de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren.

Het hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Verder zet de provincie in de VRM in op vier belangrijke hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen;
2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor dit plan zijn met name de thema's 'Beter benutten en opwaarderen' en 'Versterken ruimtelijke kwaliteit' relevant.

Beter benutten en opwaarderen

Onderhavig plan biedt de initiatiefnemer immers de gelegenheid om een in verval geraakt pand te slopen en daarvoor in de plaats een nieuw verenigingsgebouw te realiseren welke voldoet aan de bouwkwaliteitseisen van deze tijd. Met dit nieuwbouwplan kan worden voorzien in een behoefte, vanwege het gebruik aan ruimte en comfort voor de huidige bezoekers van het verenigingsgebouw. Door daarbij gebruik te maken van de bestaande locatie, als herontwikkelingslocatie, is sprake van 'beter benutten en opwaarderen'.

Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het thema 'Versterken ruimtelijke kwaliteit' waarborgt dat ontwikkelingen aansluiten op een behoefte en zoveel mogelijk plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Hier is sprake van een nieuwbouwplan binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Met de beoogde nieuwbouw welke voldoet aan de bouwkwaliteitseisen van deze tijd, wordt, weliswaar op bescheiden schaal, bijgedragen aan het thema 'versterken van de ruimtelijke kwaliteit'.

Conclusie

Gelet op het voorgaande sluit onderhavig plan goed aan op de thema's uit de VRM, met name voor wat betreft het thema 'Beter benutten en opwaarderen' en 'Versterken ruimtelijke kwaliteit'.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

De provinciale ruimtelijke verordening 2014 (geconsolideerd in werking 12 januari 2017) stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De herontwikkeling aan de P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam betreft een plan dat gerealiseerd wordt binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied laat de Verordening Ruimte 2014 nieuwe ontwikkelingen toe. Ingevolge de Verordening Ruimte dient dan wel getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. In die paragraaf wordt ingegaan op de gewijzigde toetsing aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking. Geconstateerd moet worden dat de Verordening Ruimte 2014 nog de 'oude' ladder bevat. De Nota van Toelichting¹ op het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaat er echter vanuit dat deze provinciale ladders worden aangepast

¹ Staatsblad 2017, 182

aan de nieuwe regeling uit het Bro. Hier wordt dan ook volstaan met de toepassing van het gewijzigde artikel 3.1.6 uit het Bro (zie paragraaf 2.1.2 van deze onderbouwing).

Ook voor het overige bevat de Verordening Ruimte 2014 geen bepalingen die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

Conclusie

De Verordening Ruimte 2014 vormt geen belemmering voor onderhavig plan aan de P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam.

3.3 Gemeentelijk

3.3.1 Structuurvisie 2020 'Hart voor Kwaliteit aan de Linge'

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2020 Leerdam 'Hart voor Kwaliteit aan de Linge' vastgesteld. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en onderscheiden deelgebieden (wijken, kernen, buitengebied) in onderlinge samenhang.

In het woongebied West, ten zuiden van de spoorlijn, is het beleid gericht op versterking van het woon- en leefklimaat door herstructurering van woningvoorraad en woonomgeving in combinatie met flankerend sociaal-economisch beleid. In samenhang hiermee zal op kwalitatief hoogwaardige wijze invulling worden gegeven aan de stadsrandzone door een evenwichtige verweving van wonen, groen/water en recreatie.

De structuurvisie geeft geen specifiek beleid ten aanzien van het perceel aan de P.M. van Gentstraat. Niettemin kan gesteld worden dat het realiseren van een nieuwe verenigingsgebouw bijdraagt aan de doelstelling van de structuurvisie voor zover het betreft het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de (woon- en) leefomgeving. Aan het nieuwe verenigingsgebouw bestaat immers behoefte, vanwege het gebrek aan ruimte voor activiteiten, maar ook vanwege de slechte onderhoudsstaat van het bestaande gebouw.

Hiermee kan gesteld worden dat het realiseren van het verenigingsgebouw, beter gezegd: het uitbreiden van de bouwmogelijkheden van het bestaande verenigingsgebouw, past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

De herontwikkeling aan de P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Welstandsnota

Op 30 mei 2013 is de welstandsnota 'Welstand Leerdam, herziening 2013' in werking getreden. De doelstelling van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Ontwikkelaars en architecten kunnen in een vroeg stadium informeren welke criteria van toepassing zijn. Voor kleine veranderingen en aanpassingen aan bestaande gebouwen zijn objectieve criteria vastgesteld, die door een ambtelijke toets mogelijk kunnen worden gemaakt. Voor grotere bouwplannen in een bestaande omgeving geeft de het welstandsbeleid een handreiking bij het maken van een ontwerp.

Het voorliggende projectgebied is onderdeel van het welstandsgebied 'Buitengebied' (G3). De waarde van het buitengebied is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals dijken en polderwegen en de afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als boerderijen voor. De dynamiek van het buitengebied is gemiddeld en betreft in het algemeen de plaatsing van op-,

aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen.

Voor het woongebied geldt een 'gewoon' welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld. De welstandscommissie zal bij de advisering van het nieuwe verenigingsgebouw vermoedelijk vooral aandacht schenken aan een verantwoorde aansluiting op de bestaande bebouwing.

Conclusie

In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het nieuwe verenigingsgebouw zal eveneens een toets worden uitgevoerd aan het welstandsbeleid.

3.4 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het uitbreiden van de planologische mogelijkheden ten behoeve van het nieuwe verenigingsgebouw aan de P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu- en omgevingsaspecten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig project. Wat betreft dat laatste wordt immers opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan aan het perceel P.M. van Gentstraat 24 reeds een maatschappelijke bestemming geeft. Slechts de bouwmogelijkheden worden verruimd, wat betreft de hoogte en het bouwvlak. Het aantal benodigde onderzoeken is daarmee beperkt.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

In het kader van een ruimtelijk plan worden voor het thema geluid de aspecten railverkeer, scheepvaart, industrie en wegverkeer getoetst. Met name speelt hier spoorweglawaaï, aan de noordzijde grenst het perceel immers aan de spoorlijn Geldermalsen – Gorinchem.

Spoorweglawaaï wordt geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder beperkt echter het aantal typen objecten dat wordt beschermd. De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- *woningen*
- *andere geluidsgevoelige gebouwen*
- *geluidsgevoelige terreinen*

De vraag is wat hier onder ‘andere geluidsgevoelige gebouwen’ moet worden verstaan, nu onderhavig project niet ziet op woningen en / of geluidsgevoelige terreinen. Artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder wijst als ‘andere geluidsgevoelige gebouwen’ het volgende aan:

- *onderwijsgebouwen*
- *ziekenhuizen en verpleeghuizen*
- *verzorgingstehuizen*
- *psychiatrische inrichtingen*
- *kinderdagverblijven*

Uit deze definitie kan worden afgeleid dat het bij ‘andere geluidsgevoelige gebouwen’ gaat om gebouwen waar (nagenoeg) permanent mensen verblijven. Nu verenigingsgebouwen niet binnen deze categorie vallen, worden deze objecten niet als ‘andere geluidsgevoelige gebouwen’ aangemerkt.

Een nader onderzoek naar de geluidsbelasting op het nieuwe verenigingsgebouw kan om die reden achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor het uitbreiden van de planologische mogelijkheden ten behoeve van het bouwen van een nieuw verenigingsgebouw op het perceel P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies

en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van (bedrijfs)activiteiten dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient een kerkgebouw te worden beschouwd als een categorie 2 inrichting vanwege geluid. Voor een dergelijke inrichting geldt op grond van deze uitgave een richtafstand van minimaal 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning. Wat betreft de toetsing aan deze richtafstand het volgende.

Allereerst is van belang hier op te merken dat het huidige bestemmingsplan aan het perceel P.M. van Gentstraat 24 reeds een maatschappelijke bestemming geeft, waarbinnen een verenigingsgebouw / kerkgebouw mogelijk is. Met dit bestemmingsplan worden enkel de bouwmogelijkheden verruimd. De vraag is in hoeverre deze verruiming gevolgen heeft voor de geluidsbelasting op de omgeving. Daarbij is van belang op te merken dat het bouwvlak in noord-westelijke richting wordt uitgebreid. Dat betekent dat het bouwvlak dichterbij de aan de overzijde van het spoor gelegen woningen komt te liggen. Echter de afstand tot die noordelijk gelegen woningen bedraagt nog steeds meer dan 50 meter. Dat betekent dat ten aanzien van die woningen wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG-brochure.

Voorts brengt dit plan zowel ten aanzien van de oostelijk gelegen woningen (appartementen), als ten aanzien van het westelijk gelegen woongebied, geen veranderingen met zich mee met betrekking tot afstanden (het bouwvlak verschuift immers in noordelijke richting). Het bouwvlak komt niet dichterbij deze woonbestemmingen te liggen. Voor zover er al sprake was van een beperking ten aanzien van de woningbouwmogelijkheden of voor zover er al sprake was van een aantasting van het woon- en leefklimaat, vindt er met dit plan geen verdere beperking respectievelijk verdere aantasting plaats. Nader geluidsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering voor het uitbreiden van de planologische mogelijkheden ten behoeve van het bouwen van een nieuw verenigingsgebouw op het perceel P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking van het plan kan worden opgemerkt dat de bezoekersaantallen en de verkeersaantrekkende werking ongewijzigd blijven. Reeds op grond hiervan kan worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

In de huidige situatie is bekend dat het verenigingsgebouw maximaal 90 bezoekers trekt, op het drukste moment van het jaar (Ramadan). In dat geval is de verkeersaantrekkende werking 0,2 lichte motorvoertuigen per etmaal * 90 bezoekers = 18 lichte motorvoertuigen. Het gemiddelde bezoekersaantal per dag ligt naar verwachting beduidend lager. In totaal wordt vijfmaal per dag opgeroepen tot gebed. Door Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH) is hieruit herleid dat maximaal 90 lichte motorvoertuigen (5 * 18) per etmaal het verenigingsgebouw kunnen bezoeken. Dit geeft waarschijnlijk een ruime overschatting van de werkelijke verkeersaantrekkende werking. De bijdrage op de luchtkwaliteit van circa 90 motorvoertuigen per etmaal is indicatief berekend met de NIBM-tool van InfoMil. Uit deze berekening blijkt dat de jaargemiddelde bijdrage voor PM10 en NO2 kleiner is dan 0,1 µg/m³. Verder blijkt uit gegevens van de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit ter plaatse voor de meest kritieke stoffen (fijn stof en NO2) ruimschoots aan de luchtkwaliteitseisen voldoet. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen ter hoogte van het plangebied. Het is niet aannemelijk dat de bezoekers in een te hoge mate worden blootgesteld aan luchtverontreiniging. Daarmee is ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaan er voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt.

Voor wat betreft de projectlocatie aan de P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam wordt opgemerkt dat zich ter plaatse en in de directe omgeving geen risicovolle bronnen bevinden. Tevens wordt met dit plan geen risicovolle bron toegevoegd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.5 Natuurtoets

4.5.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

4.5.2 Onderzoek

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: P.M. van Gentstraat 24, Leerdam*, d.d. 12 januari 2018, zie bijlage IV) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden zullen aantasten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.
- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en belangrijke weidevogelgebieden.
- Aanwezigheid van beschermde soorten uit de Vogelrichtlijn met jaarrond beschermde nesten in het plangebied wordt uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet nodig.
- Met name de houtwal/bomenrij naast het plangebied is potentieel geschikt voor voortplantingsplaatsen van algemene vogels. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Dit is te voorkomen door onder andere buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 augustus) te werken.

- Binnen het plangebied wordt de aanwezigheid van vaste rust en of verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet nodig.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat natuur geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.6 Bodemkwaliteit

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

In verband met de voorgenomen bouw is door Adverbo een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ('Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam', d.d. 22 maart 2017, zie bijlage III). Uit dit bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Plaatselijk is op een diepte van 0,8 – 1,0 m-mv een sterk zandige kleilaag aanwezig waarin een sterke bijmenging met koolas is aangetroffen. Betreffende bodemlaag is matig verontreinigd met lood en minerale olie. De verontreiniging is vrijwel zeker te relateren aan de bijmenging met koolas. Gezien de diepte waarop de verontreinigde laag aanwezig is zijn er geen directe contactmogelijkheden met de verontreinigde grond. De omvang van de matige verontreiniging is beperkt, maximaal 9 m³. Er is geen sprake van sterk verontreinigde grond. Aanbevolen wordt om bij eventuele nieuwbouwwerkzaamheden de matig verontreinigde koolaslaag te verwijderen.
- Ter plaatse van het overige gedeelte van de onderzoekslocatie zijn in de opgeboorde grond geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Ook aan het opgepompte grondwater zijn geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Zowel de grond ter plaatse van het overige gedeelte van de onderzoekslocatie als het grondwater is niet tot licht verontreinigd. De lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een naderbodemonderzoek en vormen geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting van het terrein.

- Het onderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Het verdient daarom aanbeveling om tijdens eventuele werkzaamheden in de grond alert te blijven op mogelijk verdachte bijmengingen in de bodem.

Conclusie

Adverbo komt tot de conclusie dat de aangetoonde verontreinigingen dermate gering zijn dat een aanvullend onderzoek c.q. sanering niet noodzakelijk is. De bodemkwaliteit ter plaatse vormt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie.

4.7 Water

4.7.1 Inleiding

Van belang is te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water.

Nu onderhavig project slechts ziet op het uitbreiden van de planologische mogelijkheden ten behoeve van het bouwen van een nieuw verenigingsgebouw op het perceel P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam, en dan enkel voor wat betreft de hoogte en de uitbreiding van het bouwvlak, is de verandering ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse gering.

4.7.2 Watertoets

Waterhuishoudkundige situatie

Op de hieronder opgenomen leggerkaart van het Waterschap Rivierenland zijn de binnen het waterschap gelegen watergangen weergegeven. Op de leggerkaart van het waterschap is ten noorden en ten westen van het perceel een zogenaamde B-watergang aanwezig. Het realiseren van het nieuwe verenigingsgebouw heeft geen gevolgen voor deze watergang.



Fig. 4.1 Uitsnede legger Waterschap Rivierenland (projectlocatie: rode pijl)

Waterberging

Het onderhavige perceel is gelegen binnen de bebouwde kom. Wanneer sprake is van meer dan 500 m² aan extra verharding, dan is compenserende waterberging vereist. De toename van verhard oppervlak blijft hier echter onder de 500 m². Compensatie in waterberging is dus niet aan de orde.

Regenwater- en rioolafvoer

Het nieuwe pand zal gewoon gebruik blijven maken van de bestaande regenwater- en rioolafvoer.

Akkoord Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland heeft reeds (bij de verkoop van de grond en het talud en de helft van de sloot) aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bouw van het nieuwe verenigingsgebouw.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat water geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.8 Archeologie

Er ligt geen bestemming archeologie op het perceel aan de P.M. van Gentstraat 24, en er is geen sprake van een andere dubbelbestemming op onderhavig perceel. Kortom: archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.9 Conclusie

Gelet op al het voorgaande zijn er geen (milieuhygiënische) belemmeringen voor het uitbreiden van de planologische mogelijkheden voor het perceel P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam. Volledigheidshalve zij hierbij eveneens opgemerkt dat, nu er geen belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten, een vormvrije m.e.r.(-beoordeling) ook achterwege kan blijven.

5. VERKEER EN PARKEREN

5.1 Verkeer

Het perceel aan de P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam wordt aan de voorzijde ontsloten via de P.M. van Gentstraat. Dit bestemmingsplan brengt daar geen verandering in.

Tevens wordt niet verwacht dat het nieuwbouwplan een substantiële verhoging van de verkeersgeneratie met zich meebrengt.

Conclusie

De goede bereikbaarheid van het perceel kan hiermee worden gegarandeerd.

5.2 Parkeren

5.2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

Uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Beleidsnota Parkeren Leerdam, uit 2010. In dit beleid is vastgesteld welke stedelijkheidsgraad en gebiedstypen voor de gemeente Leerdam van toepassing zijn (mede gebaseerd op de CROW).

5.2.2 Berekening

Voor het bouwplan aan de P.M. van Gentstraat wordt hieronder berekend hoeveel extra parkeerdruk de nieuwe situatie met zich mee zal brengen. Daarbij dient de parkeerdruk onder de nieuwe situatie te worden gesaldeerd met de parkeerdruk onder de oude situatie.

Uit onderstaande tabel blijkt hoeveel parkeerplaatsen het nieuwbouwplan genereert, uitgaande van de Beleidsnota Parkeren Leerdam (uitgegaan wordt van 'rest bebouwde kom').

	Functie volgens beleidsnota parkeren	oppervlakte	norm	parkeereis
Ontmoetingsruimte BG	wijkgebouw	25 m ²	4/100 m ² bvo	1
Lokaal/activiteitsruimte BG	wijkgebouw	70 m ²	4/100 m ² bvo	2,8
Gebedsruimte BG	religiegebouw	140 – 10 = 130 m ² 75% x 130 m ² = 97,5 m ²	0,2/zitplaats	19,5
Jongerenruimte verdieping	wijkgebouw	27 m ²	4/100 m ² bvo	1,08
Ontmoetingsruimte verdieping	wijkgebouw	40 m ²	4/100 m ² bvo	1,6
Gebedsruimte verdieping	religiegebouw	25,5 – 10 = 15,5 m ² 75% x 15,5 m ² = 11,6 m ²	0,2/zitplaats	2,3
Lokaal/activiteitenruimte.	wijkgebouw	120 m ²	4/100 m ² bvo	4,8
Totaal				33

De totale parkeervraag als gevolg van het bouwplan bedraagt 33 parkeerplaatsen (waarbij 19,5 pp t.b.v. religiegebouw en 12,5 t.b.v. de overige zalen). Daarbij is aangenomen dat alle activiteiten ook op eenzelfde moment kunnen plaatsvinden. Dit is echter nooit de werkelijkheid, omdat wanneer het religiegebouw gebruikt wordt (gebedsmoment), er (uit principe) nooit activiteiten plaatsvinden in de andere zalen. Dat betekent dat in de nieuwe situatie uitgegaan mag worden van een maximale parkeerdruk van 20 parkeerplaatsen.

Voor de oude situatie geldt het volgende.

	Functie volgens beleidsnota parkeren	oppervlakte	norm	parkeereis
Lokaal/activiteitsruimte BG	wijkgebouw	37 m ²	4/100 m ² bvo	1,5
Gebedsruimte BG	religiegebouw	80 m ²	0,2/zitplaats	16
Lokaal/activiteitsruimte BG	wijkgebouw	12 m ²	4/100 m ² bvo	0,5
Lokaal/activiteitsruimte BG	wijkgebouw	19,6 m ²	4/100 m ² bvo	0,8
Totaal				19

De totale parkeervraag als gevolg van het bouwplan bedraagt 19 parkeerplaatsen (waarbij 16 pp t.b.v. religiegebouw en 3 t.b.v. de overige zalen). Daarbij is aangenomen dat alle activiteiten ook op eenzelfde moment kunnen plaatsvinden. Zoals hierboven al aangegeven is dit echter niet de werkelijkheid, omdat wanneer het religiegebouw gebruikt wordt (gebedsmoment), er (uit principe) nooit activiteiten plaatsvinden in de andere zalen. Dat betekent dat in de oude situatie uitgegaan mag worden van een maximale parkeerdruk van 16 parkeerplaatsen.

Geconcludeerd moet worden dat het nieuwbouwplan een extra parkeerdruk genereert van 4 parkeerplaatsen. In dit geval wordt het echter niet noodzakelijk geacht om extra parkeerplaatsen aan te leggen, om de navolgende redenen:

- Het bestaande verenigingsgebouw wordt vervangen door een nieuw verenigingsgebouw. Met het nieuwbouwplan wordt echter niet beoogd om extra leden te kunnen huisvesten, maar een modern en vooral veilige onderkomen voor de leden te realiseren. Er is immers geen sprake van een toename van het aantal leden. Het parkeren zal in de nieuwe situatie dus geen ander beeld laten zien dan nu.

- Voorts zijn er op dit moment geen parkeerprobleem aan de P.M. van Gentstraat of directe omgeving. Er is genoeg parkeerruimte beschikbaar. Voor piekmomenten (2 maal per jaar maximaal 1 uur, Suikerfeest (een dag in juni) en offerfeest (een dag in september) zijn er tevens voldoende uitwijkmogelijkheden in de buurt. Daarbij kan worden opgemerkt dat met de komst van het nieuwe sportcomplex van Leerdam Sport aan de Quirinus de Palmelaan 109 de parkeerruimte in de directe omgeving verder wordt uitgebreid. Op de 2 piekmomenten kan daar eventueel gebruik van worden gemaakt.

- Daarnaast woont 90% van de leden binnen een straal van 2 kilometer rondom de vereniging en komen de meeste bezoekers lopend of op de fiets. Er wordt dus weinig gebruik gemaakt van de beschikbare parkeerplaatsen.

- Mocht dat onverhoopt in de toekomst nodig zijn, heeft de vereniging de mogelijkheid om een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, zowel op het voor- als het achterterrein (dit betreft ongeveer 8 parkeerplaatsen).

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de parkeersituatie ten gevolge van dit plan aanvaardbaar is.

6. JURIDISCHE PLANREGELING

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. *Via een dubbelbestemming.* Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een 'dubbelbestemming' (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. *Via een aanduiding.* Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Methodiek

6.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent enkel de bestemming 'Maatschappelijk'.

De bestemmingsregels kennen allen een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving,
- lid 2 bouwregels,
- lid 3 afwijkingsregels (indien aanwezig),
- lid 4 omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig),
- lid 5 wijziging (indien aanwezig).

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Maatschappelijk

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor kantoren, dienstverlening, horecaondernemingen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en ambachtelijke bedrijven, gelieerd aan de horecafunctie

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voorvoorzieningen inzake overheid, welzijn, volksgezondheid, zorgwonen, cultuur, religie, sport, onderwijs alsmede

buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Tevens is ook ondergeschikte detailhandel van religieuze artikelen en voedings- en genotmiddelen met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 50 m² mogelijk.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling het verenigingsgebouw aan de P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam is een initiatief van Islamitische Vereniging El Mouahidine. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Voor de gemeente Leerdam verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg voorgelegd aan diverse instanties. Er zijn echter geen reacties op het plan ontvangen.

Door het verplicht toepassen van de procedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid geboden voldoende actief te worden betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. In dat kader heeft het ontwerp-bestemmingsplan, inclusief bijbehorende stukken, van 15 maart t/m 26 april 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er *geen* zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

- I. Stedenbouwkundig rapport SRO d.d. 16 januari 2017*
- II. Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: P.M. van Gentstraat 24, Leerdam, Ecoresult, d.d. 12 januari 2018,*
- III. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, P.M. van Gentstraat 24 te Leerdam, Adverbo, d.d. 22 maart 2017*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl