



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Leerdam, Bergstraat 27

Gemeente Vijfheerenlanden

Datum: 26 oktober 2023

Projectnummer: 190266

ID: NL.IMRO.1961.BPLDBergNieuwstr-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Onderdelen van dit bestemmingsplan	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijke beleid	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Milieueffectrapportage	18
4.2	Bodem	19
4.3	Geluid	19
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Water	26
4.8	Natuur	29
4.9	Archeologie	30
4.10	Cultuurhistorie	31
4.11	Verkeer en parkeren	33
4.12	Duurzaamheid	34
5	Wijze van bestemmen	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Dit bestemmingsplan	36
6	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

- Bijlage 1: vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: memo afwijking gemeentelijk geluidbeleid
- Bijlage 5: digitale watertoets
- Bijlage 6: quick scan natuur
- Bijlage 7: quick scan stikstof
- Bijlage 8: nader soortenonderzoek
- Bijlage 9: archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 10: verslag participatieproces

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de oksel van de Bergstraat, Schavet en de Nieuwstraat in het centrum van Leerdam zijn woonpercelen gesitueerd. Het betreft de adressen Bergstraat 27, 27a, 27b, 27c, 27z (transformatorhuisje), alsmede Nieuwstraat 46, 46a en 48 en 50. Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing te slopen (met uitzondering van het trafohuisje) en hiervoor in de plaats een appartementengebouw te realiseren, bestaande uit maximaal 11 appartementen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Leerdam Centrum', aangezien het appartementengebouw buiten het geldend bouwvlak is beoogd en de maximale bouwhoogte overstijgt. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het centrum van de kern Leerdam. Aan de noord-, oost- en zuidzijde zijn respectievelijk de Bergstraat, Schavet en de Nieuwstraat gesitueerd. Aan de westzijde is ten slotte bestaande bebouwing aanwezig. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Onderdelen van dit bestemmingsplan

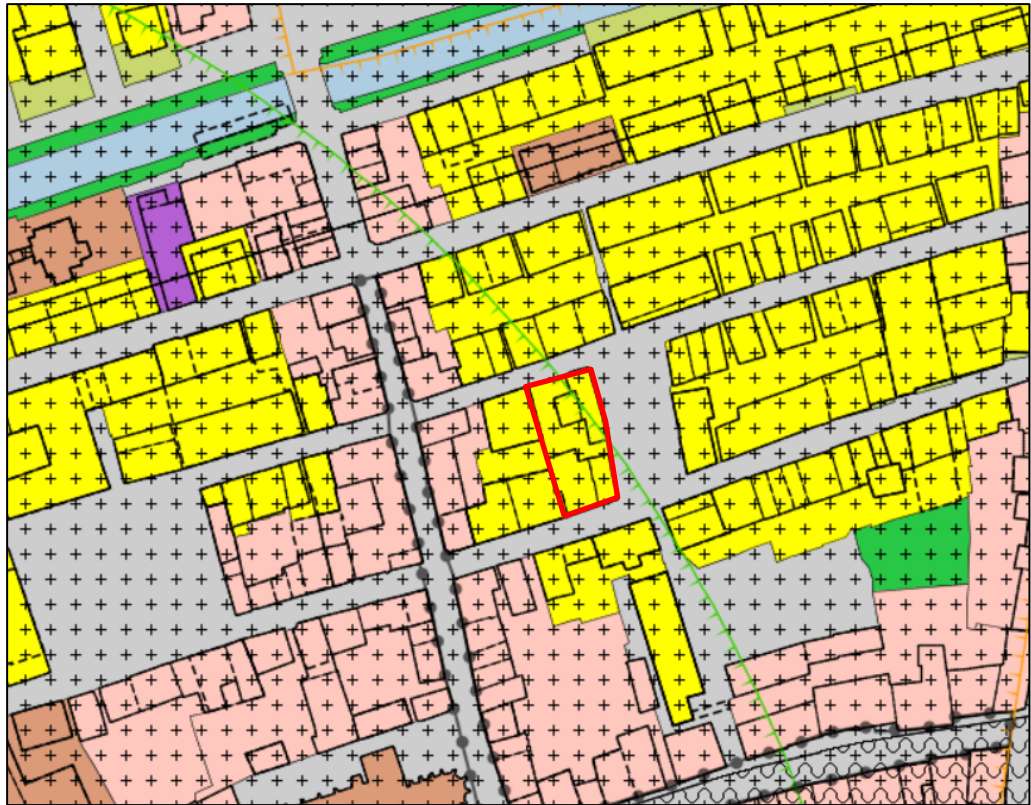
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen 'gelezen' worden.

Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden van het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Leerdam Centrum', vastgesteld op 7 mei 2013 door de gemeenteraad van Leerdam (thans: gemeente Vijfheerenlanden). Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Wonen - 1' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Wonen - 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke voorzieningen (onder voorwaarden), met daarbij behorende voorzieningen. Er gelden afzonderlijke bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, onderdoorgang en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken. De maximale goothoogte verschilt voor de verschillende gebouwen tussen de 3 en 7 meter. De maximale bouwhoogte betreft 8, dan wel 10 meter. Ten slotte gelden specifieke gebruiksregels, waarvan eveneens onder voorwaarden kan worden afgeweken.

Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van eventuele archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 30 m² en waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 30 centimeter onder het maaiveld.

Daarnaast gelden nog twee gebiedsaanduidingen:

Geluidzone - industrie

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruijnte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden tevens bestemd voor het beschermen van de functie als werktuig en de waarde van deze molens als landschapsbepalende elementen.

De beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied past qua bouw mogelijkheden niet geheel binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. De huidige bebouwing kent een beperkte goot- en nokhoogte en volume in tegenstelling tot de bestaande bebouwing in de directe omgeving. In het geldende bestemmingsplan is onderhavig plangebied reeds aangewezen als een herontwikkelingslocatie waar een hogere bouwhoogte denkbaar is. Om dit mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het historisch centrumgebied van Leerdam. Voor het historische centrumgebied zijn de Fonteinstraat, Markt en Kerkstraat de belangrijkste hoofdstructuren. Aan deze hoofdstructuren bevinden zich voornamelijk winkelfuncties waar op de verdieping gewoond wordt. In de directe omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie.

De grondgebonden woningen in het centrum hebben over het algemeen een opbouw van twee lagen met kap. De planmatige bebouwing heeft hierbij een 'standaard' goot- en bouwhoogte. Bij de historische bebouwing is de goot- en bouwhoogte afhankelijk van het type woning. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan goot- en bouwhoogtes. Ook de verkeersstructuur is kenmerkend voor de omgeving van het plangebied. Het centrum kent een soort grid-patroon, waarbij de straten rondom het plangebied als belangrijkste functie de ontsluiting van het centrum hebben. De wegen zijn veelal voorzien van een 30 kilometer per uur regime en het zijn vaak éénrichtingswegen. Het Schavet (ten oosten van het plangebied) is ingericht als parkeerkoer.

Het plangebied zelf bestaat voornamelijk uit bebouwing, waarbij sprake is van verschillende goot- en bouwhoogtes, zoals dat veelvuldig voorkomt in de omgeving. De eigenheid van de afzonderlijke gebouwen binnen het plangebied wordt verder versterkt door variatie in kleurgebruik, kapvorm en architectuur. De woningen kennen geen voortuin en zijn direct gesitueerd aan de omliggende wegen, waarmee een kleine binnenplaats ontstaat. Ten slotte valt op dat het meest noordwestelijke gebouw binnen het plangebied een transformatorhuisje betreft (Bergstraat 27z). De overige gebouwen betreffen woningen, al dan niet in combinatie met een beroep c.q. bedrijf aan huis. Op de navolgende afbeeldingen zijn achtereenvolgens impressies weergegeven van het plangebied gezien vanaf de Bergstraat, Nieuwstraat en vanaf het Schavet.



Bebouwing van het plangebied aan de Bergstraat (bron: Den Haan)



Bebouwing van het plangebied op de hoek Nieuwstraat-Schavet (bron: Google Maps)



Bebouwing van het plangebied evenwijdig aan het Schavet (bron: Google Maps)

Uit de voorgaande afbeeldingen valt op dat de bebouwing binnen het plangebied geen hoogwaardige uitstraling kent. Met name aan de Bergstraat (graffiti) en Schavet (achterkantsituatie) is geen sprake van representatieve gevels en aanzichten, zoals dat wel gewenst is op een centrumlocatie.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing van het plangebied te slopen (met uitzondering van het transformatorhuisje) en hiervoor in de plaats een appartementengebouw te realiseren, bestaande uit 11 appartementen. Het gebouw zal worden voorzien van verschillende bouwhoogtes en kleurschakeringen, in overeenstemming met de verscheidenheid aan bebouwing in de omgeving. Het gebouw kent twee lagen met (grotendeels) een kap en kent maximale bouwhoogtes van 12,5 meter, 11,5 meter en 11 meter. Het gebouw krijgt twee entrees aan de oostzijde van het plangebied (Schavet). Aan de westzijde zijn dakterrassen beoogd welke eveneens dienen als entree tot de woningen. Alle appartementen, alsmede de parkeerkelder zijn via deze onderling verbonden entrees aan de oost- en westzijde te bereiken. Aan de noordzijde is een lift

beoogd. De ontwikkeling kent daarmee een levensloopbestendig karakter, waarmee gesteld kan worden dat de ontwikkeling mede geschikt is voor de ouderendoelgroep.

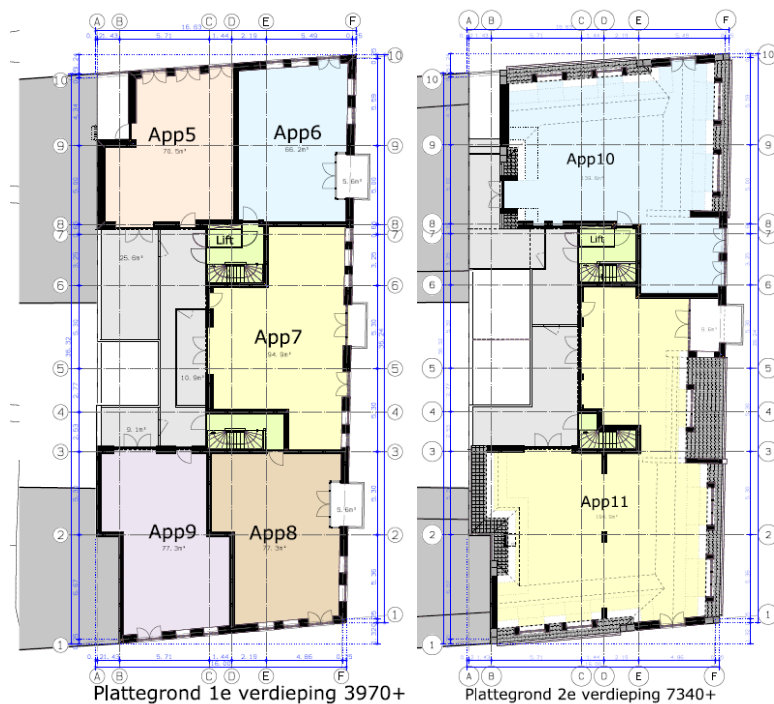
Het gebouw is als volgt opgebouwd:

- Kelder: De kelder zal een inrit krijgen aan de Bergstraat, de uiterst noordwestelijke hoek van het plangebied, en zal ruimte bieden aan een parkeerkelder bestaande uit negen parkeerplaatsen, elf bergingen en overige voorzieningen, zoals een meterkast, trap en lift;
- Begane grond: Hier is ruimte voor vier appartementen, variërend in grootte tussen de ca. 70 en 80 m², en het trappenhuis/lift. Tevens wordt het bestaande transformatorhuisje ommuurd, waarmee het aan het zicht onttrokken wordt;
- 1^e verdieping: Hier is ruimte voor vijf appartementen, variërend in grootte tussen de ca. 65 en 95 m², alsmede een gezamenlijk trappenhuis/lift;
- 2^e verdieping: Hier is ruimte voor twee appartementen, met een oppervlakte van respectievelijk ca. 140 en 200 m², en een gezamenlijk trappenhuis/lift.

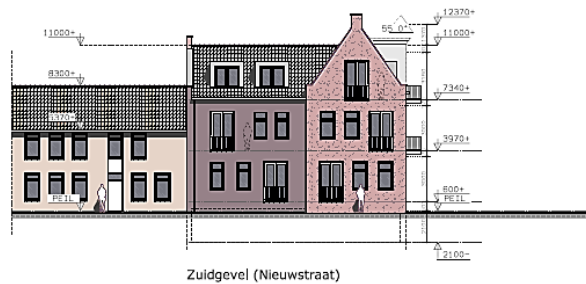
Ten slotte is er aandacht voor een verdere verbijzondering van het gebouw. Zo kennen de appartementen balkons en wordt het dak voorzien van zonnepanelen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo voorzien in een toekomstbestendige, duurzame en representatieve invulling van een centrumlocatie in Leerdam, welke ruimtelijk en functioneel gezien past binnen de kenmerken en karakteristieken zoals die in het plangebied en haar omgeving voorkomen. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de te realiseren woningen en de inrichting van het perceel.



Impressie inrichting parkeerkelder en begane grond (bron: Bouwplanmakers)



Impressie inrichting 1^e en 2^e verdieping (bron: Bouwplanmakers)



Impressie beoogde woningen, met daarbij aangegeven welken gevel wordt getoond (bron: Bouwplanmakers)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI onder andere in op meer dichtheid, minder leegstand en verval, en meer groen en water. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Leerdam, waarbij bebouwing wordt gesloopt die niet het gewenste uitstralingsniveau kent voor het centrum van Leerdam. Door op deze locatie te voorzien in nieuwbouw wordt de ruimte optimaal benut, wordt bijgedragen aan het principe van inbreiding boven uitbreiding en wordt een kwaliteitsimpuls gegeven voor wat betreft uitstraling.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN), de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Ook de bescherming van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden, zoals de Limes, is in het Barro vastgelegd. Dit is inmiddels doorvertaald in de provinciale structuurvisie en verordening.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen. Bovendien wordt met dit plan een toekomstbestendige invulling gegeven aan een centrumlocatie van Leerdam. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het gestelde in het rijksbeleid.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening provincie Utrecht*

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 januari 2022 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat uit van een adaptieve aanpak; het is een groeidocument. Zo kan flexibel worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

De interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit.

Toetsing

Het plangebied raakt enkele provinciale belangen uit de Omgevingsvisie en -verordening. Navolgend worden deze belangen separaat behandeld.

Aandachtsgebied stiltegebied

De aandachtsgebieden stiltegebied betreffen een zone van 1.500 meter rondom een stiltegebied. Het plangebied ligt in het centrum van de kern Leerdam. Daarmee wordt ervan uitgegaan dat geen sprake is van aantasting van de waarden van het nabijgelegen stiltegebied. Immers, de eventuele geluidoverlast door toedoen van onderhavige ontwikkeling is in vergelijking met overige functies in het centrum nihil.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Binnen deze gebieden zet de provincie in op het voorkomen van overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals grootschalige bouwlocaties, nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur, dient daarom aangegeven te worden hoe rekening wordt gehouden met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's).

Landschap Groene Hart

Lopik Oost behoort tot het landschapstype Groene Hart en kent de volgende kernkwaliteiten:

- 1 openheid;
- 2 (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- 3 landschappelijke diversiteit;
- 4 rust en stilte.

De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers om bij ontwikkelingen gebruik te maken van deze kernkwaliteiten.

Aandachtsgebied betaalbare woningen

Het kabinet heeft met het Nationale programma Bouwen en Wonen een stevige ambitie neergelegd voor heel Nederland. Naast het verhogen van het aantal woningen, gaat het ook om het verhogen van het aandeel betaalbare woningen naar 2/3 deel. Dat is een forse verhoging ten opzichte van het provinciale programma Wonen 2021, waarin wordt uitgegaan van 50% woningen in het betaalbare segment.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het gestelde in het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regionaal breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Toetsing

Leerdam is aangeduid als stedelijk gebied. Stedelijke gebieden bedienen de lokale vraag, aangevuld met een substantiële regionale instroom. Er is ruimte voor grootschalige nieuwbouw en transformatie, met een centrum stedelijk of groen stedelijk karakter. Voor het stedelijk gebied Leerdam geldt dat voor het realiseren van 50 wooneenheden (of minder) geen regionale afstemming noodzakelijk is. Wel dienen de woningen te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

In het onderhavige plan wordt voorzien in een nieuw appartementengebouw bestaande uit 10 wooneenheden. Daarmee is geen regionale afstemming noodzakelijk. Wel dienen de woningen gemeld te worden en opgenomen te worden in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

Verder gaat de regionale woonvisie in op de kwalitatieve woonwensen in de regio Alblasserdam-Leerdam. Eerstgenoemde punt is het veranderende karakter van de doelgroep: een hoger aandeel senioren en starters; een lager aandeel gezinnen en andere doorstromers. Daardoor is er meer vraag naar levensloopbestendige woningen en goedkope woningen voor starters. Gezien de levensloopbestendigheid van de appartementen en de grootte, waarmee eveneens de jongerendoelgroep wordt aangesproken, wordt geacht dat voorliggend plan beantwoordt aan de kwalitatieve woonwensen zoals deze bestaan in de regio.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande is de beoogde ontwikkeling in lijn met het gestelde in het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijke beleid

3.4.1 Gemeentelijke Structuurvisie 2020

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Leerdam (thans: Vijfheerenlanden) de Structuurvisie Leerdam 2020 'Hart voor Kwaliteit aan de Linge' vastgesteld. Middels de structuurvisie streeft de gemeente ernaar dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in algemene zin bijdragen aan het behoud c.q. versterken van het ruimtelijk raamwerk van de stad. De hoofddoelstellingen uit de structuurvisie zijn:

- Versterken en zichtbaar maken van ruimtelijk raamwerk: lijnen (dijken, wegen en waterlopen), vlakken (kernen, wijken en gebiedsdelen) en elementen (bijzonderheden en beeldbepalende gebouwen);
- Versterken relaties stad en buitengebied door nieuwe invulling en vormgeving van stadsranden en overgangszones;
- Ruimtelijke ontwikkelingen enten op de kwaliteiten en potenties van het ruimtelijk raamwerk;
- Kwaliteiten van water en ecologie benutten als sturend planelement;
- Streven naar zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

Toetsing

In de structuurvisie wordt specifiek ingegaan op het Centrum van Leerdam. Er dient bij ruimtelijke ontwikkelingen worden bijgedragen aan één of meerdere van de genoemde doelstellingen. Onderhavig initiatief draagt met name bij aan het behouden van een vitaal centrum. Zo wordt voorzien in een toekomstbestendig appartementengebouw, waarbij zowel ruimtelijk als functioneel wordt aangesloten op de bebouwing in de omgeving van het plangebied. Tevens zorgt de ontwikkeling voor representatieve gevels een verbeterde beeldkwaliteit in vergelijking met de huidige situatie. Ten slotte is sprake van zuinig/duurzaam ruimtegebruik door inbreiding toe te passen, waarbij tevens de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd zonder waardevolle open ruimte aan te tasten.

3.4.2 Woonvisie Vijfheerenlanden

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van alle inwoners zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk te maken. Zo is Vijfheerenlanden samen sterk, met eigenheid en diversiteit in de verschillende kernen. In de woondorpen is er sprake van huishoudensgroei. Dat betekent dat overal een (kleine) bouwopgave ligt. De netto huishoudenstoename komt in de woonkernen volledig voor rekening van de groeiende doelgroep 65-plussers, waardoor doorstroming op gang kan komen.

De Woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Behoud en versterking van de vitaliteit heeft de prioriteit van de kleine kernen.
- Bouwen voor de doorstroming binnen Vijfheerenlanden: voor ouderen en voor jongeren.
- Aandacht voor lage inkomens en middeninkomens uit Vijfheerenlanden die in de knel komen.
- Bouwen primair voor de eigen inwoners, ruimte voor kleine dorpsgerichte plannen, die aansluiten bij initiatieven van dorpsbewoners.
- Ruimte bieden aan complementaire woningtypen: voorzien in de behoefte aan kleine woningen (tiny houses), mantelzorgwoningen, knarrenhofjes, en vrije kavels.
- Focus op de verduurzaming van de bestaande voorraad, bij nieuwbouw zorgen voor energieneutraliteit.
- Rekening houden met rode contour, en nieuwe regels zoals Omgevingswet, PAS en de POVI.
- Aansluiting zoeken bij de strategische visie 2035.

De Uitvoeringsnotitie Woonvisie Vijfheerenlanden is een uitwerking van de woonvisie met name op de onderdelen kwantiteit en kwaliteit. Meerdere onderdelen van de woonvisie behoeven verdere uitwerking. De grote behoefte aan betaalbare woningen maakt het nodig om kaders aan te scherpen. In Kaders Betaalbare woningbouw van begin 2023 kiest Vijfheerenlanden bij gebiedsontwikkeling een betaalbaarheidsnorm van 67% in een bepaalde segmentering (sociale huur, sociale koop, middel dure en dure huur- of koop). Kleinschalige ontwikkelingen in bestaand stedelijk of gebouwd gebied hebben in het algemeen een andere financiële dynamiek dan de grote.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in appartementen in het centrumgebied van Leerdam. Er is sprake van levensloopbestendigheid, waarmee de ouderendoelgroep wordt aangesproken. Gezien de grootte van de appartementen zullen tevens de jongerendoelgroep en kleine huishoudensgroepen zich aangetrokken voelen tot voorliggend plan. Met voorliggend plan wordt bijgedragen aan de ambities uit de woonvisie, met name door het bouwen voor de doorstroming. De appartementen zijn onder 'koop midden' geschaard. Het plan zal daarom niet direct aan de recente Kaders Betaalbare Woningbouw kunnen voldoen.

Conclusie

Onderhavig plan is in grote lijnen overeenkomstig met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

3.4.3 *Binnenstadvisie Leerdam*

Op 22 september 2022 is de binnenstadvisie Leerdam vastgesteld. Deze visie is het strategisch koersdocument voor de toekomst met verschillende doelen en ambities. De keuzes die samen met alle betrokken partijen zijn gemaakt, bepalen de investeringen en acties, met als doel een sterk, levendig en samenhangend centrumgebied, met een eigen identiteit, attractieve voorzieningen en een aantrekkelijk en gezond woon- en leefklimaat. Bestrijding van de (oplopende) leegstand is uiteraard ook belangrijk. Nadrukkelijk is de visie niet alleen een kader voor de gemeente, maar juist voor alle betrokkenen. De visie vormt de basis voor een toetsingskader voor nieuwe initiatieven en aanvragen.

Er zijn meerdere hoofdpogaven voor de komende jaren vastgelegd:

- de binnenstad als ontmoetings- en verblijfsplek met aantrekkelijk verblijfsklimaat, met focus op lokale inwoners, regio en toerisme;
- een plek waar de lokale inwoners trots op zijn en dit ook uitdragen naar buiten;
- een compact publiek kernwinkelgebied en passende transformatie naar een diversiteit aan publieksgerichte functies en wonen (alleen op de juiste plekken);
- een duurzame, leefbare, gezonde en toegankelijke binnenstad, voor iedereen;
- en grotere attractiviteit voor en bestedingen door recreanten en toeristen;
- keuzes maken in verkeer en parkeren, zoeken naar een balans in verschillende verkeersstromen.

Deze hoofdpogaven zijn op hun beurt onderverdeeld in uitwerkingsrichtingen:

- compact kernwinkelgebied met onderscheidende deelgebieden;
- aantrekkelijk ontmoetings- en verblijfsgebied;
- versterken recreatie en toerisme;
- goed bereikbaar met overzichtelijke routing en een centrumgebied dat voor alle verkeersdeelnemers goed bereikbaar en toegankelijk is;
- samenwerking door het verbinden van de verschillende betrokken partijen.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in appartementen in het centrumgebied van Leerdam. Het initiatief bevindt zich in een gedeelte van de binnenstad waar het algemene beleid geldt. Dit binnenstedelijk stuk wordt niet specifiek aangemerkt om bijvoorbeeld aan een bepaalde functiemenging te voldoen. De ambitie van deze visie is tevens om meer ruimte te creëren voor de woonfunctie in de binnenstad. Daarnaast wordt bijgedragen aan een aantal streefrichtingen voor de komende jaren. Hierbij kan worden gedacht aan de uitstraling van de gevels die bij het omliggende stedelijke aanzicht past. Er is geen sprake van aantasting van de beleidskeuzes voor de binnenstad.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de sloop-nieuwbouw van een appartementengebouw dat in de beoogde situatie uit 11 appartementen bestaat. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en daarmee kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

² SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Leerdam, Bergstraat 27. Projectnummer: 190266. 10 augustus 2023.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond plaatselijk een bijmenging van baksteen;
- de grond van het terrein is tot een diepte van 1,5 m -mv verontreinigd met lood. De interventiewaarde wordt overschreden. Daarnaast zijn verhoogde zinkgehalten (overschrijding tussenwaarde) gemeten. Plaatselijk overschrijden de cadmium-, cobalt-, koper-, kwik-, olie- en PAK-gehalten de achtergrondwaarde;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;

Het terrein is daarmee niet geschikt voor het beoogde gebruik. De verontreiniging dient verwijderd te worden. Alvorens dient een BUS (Besluit Uniforme Sanering) melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Conclusie

De sanering zal plaatsvinden in het kader van de sloop-/nieuwbouwwerkzaamheden. Van te voren wordt voorzien in de BUS-melding. Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

³ De Klinker Milieu (2020). Verkennend bodemonderzoek. Bergstraat 27 Leerdam. Rapportnummer: K202541. 11 mei 2020.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van woningen. Daarom is door SAB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai⁴ uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De (juridische) geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein van de glasfabriek bedraagt 52 dB(A) etmaalwaarde voor de gehele westgevel en zuidgevel. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn gezien de kleinschaligheid van onderhavig plan ten opzichte van het industrieterrein niet van toepassing. Een hogere grenswaarde is benodigd van 52 dB(A) etmaalwaarde.
- De geluidsbelasting vanwege de N327 is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Volstaan wordt aan de Wet geluidhinder.
- De geluidsbelasting vanwege de Fonteinstraat is lager dan de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De geluidsbelasting vanwege de 30 km/uur wegen Bergstraat, Schavet en de Nieuwstraat is hoger dan de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis van een goede ruimtelijke ordening zijn maatregelen overwogen.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, en landschappelijk en stedenbouwkundig onacceptabel zijn.
- Een hogere grenswaarde aanvraag voor wegverkeer is niet van toepassing, omdat de Bergstraat, Schavet en Nieuwstraat volgens de Wet geluidhinder niet-gezoneerd zijn.
- Door het treffen van (extra) gevelmaatregelen kan de maximale binnenwaarde conform het Bouwbesluit 2012 worden gewaarborgd. Hiervoor is een nader bouwakoestisch onderzoek benodigd. Ten gevolge van wegverkeerslawai dient voldaan te worden aan een binnenwaarde van 33 dB. Ten gevolge van industriela-wai betreft dit 35 dB. Ter indicatie dient de karakteristiek geluidwering van de gevel voor de maatgevende zuidgevel circa 33 dB te bedragen.

Op basis van een toetsing aan de maximale planologische mogelijkheden is er geen zijde die volledig als geluidsluw is te categoriseren. In een separate memo⁵ is daarom onderbouwd voorgesteld om voor het bestemmingsplan Bergstraat 27 af te wijken van de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden houdende regels omtrent hogere waarden WGH' (d.d. 29-07-2020). Doordat de omliggende niet-gezoneerde 30 km/uur wegen beoordeeld dienen te worden als zijnde een gezoneerde weg ontstaat een dusdanige ontwerp-opgave van afscherpende constructies dat deze opgave niet in verhouding zal staan tot het beoogde plan. Ter waarborging van een goede ruimtelijke ordening hoeft tot slot een berekende geluidsbelasting op de gevel per definitie niet direct iets te zeggen over het akoestische binnenklimaat. Wel kan deze berekende geluidsbelasting als uitgangspunt worden gebruikt ter bepaling van de minimaal benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel om te kunnen voldoen aan een acceptabel binnenklimaat. Hiertoe kan aansluiting worden gezocht met de eisen vanuit het Bouwbesluit 2012.

⁴ SAB (2022). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai. Bergstraat 27 Leerdam. Projectnummer: 190266. 4 augustus 2022.

⁵ SAB (2022) Memo Verzoek tot afwijking gemeentelijk geluidbeleid plan Bergstraat 27 Leerdam. Projectnummer: 190266. 23 december 2022.

De geluidssituatie is afgestemd met de Omgevingsdienst en team Duurzaamheid van de gemeente. Als oplossing voor deze situatie is aangegeven dat de geluidszone van de glasfabriek niet volledig is ingevuld en dat op die manier aan die zijde geluidruimte overblijft. Daarmee bestaat de mogelijkheid om deze gevel als geluidsluwe gevel uit te voeren, zodat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat in de regels een verplichting is opgenomen dat alle appartementen vanwege geluidsbelasting wegverkeer over een geluidluwe gevel moeten beschikken, al dan niet door middel van bouwkundige maatregelen. Dit kan dan bijvoorbeeld gebeuren door afscherpende balkonbalustrades of zogenoemde comfortboxen.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 11 appartementen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter volledigheid is gebruik gemaakt van de NIBM-tool om dit inzichtelijk te maken. De ontwikkeling leidt tot extra verkeersgeneratie (zie daarvoor paragraaf 4.11). Hieruit volgt het volgende beeld:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		84
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Bron: Infomil/Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen (zie onderstaande tabel). Hieruit blijkt eveneens dat voldaan wordt aan de WHO advieswaarde voor PM₁₀ van 20 µg/m³ en dat richting 2030 voldaan wordt aan de advieswaarde van 10 µg/m³ voor PM_{2.5}. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Zichtjaar	Concentraties wegens direct rondom het plangebied		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2019	24,1 µg/m ³	20,6 µg/m ³	12,1 µg/m ³
2020	22,4 µg/m ³	20,6 µg/m ³	12,9 µg/m ³
2030	15,8 µg/m ³	18,0 µg/m ³	10,5 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁶ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Rondom het plangebied zijn diverse bedrijven en voorzieningen gesitueerd. Dit zijn over het algemeen bedrijven en voorzieningen die in een centrum als Leerdam thuis horen. Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering zijn deze bedrijven en functies aangemerkt

⁶ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

met milieucategorie 1 en 2. De directe omgeving van het plangebied kent een sterke functiemenging, waarmee het gebied op basis van de VNG-publicatie wordt getypeerd als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap verminderd kunnen worden (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden, uitgaande van een gemengd gebied.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Schoonheids-salon	Fonteinstraat 28	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	13
Kledingwinkel	Fonteinstraat 24a	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	17
Pizzeria	Fonteinstraat 36	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10 (gevaar)	18
Delicatessen-zaak	Fonteinstraat 30	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10 (gevaar)	17
Restaurant	Fonteinstraat 32	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10 (gevaar)	18
Fitnesscentrum	Nieuwstraat 33	Sportscholen, gymnastiekzalen	10 (geluid)	10

Uit voorgaande tabel blijkt dat voor alle omliggende functies kan worden voldaan aan de grootste richtafstanden. Daarmee worden de functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Het plangebied valt geheel binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Voor de onderbouwing behorende bij deze geluidzone wordt verwezen naar paragraaf 4.3 en bijbehorende akoestisch onderzoek.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de digitale risicokaart wijst uit dat er rondom het plangebied verschillende risicobronnen gesitueerd zijn. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven, met daarop het plangebied globaal aangegeven met een rode marker.



Uitsnede digitale risicokaart met daarop het plangebied aangeduid (bron: www.risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied ligt van de omliggende bedrijven, buisleiding en/of provinciale weg. Een nadere beschouwing van (een van de) risico-bronnen is daarmee niet noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor een berekening van het groepsrisico.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.

3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Zuid-Holland is op 9 maart 2022 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vijf hoofdpogaven:

1. waarborgen waterveiligheid;
2. zorgen voor mooi en schoon water;
3. beperken maatschappelijke kosten door bodemdaling;
4. sport, recreatie, water en groenbeleving;
5. goed functionerende provinciale infrastructuur.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 18 thema's én voor twee gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuidwestelijke Delta en de Rijnmond-Drechtsteden.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rivierenland

Op 26 november 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Rivierenland vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende zeven programma's:

- *Beschermen tegen overstromingen* : Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen (onder andere de versterking van de dijken) vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Water eerlijk verdelen*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;
- *Voorbereiden op extreem weer*: Dit thema focust zich op de beperking van steeds extremer weer, bijvoorbeeld door hittestress oppakken. Het waterschap wil verder vroegtijdig meedoen aan projecten en goed samenwerken met partners;
- *Werken aan schoon water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);
- *Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur*: het bevorderen van biodiversiteit, het borgen van de waterkwaliteit voor drinkwater of het faciliteren van recreatief medegebruik zijn thema's die aan bod komen;
- *Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit*: de verduurzaming van de processen en het inspelen op de klimaatadaptativiteit vormen grote uitdagingen voor de komende jaren;
- *Toewerken naar circulariteit*: het waterschap wil onder ander zuinig zijn op de grondstoffen en het hergebruik stimuleren.

Een inzicht in de financiën wordt ook weergegeven.

Bijna elk programma is onderverdeeld op dezelfde manier: ambitie op lange termijn, doelen, strategie en maatregelen planperiode. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Toetsing

Voorliggend plan gaat niet gepaard met enige uitbreiding van verharding. In de huidige situatie is het plangebied immers reeds geheel verhard. Dit blijft in de beoogde situatie hetzelfde. Volledigheidshalve is de digitale watertoets⁷ doorlopen.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Er hoeft geen overleg plaats te vinden met het waterschap en er dienen geen extra maatregelen genomen te worden in het kader van waterberging.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁸ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied 'Lingegebied en Diefdijk-Zuid' ligt op 0,3 kilometer afstand van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Voor de beoogde ontwikkeling is daarom een stikstofonderzoek⁹ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op basis van de resultaten uit de Aerius-berekeningen voor zowel de gebruiks- als de realisatiefase significant negatieve gevolgen als gevolg van stikstofdepositie op voorhand kunnen worden uitgesloten.

⁷ Digitale watertoets (2023). Leerdam, Bergstraat 27. 17 mei 2023.

⁸ SAB (2021). Quick scan natuur. Leerdam, Bergstraat 27. Projectnummer: 190266. 27 oktober 2021.

⁹ Versluis Advies. AERIUS berekening stikstofdepositie t.b.v. project appartementen Nieuwstraat in Leerdam. Kenmerk: B5324/2_v2. 3 juni 2023.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuur-netwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg.

Mogelijk zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Binnen het plangebied werden geen essentiële elementen aangetroffen. Wel werden enkele zomerverblijfplaatsen in de omgeving gevonden. Deze verblijfplaatsen liggen niet direct bij het plangebied, zodat verstoring van deze verblijfplaatsen door de ontwikkeling redelijkerwijs niet is te verwachten. Met de geplande werkzaamheden gaan geen verblijfplaatsen of andere essentiële elementen voor vleermuizen verloren. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is dan ook niet nodig voor de ontwikkeling.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

¹⁰ SAB (2020). Nader onderzoek vleermuizen. Leerdam, Nieuwstraat. Projectnummer: 190266. 23 december 2020.

Toetsing

Op de gemeentelijke beleidskaart (Boshoven e.a. 2009) geldt voor het plangebied een zeer hoge archeologische verwachting voor de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Zodoende is ter plaatse van het plangebied een archeologisch bureauonderzoek¹¹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat er in het plangebied archeologische waarden worden verwacht uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Door de sloop van de huidige bebouwing tot op het huidige maaiveld kunnen archeologische waarden worden verstoord. Daarmee wordt op basis van het bureauonderzoek geadviseerd een nader onderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloopwerkzaamheden, aangevuld met extra sleuven. Met een dergelijk onderzoek kan bepaald worden of in het plangebied intacte archeologische waarden aanwezig zijn.

Het benodigde vervolgonderzoek is verzekerd via de opgenomen dubbelbestemming en wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure uitgevoerd.

Iemand die anders dan bij het doen van opgravingen een vondst doet waarvan wordt vermoed dat het een archeologische vondst betreft, is op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet verplicht deze vondst te melden bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed c.q. gemeente Vijfheerenlanden) en de vondst gedurende zes maanden ter beschikking te houden voor onderzoek.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande volgt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Cultuurhistorie

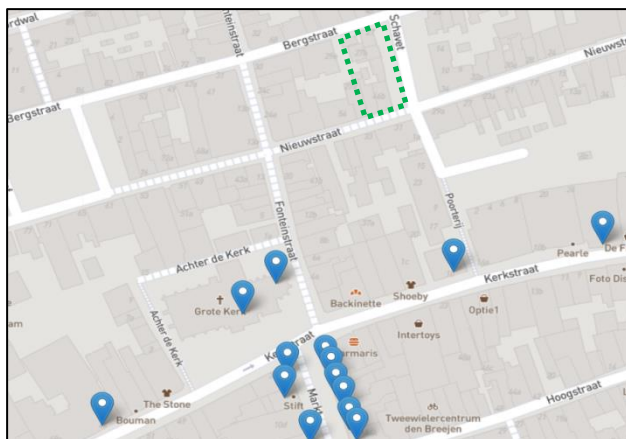
Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Het plangebied ligt in het centrum van Leerdam. Dat betekent dat in de omgeving van het plangebied verschillende (rijks)monumenten gesitueerd zijn:

¹¹ Bureau voor Archeologie (2020). Bergstraat 27, Leerdam: een bureauonderzoek. Projectnummer: 2020030501. 6 mei 2020.



Ligging rijksmonumenten ten opzichte van plangebied (globaal groen omkaderd) bron: rijksmonumenten.nl

Uit de voorgaande afbeelding volgt dat het plangebied niet in de directe omgeving ligt van rijksmonumenten. Daarnaast wordt de stedenbouwkundige structuur rondom het plangebied niet gewijzigd door toedoen van het beoogde plan. Er wordt daarentegen gezorgd voor een toekomstbestendige invulling van het plangebied, welke aansluit bij de ruimtelijke en functionele structuren zoals deze voorkomen in de omgeving.

Wel bevindt zich op circa 380 meter afstand van het plangebied molen Ter Leede. Om de molen met een vrije windvang te laten functioneren geldt dat binnen een straal van 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Dit heet de zogenoemde molenbiotoop.

Volgens gegevens van de Nederlandse Molendatabase betreft Molen Ter Leede een zogenoemde Wipmolen. Dergelijke molens worden gebruikt als poldermolen en hebben daarmee als doel om een polder droog te houden. Hiervoor is de molen van oudsher voorzien van een schepblad aan de buitenzijde van de ondertoren om polderwater uit te slaan. De molen heeft een vlucht van ruim 26 meter, is nog in gebruik en staat, gezien de functie, niet op een stelling. De hoogte van het maaiveld bij de molen is circa 2,5 m plus NAP. De hoogte van het plangebied is circa 1,5 meter. Tussen de molen en het plangebied is dus sprake van een hoogteverschil. In de regels van het geldend bestemmingsplan is een regeling opgenomen, conform de Provinciale Omgevingsverordening, waarin het volgende wordt gesteld: voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

1/30^{ste} van 380 meter is circa 12,7 meter. Het hoogteverschil tussen het plangebied en de molenlocatie daarbij in acht genomen maakt een maximale bouwhoogte ter plaatse van het plangebied van 31,7 meter. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling maximaal 12,5 meter hoog wordt levert dit geen belemmering op voor de bescherming van de windvang van Molen Ter Leede.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹² kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van 11 appartementen. Gelet op het feit dat het plangebied in het centrum van Leerdam ligt wordt gesteld dat de kencijfers voor 'centrum' aangehouden kunnen worden. De gemeente Vijfheerenlanden wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van 11 appartementen volgt uit de kencijfers dat er worstcase (koopappartementen uit het dure segment) maximaal 84 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. De capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om deze extra verkeersbewegingen af te wikkelen.

Parkeren

Op 10 juni 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is in de regels een regeling voor het parkeren opgenomen. Daarnaast is op 9 juni 2022 door de gemeenteraad van Vijfheerenlanden een Nota Parkeernormen vastgesteld. Daaruit blijkt dat de ontwikkellocatie in het gebied 'Centrum' is gesitueerd. Op basis van de Nota Parkeerbeleid geldt dat voor dit bouwplan voor 11 appartementen op eigen terrein moet worden voorzien in 11 parkeerplaatsen. Er wordt nu een parkeerkelder gerealiseerd met 9 parkeerplaatsen, waarmee er op grond van het beleid dan 2 parkeerplaatsen tekort komen. Het plan is echter al lang geleden ontwikkeld en ruim vóór vaststelling van het parkeerbeleid is de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure gestart. De initiatiefnemers hebben al op 17 september 2021 de anterieure overeenkomst ondertekend. Vanuit team Verkeer is ingestemd met afwijking van het beleid, gelet op het feit dat het bestaande tekort van 8 parkeerplaatsen voor deze locatie (nu 10 woningen met slechts 2 parkeerplaatsen) sterk wordt verminderd. Het plan leidt op die wijze tot een verbetering van de parkeersituatie.

Conclusie

Gezien voorgaande vormt het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

¹² CROW, ASVV 2021, d.d. oktober 2021, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.

4.12 Duurzaamheid

Algemeen

Uit een samenwerking tussen de provincie Utrecht, de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht is het Convenant Duurzaam Woningbouw provincie Utrecht ontstaan. Dit biedt een kader om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De volgende doelstellingen en effecten zijn in het convenant onderschreven:

- Handvatten bieden voor duurzame woningbouw.
- Beter gebruik van het innovatievermogen van de markt.
- Mogelijk kostenvoordeel door schaal in de toepassing van oplossingen.
- Duidelijkheid en een gelijk speelveld creëren richting de markt.
- Versnelling van het proces en daarmee de woningbouw.

Om de verschillende aspecten van toekomstbestendige woningbouw terug te laten komen in het toetsingskader is ervoor gekozen om de indicatoren te formuleren aan de hand van de zes thema's. Boven op de wettelijke eisen stelt dit convenant op alle indicatoren een extra ambitie (brons, zilver of goud).

Toetsing

Het plan voldoet uiteraard aan de minimum gestelde eisen in de wet -en regelgeving. De initiatiefnemers onderschrijven de ambitie om toekomstbestendig en duurzaam te bouwen en hebben het volgende ambitieniveau per thema volgens het toetsingskader van het Convenant Duurzaam Woningbouw provincie Utrecht:

Energie – Zilver

Circulaire economie – Brons

Duurzame mobiliteit – Zilver

Klimaatadaptatie – Brons

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit – Brons

Gezonde leefomgeving - Brons

Conclusie

Het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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 het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 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 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. 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 bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de 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 en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht 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.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Wonen - 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en bijbehorende voorzieningen. Door toedoen van een aanduiding is tevens een parkeergarage toegestaan. Er gelden afzonderlijke bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, dakterrassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken. Ten slotte gelden specifieke gebruiksregels, waarvan eveneens onder voorwaarden kan worden afgeweken.

Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 30 m² en waarvoor (grond)-werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn dient te worden voorzien in een archeologisch onderzoek.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken van de regeling.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Om de bewoners en buurtgenoten goed te informeren en te laten participeren is door de initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium een informatieavond over de plannen georganiseerd, een uitgebreide mailwisseling geweest en zijn er gesprekken met de belanghebbenden gevoerd. De meeste bewoners waren positief over de plannen, omdat de huidige situatie rommelig is en een nieuw appartementengebouw een upgrade van de buurt is. Via een vragenformulier, persoonlijke gesprekken en mail heeft een groep bewoners meegedacht, zijn er vragen beantwoord en inhoudelijk toegelicht. Een verslag van het participatieproces is toegevoegd als bijlage 10.

6.2.2 Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd worden. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.