

Zienswijzennota bestemmingsplan Bergstraat 27, Leerdam

Omgevingsdialoog

Het plan voor de ontwikkeling van appartementen op de locatie Bergstraat 27, Leerdam en omliggende percelen is al een aantal jaren in voorbereiding. Door de initiatiefnemers is een plan opgesteld voor de bouw van 11 appartementen met een parkeerkelder.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Leerdam Centrum vanwege de overschrijding van de aangegeven bouwvlakken op het binnenterrein en de geldende bouwhoogte.

Op 14 april 2022 is een informatiebijeenkomst gehouden voor de omgeving. De bijeenkomst is goed bezocht en het plan werd in basis goed ontvangen. Wel kwamen er vanuit de omwonenden een aantal opmerkingen en aanbevelingen. In vervolg daarop zijn een aantal vervolgesprekken gevoerd met de direct betrokkenen. In de vervolgesprekken is met name gesproken over bezonning/schaduwwerking, de inrit van de parkeerkelder en de vormgeving.

Inzage ontwerpbestemmingsplan

Het college heeft op 17 oktober 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan Bergstraat 27, Leerdam, ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een zienswijze ontvangen van inwoners.

Van de ingediende zienswijze wordt hieronder korte samenvatting gegeven, met daarnaast de beantwoording per onderwerp.

Indieners		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording en conclusie
[inwoners]	a	Voor ons is verruimen van het bestemmingsplan voor de nokhoogte op deze wijze onacceptabel. Door de overschrijding van de nokhoogte met ruim 21% neemt de gevel veel daglicht uit huiskamers en zonlicht van daken. Ook kan nadeel ontstaan voor omwonenden die zonnepanelen willen plaatsen. De geplande richting van de nok zorgt voor meer inkijk bij woningen aan de overkant in de Bergstraat. We hebben voor deze gevel een alternatief gesuggereerd.	De mogelijkheid van inkijk vanuit tegenoverliggende woningen bestaat ook onder de huidige bouwregels en is inherent aan wonen in een centrumgebied. Voor wat betreft schaduwwerking kan het plan enig nadeel geven voor direct omwonenden. Het nu geldende bestemmingsplan geeft in basis als bouwmogelijkheid een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8,5 en 10 meter (en afwijkingsmogelijkheid 10%). In het opgestelde bouwplan wordt een goot- en bouwhoogte aangehouden van respectievelijk 7,5 en 12,5 meter. De verruiming van de nokhoogte heeft te maken met de specifieke elementen in het plan, zoals de dakhellingen en de gevels, waarmee het plan de gewenste (stedenbouwkundige) kwaliteit krijgt. In paragraaf 2.2. van de toelichting wordt de kwaliteit van het plan ook beschreven. Voor een locatie gelegen in een stedelijk centrumgebied kan worden geoordeeld dat de nieuwe nokhoogte in ruimtelijk opzicht geen onredelijke verruiming vormt. Er bevinden zich ook vergelijkbare panden in de omgeving. Uit de bezonningstudie kan worden afgeleid dat, als er sprake is van vermindering van opbrengst van eventueel te realiseren zonnepanelen, dit zeer beperkt zal zijn. Ten opzichte hiervan vinden wij dat de belangen van ontwikkeling van het bouwplan prevaleren. In het plan zelf zullen ook zonnepanelen worden gerealiseerd. Gelet hierop geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
	b	De parkeerkelder met in- en uitgang op de Bergstraat verhoogt de verkeersdruk, met wachtende auto's voor het toegangshek in deze smalle straat. Het geeft extra geluid en uitlaatgassen en het zorgt voor overlast van brandende autolampen	Ondanks de gevolgen die de in-/uitrit van de parkeerkelder met zich meebrengt voor de omgeving realiseren van een parkeerkelder ook onder de huidige bouwregels mogelijk. Ook is in de huidige situatie sprake van het aan- en afrijden van autoverkeer vanaf de daar aanwezige parkeerplaatsen. Het bouwplan staat niet in de weg aan de doelstellingen van het

	direct in huiskamers van omwonenden. Wij roepen de gemeente te overwegen om de toegang van de parkeergelegenheid op het Schavet te laten uitkomen in plaats van op de Bergstraat. Dit neemt overlast weg en vermindert de verkeersdruk in de Bergstraat. De impact op de parkeerruimte op het Schavet is klein ten opzichte van de Bergstraat. Tenslotte sluit deze situering aan bij het verkeerscirculatieplan van de toekomst.	verkeerscirculatieplan. De “knip” kan worden voorzien na de in-/uitrit. De bouw van de parkeerkelder vormt daarbij ruimtelijk gezien ook een positief aspect in het plan vanwege parkeren op eigen terrein. Voor de zijde gelegen aan het Schavet geven wij voorkeur aan een levendig en aantrekkelijk beeld door appartementen op de begane grond met entree. Een in-/uitrit voor de parkeerkelder aan deze zijde zal dit verstoren. Bij het realiseren van het plan zal door de initiatiefnemers ook zoveel mogelijk (technisch) rekening worden gehouden met de situatie om eventuele overlast te voorkomen. Gedacht kan worden aan de hellingshoek bovenaan af te vlakken en een goede technische afstelling van de toegangsdeur. Gelet hierop geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Afbeeldingen: gedeelte van bezonningstudie

Februari - 11.30



Mei - 13.00



September - 12.30



Maart - 11.30



Juni - 13.00



Oktober - 11.30

