

RAADSBSLUIT

De raad van gemeente Vijfheerenlanden,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 januari 2024;

Besluit:

1. In te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan Bergstraat 27, Leerdam;
2. Het bestemmingsplan Bergstraat 27, Leerdam, zoals vervat in de bestanden met planidentificatie NL.IMRO.1961.BPLDBergNieuwstr-VA01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 2 april 2020;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van Vijfheerenlanden
in zijn openbare vergadering van 21 maart 2024

de raadsgriffier

Signed By: k.goossens@vijfheerenlanden.nl
21/03/2024 20:32:29 CET
ID: d498d0a3-c07a-4191-9882-6f3dcb1dc888
Auth: Consent



K.I. (Krista) Goossens

de voorzitter

Signed By: s.frohlich@vijfheerenlanden.nl
21/03/2024 20:57:29 CET
ID: d498d0a3-c07a-4191-9882-6f3dcb1dc888
Auth: Consent



S. (Sjors) Fröhlich



Raadsvoorstel

Zaaknummer 1039191

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Bergstraat 27, Leerdam (11 appartementen met parkeerkelder)

Vergaderdatum raad: 21 maart 2024

Geheim: Nee

Steller: Idsard Slager

Portefeuillehouder: Wethouder Meijdam

Beslispunten

1. In te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan Bergstraat 27, Leerdam;
2. Het bestemmingsplan Bergstraat 27, Leerdam, zoals vervat in de bestanden met planidentificatie NL.IMRO.1961.BPLDBergstraat27-VA01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 2 april 2020;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Op 17 oktober 2023 hebben wij besloten om het ontwerpbestemmingsplan Bergstraat 27, Leerdam ter inzage te leggen voor zienswijzen. Bij dit besluit over de terinzagelegging is een afweging gemaakt over de omgevingsdialog met omwonenden, waarin over met name de nokhoogte en de parkeerkelder opmerkingen zijn gemaakt.

Doordat het ontwerp vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, valt de procedure onder het overgangsrecht van Omgevingswet, te weten artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Het bestemmingsplan kan via de "oude" procedure Wro worden vastgesteld.

Al in 2018 is door het college van de voormalige gemeente Leerdam voor deze locatie een positief principebesluit genomen voor het bouwen van een appartementencomplex.

Het plan kent een langdurig voorbereidingstraject vanwege tussentijdse aanpassingen van het plan, aanpassen van programma, zoeken naar haalbaarheid, technische vraagstukken, onderzoeken en een uitgebreid participatietraject.

In 2020 is het bouwplan verder uitgewerkt en aangepast naar een plan voor 11 appartementen met parkeerkelder. Het plan is in enkele sessies in positieve zin besproken bij de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed. Begin 2022 zijn de initiatiefnemers gestart met participatie over het plan en op 14 april 2022 is een eerste presentatie gegeven voor omwonenden. Het participatieproces is medio 2023 afgerond. Enkele omwonenden blijven zorgen houden over de uitrit van de parkeerkelder en de schaduwwerking.



Het ontwerpbestemmingplan heeft zes weken ter inzage gelegen, vanaf 27 oktober 2023 tot en met 8 december 2023. Tegen het ontwerp is een zienswijze ingediend. De hierin aangevoerde onderwerpen zijn inhoudelijk gelijk aan wat er aan de orde is geweest tijdens de participatie. In de zienswijzennota wordt over deze onderwerpen een beantwoording voorgesteld. Op basis van de in de zienswijzennota opgenomen afwegingen kan worden geconcludeerd dat het plan kan worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het bouwplan voor 11 appartementen met parkeerkelder aan de Bergstraat 27, Leerdam, mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. De ingekomen zienswijze kan worden beantwoord zoals verwoord in de zienswijzennota.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en in vervolg hierop is een zienswijze ingediend door omwonenden. De voorgestelde beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de zienswijzennota.

2.1. Er is wettelijk vooroverleg en een omgevingsdialoog gevoerd.
Voorafgaand aan de procedure heeft het bestuurlijk vooroverleg niet geleid tot bezwaren bij de overlegpartners. De initiatiefnemer heeft buurtparticipatie gehouden vanaf begin 2022. Op 14 april 2022 is een eerste presentatie gegeven voor omwonenden. Daarna is met enkele directe omwonenden diverse malen overleg gevoerd over het plan en zijn er afspraken over uitvoering van het plan gemaakt. Het participatieproces is kort geleden afgerond, maar er zijn zorgen gebleven omtrent overlast van de uitrit van de parkeerkelder en de schaduwwerking die het plan zal veroorzaken. Van het participatieproces is een verslag opgesteld door de initiatiefnemers. Ook de omwonenden hebben een notitie opgesteld met hun bevindingen. De initiatiefnemers hebben ervoor gekozen om het plan niet te wijzigen, mede gezien de gewenste kwaliteit en het feit dat het plan al ver is uitgewerkt. Ook zal verandering in het ontwerp betekenen dat in het proces weer enkele stappen terug gezet wordt. Wij vinden dat het plan ondanks de (resterende) zorgen van omwonenden doorgang kan vinden.

2.2. Het plan is in stedenbouwkundig opzicht passend op deze locatie.
Bij de toetsing van het principeverzoek in 2018 zijn voorwaarden geformuleerd waaraan het plan dient te voldoen. Het stedenbouwkundig advies gaat uit van respecteren van de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur, accentueren van de straatwanden, wisseling in goothoogten, toepassen van hellende éénzijdige dakvlakken en toepassen van verticaliteit. Daarnaast gelden als uitgangspunten: een levendig aantrekkelijk beeld door appartementen op de begane grond, een entree in principe aan de belangrijkste openbare ruimte en parkeren hoofdzakelijk op eigen terrein realiseren. Het plan zoals dat nu is uitgewerkt voldoet aan deze voorwaarden en over het plan is op deze wijze ook stedenbouwkundig positief geadviseerd. Het plan is ook in positieve zin besproken bij de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed, waarbij enkele opmerkingen en aanbevelingen zijn gegeven. Definitieve beoordeling zal plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning die te zijner tijd wordt ingediend. Het plan leidt tot een verandering van de omgeving en het verhogen van de bestaande bouw mogelijkheden. Ondanks de effecten die de in-/uitrit van de parkeerkelder met zich meebrengt, kan daarover wel worden bedacht dat een parkeerkelder ook binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. De bouw van een parkeerkelder vormt daarbij ruimtelijk gezien ook een positief aspect in het plan.



Voor wat betreft schaduwwerking kan het plan enig nadeel geven voor direct omwonenden. Het nu geldende bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor een goot-/bouwhoogte van respectievelijk 8, 5 en 10 meter (artikel 17.3 van de regels, en daarnaast 10% afwijkingsmogelijkheid). Het voorliggende bouwplan gaat uit van een goot-/bouwhoogte van respectievelijk 7, 5 en 12,5 meter. De verruiming van de nokhoogte van het bouwplan heeft te maken met gewenste kwaliteit van het plan. Deze afwijking ontstaat grotendeels door de dakhellingen en de specifieke gevels, die het plan op deze wijze (stedenbouwkundige) kwaliteit geven. Voor een locatie gelegen in stedelijk centrumgebied kan worden geoordeeld dat dit in ruimtelijk opzicht geen onredelijke verruiming vormt. Er bevinden zich ook vergelijkbare panden in de omgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het gewenste appartementencomplex op deze locatie in het centrum van Leerdam als passend beschouwd.

2.3. Het plan is ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar.

Nadat over het plan door het college van Leerdam op 18 december 2018 een principebesluit was genomen, hebben de initiatiefnemers een vervolg gemaakt met de uitwerking van het plan. Het ontwerpbestemmingsplan is door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) getoetst op alle relevante milieuaspecten. Vanwege het feit dat de locatie een hoge archeologische verwachting heeft, is nader onderzoek naar deze waarden noodzakelijk. Om die reden is in het bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming deze beschermingswaarde opgenomen, waarmee gewaarborgd is dat dit onderzoek plaatsvindt, voordat er een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Uit bodemonderzoek is gebleken dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging, waardoor de locatie niet geschikt is voor het beoogde gebruik. De bodemverontreiniging zal eerst verwijderd moeten worden, voordat er een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Daarvoor zal een BUS-melding moeten worden gedaan bij het bevoegd gezag.

Het plan voldoet op enkele aspecten niet aan het gemeentelijk beleid, te weten de Nota Parkeerbeleid en het beleid voor hogere waarden Wet Geluidhinder (ligging 30 km zone). Ook wordt niet voldaan aan de recent vastgestelde Kaders betaalbare woningbouw. De argumenten om voor dit plan af te wijken van het beleid worden hierna beschreven.

2.4. Er kan worden onderbouwd waarom er in dit geval wordt afgeweken van het gemeentelijk beleid.

Het plan voorziet in een programma van 11 appartementen in het centrumgebied van Leerdam. Er is sprake van levensloopbestendigheid, waarmee de ouderendoelgroep wordt aangesproken. Gezien de grootte van de appartementen zullen ook de jongerendoelgroep en kleine huishoudensgroepen zich aangetrokken voelen tot voorliggend plan. Met team Wonen is afgestemd dat het plan niet geheel in lijn is met de Kaders Betaalbare Woningbouw, maar met voorliggend plan wordt voldoende bijgedragen aan de ambities uit de woonvisie, met name door het bouwen voor de doorstroming.

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 negen parkeerplaatsen, waarmee er op grond van het beleid dan twee parkeerplaatsen tekort komen. Het plan is 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 acht parkeerplaatsen voor deze locatie (nu 10 woningen met slechts twee parkeerplaatsen) sterk wordt verminderd. Het plan leidt op die wijze tot een verbetering van de parkeersituatie.

De locatie ondervindt een hoge geluidsbelasting vanwege het wegverkeer (gemeentelijk beleid 30



km zone) en in beperkte mate vanwege het (gezoneerde) industrieterrein door de geluidszone van de glasfabriek. De geluidssituatie is afgestemd met de Omgevingsdienst en team Duurzaamheid. 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 wordt opgenomen dat alle appartementen vanwege geluidsbelasting wegverkeer over een geluidluwe gevel moeten beschikken, door middel van bouwkundige maatregelen. Dit kan gebeuren door afschermende balkonbalustrades of zogenoemde comfortboxen en deze worden te zijner tijd in de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen.

3.1. De analoge verbeelding en ondergrond dienen te worden benoemd in het besluit.
Ruimtelijke instrumenten, zoals een bestemmingsplan, dienen te worden gemaakt en vastgesteld op de wettelijk voorgeschreven wijze met benoemen van de ondergrond en peildatum.

4.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd zodat geen exploitatieplan nodig is.
De ontwikkeling vindt plaats op basis van de anterieure overeenkomst die hierover met de initiatiefnemers is afgesloten, waarin ook de afwenteling van planschade is geregeld. De ontwikkeling vindt op die wijze plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Risicoparagraaf

1.1. Veranderingen in de omgeving zijn niet door iedereen gewenst en kunnen leiden tot bezwaar en beroep.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. Dit kan leiden tot wijziging of vernietiging van het plan.

Overigens wordt hierbij opgemerkt dat de ingediende zienswijze rond het einde van de termijn is toegezonden (9 december 2023, geregistreerd 11 december 2023). Juridisch gezien zou dit betekenen dat de zienswijze na afloop van de termijn is ingekomen. De mogelijkheid bestaat dus dat de Raad van State oordeelt dat de zienswijze te laat is ingekomen. Als dit dan verwijtbaar wordt gevonden, kan dit leiden tot niet-ontvankelijkheid van een eventueel ingesteld beroep.

De ingekomen zienswijze is in dit raadsvoorstel wel meegenomen en beoordeeld. De vraag of de zienswijze tijdig is ingediend maakt namelijk geen verschil voor de (voortgang van de) besluitvorming over het bestemmingsplan. Daarom is ervoor gekozen om de inhoud van de zienswijze sowieso te betrekken bij de afweging over de vaststelling.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

Het betreft een plan dat voor rekening en risico van de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Voor de bestemmingsplanprocedure wordt leges geheven. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten met de gebruikelijke voorwaarden voor afwenteling van planschade.

Participatieparagraaf

Omwonenden zijn in het voorafgaande participatieproces geïnformeerd en hebben reactie kunnen indienen. Daarna is het ontwerp is voor zienswijzen ter inzage gelegd.



Duurzaamheidsparagraaf

De appartementen zullen voldoen aan de uitgangspunten van BENG. Er zal gebruik gemaakt worden van hoogwaardige isolatie, duurzame materialen en installaties. Er wordt conform het Bouwbesluit gasloos gebouwd en er moet ook voldaan worden aan de overige geldende duurzaamheidseisen. Vanuit woon- en leefklimaat worden de appartementen voorzien van balkons en daarnaast 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. In paragraaf 4.12. van de toelichting wordt nog ingegaan op het aspect duurzaamheid en hoe het plan scoort in het licht van het convenant duurzaam bouwen. De aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie vormen geen belemmering voor het onderhavig plan.

Communicatieparagraaf

Het plan wordt op wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en de indiener van zienswijze wordt geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

Signed By: j.dejonge@vijfheerenlanden.nl
30/01/2024 11:25:47 CET
ID: e4ced890-4813-4592-9749-c11ecd999bef
Auth: Consent



W.J. (Judith) de Jonge

de burgemeester,

Signed By: s.frohlich@vijfheerenlanden.nl
30/01/2024 11:43:01 CET
ID: e4ced890-4813-4592-9749-c11ecd999bef
Auth: Consent



S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

- 1a. Adviezen stedenbouw
- 1b. Verslag participatieproces app.geb Leerdam - anoniem
- 1c. Memo omwonenden Bergstraat Schavet Nieuwstraat Bergstraat juni2023 geanonimiseerd
- 1d. Bezonningsstudie
2. Bekendmaking ontwerp BP - 26 oktober 2023
3. Ingekomen zienswijze geanonimiseerd
4. Nota zienswijzen Bergstraat 27 LD
5. Leerdam, Bergstraat 27, toelichting
6. Leerdam, Bergstraat 27, regels
7. Leerdam, Bergstraat 27, verbeelding
8. Bijlagen BP samengevoegd



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 vervolggesprekken gevoerd met de direct betrokkenen. In de vervolggesprekken 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

