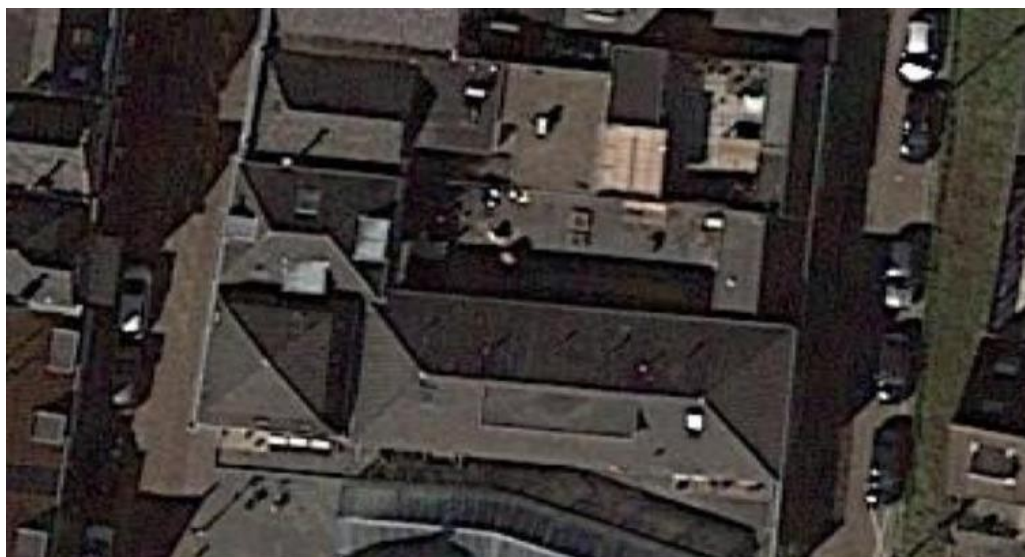


VIJF HEE REN LAN DEN

Toelichting

‘Vlietskant 12 en 24, Leerdam’



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Vijfheerenlanden

Toelichting

‘Vlietskant 12 en 24, Leerdam’

IMRO-code

NL.IMRO.1961.BPLDVlietskant1224-ON01

Datum

25-08-2022

Versie

1.3

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Bestaande situatie	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Huidig gebruik	7
3. Planbeschrijving	10
3.1 Plan	10
3.2 Verkeer en parkeren	14
3.3 Duurzaamheid	16
4. Beleidskader	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	17
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening	17
4.2 Provinciaal beleid	19
4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht	19
4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht	20
4.3 Regionaal beleid	21
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	21
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	21
4.4 Gemeentelijk beleid	23
4.4.1 Structuurvisie Leerdam 2020	23
4.4.2 Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025	23
4.4.3 Concept Binnenstadvisie Leerdam	24
4.5 Conclusie	25
5. Milieuaspecten	26
5.1 Milieueffectrapportage	26
5.2 Geluidhinder	27
5.3 Bedrijven en milieuzonering	29
5.4 Bodem [PM AANGEPAST HISTORISCH ONDERZOEK]	32
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	34

5.6 Waterparagraaf.....	36
5.7 Ecologie	39
5.8 Luchtkwaliteit	43
5.9 Externe veiligheid	45
5.10 Technische infrastructuur.....	47
5.11 Molenbiotoop	48
6. Juridische planbeschrijving.....	49
6.1 Inleiding.....	49
6.2 Systematiek van de regels.....	49
6.3 Bestemmingen.....	49
6.4 Aanduidingen	50
7. Economische uitvoerbaarheid	51
7.1 Uitvoerbaarheid	51
7.2 Kostenverhaal.....	51
8. Overleg en inspraak.....	52
8.1 Vooroverleg/inspraak.....	52
8.2 Zienswijzen.....	52

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekeningen Vlietskant 12	Bouwkundig teken- en adviesbureau Korevaar & den Breejen	3005	22-03-2021
2	Situatietekeningen Vlietskant 24	Bouwkundig teken- en adviesbureau Korevaar & den Breejen	3039	22-02-2021
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Vlietskant 12	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1723	03-09-2021
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Vlietskant 24	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1722	03-09-2021
5	Digitale watertoets Vlietskant 12 en 24	Waterschap Rivierenland	20210827-9-27473	27-08-2021
6	Quickscan Wet Natuurbescherming	Blom Ecologie	BE/2021/722/r	03-09-2021
7	Historisch bodemonderzoek Vlietskant 12 en 24	Linge Milieu	22-2041	23-08-2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vlietskant 12 in Leerdam bevindt zich een pand, voorzien van een winkel op de begane grond en een appartement met een kantoortje op de verdieping. De eigenaar is voornemens een deel van de winkel te slopen teneinde een terras/buitenruimte te creëren. Daarbij wordt een deel van de bestaande winkel en het kantoortje functioneel gewijzigd naar twee appartementen.

Ten noorden van de Vlietskant 12 is het perceel Vlietskant 24 gelegen. Op dit perceel zijn op de begane grond twee winkelruimten aanwezig met twee appartementen en een berging op de verdieping. De eigenaar is tevens voornemens een deel van de winkel te slopen om een buitenruimte te creëren. Ter plaatse van de winkel en de bergingen worden vervolgens drie appartementen geïntegreerd.

Op beide percelen is het bestemmingsplan 'Leerdam Centrum', vastgesteld op 30 mei 2013 door de voormalige gemeente Leerdam, van kracht. Beide percelen zijn hierin gelegen binnen de enkelbestemming 'Centrum – 2'. Woningen dienen binnen deze bestemming gebouwd te worden binnen het bouwvlak. Daarnaast dient de dakhelling van het hoofdgebouw 0° (plat dak) óf tussen de 35° en 60° te bedragen. Het plan voldoet niet aan deze bouwregels, waardoor het plan in strijd is met het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente Vijfheerenlanden heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen middels een bestemmingsplanwijziging. De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat de maximale dakhelling maximaal 60° mag bedragen en het plan geen verdere (vergunningsvrije) bebouwing meer toestaat dan in de ontwerptekeningen aangegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

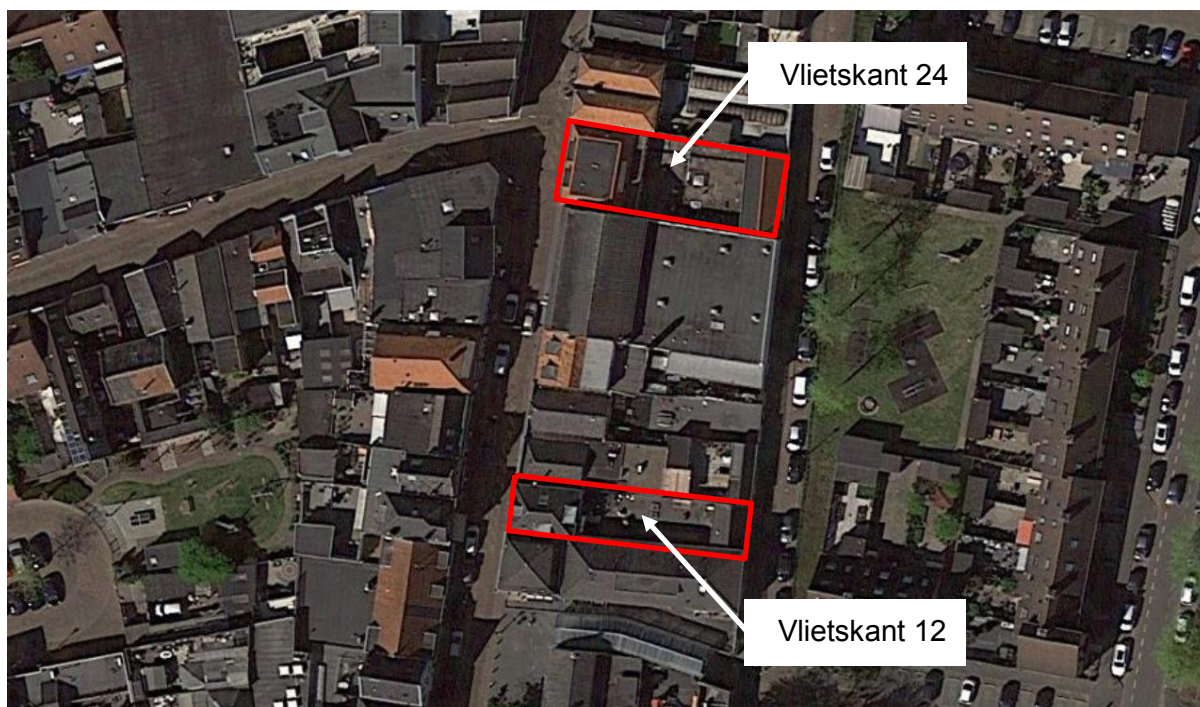
Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, te weten Vlietskant 12 en Vlietskant 24 en is gelegen in de bebouwde kom van Leerdam.

Vlietskant 12 te Leerdam

Het perceel Vlietskant 12 is kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie B, nummer 10229. Het deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel Vlietskant 14 en Oostwal 9 en aan de zuidzijde door het perceel Vlietskant 10 en Oostwal 13-13b. Aan de oostzijde wordt het deelgebied begrensd door de openbare weg Oostwal en aan de westzijde door de openbare weg Vlietskant.

Vlietskant 24 te Leerdam

Het perceel Vlietskant 24 is kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie B, nummers 8031, 7816 en 10458. Het deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel Vlietskant 26-26c en aan de zuidzijde door het perceel Vlietskant 22. Aan de oostzijde wordt het deelgebied begrensd door de openbare weg Oostwal en aan de westzijde door de openbare weg Vlietskant.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Leerdam Centrum'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Leerdam Centrum'. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

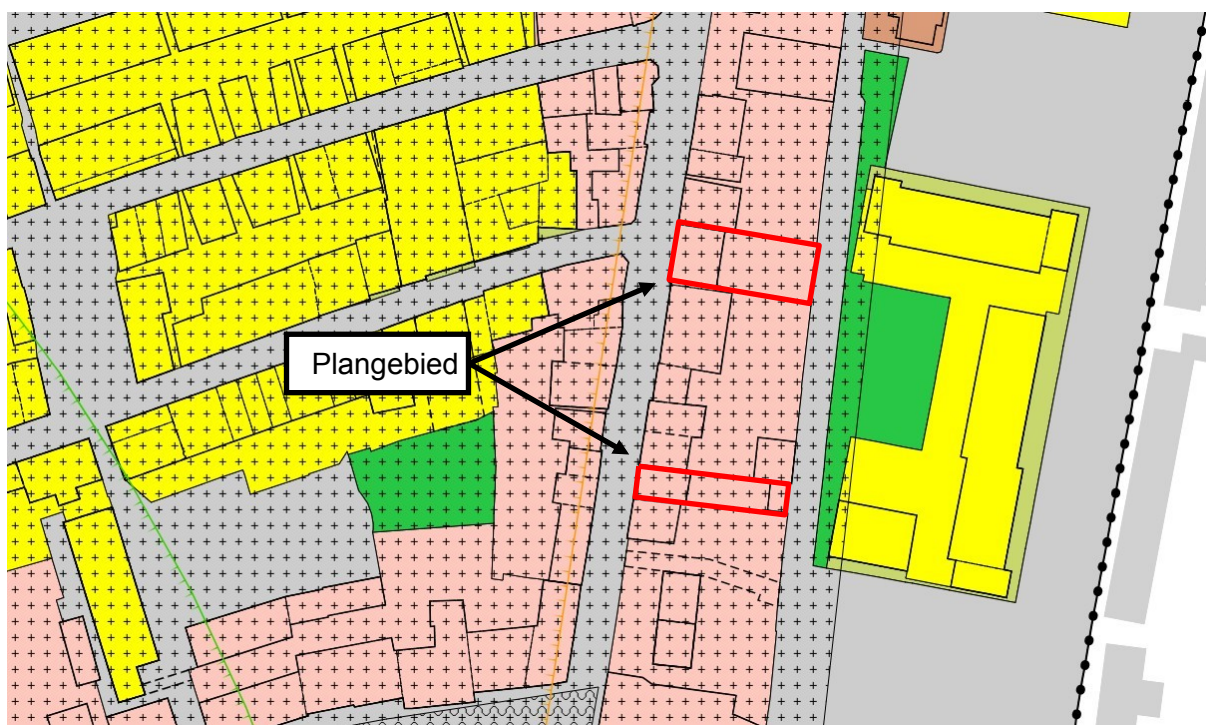
- Centrum – 2.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 2.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte: 6m, 3m' (Vlietskant 12);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte: 9m, 7m' (Vlietskant 12);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte: 10m, 8m' (Vlietskant 24).



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Leerdam Centrum'

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan 'Leerdam Centrum', omdat een deel van de nieuwe woningen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd en de dakhelling niet in overeenstemming is met de bouwregels. Tevens wordt de goothoogte van de uitbreiding van het gebouw aan de oostzijde van het perceel Vlietskant 12 overschreden.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken.

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en inspraak.

2. Bestaande situatie

2.1 Algemeen

Leerdam is één van de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden. De stad Leerdam telt circa 21.000 inwoners. De gemeente Vijfheerenlanden behoort tot de provincie Utrecht.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het historisch centrum van de stad Leerdam. Leerdam is ontstaan in de Middeleeuwen op de plaats waar een dam het veenriviertje de Lede afsloot van de rivier de Linge. In 1382 heeft Leerdam stadsrechten gekregen. De stad Leerdam lag lange tijd op een belangrijke en strategische plaats in het machtsgebied van de heren van Arkel. De bevolking leefden voornamelijk van de akkerbouw, de verbouw van graan en hennep, en fruitteelt. Als gevolg van ontginningen en bedijking van de streek Vijfheerenlanden is het maaiveld langzaam gedaald, waardoor akkerbouw geleidelijk plaatsmaakte voor veeteelt. Vanaf de 18^e eeuw begon Leerdam zich te ontwikkelen in de industrie. Vanaf het begin van de 19^e eeuw ontwikkelde Leerdam zich tot een industriestadje met een leerlooierij, een scheepstimmerwerf en houtzaagmolens. Leerdam kreeg internationale bekendheid als producent van glas en kaas. De rijke historie van Leerdam ziet men terug in de goed bewaarde historische panden, de grachten en de overgebleven en deels gerestaureerde stadsmuren in het centrum 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 overige delen van het centrumgebied overheerst de woonfunctie. Aan de Vlietskant vindt een afwisseling tussen woon-, winkel- en dienstverlenende functies plaats. In het woongebied ten noordwesten van de Kerkstraat/Fonteinstraat hebben planmatige ontwikkelingen in de 2^e helft van de 20^e eeuw plaatsgevonden. Er is sprake van modernere bebouwing in een historische omgeving. Aan de noordoostzijde van de Kerkstraat/Fonteinstraat is de oorspronkelijke karakteristiek ook nog in de bebouwing herkenbaar aanwezig. De kleinschalige karakteristiek van de bebouwing is hier nog redelijk gaaf.

Langs de Vlietskant overheerst de winkelfunctie op de begane grondlaag. De panden in deze straten zijn voor het merendeel historisch en oorspronkelijk gebouwd als woning. Door het gebruik als winkel is deze woonfunctie in veel gevallen verplaatst naar de verdiepingen en zijn hier los van de winkelfunctie op de begane grondlaag aparte wooneenheden ontstaan. De tuin achter de voormalige woonfunctie op de begane grondlaag is vaak uitgebouwd om het vloeroppervlak van de winkel te vergroten. Daar waar nog een (klein) deel tuin overblijft, wordt deze gebruikt voor opslag. De inrichting van deze plekken hebben vaak een rommelig karakter.

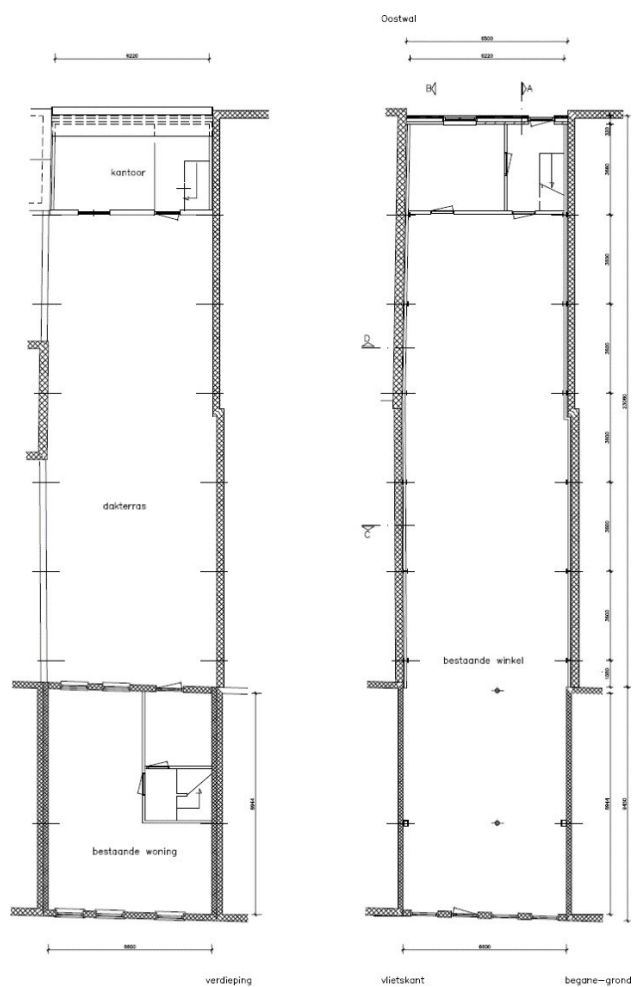
2.3 Huidig gebruik

Vlietskant 12

Het perceel Vlietskant 12 in Leerdam wordt thans gebruikt voor detailhandel en het wonen. Op de begane grond bevindt zich een winkel en op de verdieping een appartement met een kantoortje.



Afbeelding 3: Aanzicht op het pand Vlietskant 12 te Leerdam



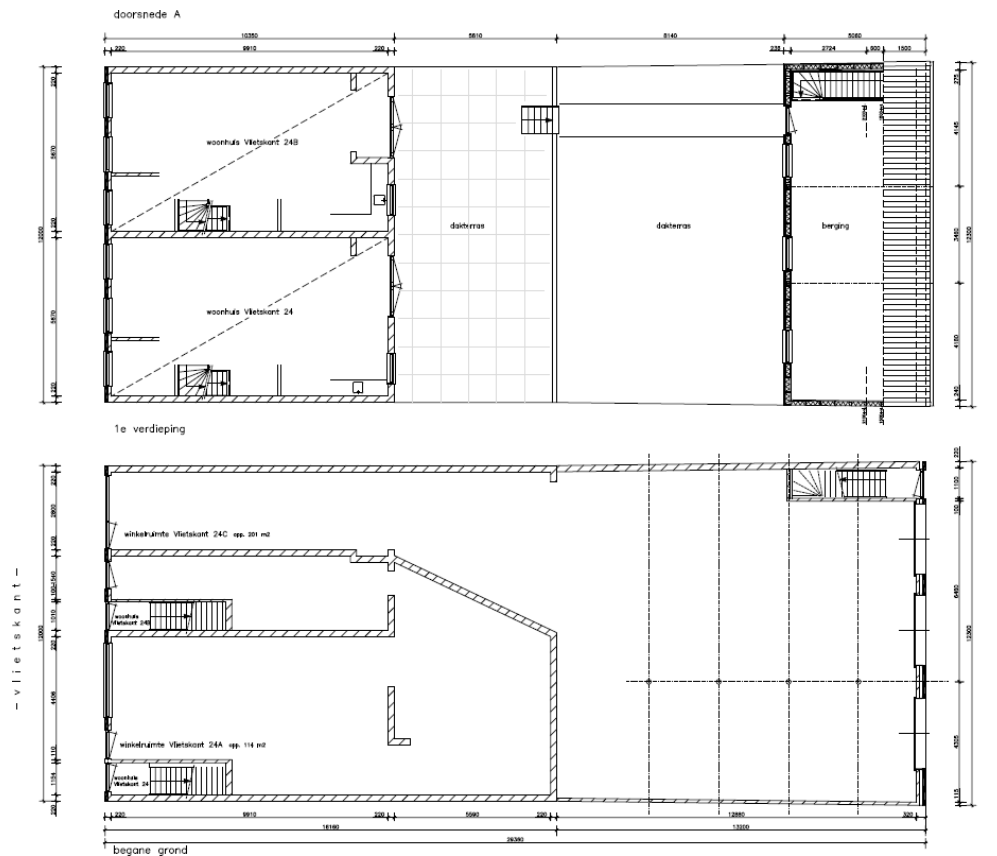
Afbeelding 6: Tekening bestaande situatie Vlietskant 24

Vlietskant 24

Het perceel Vlietskant 24 in Leerdam wordt ook gebruikt voor detailhandel en het wonen. Op de begane grond zijn twee winkelruimten aanwezig met twee appartementen en een berging op de verdieping.



Afbeelding 5: Aanzicht op het pand Vlietskant 24 te Leerdam



Afbeelding 6: Tekening bestaande situatie Vlietskant 24

3. Planbeschrijving

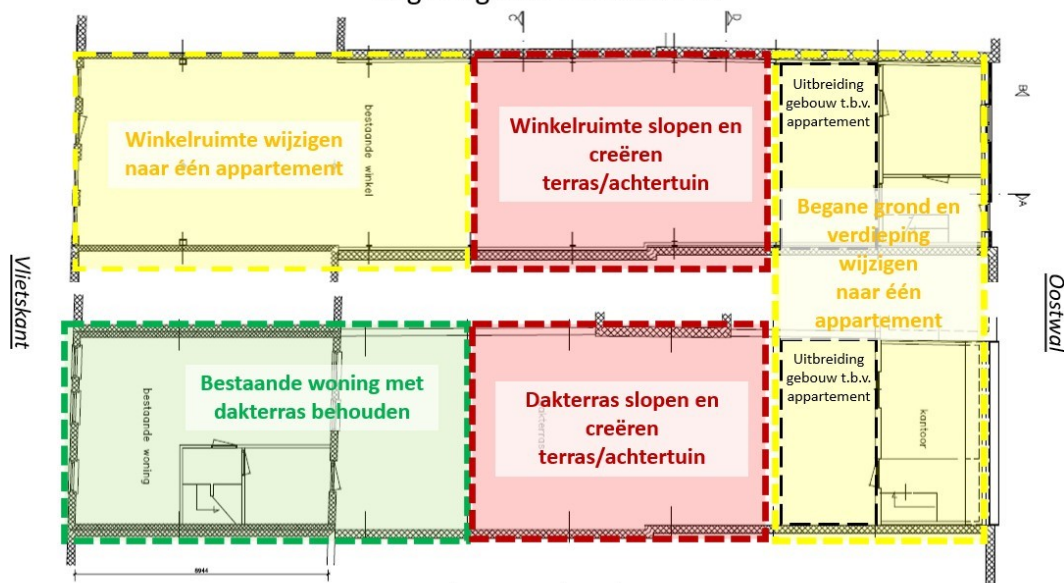
3.1 Plan

Vlietskant 12

Op het perceel Vlietskant 12 wordt op de begane grond aan de Vlietskantzijde een appartement gerealiseerd. De bestaande woning met dakterras boven dit nieuwe appartement blijft behouden. Daarnaast wordt aan de andere zijde van het perceel, de Oostwalzijde, een deel van de winkel en het kantoor erboven gewijzigd naar een appartement. Dit appartement wordt aan de westzijde uitgebreid met ruim 3 meter.

In de nieuwe situatie zullen op dit perceel per saldo 3 appartementen aanwezig zijn. De gecreëerde open buitenruimten wordt gebruikt als terras/achtertuin van de twee nieuwe appartementen. Om de buitenruimte te creëren wordt het bestaande gebouw gesloopt, waarbij de oppervlakteverharding en vloer gehandhaafd blijft.

Begane grond Vlietskant 12



Verdieping Vlietskant 12

Afbeelding 7: Schetsmatige beschrijving plan Vlietskant 12

Begane grond Vlietskant 12



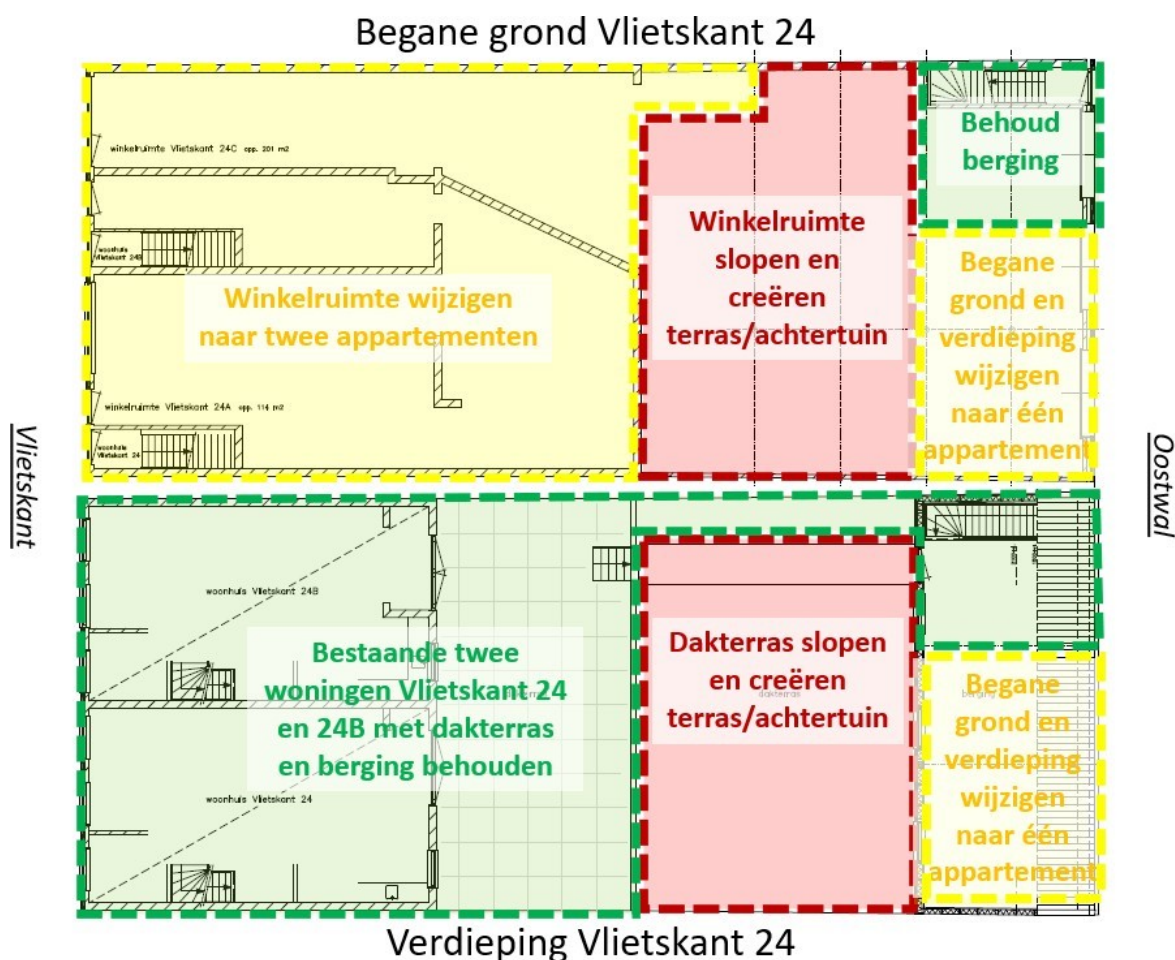
Verdieping Vlietskant 12

Afbeelding 8: Nieuwe situatie Vlietskant 12

Vlietskant 24

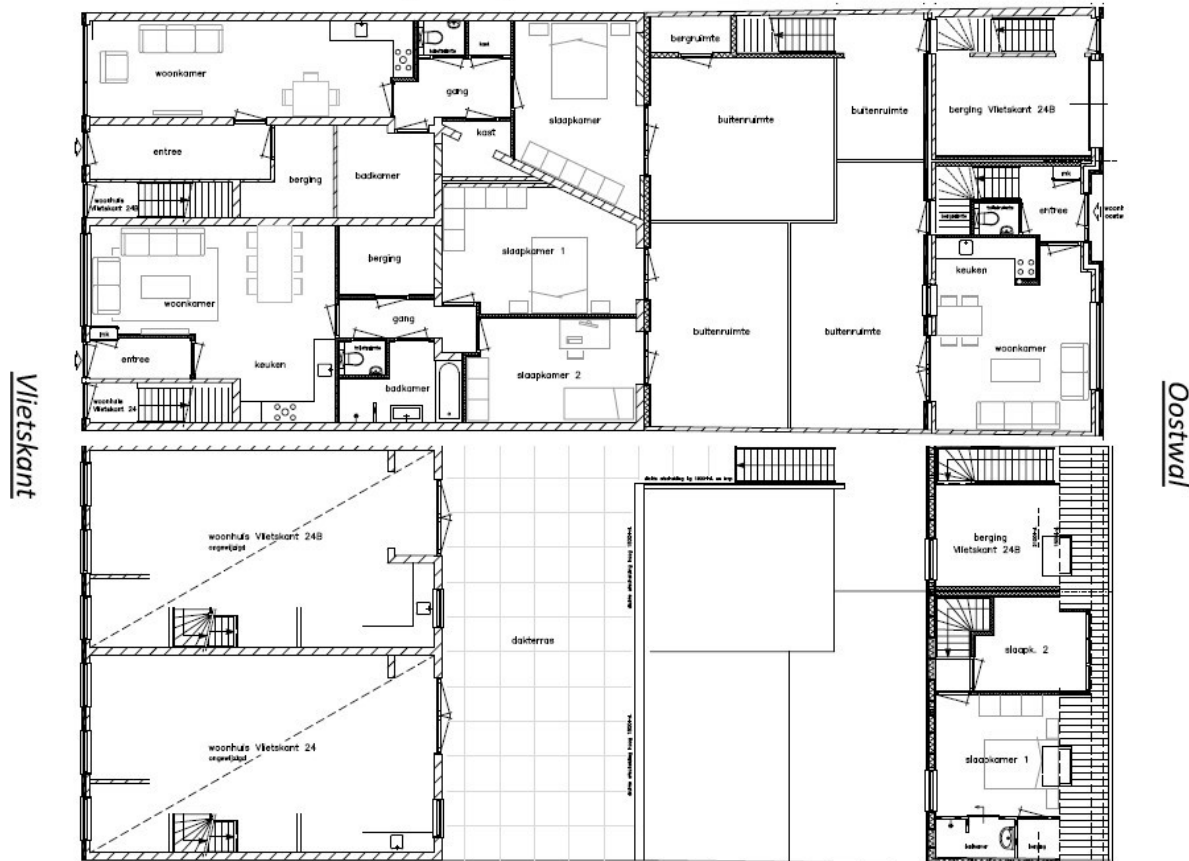
Aan de Vlietskant 24 wordt de winkelruimte aan de Vlietskant gewijzigd naar twee appartementen. De bestaande twee woningen met dakterras hierboven blijven ongewijzigd. Aan de Oostwalzijde wordt de winkelruimte en de berging daarboven tevens gewijzigd naar een nieuw appartement.

In de nieuwe situatie zullen op dit perceel per saldo 5 appartementen aanwezig zijn. Het middelste gedeelte van de winkelruimte wordt gesloopt ten behoeve van een terras/achtertuin (open buitenruimten) voor de woningen.



Afbeelding 9: Schetsmatige beschrijving plan Vlietskant 24

Begane grond Vlietskant 24



Verdieping Vlietskant 24

Abbeelding 10: Nieuwe situatie Vlietskant 24

Vrijwaren van bijbehorende bouwwerken in open binnenterreinen

Langs de Vlietskant overheerst de winkelfunctie op de begane grondlaag. De panden in deze straten zijn voor het merendeel historisch en oorspronkelijk gebouwd als woning. Door het gebruik als winkel is deze woonfunctie in veel gevallen verplaatst naar de verdiepingen en zijn hier los van de winkelfunctie op de begane grondlaag aparte wooneenheden ontstaan. De tuin achter de voormalige woonfunctie op de begane grondlaag is vaak uitgebouwd om het vloeroppervlak van de winkel te vergroten. Daar waar nog een (klein) deel tuin overblijft, wordt deze gebruikt voor opslag. De inrichting van deze plekken hebben vaak een rommelig karakter.

Middels het plan wordt een deel van de winkelruimten gesloopt om de (achter)tuinfunctie weer terug te brengen. De huidige verharding en betegeling blijft bij de locatie Vlietskant 12 behouden. Op deze manier ontstaat er meer ruimte en 'lucht', hetgeen zorgt voor een stedenbouwkundig wenselijkere situatie. Vanuit de Binnenstadvisie Leerdam (op dit moment nog in voorbereiding) wordt in het kader van vergroening, klimaatadaptatie en duurzaamheid eigenaren gestimuleerd om onder andere binnenterreinen minder te bebouwen. Hierdoor wordt het centrum van Leerdam minder stenig en gezelliger en draagt het plan bij aan de opgaven om hittestress tegen te gaan. Het plan draagt hier aan bij en voorziet derhalve in de uitvoering van deze Binnenstadvisie.

De gemeente heeft medewerking verleend aan dit particulier initiatief onder de voorwaarde dat de nieuwe open buitenruimten in de toekomst niet meer bebouwd kunnen worden. Daardoor wordt voorkomen dat de percelen weer vol worden gebouwd en daardoor wederom een drukke en rommelige stedenbouwkundige situatie ontstaat. Dat is voor de gemeente een onwenselijke situatie. De gemeente wil daarom met dit plan voorkomen dat

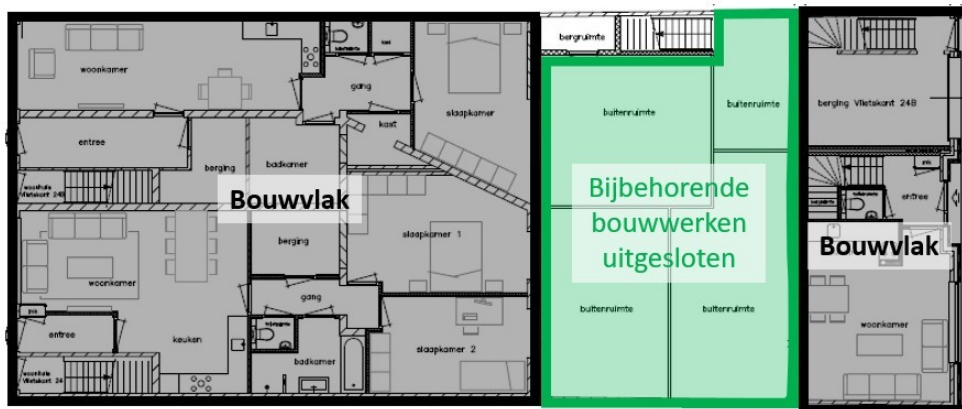
de nieuwe open buitenruimten weer bebouwd kunnen worden met bijbehorende bouwwerken. Derhalve is ter plaatse van de beoogde open buitenruimte de bestemming 'Tuin - Binnenterrein' opgenomen. In de bouwregels van deze bestemming is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (dus geen gebouwen) zijn toegestaan in het open binnenterrein (zie artikel 4.2 lid a van de regels van dit plan). Het plan voorziet overigens aan de Vlietskant 24 wel in een kleine berging en een trap in het open binnenterrein. Een dergelijk klein bouwwerk in combinatie met de noodzaak om een trap te realiseren om bij het dakterras van Vlietskant 24 te komen vind de gemeente stedenbouwkundig acceptabel. Op deze gronden is de bestemming 'Tuin – Binnenterrein' dan ook niet opgenomen, zodat de berging en de trap conform de regels van dit bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden.

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden, zodat deze niet in het nieuwe open binnenterrein gerealiseerd kunnen worden.

Om te voorkomen dat de bewoners gebruikmaken van de vergunningsvrije mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken die Bijlage II artikel 2 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt en daardoor alsnog de open buitenruimten gaan bebouwen, is in de regels van dit plan bepaald dat de nieuwe open buitenruimten niet kunnen worden aangemerkt als erf, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Bor (zie artikel 4.1 lid c van de regels van dit plan). Hierdoor kunnen de bewoners geen gebruik meer maken van de mogelijkheid om vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken te bouwen. Deze mogen conform artikel 2 lid 3 van de Bijlage II bij het Bor namelijk alleen op het achtererfgebied (en daarmee ook op het erf) plaatsvinden.

De wettelijke regeling ten behoeve van vergunningsvrij bouwen mag niet zomaar worden doorkruist in bestemmingsplannen. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat inperkingen van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen soms wordt toegestaan, bijvoorbeeld als dat noodzakelijk is in verband met locatie specifieke omstandigheden (uitspraak 201909275/1/R3, 17 juni 2020). Nu in het onderhavige plan sprake is van een locatie specifieke omstandigheid, namelijk de noodzaak om te voorkomen dat de open binnenterreinen weer worden voorzien van een te groot oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en daarmee een stedenbouwkundig onwenselijke situatie ontstaat, kan gesteld worden dat het inperken van het vergunningsvrij bouwen in dit geval gerechtvaardigd is. Overige vergunningsvrije mogelijkheden die het Bor biedt, bijvoorbeeld het plaatsen van een dakraam, een erf- of perceelafscheiding, een afscheiding tussen dakterrassen, tuinmeubilair kleiner dan 2,5 meter of het plaatsen van een zonnepaneel op een dak, zijn nog wel mogelijk.

Begane grond Vlietskant 12



Begane grond Vlietskant 24

Afbeelding 11: Schetsmatige weergave toepassing bouwvlakken en waar bijbehorende bouwwerken zijn uitgesloten

3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

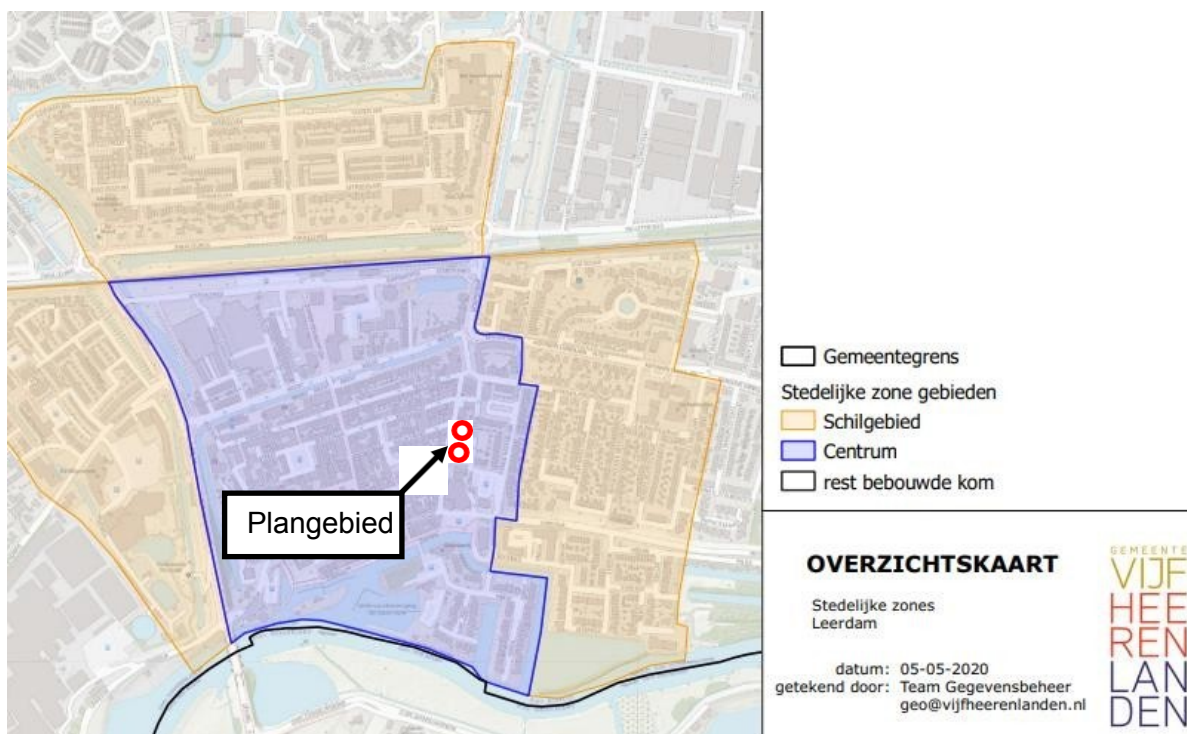
De westelijke woningen op beide percelen worden direct ontsloten op de Vlietskant. De nieuwe woningen die aan de oostzijde van de percelen worden gerealiseerd zijn ontsloten via de Oostwal.

Parkeren

De gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden heeft op 10 juni 2021 het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is in de regels een regeling voor het parkeren opgenomen.

In de regeling is opgenomen dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden bij bouwplannen en gebruikswijzigingen. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Op 9 juni 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden de 'Nota parkeernormen' vastgesteld. Aan de hand van dit parkeerbeleid is de parkeerbehoefte berekend voor dit plan.

In deze nota wordt het plangebied conform de Overzichtskaart Stedelijke zones ingedeeld in de stedelijke zone 'Centrum'.



Afbeelding 12: Uitsnede Overzichtskaart Stedelijke zones

In de huidige situatie zijn er drie woningen aanwezig, namelijk twee appartementen op het adres Vlietskant 24 en één woning aan de Vlietskant 12.

In de beoogde situatie komen er op de locatie Vlietskant 12 drie wooneenheden, namelijk twee appartementen aan de Vlietskant en één kleine woning aan de achterzijde van het perceel (Oostwal 11). Daarnaast komen er op de locatie Vlietskant 24 in totaal vijf wooneenheden, te weten vier appartementen aan de Vlietskant 24 en één aan de kant van de Oostwal (ongenummerd). Derhalve voorziet het plan in het toevoegen van 5 woningen.

De twee toe te voegen woningen aan de Oostwal worden getypeerd als 'Huur, huis, vrije sector' en de drie toe te voegen appartementen aan de Vlietskant als 'Huur, appartement, midden'.

Tabel 1: Parkeerbehoefte Vlietskant 12 en 24

Categorie	Parkeer-norm	Eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Huur, huis, vrije sector	1,1	Per woning	+2	2,2 parkeerplaatsen
Huur, appartement, midden	0,7	Per woning	+3	2,1 parkeerplaatsen
Totale parkeerbehoefte				5 parkeerplaatsen

Derhalve moet voor dit plan 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd om de nieuwe parkeerbehoefte op te kunnen vangen. Bij regel is bepaald dat in beginsel op eigen terrein (c.q. plangebied) dient te worden voorzien in de toename van de parkeerbehoefte. In de regels bij dit plan zijn in de artikel 12.1 t/m 12.4 enkele regels opgenomen aangaande het parkeren.

In dit geval is het niet mogelijk om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte. Omdat er geen ruimte is binnen het plangebied om deze parkeerplaatsen te realiseren, is overwogen om in afwijking van de parkeerregels op 'andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte' te voorzien. Op kosten van de initiatiefnemer worden, binnen acceptabele loopafstand, parkeerplaatsen aangelegd en/of openbare parkeerplaatsen omgezet naar parkeerplaatsen voor parkeervergunninghouders.

In onderstaande tabel is de acceptabele loopafstand voor de woonfunctie opgenomen, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen'.

Tabel 2: Loopafstand Woonfunctie	
Hoofdfunctie	Loopafstand in meter
Wonen	600

In de vergunningsprocedure wordt bepaald waar en hoe de parkeervraag voor dit plan wordt opgelost. Bij de beoordeling van het plan is aangegeven, dat binnen acceptabele loopafstand voldoende mogelijkheden zijn om in de parkeerbehoefte te voorzien. In dit geval wordt er onder andere gedacht aan het omzetten van parkeerplaatsen op de parkeerplaats het Bolwerk.

Juridische regeling voldoende parkeerplaatsen

De parkeerregels uit het 'paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' zijn in het voorliggend plan overgenomen in de planregels. In de fase van vergunningverlening wordt getoetst aan deze parkeerregels. In dit geval zal op basis van de regel 12.3.1 'Afwijken van de parkeerregels' bepaald worden op welke wijze wordt afgeweken van de parkeerregels. Zodoende is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen in dit plan juridisch-planologisch geborgd.

3.3 Duurzaamheid

De gemeente Vijfheerenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De ontwikkelaar speelt hier bewust op in door een bestaand pand te herbestemmen/herontwikkelen in plaats van het te slopen en nieuw te bouwen. Het pand wordt ingericht, geïsoleerd etc. conform de eisen van het Bouwbesluit. Verder worden op beide percelen een binnenterrein gecreëerd, waardoor er een afname van het oppervlak aan gebouwen ontstaat, hetgeen hittestress tegengaat. Er wordt verder onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen en/of energiebesparende maatregelen.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, 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.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Er is geen verdere definitie gegeven van het begrip. Inmiddels biedt jurisprudentie een verdere beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt:

'De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724). Een ontwikkeling welke voorziet in het realiseren van 12 woningen wordt wel gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953).'

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Middels het onderhavige plan worden 5 wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De provincie Utrecht beslaat circa 1.550 km², grenst aan vier andere provincies, heeft 26 gemeenten, 4 waterschappen en circa 1,35 miljoen inwoners. De toekomst laat zich niet exact voorspellen. Eén ding is echter zeker: Utrecht ziet er in 2050 anders uit dan nu. De komende 30 jaar pakt de provincie omvangrijke, complexe en urgente opgaven aan. Er is veel ruimte nodig voor duurzame ontwikkeling van diverse functies, zoals wonen, werken, mobiliteit, energie, recreatie, natuur en landbouw. Tegelijkertijd heeft de provincie de ambitie om de bestaande Utrechtse kwaliteiten verder te versterken. Het is belangrijk om nu al na te denken over de juiste balans tussen opgaven en Utrechtse kwaliteiten en keuzes te maken die daarvoor nodig zijn. Hiervoor is de Omgevingsvisie provincie Utrecht opgesteld, welke is opgebouwd uit 7 beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Samenvattend houden de beleidsthema's het volgende in.

Stad en land gezond

De provincie zet zich in op de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur die robuust is langs bestaande doorgaande waterlopen en biedt daarbij voldoende gelegenheid om te zwemmen. Stad/land-verbindingen worden versterkt en er wordt geïnvesteerd in groen in en om bebouwd gebied, recreatieve verbindingen, recreatiezones en -terreinen.

Klimaatbestendig en waterrobuust

Utrecht zet zich in voor een klimaatbestendige en waterveilige provincie en draagt zorg voor aantrekkelijke en toekomstbestendige dijken en omgeving langs de Nederrijn en Lek en verzilveren meekoppelkansen met andere functies. Het hydrologische systeem van de Utrechtse Heuvelrug wordt benut om regenwater vast te houden en te infiltreren. In de veenweidegebieden worden maatregelen genomen voor het tegengaan van bodemdaling. Verder zorgt de provincie ervoor dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater voldoet. Nieuwe ontwikkelingen in stedelijk en landelijk gebied worden klimaatadaptief ingericht.

Duurzame energie

De ambitie van de provincie is om in 2040 een energieneutrale provincie te zijn door energiebesparing te stimuleren. Nieuwe technieken voor duurzame energieopwekking faciliteert de provincie als ze minder impact hebben op de leefomgeving. Ook biedt Utrecht in grote delen van de provincie ruimte om op zoek te gaan naar geschikte locaties met draagvlak voor wind- en zonne-energie.

Vitale steden en dorpen

Er wordt in algemene zin gekozen om de ruimtevraag voor wonen en werken binnenstedelijk en binnendorps te ontwikkelen. De provincie heeft in aanvulling hierop enkele potentiële locaties rond knooppunten benoemd voor integrale ontwikkelingen. Van deze locaties zijn twee locaties rond de stad Utrecht opgenomen als zoekrichting voor grootschalige integrale ontwikkeling wonen-werken-bereikbaarheid. Naast de omvangrijke opgave krijgen kleinere steden en dorpen zo mogelijk passende ontwikkelruimte om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

Om goed bereikbaar te blijven is het streven om het spoor- en hoogwaardig OV-netwerk beter te benutten met aandacht voor het beter benutten van het hoofdwegennet en het provinciale wegennet. Daarbij wordt ingezet op knooppuntontwikkeling om overstap tussen vervoerswijzen mogelijk te maken en het OV- en fietsgebruik te stimuleren. Tussen een aantal woon-, werk- en leefgebieden wordt een regionaal netwerk van (snel)fietsroutes aangelegd.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Utrecht beschermt en benut landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. In de landschappen ontwikkeld de provincie met de kernkwaliteiten van het landschap mee. De universele waarden van de Hollandse Waterlinie en Neder-Germaanse Limes worden verzilverd.

Toekomstbestendige natuur en landbouw

De ambitie is om een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteiten met hoge biodiversiteit te ontwikkelen. Bestaande natuurgebieden worden beschermd, verder ontwikkeld en onderling beter verbonden. Verder wordt de transitie naar een duurzame landbouw gestimuleerd.

Het plan is kleinschalig van aard, maar sluit met name aan op het beleidsthema Vitale steden en dorpen. Het plan voorziet in het realiseren van extra wooneenheden in het centrum van Leerdam en accommodeert daarmee in het ontwikkelen van de ruimtevraag voor wonen via een binnenstedelijke ontwikkeling.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2020 heeft de minister voor Milieu en Wonen in een brief aan de Tweede Kamer laten weten dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt uitgesteld. Op 20 mei 2020 heeft de minister bekend gemaakt dat het uitstel een jaar betreft. De nieuwe invoeringsdatum van de Omgevingswet wordt daarmee 1 januari 2022. De op 17 maart 2020 door Gedeputeerde Staten vastgestelde ontwerp omgevingsverordening kan om die reden niet op 1 januari 2021 inwerkingtreden. Dit geldt niet voor de ontwerp omgevingsvisie die ook op 17 maart door gedeputeerde staten is vastgesteld. Deze kan ook onder de huidige wetgeving vastgesteld worden. Om eerder dan pas in 2022 uitvoering te kunnen geven aan de ambities uit de omgevingsvisie is een ontwerp interim omgevingsverordening vastgesteld. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening tot 1 januari 2022. Dan treedt, als de Omgevingswet van kracht is, de omgevingsverordening inwerking.

De omgevingsverordening is een juridische vertaling van de Omgevingsvisie Utrecht. De verordening is daarom opgebouwd uit dezelfde 7 thema's uit de Omgevingsvisie. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende artikelen uit het ontwerp Omgevingsverordening van belang.

Stedelijk gebied

De Interim Omgevingsverordening heeft als basisprincipe voor verstedelijking (woningbouw) dat deze in eerste instantie zoveel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps nabij knooppunten plaatsvinden en daarnaast ook in overig stedelijk gebied.

Het plan maakt het mogelijk om extra woningen toe te voegen in overig stedelijk gebied en is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het plan voorziet in het realiseren van enkele appartementen ter vervanging van de winkelfunctie. Tevens wordt een luchtigere stedenbouwkundige opzet gecreëerd door een open buitenterrein op de percelen Vlietskant 12 en 24 te creëren. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen dat het nieuwe open buitenterrein niet meer bebouwd kan worden, waarmee wordt voorkomen dat de percelen teveel bebouwd kunnen worden en daardoor weer een onwenselijke rommelige uitstraling ontstaat. Het plan leidt tot een opwaardering van beide percelen in het centrum van Leerdam. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Leerdam is aangeduid als stedelijk gebied. Stedelijke gebieden bedienen de lokale vraag, aangevuld met een substantiële regionale instroom, ook 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), mits de totale groei van het aantal woon- eenheden in Leerdam niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020 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.

Per saldo voorziet het plan in de toevoeging van 5 wooneenheden aan de woningvoorraad van Leerdam. Het plan betreft daarmee een kleinschalige ontwikkeling. De woningen worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Leerdam 2020

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Leerdam de Structuurvisie Leerdam 2020 'Hart voor Kwaliteit aan de Linge' vastgesteld. Middels de structuur- visie streeft de voormalige gemeente ernaar dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in algemene zin bijdragen aan het behoud dan wel 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.

Het plan betreft een passende nieuwe invulling van de panden aan de Vlietskant 12 en 24. De winkelfunctie maakt plaats voor een invulling van appartementen. Gezien het plan voornamelijk voorziet in in pandige verbouwing zal de ruimtelijke impact van het plan voor de omgeving nihil zijn. Daarbij wordt op beide percelen een open buitenterrein gecreëerd, zodat elk appartement is voorzien van een tuin of dakterras en er qua stedenbouw een 'luchtere' opzet wordt gecreëerd. Het plan voorziet in een beter ruimtegebruik. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Zo is Vijfheerenlanden samen sterk, met eigenheid en diversiteit in de verschillende kernen.

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.

Voor de stedelijke kernen Vianen en Leerdam hanteert de gemeente een gelijke doelstelling. De gemeente ziet bij deze twee kernen ook mogelijkheden om bij te dragen aan de regionale woningopgave. Deze bijdrage betreft indicatief een percentage van circa 10% van het huidige inwoneraantal, ofwel een aantal van circa 800 woningen per kern in de periode tot 2040.

Met het plan worden twee percelen waar thans een woon- en winkelfunctie aanwezig is functioneel gewijzigd naar een volledige woonfunctie. Daarbij worden 5 appartementen toegevoegd waarbij op beide percelen ruimte wordt gecreëerd voor een open buitenterrein, zodat elk appartement een achtertuin of dakterras heeft. Met het toevoegen van 5 nieuwe appartementen ontstaat er een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging in de lokale woningmarkt van Leerdam en de gemeente Vijfheerenlanden. Daardoor draagt het plan tevens bij aan de regionale woningopgave. De appartementen zijn geschikt voor starters en middeninkomens. De ontwikkeling is in overeenstemming met de woonvisie.

4.4.3 Concept Binnenstadsvisie Leerdam

Binnen de gemeente Vijfheerenlanden is de Binnenstadsvisie Leerdam in voorbereiding.

Leerdam heeft een bijzondere binnenstad en dat moet zo blijven. De binnenstad kent een groeiende leegstand en kan wel een oppepper gebruiker. Tegelijkertijd is er een grote belangstelling voor nieuwe woningen. De gemeente Vijfheerenlanden heeft in 2020 een detailhandelsvisie laten opstellen. Eén van de actiepunten daaruit was een visie voor de binnenstad van Leerdam. Tegelijkertijd heeft de Wijkraad Centrum Leerdam in 2020 een notitie opgesteld om de binnenstad te verbeteren en een enquête gehouden over de Hoogstraat. Eind 2020/begin 2021 heeft de Wijkraad samen met onderzoeksbureau DTNP aanvullend enquêtes onder inwoners, ondernemers en bezoekers gehouden en gesprekken gevoerd met sleutelfiguren. Met al deze input is vervolgens bureau BRO aan de slag gegaan, samen met vertegenwoordigers uit de stad, om een binnenstadsvisie en uitvoeringsprogramma op te stellen. De uitkomsten van dit traject is opgenomen in de visie.

Doel van de visie is de transitie van de binnenstad van Leerdam naar een (be)leefgebied, inclusief beoordelingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven. Naast functies als detailhandel, horeca, dienstverlening, recreatie en cultuur is ook versterking van de woonfunctie essentieel. Ook aspecten als ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit, klimaatadaptatie, vergroening en verkeer/parkeren zijn belangrijk. In de visie zijn de volgende hoofdlijnen opgenomen:

1. Ambitie;
2. Compact kernwinkelgebied met onderscheidende deelgebieden;
3. Aantrekkelijk ontmoetings- en verblijfsgebied;
4. Extra glans door recreatie en toerisme;
5. Goed bereikbaar en balans in modaliteiten;
6. Samenwerking optimaal

Verder zijn specifiek voor de Vlietskant / Oostwal de volgende punten opgenomen:

- “Levendige winkel-, werk- en woonstraat”
- Uitgangspunt voor het zuidelijk gebied is het behoud van het supermarktaanbod, voldoende (gratis) parkeerplaatsen en de goede bereikbaarheid. De Albert Heijn is de trekker van het gebied.
- Voor het overige deel, buiten de omgeving van Albert Heijn, is de ambitie in te zetten op transformatie naar werken/diensten en wonen. Bestaande winkels krijgen de ruimte om te verplaatsen naar het perspectiefrijke kernwinkelgebied.
- Ook opwaarderen van het gevelbeeld aan de Oostwal is een belangrijke opgave.

Het plan voorziet in de transformatie van detailhandel naar woningen. Daarmee voorziet het plan in het versterken van de woonfunctie in het centrum van Leerdam. Daarnaast voorziet het plan door de sloop van een deel van de gebouwen in het creëren van een open binnenruimte. In de regels van dit plan is opgenomen dat dit deel niet weer bebouwd mag worden, zodat de open binnenruimte juridisch-planologisch geborgd is. Vanuit de concept Binnenstadsvisie wordt in het kader van vergroening, klimaatadaptatie en duurzaamheid eigenaren gestimuleerd om onder andere binnenterreinen minder te verstenen. Hierdoor

wordt het centrum van Leerdam minder stenig en gezelliger en draagt het plan bij aan de opgaven om hittestress tegen te gaan.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing;
- Het plan sluit aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid (binnen bestaand stedelijk gebied);
- De woningen worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5. Milieuaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffect- beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van de toevoeging van vijf appartementen op de locaties Vlietskant 12 en 24 te Leerdam zal de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wm. Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan wordt gesteld dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wm en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. Gezien het plan voorziet in de functiewijziging van de bestaande winkelfuncties naar woonappartementen, de inpandige verbouwing daarvan (en een kleine uitbreiding van ruim 3 meter van het oostelijke gedeelte van het perceel Vlietskant 12) en het slopen van een deel van de huidige winkels tot een open buitenterrein/terras kan gesteld worden dat het plan zeer kleinschalig van aard en omvang is en daarmee niet aan te merken is als een stedelijk ontwikkelingsproject. De planontwikkeling valt daardoor ook niet binnen activiteit D11.2 van Bijlage D bij het Besluit m.e.r. De activiteiten / bouw welke middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt verder niet binnen overige activiteiten in bijlage D bij het Besluit m.e.r. Dit betekent dat voor dit plan een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet nodig is.

Conclusie

Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig en kan derhalve achterwege gelaten worden.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 63 dB.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het plangebied is gelegen nabij een gezoneerd bedrijventerrein en het spoorwegtraject tussen Dordrecht en Geldermalsen, maar is niet gelegen binnen de invloedssfeer van deze geluidsbronnen. Derhalve hoeven deze bronnen niet meegenomen te worden en kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten voor wat betreft het aspect geluid.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van 5 wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten. Om de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer- en spoorweglawaaï op de geplande wooneenheden in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs voor beide locaties een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Vlietskant 12

'Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Oranje Nassaulaan ten hoogste 39 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- De geluidbelasting van de Horndijk is gezien de grote afstand tot de woningen en de afschermende werking van de tussenliggende bebouwing ruimschoots lager dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer en derhalve niet apart beschouwd en getoetst maar wel meegenomen in de gecumuleerde geluidbelasting.*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 48 dB bedraagt, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 48 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Voor de onderzochte woningen hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Geluidwering van de gevel

Algemeen geldt dat voor verblijfsruimten met een geluidbelasting tot 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve niet noodzakelijk.'

Vlietskant 24

'Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaï te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Oranje Nassaulaan ten hoogste 37 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- De geluidbelasting van de Koningin Emmaweg/Spoorstraat en de Horndijk gezien de grote afstand tot de woningen en de afschermende werking van de tussenliggende bebouwing ruimschoots lager dan is de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer en derhalve niet apart beschouwd en getoetst maar wel meegenomen in de gecumuleerde geluidbelasting;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 50 dB bedraagt , inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 50 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Voor de onderzochte woningen hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Geluidwering van de gevel

Algemeen geldt dat voor verblijfsruimten met een geluidbelasting tot 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve alleen voor de twee woningen aan de Vlietskant noodzakelijk.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Voor de twee woningen aan de Vlietskantzijde op het perceel Vlietskant 24 is een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. De aanvullende onderzoeken geluidwering worden als voorwaarde opgenomen bij de omgevingsvergunning.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van 5 appartementen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele bedrijfs- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

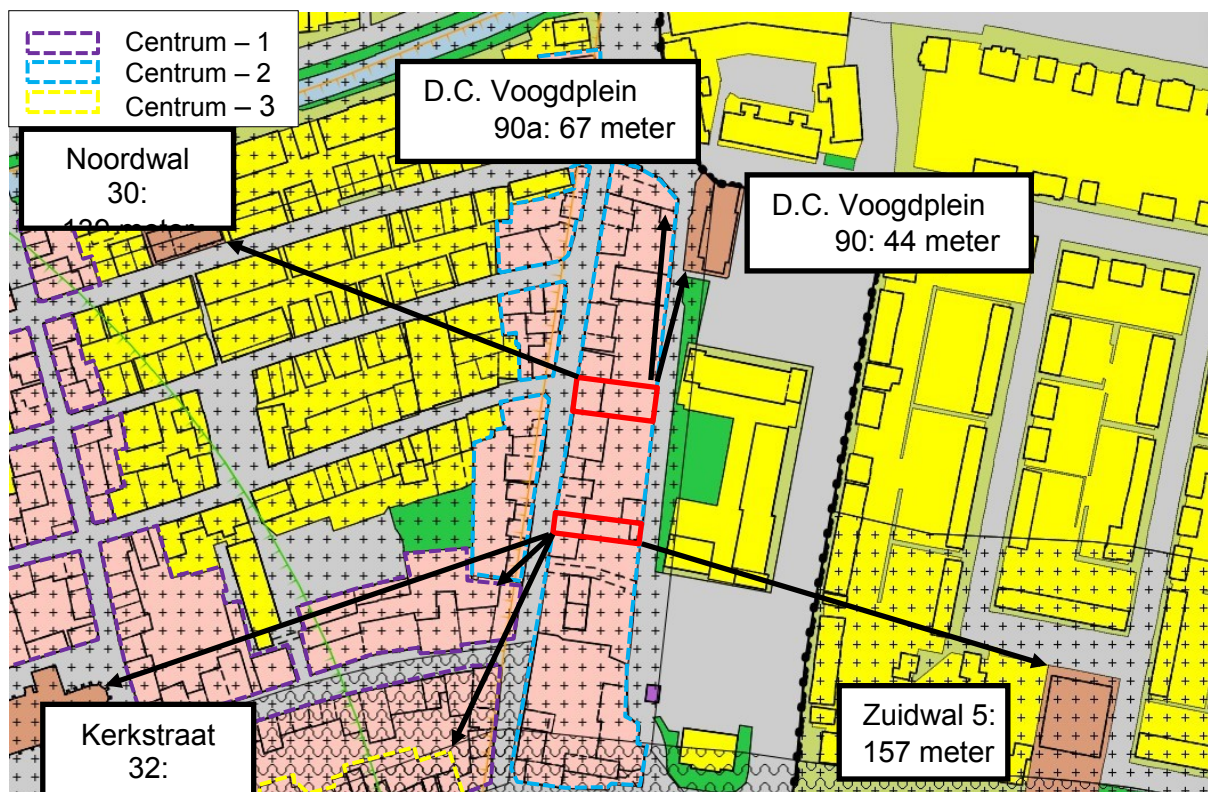
In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige of sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Hierdoor kunnen de richtafstanden ten opzichte van een 'rustige woonwijk', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstrap worden verlaagd.

In de omgeving van het plangebied komen de volgende bedrijven en/of milieubelastende functies voor.

Tabel 4: Omliggende bedrijven en milieubelastende functies

Adres/ bestemming	Functie	Milieu- cat.	Richtafstand conform VNG	Werkelijke minimale afstand tot plangebied
Centrum - 1	Centrumbedrijven- en voorzieningen*	Max. 2	10 meter	21 meter
Centrum - 2	Centrumbedrijven- en voorzieningen*	Max. 2	10 meter	0 meter
Centrum - 3	Centrumbedrijven- en voorzieningen*	Max. 2	10 meter	89 meter
Doctor C. Voogdplein 90	Cultureel centrum (theater, schouwburg)	2	10 meter	44 meter
Doctor C. Voogdplein 90a	Horeca 3 (muziekcafé)	2	10 meter	67 meter
Kerkstraat 32	Kerkgebouw	2	10 meter	172 meter
Noordwal 30	Kerkgebouw	2	10 meter	139 meter
Zuidwal 5	Clubhuis	2	10 meter	157 meter

* Binnen de bestemming 'Centrum - 1, 2, en 3' zijn diverse bedrijven en voorzieningen toegestaan, zoals detailhandel, het wonen met niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, publiekgerichte dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, en ter plaatse van specifieke aanduidingen een galerie, horeca van categorie 2 of 3. Dit zijn bedrijven en voorzieningen die in een centrum als Leerdam thuishoren. Op basis van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn deze bedrijven en functies aangemerkt met milieucategorie 1 en 2.

**Afbeelding 13: Omliggende bedrijven en milieubelastende functies**

De omliggende bedrijven en milieubelastende functies zijn op voldoende afstand gelegen, behoudens de buurpercelen van de deelgebieden. Conform de regels van het bestemmingsplan 'Centrum Leerdam' zijn hier plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Dergelijke bedrijven vallen onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit). Daarin zijn normen voorgeschreven waar de hier bedoelde bedrijven aan moeten voldoen. Deze normen zijn vooral gericht op het waarborgen van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat en beschermen dus de bestaande woningen in de

omgeving van deze bedrijven. Alle bestaande en nieuwe bedrijven in het plangebied moeten voldoen aan deze normen.

Het plan maakt het mogelijk om woningen toe te staan/uit te breiden buiten de opgenomen bouwvlakken uit het bestemmingsplan 'Centrum Leerdam'. De woonfunctie is echter al passend in het centrum van Leerdam en daarnaast vindt de uitbreiding plaats binnen het bestaande perceel (inbreiding). Tevens was ter plaatse van de beoogde uitbreiding al milieugevoelige objecten toegestaan, bijvoorbeeld in de vorm van een kantoor aan huis in een vergunningsvrij bijgebouw. Gesteld wordt dat een milieugevoelig object in het bestemmingsplan 'Centrum Leerdam' al was toegestaan en daarmee deze ontwikkeling in het kader van bedrijven en milieuzonering passend is.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven en functies niet worden belemmerd als gevolg van het plan.

Conclusie

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven en functies worden niet belemmerd als gevolg van het plan. Het plan ondervindt wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische en inpassende wijziging van een bestaand pand van winkelruimte naar woonappartementen. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Centrum – 2', waarbinnen onder andere het wonen is toegestaan. De percelen Vlietskant 12 en 24 zijn al jarenlang gebruikt om naast de winkelfunctie te wonen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de bodem geschikt is voor het gebruik wonen en wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voor het gebruik daardoor niet noodzakelijk geacht.

Echter is er geen informatie beschikbaar over de huidige bodemkwaliteit ter plaatse van deze percelen, welke wel nodig is om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te kunnen tonen. Derhalve is door Linge Milieu een historisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Er wordt enig puin in de bovengrond verwacht. Dat is standaard voor historische binnensteden in Nederland. Door het vermoedelijke puin en de lange historie van wonen en werken is er sprake van historische achtergrond-verontreiniging ter plaatse van de Vlietskant. Op basis van de resultaten van het historisch bodemonderzoek wordt de kans op bodemverontreiniging ter plaatse van de twee te ontwikkelen locaties boven de interventiewaarde klein geacht.

Puinhoudende grond en achtergrond-verontreiniging hebben consequenties als er grondverzet nodig is voor de ontwikkeling. Dat is niet het geval. De verbouwing vindt vooral bovengronds plaats, de bestaande verharding blijft zo veel mogelijk in tact. In zowel de huidige als nieuwe situatie is er geen sprake van onverharde bodem op de locaties.

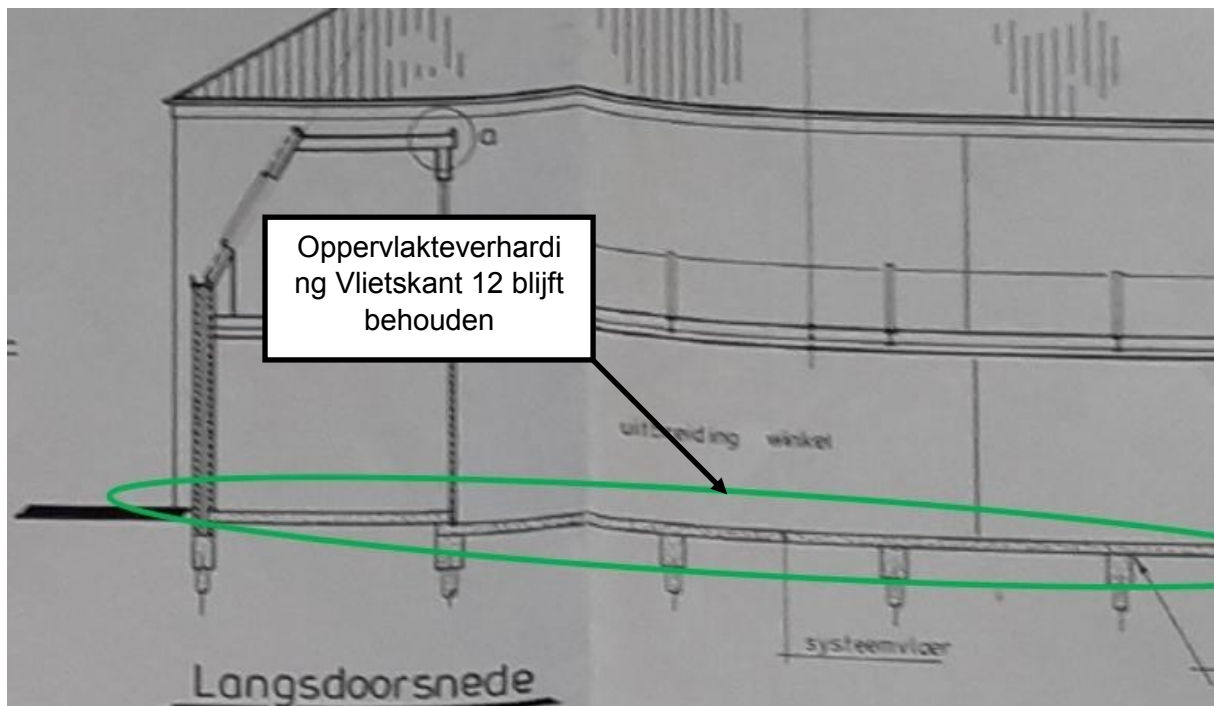
Op basis van de beperkte bodem-verdachtetheid van de locaties kan de ontwikkeling van de locaties, de gedeeltelijke sloop en herbouw, uitgevoerd kunnen worden zonder verkennend NEN 5740-onderzoek voorafgaand daaraan.'

Uit het historisch bodemonderzoek komt naar voren dat op de locatie Vlietskant 12 eventueel sprake kan zijn van een bodemverontreiniging als gevolg van een voormalig tankstation welke in de buurt was gevestigd. Een verkennend (en wellicht een aanvullend) bodemonderzoek zal moeten aantonen of hiervan sprake is. Echter heeft een eventuele bodemverontreiniging geen gevolgen voor het plan indien niet in de bodem wordt gegraven of grond wordt afgevoerd.

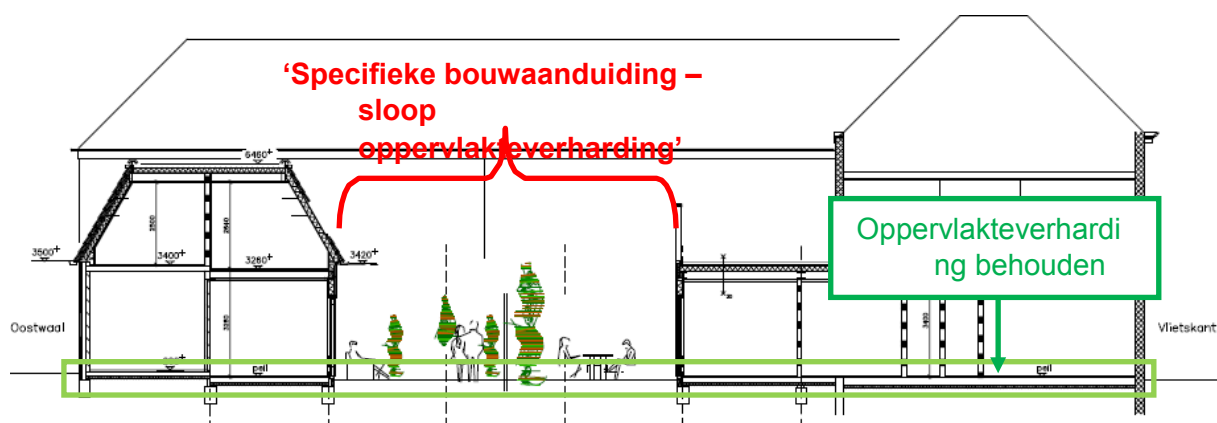
Aan de Vlietskant 12 wordt de bestaande oppervlakteverharding niet verwijderd. De beoogde appartementen worden gerealiseerd binnen bestaande gebouwen, het ligt daardoor niet in de lijn der verwachting dat de oppervlakteverharding hier wordt verwijderd. Bij het beoogde buitenterrein zouden graafwerkzaamheden wel denkbaar zijn. Echter ligt de huidige oppervlakteverharding ter plaatse van het beoogde binnenterrein lager dan de vloer van de hoofdgebouwen, waardoor het terras van de open buitenruimte op de bestaande

oppervlakteverharding wordt gerealiseerd. Het plan voorziet dus niet in het verwijderen van oppervlakteverharding of in grondverzet. Het plan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst regio Utrecht, welke aangeeft dat in dat geval het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet nodig is.

Mocht in de toekomst toch de oppervlakteverharding aan de Vlietskant 12 gesloopt worden, dan zal een bodemonderzoek moeten aantonen of de bodem hiervoor geschikt is. Hierom is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – sloop oppervlakteverharding' opgenomen op het binnenterrein van Vlietskant 12. Met deze aanduiding wordt het juridisch-planologisch verplicht om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het slopen van de bestaande vloer of oppervlakteverharding, waarbij middels een verkennend bodemonderzoek aangetoond moet worden dat de bodem geschikt is.



Afbeelding 14: Uitsnede oude bouwtekening Vlietskant 12



Afbeelding 15: Locatie 'specifieke bouwaanduiding – sloop oppervlakteverharding' Vlietskant 12

Conclusie

Omdat de oppervlakteverharding niet wordt verwijderd, ondervindt het plan voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. Indien de oppervlakteverharding ter plaatse van het beoogde binnenterrein aan de Vlietskant 12 toch wordt verwijderd, dient met een bodemonderzoek aangetoond te worden of de bodem hiervoor geschikt is.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

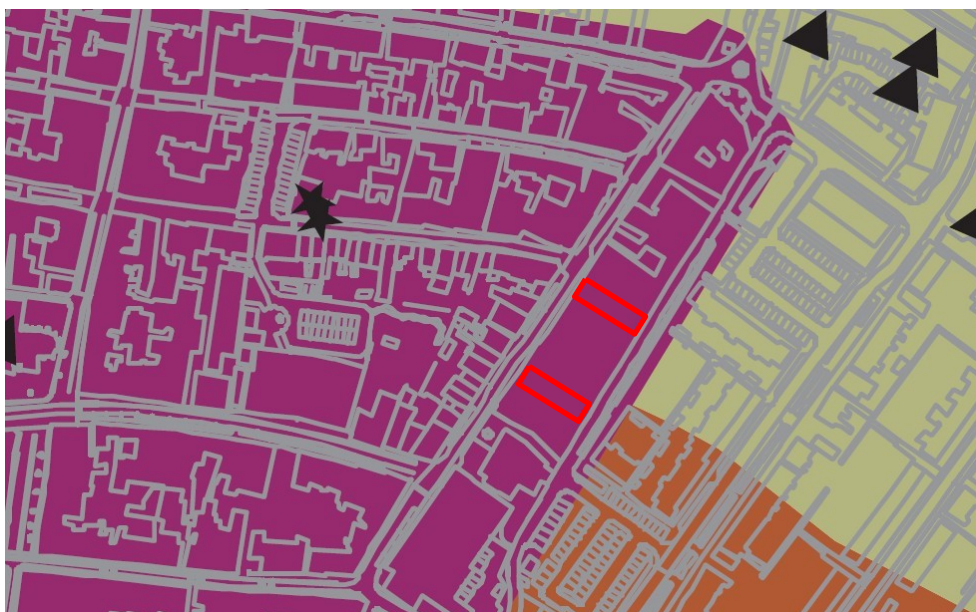
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 16: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

De archeologische verwachtingswaarden zijn middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' juridisch verankerd in het bestemmingsplan 'Leerdam Centrum'. Ter plaatse van gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt dat bij bodemingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het plan voorziet niet in bodemingrepen. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Op basis hiervan wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. De archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is overgenomen in het plan, zodat eventueel aanwezige archeologische waarden juridisch-planologisch beschermd zijn.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen. Het pand Vlietskant 12 betreft een karakteristiek gebouw. Middels het onderhavige plan blijft dit gebouw behouden waarin twee appartementen worden geïntegreerd. Hierdoor blijft bewoning en daarmee onderhoud aan het karakteristieke pand verzekerd.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. De archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is overgenomen in het plan, zodat eventueel aanwezige archeologische waarden juridisch-planologisch beschermd zijn. Met de toevoeging van een appartement in het karakteristieke pand Vlietskant 12 wordt onderhoud aan dit pand verzekerd.

5.6 Waterparagraaf

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de aan- en afvoer van water, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Watergangen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen A-, B- en/of C-watergangen gelegen.

Onderzoek

Conform het beleid is voor het onderhavige plan de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20210827-9-27473). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied VHL803. Het peilgebied heeft een winterpeil van -0,20 NAP en een zomerpeil van -0,20 NAP. Op het rondom het plangebied zijn geen watergangen gelegen.

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlopende materialen worden toegepast)

kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m².

De percelen Vlietskant 12 en 24 te Leerdam zijn thans volledig bebouwd en verhard. Het plan voorziet in de functiewijziging van de winkelruimte naar appartementen en het slopen van een deel van de winkelruimte naar een achtertuin/open buitenruimte. Daardoor zal er in ieder geval sprake zijn van een gelijke oppervlakteverharding ten opzichte van de huidige situatie dan wel een afname van de verharding. Op de afbeeldingen 7 t/m 10 is de afname aan verharding en bebouwing weergegeven in het rood. Afhankelijk van hoeveel verharding er in de achtertuin/open buitenruimte wordt geplaatst, kan de exacte afname in verharding worden vastgesteld. Waarbij nogmaals wordt opgemerkt dat de verharding minimaal gelijk blijft. Er kan geen sprake zijn van een toename aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

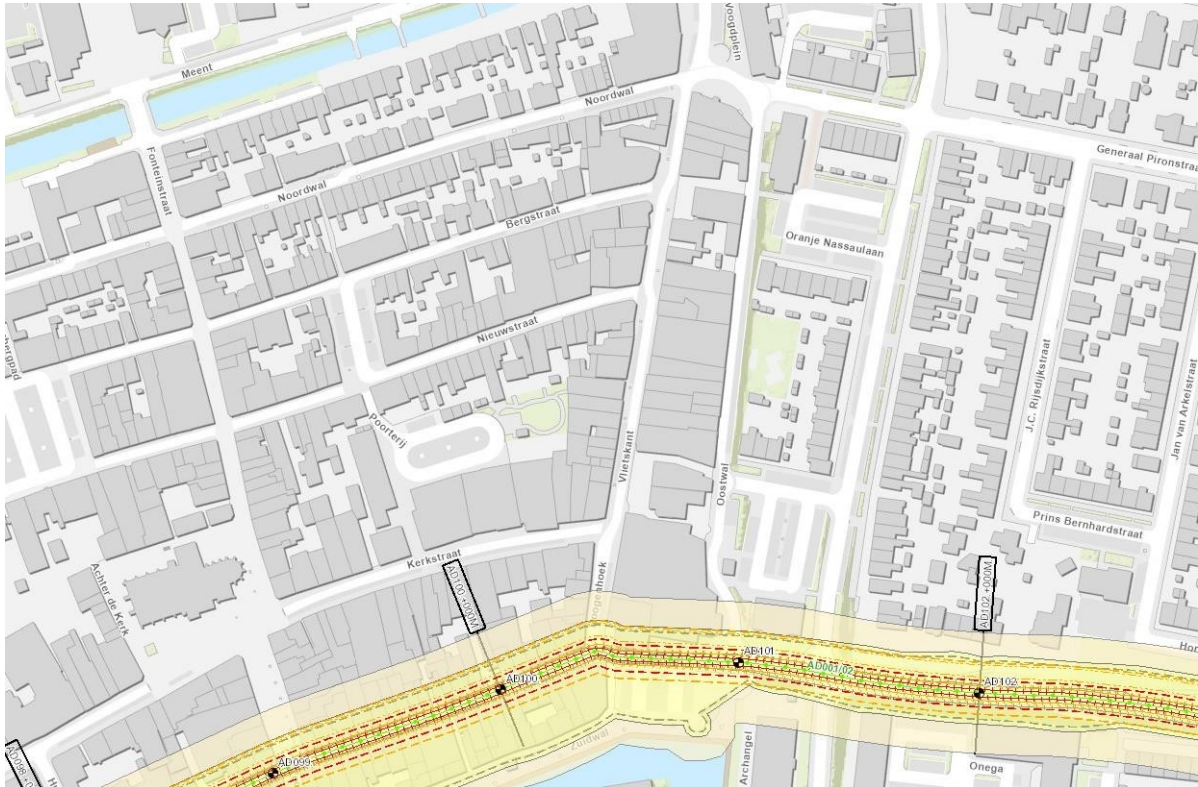
- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

Hemelwater en afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe appartementen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vijfheerenlanden. De rioolaansluitingen dienen te worden aangevraagd via het digitale loket van de gemeente Vijfheerenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.



Afbeelding 17: Uitsnede legger waterkeringen

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.7 Ecologie

Beleidskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is het wettelijke kader waarin de bescherming van soorten en gebieden is verankerd. De soortenbescherming binnen de Wnb is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000-gebieden en bossen. Onder de Wnb geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nagelaten worden of dat er maatregelen genomen worden om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wnb geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Wnb. De Nederlandse Natura 2000-gebieden worden op basis van de Wnb vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura 2000-doelendocument. Op basis van de Wnb worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Het plan voorziet in sloop- en verbouwwerkzaamheden. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd op de percelen Vlietskant 12 en 24 in Leerdam. De quickscan is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusie van de ecologische quickscan luidt:

'Soortenbescherming

De planlocaties hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocaties zijn mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

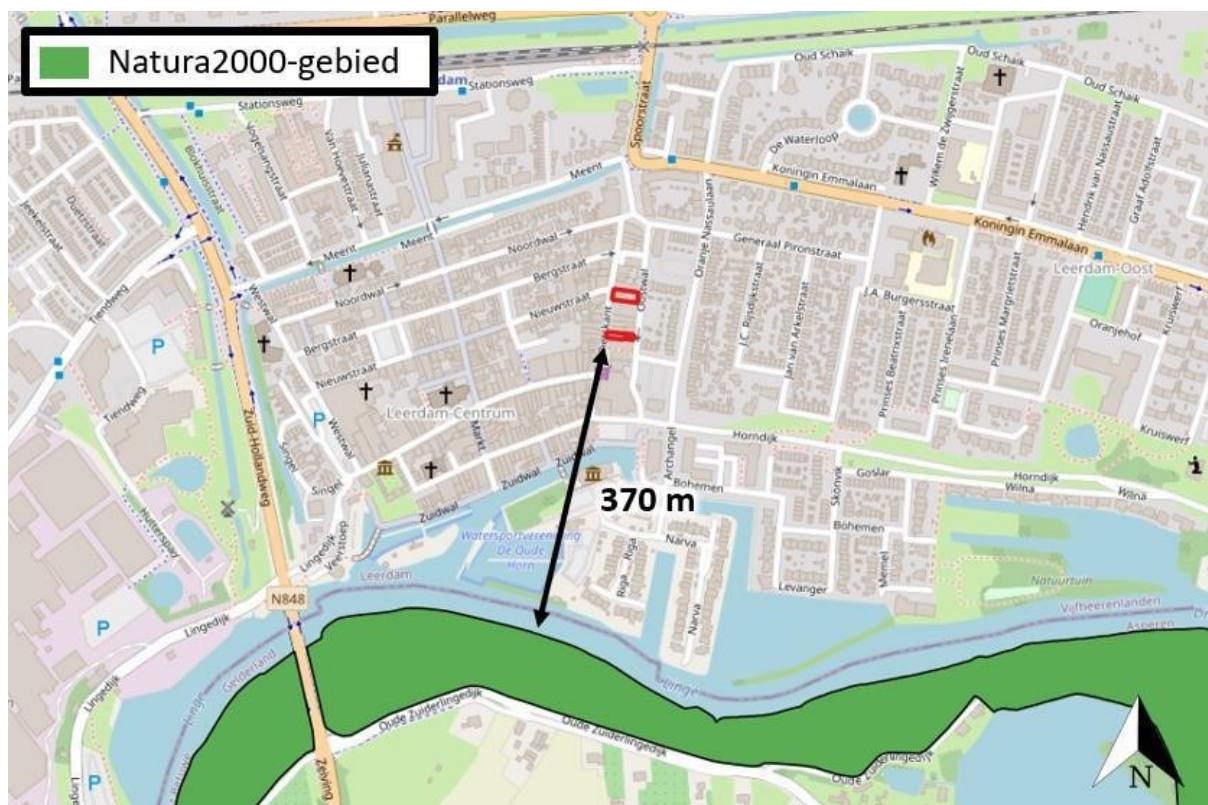
Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*

- De planlocaties tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- Ten aanzien van de huismus dienen de werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen gewerkt te worden. Het broedseizoen van de huismus loopt van maart – augustus. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen uitgevoerd zullen worden, dient er op minimaal 2 meter van de dakrand gewerkt te worden, dit is inclusief de opbouw van de steiger. Daarbij dienen er geen werkzaamheden rondom de groenstructuren uitgevoerd te worden.

Gebiedsbescherming

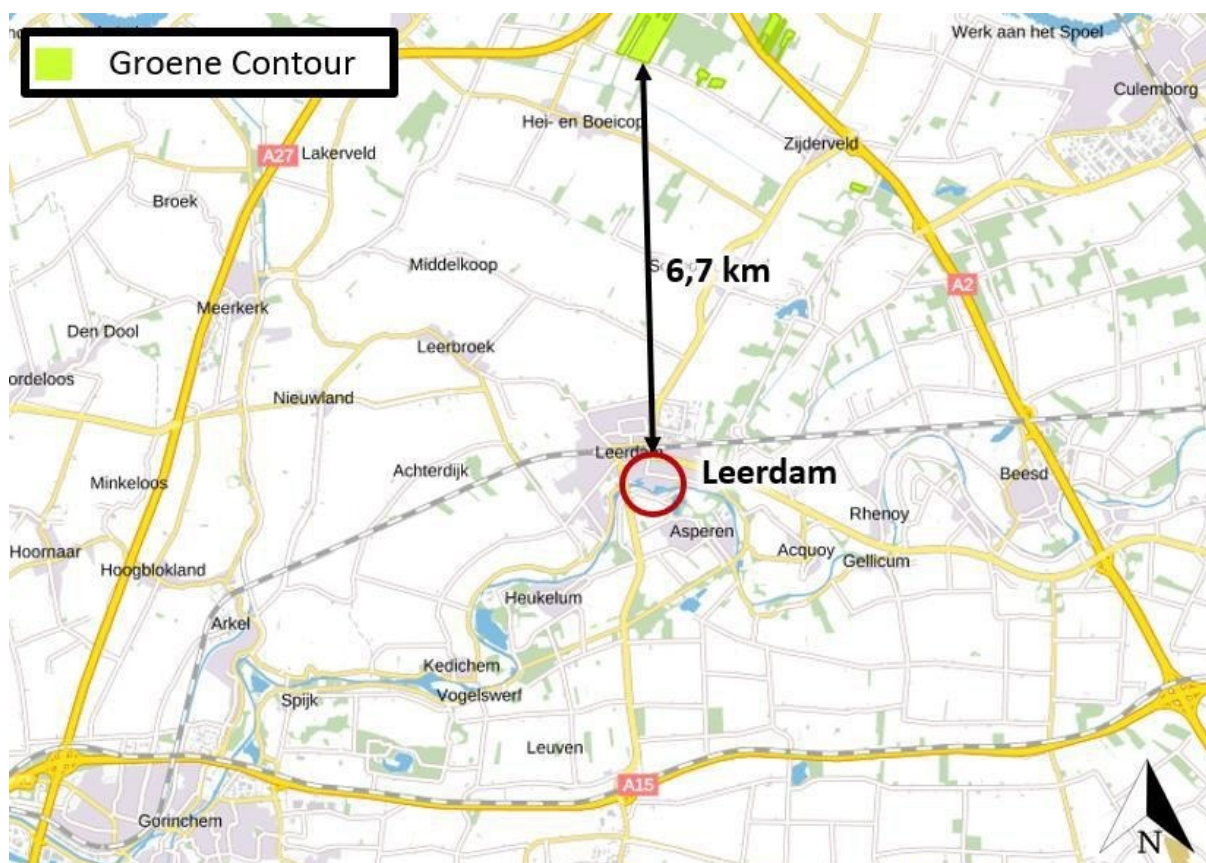
De planlocaties maken geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 370 m ligt het Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid'. De planlocaties maken geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: het Natuurnetwerk Nederland, de Groene Contour en de Groene Ontwikkelingszone. Op een afstand van circa 350 m ligt het Natuurnetwerk Nederland en het Gelders Natuurnetwerk. Op een afstand van circa 610 m ligt de Groene Ontwikkelingszone. Op een afstand van circa 6,7 km ligt de Groene Contour.



Afbeelding 18: Afstand plangebied tot Natura 2000-gebied



Afbeelding 19: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 20: Afstand plangebied tot Groene Contour

Stikstofdepositie

Gezien er sprake is van een ontwikkeling van beperkte omvang wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Houtopstanden

Op de planlocaties zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.'

Stikstofdepositie

Zoals uit de quickscan wordt geconcludeerd is een berekening middels de AERIUS Calculator achterwege blijven. Daarnaast dient benoemd te worden dat conform artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming de bouwfase voor wat betreft stikstofdepositie achterwege kan blijven. Dit heeft als gevolg dat alleen de stikstofdepositie vanwege de gebruiksfase tot een eventuele ontheffing kan leiden. Omdat dit plan zeer kleinschalig is, wordt stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase niet verwacht en kan een stikstofonderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie en stikstofdepositie geen belemmeringen, mits de te treffen maatregelen in acht worden genomen (zie het kopje '*Te treffen maatregelen*' van deze paragraaf). Er dient tevens te allen tijde te worden voldaan aan de algemene zorgplicht.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 5: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Daarnaast hanteert de Wereldgezondheidsorganisatie advieswaarden voor stikstofconcentratie van 10 µg/m³ en concentraties fijn stof van 15 µg/m³ PM₁₀ en 5 µg/m³ PM_{2,5} voor het jaar 2030.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2021) voor het jaar 2020 het volgende overzicht (rekenpunt 183468):

- Een stikstofconcentratie van 18,7 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 17,6 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie van 9,7 µg/m³ PM_{2,5};

Voor het plangebied kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. Voor het jaar 2030 geeft dezelfde NSL-monitoring het volgende overzicht met betrekking tot fijnstof:

- Een stikstofconcentratie van 13,5 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 15,9 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie van 8,4 µg/m³ PM_{2,5};

Geconcludeerd wordt dat nog niet helemaal wordt voldaan aan de advieswaarden voor het jaar 2030 van de WHO, maar wel wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekenende mate bijdragen vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500

woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat nog niet helemaal wordt voldaan aan de advieswaarden voor het jaar 2030 van de WHO, maar wel wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 21: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante vaarwegen gelegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor de beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5.10 Technische infrastructuur

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.11 Molenbiotoop

Beleidskader

In de omgeving van het plangebied is de 'Molen ter Leede' gelegen. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen.

Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerend bestemmingsplan 'Leerdam Centrum' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Ten aanzien van het realiseren van bebouwing en/of beplanting binnen deze zone gelden de volgende richtlijnen:

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

1. Binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht hoger dan het onderste punt van de verticale staande wiek van de molen;
2. Binnen de straal van 100 tot 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen op circa 490 meter van de 'Molen ter Leede'. Het plangebied ligt daarmee buiten de beschermingszone (buiten de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'). Het plan vindt daardoor geen belemmeringen voor wat betreft het aspect molenbiotoop.

Conclusie

Het plan vindt daardoor geen belemmeringen voor wat betreft het aspect molenbiotoop.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Vlietskant 12 en 24, Leerdam' bestaat uit drie delen: de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Vlietskant 12 en 24, Leerdam' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Vlietskant 12 en 24, Leerdam' is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Leerdam Centrum', vastgesteld op 7 mei 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Leerdam en het vigerend bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren', vastgesteld op 10 juni 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Centrum - 2

Het plangebied is gelegen in het centrum van Leerdam. Qua functies blijven de juridisch-planologische mogelijkheden onveranderd, zodat de percelen en het centrum van Leerdam leefbaar blijven. De percelen kunnen nog steeds gebruikt worden ten behoeve van detailhandel, het wonen, publiekgerichte dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen (maximaal 300 m² bvo). Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt wel het maximum aantal toegestane wooneenheden beperkt. Qua regels is verder aangesloten bij het bestemmingsplan 'Leerdam Centrum'.

Tuin – Binnenterrein

Ter uitwerking van de Binnenstadvisie Leerdam is ter plaatse van het binnenterrein deze enkelbestemming opgenomen. De enkelbestemming is bedoeld ter instandhouding en bevordering van het stedenbouwkundige beeldkwaliteit van groene, grotendeels onbebouwde en open binnenterreinen, tuinen en dergelijke. Binnen deze bestemming zijn geen vergunningsplichtige en vergunningsvrije gebouwen toegestaan. Zodoende blijft de openheid van het binnenterrein gewaarborgd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen) zijn wel toegestaan.

Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

6.4 Aanduidingen

Vlietskant 12

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding 'karakteristiek';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum – dakterras';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 3,5m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte: 9m, 7m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte: 7m, 4m'.

- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – sloop oppervlakteverharding'

Verder komt uit het historisch onderzoek naar voren dat er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging aan de Vlietskant 12. Echter voorziet het plan niet in het verwijderen van oppervlakteverharding, waardoor een eventuele verontreiniging geen belemmering vormt. Het plan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst regio Utrecht, welke heeft aangegeven dat een verkennend bodemonderzoek in dat geval niet nodig is. Indien in de toekomst toch de oppervlakteverharding wordt verwijderd, dan dient met een bodemonderzoek aangetoond te worden of de bodem hiervoor geschikt is. Het verwijderen van de oppervlakteverharding ter plaatse van de beoogde appartementen ligt niet in de lijn der verwachting. Ter plaatse van de beoogde open buitenruimte is het wel denkbaar. Daarom is ter plaatse van de open buitenruimte aan de Vlietskant 12 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – sloop oppervlakteverharding' toegevoegd, waarmee het verplicht wordt gemaakt om een omgevingsvergunning met een bodemonderzoek in te dienen voor de sloop van de oppervlakteverharding. Zie afbeelding 15 (§5.4) voor de locatie van deze aanduiding.

Vlietskant 24

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum – dakterras';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 4';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 3,3m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte: 10m, 8m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte: 7m, 7m'.

7. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd.

7.1 Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van dit plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin zaken zoals planschade en financiële zekerheidstellingen zijn gewaarborgd.

Daarnaast is door Linge Milieu een historisch bodemonderzoek opgesteld. De conclusie is dat de kans op bodemverontreiniging boven de interventiewaarde klein is. Echter, gezien er geen grondverzet gaat plaatsvinden en er geen oppervlakteverharding wordt verwijderd, is vervolgonderzoek of sanering (en de daarbij behorende kosten) niet aan de orde. Het aspect bodem zit de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

7.2 Kostenverhaal

Conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro.

De initiatiefnemer gaat zelf de locaties ontwikkelen, de gemeente gaat dit dus niet doen. Daarnaast dienen openbare parkeerplaatsen te worden 'omgezet' naar vergunningshouders-parkeerplaatsen. Ook deze kosten worden volledig verhaald op de initiatiefnemer.

Omdat de ontwikkeling niet voorziet in kosten die de gemeente zal moeten maken, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Voor de locaties wordt de ontwikkeling dus volledig bij de ontwikkelende partij neergelegd. De gemeente sluit met de ontwikkelende partij een overeenkomst af.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8. Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg/inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Vijfheerenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan toegestuurd naar de Omgevingsdienst regio Utrecht, het Waterschap Rivierenland en de interne afdelingen binnen de gemeente Vijfheerenlanden.

Het Waterschap Rivierenland heeft een vooroverlegreactie kenbaar gemaakt. Deze is volledig verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Hetgeen betreft de toevoeging van artikel 4.1 lid c in de regels, actualisatie van het waterschapsbeleid in paragraaf 5.6 van deze toelichting, daarbij tevens een tekstuele wijziging onder watercompensatie en waterkering.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.