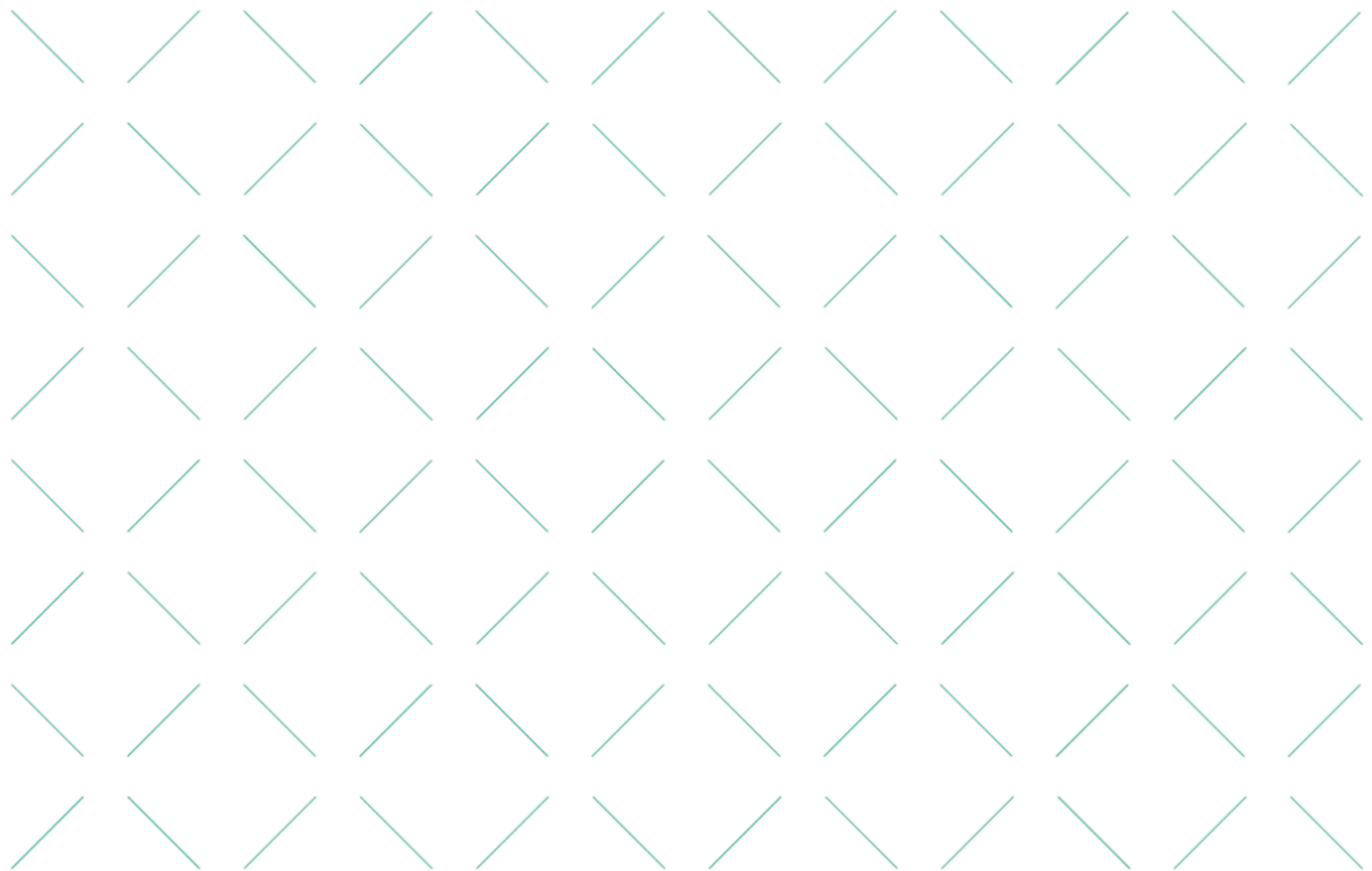


bestemmingsplan

EILAND VAN HEESEN 2014

vastgesteld 9 juli 2015



BUREAU**VERKUYLEN**

bestemmingsplan

EILAND VAN HEESEN 2014

documentstatus	vastgesteld
documentversie	2
IMRO-code	NL.IMRO.0545.BPEILANDVHEE2014-
IMRO-publicatieversie	VS01
datum	9 juli 2015
projectnummer	31113001A
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	13
2.1	Directe omgeving	13
2.2	Plangebied	14
Hoofdstuk 3	Beleid	17
3.1	Nationaal niveau	17
3.2	Provinciaal niveau	18
3.3	Regionaal niveau	30
3.4	Gemeentelijk niveau	34
Hoofdstuk 4	Plan	37
4.1	Bouwplan	37
4.2	Terreininrichting	39
4.3	Verkeer en parkeren	40
4.4	Beeldkwaliteiten	41
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	43
5.1	Milieu	43
5.2	Waarden	59
5.3	Waterhuishouding	63
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	67
6.1	Algemeen	67
6.2	Planregels	67
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	71
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
7.2	Economische uitvoerbaarheid	71
7.3	Financiële uitvoerbaarheid	72
Bijlagen bij de toelichting		73
Bijlage 1	Notitie toets bouwplan aan regionale woonvisie	73
Bijlage 2	Dynamische verkeerssimulatie	73
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek	73
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaa	73

Bijlage 5	Verantwoording van het groepsrisico	73
Bijlage 6	Flora- en faunaonderzoek	73
Bijlage 7	Notitie waterhuishouding	73
Bijlage 8	Nota beantwoording van zienswijzen	73
Regels		75
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	77
Artikel 1	Begrippen	77
Artikel 2	Wijze van meten	80
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	81
Artikel 3	Water	81
Artikel 4	Wonen	82
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	85
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	85
Artikel 6	Algemene bouwregels	86
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	87
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	88
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	89
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	91
Artikel 10	Overgangsrecht	91
Artikel 11	Slotregel	92
Vaststellingsbesluit		93

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Eiland van Heesen 2014" van de gemeente Leerdam.

Tussen de Schaikseweg en het bedrijventerrein Nieuw Schaik ligt een circa 75 meter brede strook met vrijstaande woningen en opgaand groen. De Leerdamse Projectontwikkelingsmaatschappij V.O.F. heeft het meest zuidelijke gedeelte van deze strook (met twee vrijstaande woningen) verworven om ter plaatse een appartementengebouw met 18 woningen te realiseren.

Het vigerende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel een planologische basis voor deze ontwikkeling te verkrijgen.

Opgemerkt wordt dat op 11 oktober 2012 een bestemmingsplan is vastgesteld voor het ter plaatse realiseren van een gebouw met een supermarkt en 17 appartementen. Tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad zijn drie beroepschriften ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In zijn uitspraak van 26 juni 2013 heeft de Afdeling de drie ingediende beroepschriften gegrond verklaard en het vaststellingsbesluit vernietigd.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is van toepassing, omdat het plan voorziet in meer dan elf woningen. De Crisis- en herstelwet schrijft onder meer een snellere afdoeningstermijn door de bestuursrechter voor.

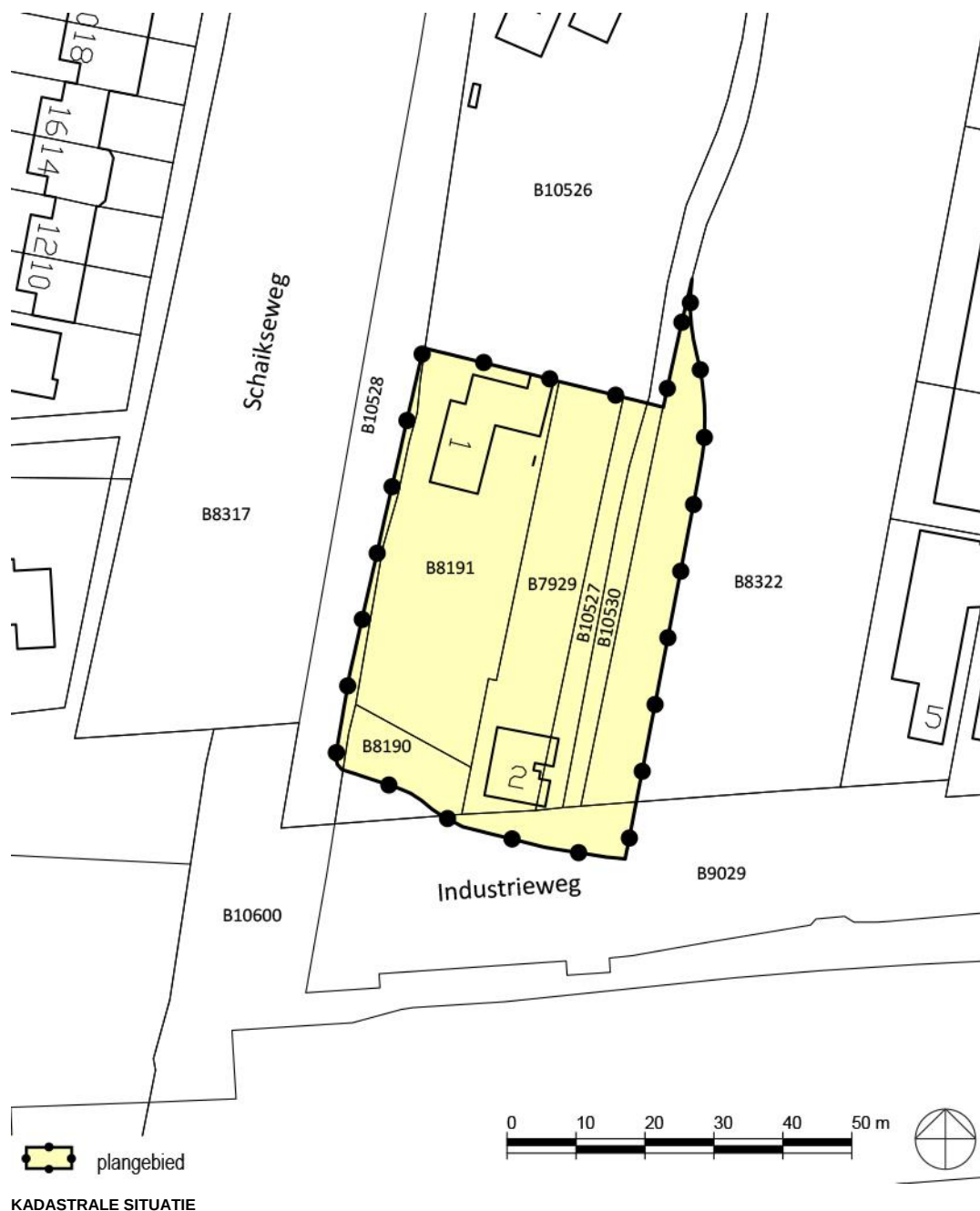
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

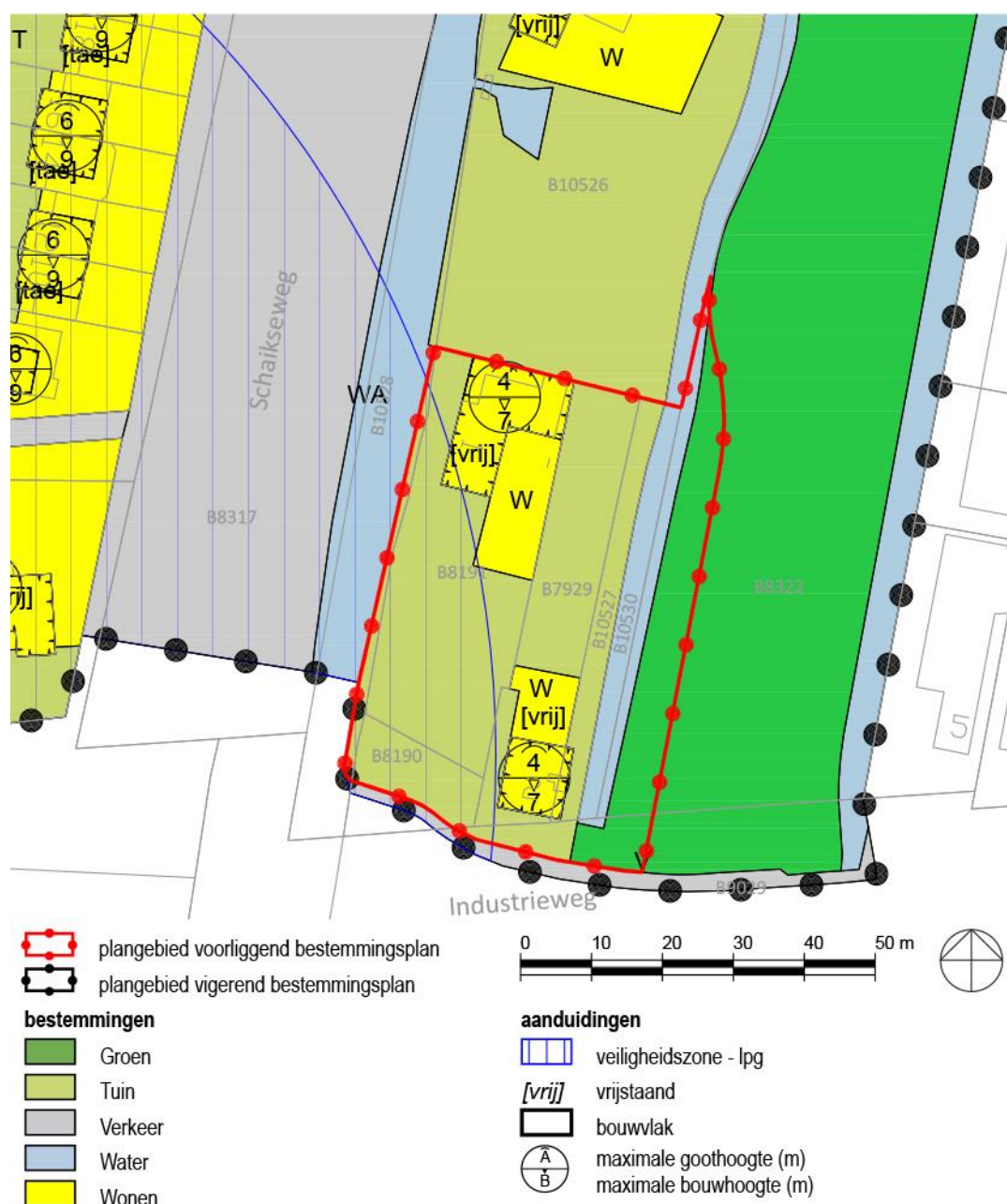
Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



Het gronden zijn kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie B, nummers 7929, 8190 (gedeeltelijk), 8191, 8322 (ged.), 9029 (ged.), 10527, 10528 (ged.) en 10530 (ged.). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2900 m². De gronden zijn eigendom van Staton Bouw.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Leerdam Noord" (NL.IMRO.0545.BPLEERDAMNOORD-VS01), vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 juni 2011. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Water' en 'Groen'. Daarnaast ligt er over het westelijke deel van het plangebied een veiligheidszone-lpg. Binnen de bestemmingen is het huidige gebruik, waaronder de twee bestaande woningen geregeld. Zoals vermeld past de nieuwe ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan, hetgeen de reden is voor een gedeeltelijk herziening van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van de directe omgeving en het plangebied.

2.1 Directe omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de directe omgeving van het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

Het plangebied is onderdeel van een strook met een woon- en groenfunctie tussen het woongebied Noord en het bedrijventerrein Nieuw Schaik. De strook is door de Schaikseweg gescheiden van het woongebied.

Het plangebied betreft de zuidelijke punt van de strook, waar twee woongebieden, het bedrijventerrein en het centrum van Leerdam bij elkaar komen. Het realiseren van een appartementengebouw met vijf bouwlagen op dit 'knooppunt' is stedenbouwkundig passend.

Aan de Parallelweg 4 ten westen van het plangebied ligt een tankstation met lpg-installatie.

Het plangebied grenst aan de Schaikseweg en de Industrieweg die beide de functie van gebiedontsluitingsweg hebben en is daarmee goed ontsloten. Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Gorinchem - Geldermalsen.

2.2 Plangebied

Binnen het plangebied staan twee vrijstaande woningen: Industrieweg 1 en 2. In de tuinen staat een scala aan in- en uitheemse bomen. Ten noorden van de meest noordwestelijke woning ligt de tuin van een aangrenzend woonperceel. Omdat beide woningen al vele jaren leegstaan treedt verloedering op. De ruiten zijn inmiddels allemaal ingegooid en de erfbeplanting wordt niet meer bijgehouden. Dit geeft een zeer rommelig beeld op deze belangrijke plek in de stad.



impressie plangebied vanaf hoek Schalkseweg - Industrieweg



impressie westelijke watergang



te slopen woning aan de Industrieweg



te slopen noordwestelijke woning

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een brede watergang en aan de oostzijde door een smalle, ondiepe sloot.

Direct ten oosten van het plangebied ligt een verwilderde tuin met veel uitheemse planten- en boomsoorten, ook wel bekend als 'De Geheime Tuin'.

HOOFDSTUK 3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- regionaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.1 Nationaal niveau

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het betreffen:

1. Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Militaire terreinen en objecten
3. De Wadden
4. De kust (inclusief primaire kering)
5. De grote rivieren
6. De Werelderfgoederen
7. Reserveringen uitbreidingen weg en spoor
8. Veiligheid vaarwegen
9. Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening
10. De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer
11. Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen
12. Reservering voor rivierverruiming Maas
13. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De nationale belangen zijn juridisch vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie paragraaf 3.1.2.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet rechtstreeks van toepassing op het plan.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is van toepassing op het plan. Specifiek aandachtspunt is het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, waarin de verplichting is opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren: de "ladder voor duurzame verstedelijking". Daarbij moet achtereenvolgens worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en - in geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied - of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie Zuid-Holland vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. In paragraaf 3.2.2 wordt hierop nader ingegaan.

3.1.4 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

3.2 Provinciaal niveau

Op 9 juni 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de "Visie Ruimte en Mobiliteit" en de bijbehorende "Verordening Ruimte 2014" vastgesteld. Deze beleidsdocumenten vervangen de "Structuurvisie: Visie op Zuid-Holland" en de "Verordening Ruimte" (2010). Daarnaast is de provinciale Woonvisie 2011-2020 van toepassing. Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat de ambitie van de provincie Zuid-Holland, waarbij vier 'rode draden' centraal staan:

1. het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

- ad 1. De provincie wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. In stedelijk gebied gebeurt dit onder meer door 'verdichting', waarbij tevens in de vraag naar woningen in de stedelijke centra en de wijken daaromheen wordt voorzien. Onderlinge afspraken tussen gemeenten zijn nodig om concurrentie aangaande woningbouw te verkleinen en kansen te vergroten.

Het plangebied ligt binnen de stedelijke agglomeratie van Leerdam. Het plan betreft een vorm van verdichting nabij het centrum van de stad. Daarmee past het plan binnen de ambitie van de provincie. Ten aanzien van het plan heeft onderlinge afstemming plaatsgevonden met de gemeenten in de regio (zie paragraaf 3.3.1).

- ad 2. Deze rode draad betreft het samengroeien van de drie grote economische complexen in de provincie, zowel fysiek als qua samenwerking.

Het plan betreft geen bedrijvigheid. Deze rode draad is derhalve niet van toepassing op het plan. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het plan de gewenste vergroting van de agglomeratiekracht niet belemmert.

- ad 3. De provincie vindt de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van groot belang. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk als de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of ontwikkeld ('ja, mits-beleid'). Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid is vastgelegd in een kwaliteitskaart (met vier deelkaarten) en bijbehorende richtpunten. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen die een handreiking vormen voor ontwikkelingsmogelijkheden binnen de aanwezige kwaliteiten.

Hierna zijn de vier deelkaarten van de ruimtelijke kwaliteitskaart met de bijbehorende richtpunten opgenomen. Het plan wordt vervolgens aan de richtpunten getoetst.

I - Laag van de ondergrond

Binnen de provincie worden drie bodemcomplexen onderscheiden. Leerdam ligt binnen het 'rivierdeltacomplex'. Als richtpunten zijn opgenomen dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren, patronen en reliëf van het landschap herkenbaar en in stand moeten houden en het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar houden.

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Leerdam en heeft daardoor geen invloed op de genoemde richtpunten.

II - Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het buitengebied wordt in drie landschapstypen onderscheiden. Daarnaast is er bijzondere aandacht voor de linten en de ontwikkelingen die binnen de linten worden toegestaan. Een lint wordt in de Visie gedefinieerd als *"lineaire, aaneengesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap"*. Alhoewel de situatie niet volledig aan de definitie voldoet - er is ter plaatse geen sprake meer van een relatie met het omliggende landschap - is de Schaikseweg met aangrenzende bebouwing als lint aangemerkt.

De richtpunten betreffen:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
 - Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
 - Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
 - Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm.
- Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het bouwplan betreft een langgerekt gebouw dat de richting van het lint volgt. Door het hoge bouwdeel op de hoek Schaikseweg-Industrieweg wordt de aanzet van het lint gemarkeerd. Hiermee wordt de verschijningsvorm van het lint behouden.

De langgerekte vorm benadrukt het lineaire karakter van het lint. Het gebouw is meerzijdig georiënteerd, op zowel de Schaikseweg (het lint) als de Industrieweg.

Omdat het lint binnen het stedelijk gebied ligt is er geen sprake van contact met het landschap.

Het bouwplan is qua massa en vormgeving weliswaar afwijkend van traditionele lintbebouwing, maar leidt niet tot aantasting van de kenmerken van het lint. Door de afwijkende vormgeving wordt de aanzet van het lint geaccentueerd en vormt het een schakel met het centrumgebied van Leerdam. Het plan voldoet aan de richtpunten t.a.v. de linten.

III - Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied. Het plangebied behoort tot het bestaand stedelijk gebied van Leerdam. De bijbehorende richtpunten betreffen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Het plan draagt bij aan de karakteristieke kenmerken van de stad, doordat de geplande hoogbouw wordt gerealiseerd op het knooppunt van vier wijken van Leerdam en op het kruisingsvlak van belangrijke verbindingen in de stad. Het plan omvat gezien zijn geringe omvang geen nieuwe groenstructuren. Wel worden de groen- en waterstructuur binnen en aansluitend op het plangebied behouden en versterkt.

Het plan betreft niet een ontwikkeling aan de standsrand of in het historisch

centrum. Het betreft eveneens geen bedrijventerrein, en het omvat geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen.

IV - Laag van de beleving

Deze laag gaat over het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het plangebied ligt niet binnen de op de deelkaart aangeduide gebieden die van belang zijn voor de gebruikswaarde. Een toetsing aan dit onderdeel is derhalve niet nodig.

Geconcludeerd wordt dat het plan bijdraagt aan het behoud c.q. de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

- ad 4. De provincie maakt zich sterk voor een samenleving die zoveel mogelijk draait op duurzame energiebronnen en zo spaarzaam mogelijk omgaat met de beschikbare energie.

Met voorliggend bestemmingsplan kan niet worden afgedwongen dat wordt bijgedragen aan energie-efficiëntie. Het toekomstige bouwplan moet ten minste voldoen aan de landelijke Energie-Prestatiecoëfficiënt (EPC). Bij de uitwerking van het bouwplan wordt beoordeeld in hoeverre verdere 'verduurzaming' mogelijk is.

Het plan voldoet c.q. draagt bij aan de vier rode draden van de provinciale ambitie.

Waar Provinciale Staten dat nodig achten is het beleid van de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014 (zie paragraaf 3.2.2).

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Visie Ruimte en Mobiliteit.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Voor onderhavig plan zijn de regels van de paragrafen 2.1 (Regels voor de bebouwde ruimte en mobiliteit) en 2.2 (Regels voor ruimtelijke kwaliteit) van toepassing. De overige inhoudelijke bepalingen zijn niet van toepassing op het plan.

Regels voor bebouwde ruimte en mobiliteit

Artikel 2.1.1 van de Verordening bevat een verplichting tot toetsing van een bestemmingsplan aan de nationale ladder voor duurzame verstedelijking. De overige artikelen in deze paragraaf zijn niet van toepassing op het plan.

"Artikel 2.1.1 - Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;*
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of*
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,*
 - 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
 - 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en*
 - 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.*

Lid 2 Bestaand stads- en dorpsgebied

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij

behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Lid 3 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid."

- ad lid 1.a. Op regionaal niveau is een woningbouwprogramma vastgesteld. In paragraaf 3.3.1 vindt een toetsing hieraan plaats. Geconcludeerd wordt dat het plan daarin past.
- ad lid 1.b. Het plangebied behoort tot het bestaand stads- en dorpsgebied van Leerdam (zie onder lid 2). Het plan voldoet derhalve aan dit onderdeel.
- ad lid 1.c. Omdat het plan gerealiseerd wordt binnen bestaand stads- en dorpsgebied is dit onderdeel niet van toepassing.
- ad lid 2 Het gehele stedelijke gebied van Leerdam, met het centrum, de woonbuurten en bedrijventerrein, de ontsluiting- en groenstructuren, vormt een bestaand stads-/dorpsgebied.
- ad lid 3. Gedeputeerde Staten hebben ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geen beoordeling uitgevoerd. Een nadere verwijzing daarnaar is dan ook niet nodig.

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1 Verordening).

"Artikel 2.2.1 - Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - 1. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met*

- de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

- a. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.
- b. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;\
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.

- c. *In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.*

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of*
b. *die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.*

Lid 5 Afstemming op specifieke regels

- a. *Voor zover in deze verordening specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij het bepaalde in dit artikel zich daartegen niet verzet.*
b. *Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie."*

ad lid 1. In de Verordening zijn drie soorten ontwikkelingen genoemd: inpassing, aanpassing en transformatie. In de toelichting bij de Verordening zijn deze als volgt omschreven:

"1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

2. Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerptoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.

3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie."

Ter verduidelijking is hieronder een afbeelding uit de Visie Ruimte en Mobiliteit opgenomen, die een beeld geeft van de drie ontwikkelingsvormen.



Onderhavig plan met de bouw van een appartementengebouw ter vervanging van vrijstaande woningen betreft niet direct een van de voorbeelden, zoals

genoemd in de toelichting bij de Verordening. Een specifieke beoordeling is derhalve nodig.

De voorgenomen ontwikkeling is gebiedseigen te noemen, omdat die aansluit bij de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied; er is geen sprake van een functieverandering (wonen blijft wonen). De ontwikkeling vindt bovendien plaats binnen het bestaande stads- en dorpsgebied van Leerdam. De omvang van de ontwikkeling is relatief klein sluit aan op de omgeving. Zoals in de paragrafen 4.1 en 4.4 wordt beschreven draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling betreft derhalve een vorm van 'inpassing'.

Voor de volledigheid is aangetoond dat er geen sprake is van 'aanpassing' of 'transformatie'. Bij 'aanpassing' betreft het een gebiedsvreemde ontwikkeling, waarbij duidelijk van een functieverandering sprake is. De aangegeven voorbeelden betreffen voorts ontwikkelingen in het buitengebied. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een functieverandering en ligt niet in het buitengebied. Er is geen sprake van een vorm van 'aanpassing'. Van 'transformatie' is sprake bij ontwikkelingen van grote omvang. Mede op basis van de in de toelichting van de Verordening opgenomen voorbeelden, wordt geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen transformatie betreft.

- ad lid 2. Er zijn ter plaatse van het plangebied geen beschermingscategorieën. Een toetsing aan dit lid is derhalve niet nodig.
- ad lid 3. Het toepassen van aanvullende ruimtelijke maatregelen is aan de orde bij de ontwikkelvormen 'aanpassen' en 'transformatie'. Daarvan is geen sprake, een toetsing van dit plan aan dit lid is niet nodig.
- ad lid 4. Omdat er richtpunten vanuit de kwaliteitskaart in het geding zijn (zie § 3.2.1., het plangebied is onderdeel van een lint), is een nadere motivering van het plan waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, nodig. Uit paragraaf 4.1 volgt dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is op deze locatie. Tezamen met de criteria van het beeldkwaliteitplan (zie paragraaf 4.4) wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling die ten minste bijdraagt aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Aan dit lid wordt derhalve voldaan.

ad lid 5. Er zijn in de Verordening geen specifieke regels opgenomen. Een toetsing aan dit lid is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het plan past binnen de Verordening Ruimte 2014.

3.2.3 Woonvisie 2011-2020

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten de Woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Samengevat is daarin het volgende opgenomen.

De provincie vindt dat iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een passende woning in een passend woonmilieu, nu en in de toekomst. Op dit moment staat er in het algemeen druk op de woningmarkt, terwijl er ook gebieden zijn met een ontspannen of zelfs krimpende woningmarkt. De omvang en de kwaliteit van de woningvoorraad is niet in balans. Daarvoor moet de bestaande voorraad kwalitatief verbeteren, vraag en aanbod van woonmilieus beter op elkaar worden afgestemd en meer binnenstedelijk worden gebouwd. Herijking van het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma is nodig om in 2020 de gewenste voorraad te hebben.

De Woonvisie 2011-2020 is mede gebaseerd op een evaluatie van bestaand beleid en een analyse van de werking van de huidige woningmarkt. De provincie constateert het volgende:

- De crisis heeft de woningmarkt voor een groot gedeelte veranderd van een aanbod- in een vraagmarkt. Dat geldt echter niet voor iedereen. Mensen met een inkomen net boven modaal worden ernstig beperkt in hun mogelijkheden een passende woning te vinden: sociaal huren is niet meer mogelijk en er zijn voor hen geen betaalbare koopwoningen beschikbaar.
- Het afgesproken woningbouwprogramma voldoet niet meer. Er zijn meer nieuwbouwwoningen gepland dan nodig, onder meer omdat er minder woningen worden gesloopt dan verwacht. Dat vraagt om nieuwe prioriteiten in de uitvoering.
- De kwaliteit van de huidige voorraad kan beter. Deze verbetering is gewenst voor de woning zelf (zoals weinig energieverbruik) en voor de woonomgeving (zoals het gewenste woonmilieu).
- Alle partijen op de woningmarkt zijn terughoudend, waardoor weinig risico's worden genomen en er niet veel van de grond komt. Er is behoefte aan samenwerkingsvormen waarin partijen met elkaar de voorwaarden voor uitvoering scheppen op basis van vertrouwen.

Het woningbouwprogramma is in regionaal verband bepaald. De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft hiervoor een regionale woonvisie opgesteld (zie paragraaf 3.3.1). Het plan voldoet aan die woonvisie.

3.2.4 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

3.3 Regionaal niveau

De gemeente Leerdam behoort tot de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Gezamenlijk hebben de gemeenten in deze regio een woonvisie opgesteld. Het plan wordt hieraan getoetst.

3.3.1 Regionale woonvisie

De Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is opgesteld om aan te kunnen tonen dat een ontwikkeling past binnen de regionale behoefte en bovendien regionaal is afgestemd, zoals bedoeld in de Verordening Ruimte 2014. De gemeente Leerdam heeft ingestemd met deze woonvisie.

De woonvisie bestaat uit drie delen. Deel I van de regionale woonvisie schetst een beeld van de regio als woongebied in 2012. Deel II geeft een visie op 2020 en over het 'wie en waar' van het wonen in de regio. In deel III is de visie verder uitgewerkt: 'wat doen we, en hoe komen we van 2012 naar het wensbeeld voor 2020?'.

Wensbeeld 2020

De Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is in 2020 een bijzonder en hoogwaardig woongebied. Bijzonder, omdat het steden als Gorinchem en Leerdam met voorzieningen en vitale woonmilieus combineert met landelijke, rustige woonmilieus waar vooral traditionele groepen wonen. Dat is een unieke combinatie voor een woongebied op de grens met de Randstad. De Regio levert woonkwaliteit die zorgt voor binding van de eigen inwoners en aantrekken van mensen van buitenaf. Bewoners profiteren van de economische dynamiek van de Randstad en de Brabantse stedenrij (de route naar het Duitse achterland) terwijl het gebied zelf in de luwte daarvan ligt.

De meeste bewoners van de regio blijven hun kern, gemeente of regio trouw en uitstroom van stedelijk georiënteerde groepen is beperkt. Dat lukt onder meer door goede samenwerking op het gebied van wonen. Die samenwerking is in een stroomversnelling

gekomen, met als ankerpunt de regionale woonvisie. De visie helpt gemeenten om te doen waar ze sterk in zijn, en aan buurgemeenten over te laten waar zij sterk in zijn. Oog voor de onderlinge verschillen en kansen zorgt voor meerwaarde. Het resultaat is meer dan de som der delen.

Leerdam bedient zijn eigen vraag goed. Dat zijn vooral de groepen 'moderne burgerij' en 'traditionele burgerij'. Onder hen zijn veel oudere bewoners, maar Leerdam weet ook de jongere 'opwaarts mobilen' en 'gemaksgeoriënteerden' te binden én aan te trekken uit de omliggende landelijke gemeenten vanwege de stedelijke functies. Leerdam profiteert van de aantrekkelijke binnenstad en de Linge. Maar de waarde van Leerdam ligt deels ook buiten de regio. De voorzieningen worden ook gebruikt door inwoners uit het Rivierengebied zoals Asperen en Acquoy.

Kwantitatieve behoefte

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is: 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daar om vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraaggestuurde groei.

De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Kwalitatieve behoefte

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in:

1. behoud van kwaliteit en uitstraling,
2. woonlastenbeperking en energie, en
3. comfortverbetering in relatie tot zorg.

Geen van de gebieden gaat 'op slot' maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan

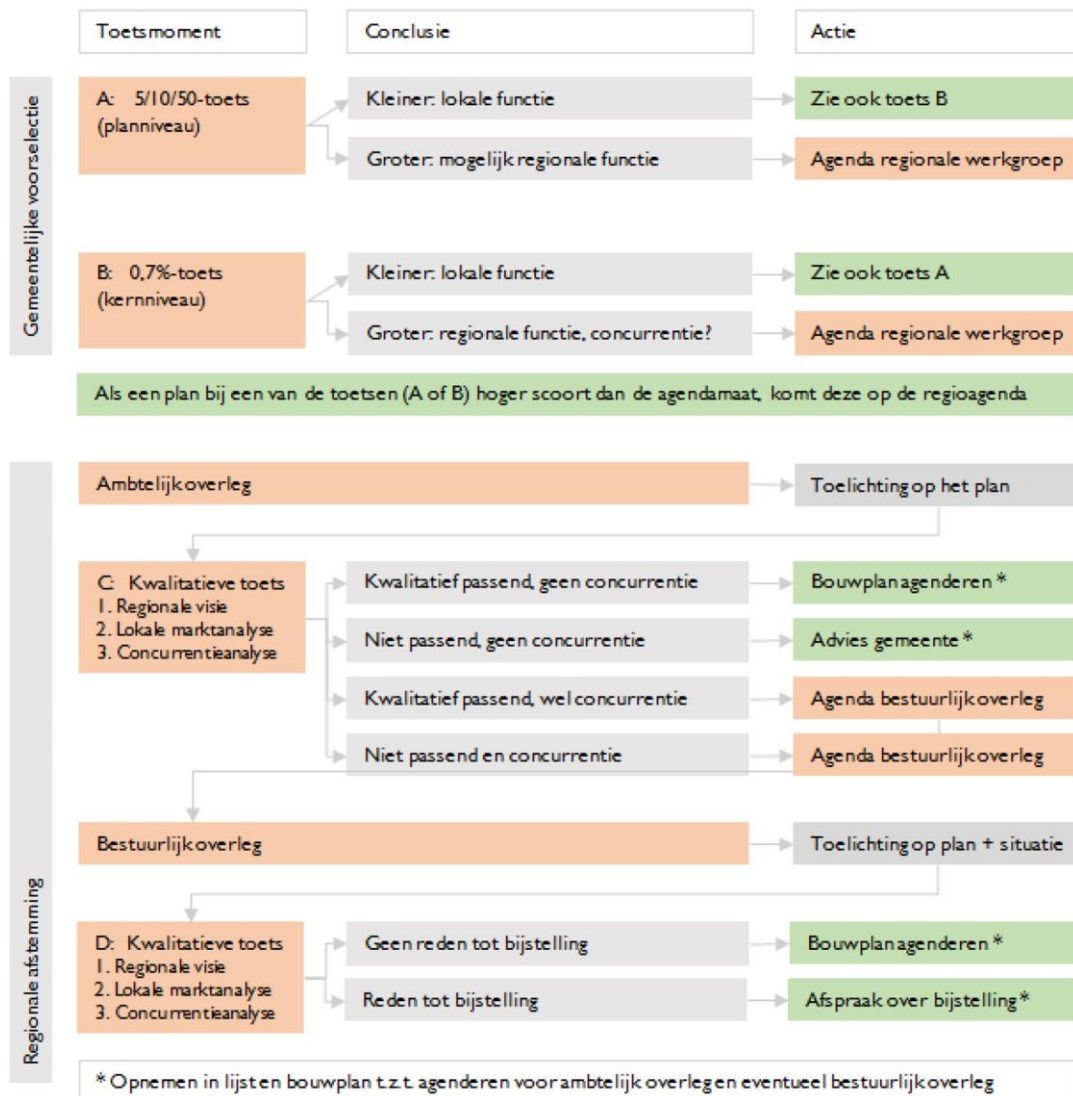
voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op het juiste moment, op de juiste plek.

Het stedelijk gebied kent naast lokale vraag een substantiële regionale instroom van de groepen 'opwaarts mobilen' en 'gemaksgeoriënteerden': een grote, groeiende groep, in dorpen en steden, lagere en middelhoge inkomens. Deze mensen trekken richting voorzieningen, werk, bereikbaarheid. Opwaarts mobilen zoeken nieuwe koopwoningen in wat hogere prijsklasse, gemaksgerechtigden zoeken vaker een huurwoning en wonen in bestaande wijken. Er is reden voor grootschalige nieuwbouw en transformatie, met een centrumstedelijk of groenstedelijk karakter.

Toetsingskader woningbouwprojecten

In de visie is het volgende toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

Filter voor afstemming van bestemmingsplannen en bouwplannen



- ad A Voor kleinere bouwplannen is geen regionale afstemming nodig, omdat deze als lokale plannen worden gezien. Binnen stedelijk gebied, waaronder de kern Leerdam, ligt de bovengrens voor lokale plannen op 50 woningen. Het plan bevat per saldo een toename met 16 woningen (18 in totaal) en is daarmee een lokaal plan. Er is voor dit onderdeel geen regionale afstemming nodig.
- ad B De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. Die 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- De optelsom van alle woningbouwplannen laat doorgerekend tot 2020 een groei

zien van 0,8% voor de kern Leerdam. Daarmee is voor elk woningbouwplan een regionale afstemming aan de orde.

ad C/D Bijlage 1 bevat een toetsing van het bouwplan aan de regionale woonvisie en de lokale woningmarkt. Daarbij is tevens een concurrentieanalyse gedaan. Hieruit volgt dat het plan voldoet aan de regionale doelstellingen en uitgangspunten.

Op basis van de in bijlage 1 opgenomen toetsing aan de regionale woonvisie is in het ambtelijke ruimtelijk overleg van 6 mei 2014 bepaald dat het project voldoet aan de regionale doelstellingen en uitgangspunten. Daarmee past het plan in de regionale woonvisie. Tijdens het overleg is beoordeeld dat er geen bestuurlijke afweging nodig is.

Conclusie

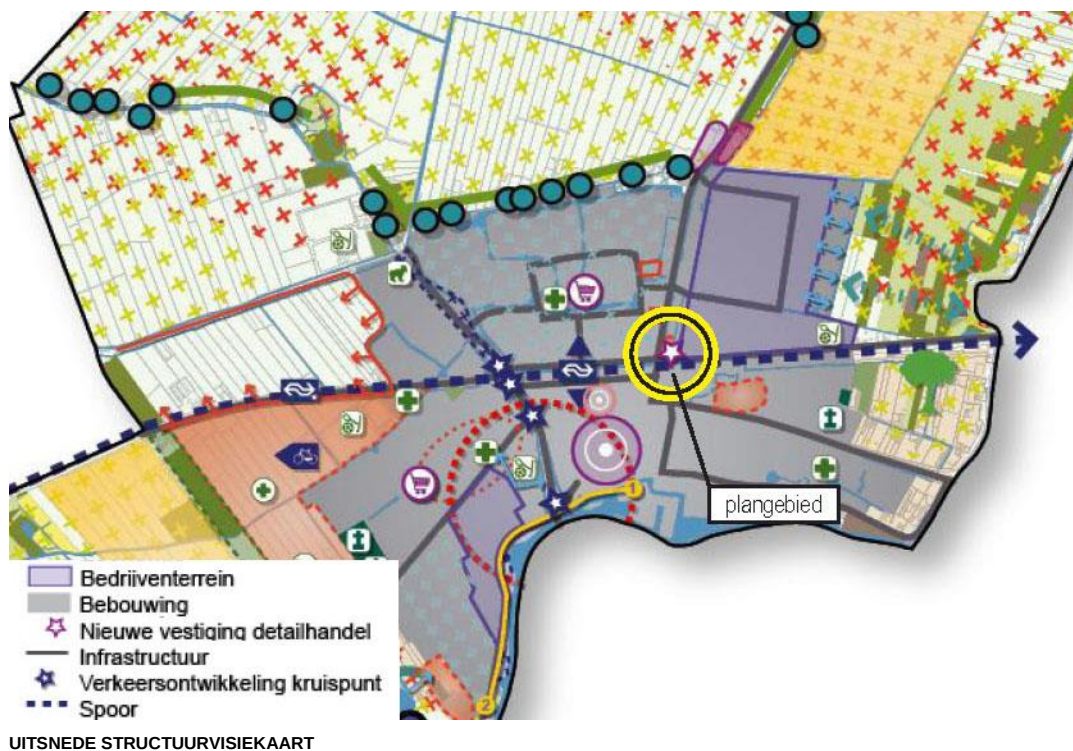
Het project past binnen de regionale woonvisie.

3.4 Gemeentelijk niveau

3.4.1 Structuurvisie 2020 Leerdam

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

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Het plangebied ligt binnen het bebouwd gebied van Leerdam en is onderdeel van het deelgebied Noord.

In de structuurvisie is een aantal beleidsdoelen met betrekking tot wonen opgenomen. Deze luiden:

1. zorgen voor voldoende ruimte en mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen;
 2. zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een zorgvraag;
 3. waar nodig en gewenst, vernieuwen en/of aanpassen van de woningvoorraad;
 4. versterken van de woonfunctie in het centrum van Leerdam.
-
- ad 1. Het project bevat een toename met per saldo 16 woningen. Daarmee wordt aan dit beleidsdoel voldaan.
 - ad 2. Alle nieuwe woningen betreffen appartementen die in principe geschikt zijn voor ouderen of anderen met een zorgvraag. Daarmee draagt het project bij aan deze doelstelling.
 - ad 3. Zoals in paragraaf 3.3.1 vermeld past het project in het wensbeeld en de behoefte van de buurt Leerdam Noord. Het project vormt daarmee een passende toevoeging aan de woningvoorraad.
 - ad 4. Het plangebied grenst aan het centrumgebied van Leerdam. Het project kan

derhalve niet bijdragen aan dit beleidsdoel, maar het project vormt ook geen belemmering daarvoor.

Geconcludeerd wordt dat het plan aan de beleidsdoelen voldoet.

Op de structuurvisiekaart is binnen het plangebied de nieuwvestiging van detailhandel voorzien. Door de gememoreerde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een dergelijke nieuwvestiging niet meer mogelijk. Het plan bevat derhalve alleen nog woningbouw.

Conclusie

Het plan past binnen de Structuurvisie 2020 Leerdam.

3.4.2 Groenstructuurplan 2009 en Groenbeleidsplan, thema Ecologie 2010

De basis voor het groene beleid van de gemeente Leerdam wordt gevormd door het vastgestelde Groenstructuurplan (15 januari 2009). Dit plan onderscheidt belangrijke groene waarden binnen de bebouwde kom van de gemeente en biedt een visie op karakter en uitstraling van het openbaar groen.

Het thans onbebouwde deel van het plangebied (achter de bebouwing en percelen aan de Schaikseweg) is opgenomen op de Wijkstructuurkaart Leerdam Noord als onderdeel van de groenstructuur. Vanuit de bestaande situatie is dit een vanzelfsprekende keuze.

Met de ontwikkeling van het plan Eiland van Heesen verandert deze situatie niet. Het gebouw en het omliggende terrein is zodanig gesitueerd dat de groenstructuur behouden kan blijven.

Het plan leidt niet tot een aantasting van de groenstructuur en heeft derhalve geen invloed op de ecologische ambities.

3.4.3 Overig gemeentelijk beleid

Op het overige van toepassing zijnde gemeentelijke beleid, zoals het parkeerbeleid, wordt elders in deze toelichting op teruggekomen

HOOFDSTUK 4 PLAN

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het bouwplan en de terreininrichting er globaal uit gaan zien en wordt ingegaan op de ontsluiting en het parkeren.

4.1 Bouwplan

Het plangebied ligt op de kop van de langgerekte zone tussen de Schaikseweg en het bedrijventerrein Nieuw Schaik. Het bouwplan vormt de afronding van het lint Schaikseweg en ligt op het knooppunt van vier stadsdelen van Leerdam. Het bouwplan is daarom zo ontworpen dat het aansluit op het bebouwingslint Schaikseweg en tevens de overgang vormt van het meer landelijke (laagbouw) naar het meer stedelijke gebied (stadscentrum met ook hoogbouw). Het lage deel van het gebouw sluit qua schaal en maat aan op de bestaande bebouwing in het lint. Het lage deel is een opmaat naar de 'toren' die als landmark een duidelijk accent geeft.

Van oudsher worden er herkenbare panden op belangrijke wegkruisingen gerealiseerd. Dergelijke gebouwen vormen enerzijds een herkenningspunt van de plek in de stad en markeren anderzijds een knooppunt van waar men de verdere route kan kiezen. Het bouwplan kan ook als zo'n herkenningspunt worden gezien; het heeft een geheel eigen gezicht. Het is stoer, eigentijds-modern en door haar geleden slank en fier. Met de duidelijke balkon-architectuur sluit het echter wel aan op de menselijke maat en geeft het herkenbaarheid aan de functie wonen.

Het bouwplan bestaat uit 14 appartementen in het verticale gebouwdeel, met vijf bouwlagen op de hoek van de Schaikseweg en de Industrieweg (bouwhoogte maximaal 16,5 meter). Het horizontale gebouwdeel bevat een parkeergarage en bergingen op de begane grond, en vier appartementen op de eerste verdieping. Dit gebouwdeel wordt maximaal 6,5 meter hoog. Hieronder is een impressie van het voorgenomen bouwplan opgenomen.

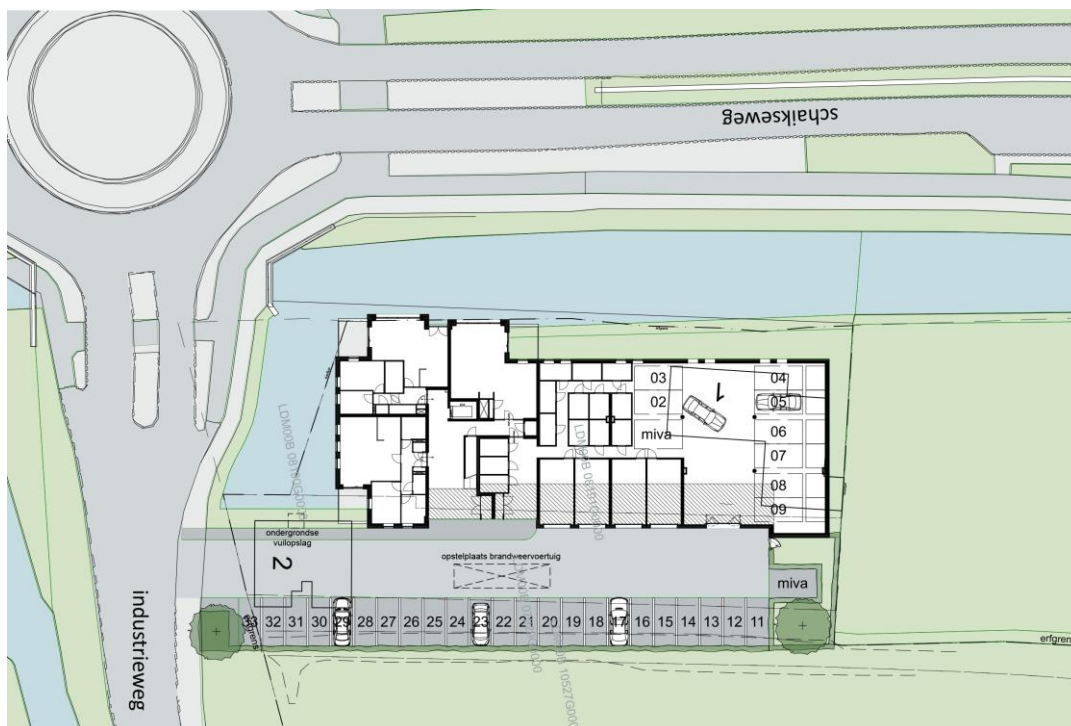


IMPRESSIE BOUWPLAN GEZIEN VANAF SCHAIKSEWEG

De woningen zullen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
Conform het afvalbeleid van de gemeente Leerdam worden de benodigde ondergrondse afvalcontainers geplaatst.

4.2 Terreininrichting

Onderstaande afbeelding geeft de terreininrichting weer.



TERREININRICHTING

De onbebouwde ruimte aan de oostzijde van het nieuwe gebouw wordt voornamelijk ingericht voor verkeer en parkeren. Het terrein biedt ruimte voor 21 parkeerplaatsen. Aan de zijde van de Industrieweg zijn bovendien ondergrondse afvalcontainers voorzien. Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt de bestaande watergang uitgebreid en verbreed. Naast de ruimtelijke betekenis die dit heeft, wordt hiermee voorzien in de retentie van het hemelwater.

De bestaande sloot (B-watergang) op de oostelijke perceelgrens wordt in oostelijke richting vergraven (niet afgebeeld). In paragraaf 5.3 Waterhuishouding komt de vergraving van de sloot nader aan de orde.

Het plan leidt niet tot een aantasting van het opgaande groen die de afscheiding met het bedrijventerrein Nieuw Schaik vormt. Ook De Geheime Tuin blijft intact.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Het plangebied wordt direct ontsloten vanaf de Industrieweg. De bestaande inrit van de woning Industrieweg 2 wordt hiervoor 'opgewaardeerd'.

De Industrieweg is in de wegcategory ingedeeld als een hoofdweg categorie II. De maximale capaciteit van een dergelijke weg bedraagt 12.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersaantrekkende werking van het plan bedraagt gemiddeld 6,4 motorvoertuigbewegingen per appartement per etmaal. Voor vrijstaande woningen geldt een verkeersaantrekkende werking van 8,6 mvt/etmaal (bron: CROW-publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Daarmee neemt de verkeersintensiteit met $((18 \times 6,4) - (2 \times 8,6)) = 98$ mvt/etmaal toe.

Conform het regionale verkeersmodel bedraagt de verkeersintensiteit voor het jaar 2025 op de Industrieweg (wegvak tussen rotonde en Fokkerstraat) 5.000 mvt/etmaal. Met de toevoeging van de intensiteit als gevolg van het plan blijft de feitelijke verkeersintensiteit nog ruimschoots onder de maximale capaciteit van de weg.

Effecten op de verkeersafwikkeling

Het plangebied ligt nabij de spoorovergang Gorinchem - Geldermalsen. De spoorbomen sluiten vier keer per uur. Om te kunnen bepalen of de Spoorstraat en aangrenzende wegen ook in de toekomst de verwachte verkeersintensiteiten in geval van gesloten spoorbomen in voldoende mate kunnen afwikkelen, heeft Royal HaskoningDHV een 'dynamische verkeerssimulatie' uitgevoerd. Daarin is naast de autonome ontwikkeling van het verkeer ook de toename van het verkeer als gevolg van onderhavig bouwplan meegenomen. De resultaten van de simulatie zijn als bijlage 2 bijgevoegd.

Uit de simulatie volgt dat er in 2025 sprake is van onvoldoende afwikkeling van het verkeer, maar dat het verkeer als gevolg van het bouwplan hierop slechts een beperkte invloed heeft. Voorliggend bouwplan geeft op zichzelf geen aanleiding de verkeerssituatie te veranderen. De gemeente zal in de nabije toekomst echter wel maatregelen plannen en in uitvoering nemen om het knelpunt in de verkeersafwikkeling aan te pakken.

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van het gemeentelijke parkeerbeleid, vastgelegd in de "Beleidsnota parkeernormen Leerdam". Hierin zijn parkeernormen opgenomen voor diverse functies. De normen zijn tevens toegespitst op de mate van verstedelijking, aangeduid in zones.

Het plangebied ligt binnen de zone 'rest bebouwde kom'. Voor woningen in de prijsklasse 'midden' (€220.000,- tot €400.000,-) geldt een norm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte voor 18 woningen bedraagt 35 parkeerplaatsen.

De parkeergarage biedt ruimte aan 11 auto's. Voorts zijn 24 parkeerplaatsen op het buitenterrein gesitueerd. Het plan voorziet in totaal in 35 parkeerplaatsen, waarmee in de behoefte wordt voorzien.

4.4 Beeldkwaliteiten

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Leerdam het beeldkwaliteitplan "Eiland van Heesen" vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan vervangt de welstandsnota voor dit gebied. Voor het bereiken van de gewenste stedenbouwkundige ruimtelijke samenhang en kwaliteit vormt dit beeldkwaliteitplan leidraad. Een bouwplan dat aan de opgenomen criteria voldoet draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de bodemkwaliteit te bepalen hebben diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden. De onderzoeken zijn hierna kort beschreven.

Verkenkend bodemonderzoek Industrieweg 1 en 2 - oktober 2009

Adico Milieutechniek uit Gorinchem heeft op 7 oktober 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkenkend bodemonderzoek Industrieweg 1 en 2 te Leerdam" (nr. 09.0383.VO). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3.I bijgevoegd. Het onderzoeksgebied omvatte een groot deel van het plangebied, behoudens de meeste oostelijke strook. Adica concludeert dat de in de boven- en ondergrond aangetroffen lichte verontreinigingen geen belemmering vormen voor het plan en dat geen nader onderzoek nodig is.

Verkenkend bodemonderzoek Plan Eiland van Heesen - juni 2011

BOOT organiserend ingenieursbureau op 15 juni 2011 eveneens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkenkend bodemonderzoek Conform NEN-5740, Locatie: Hoek Schaikseweg - Industrieweg te Leerdam (Plan Eiland van Heesen)" (nr. P11-0193-003). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3.II bijgevoegd.

Het onderzoeksgebied omvatte het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan en de gronden ten oosten daarvan. BOOT concludeert samenvattend dat de resultaten van het bodemonderzoek wijzen op een lichte verontreiniging, die echter geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik voor wonen. Er is geen aanleiding tot nader onderzoek.

Verkenkend bodemonderzoek De Geheime Tuin - augustus 2011

Adico Milieutechniek heeft op 11 augustus 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het gebied dat bekend staat als 'De Geheime Tuin'. Het betreft het gebied direct ten oosten van het plangebied. Omdat er een kleine overlap is van het onderzoeksgebied en het plangebied wordt dit onderzoek hier vermeld. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in het rapport "Verkenkend bodemonderzoek Industrieweg te Leerdam, perceel B 8322 (ged.)" (nr. 11.0353.VO) dat als bijlage 3.III is bijgevoegd.

Tijdens het onderzoek is een matige verontreiniging gevonden op een locatie buiten het plangebied. Adico adviseert een vervolgonderzoek uit te voeren om de ernst en de omvang van de verontreiniging vast te stellen en te bepalen of er sprake is van een spoedeisende sanering.

Nader bodemonderzoek De Geheime Tuin - september 2011

UDM Midden uit Dordrecht heeft een nader onderzoek uitgevoerd naar de in het verkennend bodemonderzoek aangetroffen vervuiling: rapport "Nader bodemonderzoek Industrieweg te Leerdam" (9 september 2011, nr. 11010578). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3.IV bijgevoegd.

Met het onderzoek is de omvang van de verontreiniging afgebakend. UDM concludeert dat de verontreiniging buiten het plangebied ligt. Tevens concludeert UDM dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Er is geen aanleiding tot spoedeisende sanering. In geval het verontreinigde deel in de toekomst ontwikkeld gaat worden zal een sanering moeten plaatsvinden.

Actualiteit bodemonderzoeken

De geldigheid van bodemonderzoeken wordt doorgaans gesteld op vijf jaar, gerekend vanaf de verschijningsdatum van het onderzoeksrapport. In bepaalde situaties moet echter met een kortere geldigheidsduur worden gerekend. Het betreffen verontreinigingen met mobiele of vluchtige stoffen en lokale grondwaterverontreinigingen. Daarvan is hier geen sprake. De in 2011 uitgevoerde onderzoeken zijn thans nog voldoende actueel. Het onderzoek uit 2009 is inmiddels verouderd, maar geeft wel inzage in de 'geschiedenis' van de bodemkwaliteit.

Beoordeling onderzoeken

De matige bodemverontreiniging is aangetroffen in het oostelijke deel van het onderzoeksgebied en ligt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Er is geen sprake van een spoedeisende sanering. Binnen het plangebied en de te dempen sloot is geen verontreiniging aangetroffen. De door BOOT getrokken conclusie dat de kwaliteit van de onderzochte bodem geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik als wonen is onverminderd van toepassing op het plangebied.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Geluid

5.1.2.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai (weg en rail) en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.2.2 Analyse

De nieuwe woningen betreffen nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaaai

Door DPA Cauberg-Huygen uit Eindhoven is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de gevelbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van het weg- en railverkeer in de omgeving te bepalen: rapport "Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Eiland van Heesen te Leerdam" (8 juli 2014, nr. 20140725-01). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

DPA Cauberg-Huygen trekt de volgende conclusies:

"Spoorweglawaaai

- *Ten gevolge van het spoorwegverkeer op traject 681 (Gorinchem-Geldermalsen) wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB op geen enkele woning overschreden. Door de Wet geluidhinder worden voor deze weg geen restricties gesteld.*

Wegverkeerslawaaai

- *Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Energieweg en de Fokkerstraat wordt bij geen enkele woning van het bouwplan de voorkeursgrenswaarde*

overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder vormen deze wegen geen belemmering voor het bouwplan.

- *Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Industrieweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de volledige zuidgevel, volledige westgevel van de hoogbouw (m.u.v. begane grond en 3^e en 4^e verdieping waarneempunt 4) en volledige oostgevel van de hoogbouw (m.u.v. 1^e en 2^e verdieping waarneempunt 8). De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 57 dB.*
- *Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Parallelweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de volledige zuidgevel en de volledige westgevel van de hoogbouw. Daarnaast wordt een overschrijding berekend op een deel van de westgevel van de laagbouw (waarneempunt 10). De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 55 dB.*
- *Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Schaikseweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de volledige zuidgevel, de volledige westgevel van zowel de hoogbouw als de laagbouw en de volledige noordgevel van zowel de hoogbouw als de laagbouw. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 59 dB.*
- *Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Spoorstraat wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de volledige zuidgevel en de volledige westgevel van de hoogbouw (m.u.v. begane grond waarneempunt 4). De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 54 dB.*
- *Omdat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen naar alle waarschijnlijk op zowel financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige bezwaren stuiten, dient bij de gemeente Leerdam een hogere waarde procedure te worden gevolgd voor deze weg."*

Uit het onderzoek volgt dat de gevelbelasting voor alle woningen de voorkeursgrenswaarde (48 dB) overschrijdt, maar lager is dan de maximaal te ontheffen grenswaarde (63 dB).

Bij de afweging van de hogere grenswaarde moet worden beoordeeld in hoeverre voldaan wordt aan het gemeentelijke milieubeleidsplan en het concept-beleid hogere waarden. De ambitie hierin betreft het voorzien in een geluidluwe gevel óf geluidluwe buitenruimte voor de woningen met een geluidbelasting van 53 dB of meer.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat 8 woningen over een geluidluwe gevel beschikken. Voor de overige woningen moet in een geluidluwe buitenruimte worden voorzien. Deze kan ten dele worden gerealiseerd door de balkons van de betreffende woningen als wintertuin/loggia te realiseren. Daarnaast kan aan de noordzijde van het perceel (rondom

de boom) een gezamenlijke en geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke milieubeleidsplan.

De vaststellingsprocedure van de hogere waarde loopt parallel aan de ruimtelijke procedure.

Industrielawaai

Het bedrijventerrein Nieuw Schaik is geen gezoneerd bedrijventerrein. In het kader van de Wet geluidhinder is een nader onderzoek naar het Industrielawaai niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening

Eveneens is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of een andere situering van het gebouw binnen het plangebied akoestisch gunstiger is. Daarbij zijn ook niet-akoestische aspecten gewogen. Hieruit volgt dat:

1. ongeacht de situering van het gebouw sprake blijft van een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde te boven gaat;
2. een situering van het gebouw in het oostelijke deel van het plangebied betekent dat het parkeerterrein aan de westzijde komt, maar dat de entree tot het parkeerterrein daarmee óf te dicht op de rotonde komt te liggen óf er een duur kunstwerk over de brede watergang moet worden aangelegd, hetgeen beide onwenselijk is;
3. het voorliggende ontwerp stedenbouwkundig gezien het meest optimaal is, omdat het gebouw een markering vormt van een knooppunt van vier stadsdelen en belangrijke verkeersverbindingen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgestelde situering van het bouwplan de beste is.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

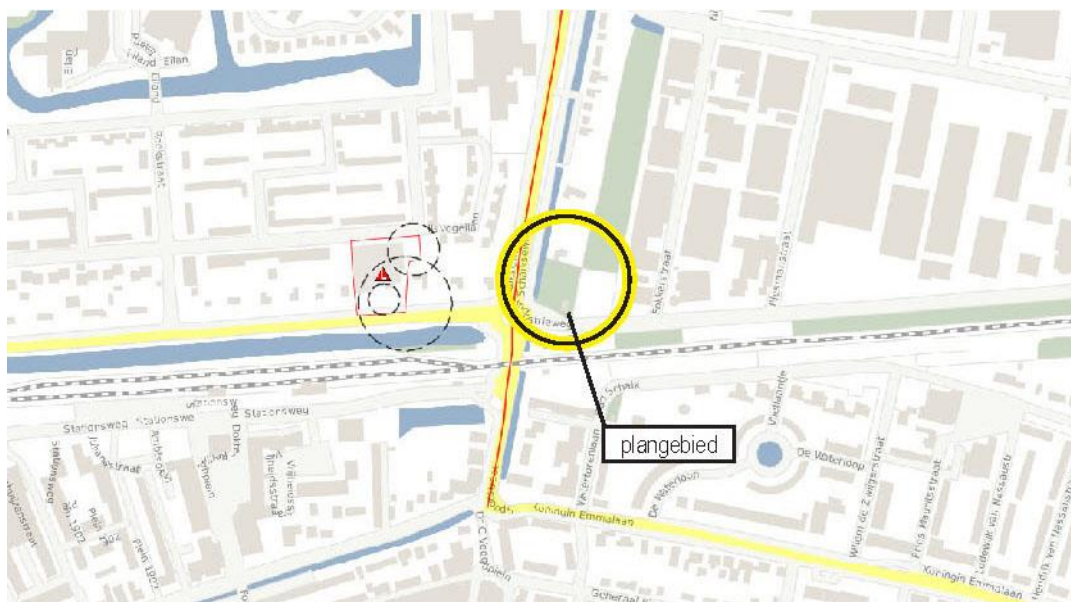
5.1.3.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.

5.1.3.2 Analyse

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de provinciale risicokaart. Daarop zijn twee activiteiten die van invloed zijn op de externe veiligheid weergegeven:

- Tankstation met LPG-installatie Parallelweg 4
- Transportroute provincialeweg N484 (Schaikseweg)



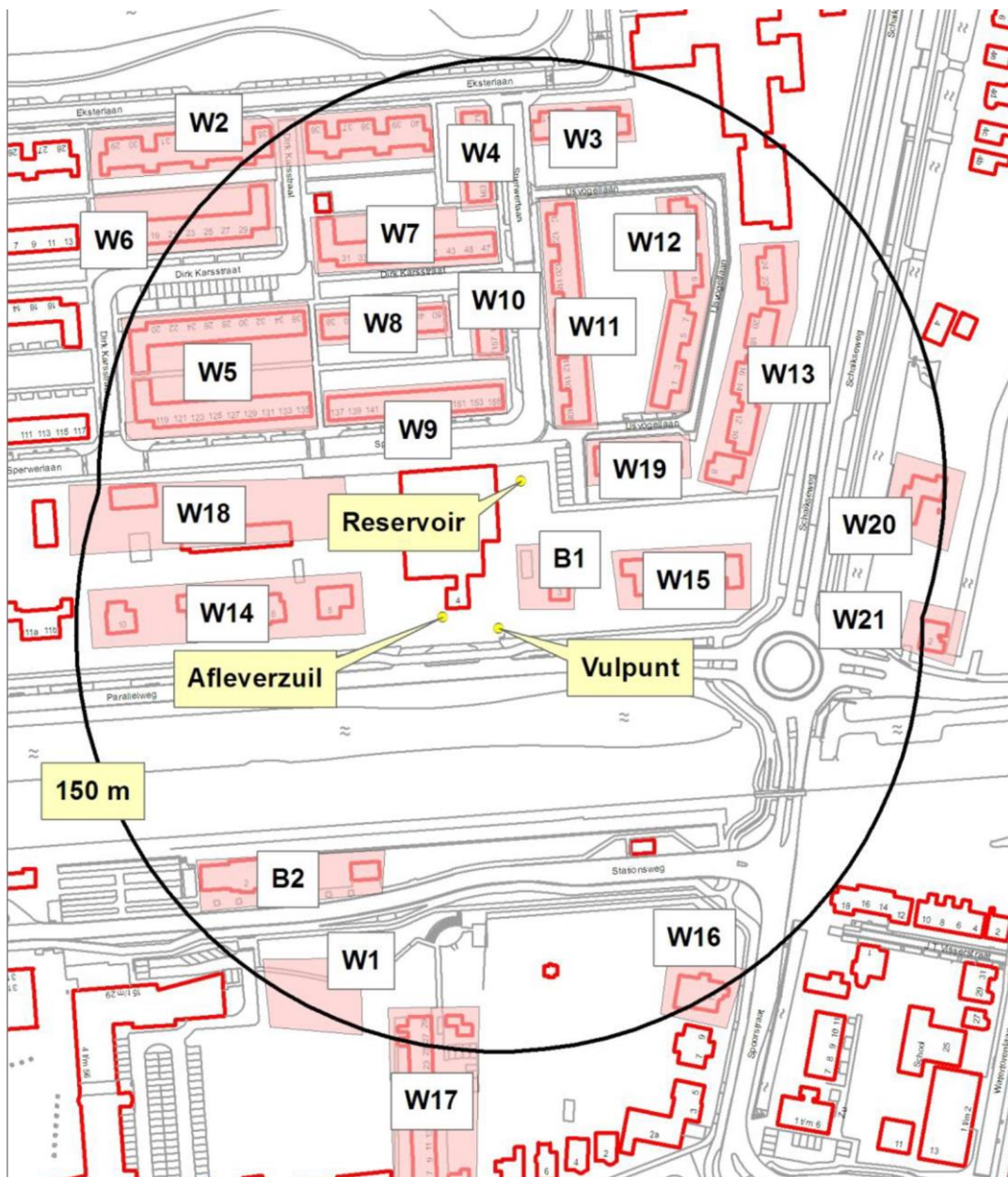
UITSNEDE PROVINCIALE RISICOKAART

Tankstation met LPG-installatie Parallelweg 4

Het tankstation met LPG-installatie aan de Parallelweg 4 betreft een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De doorzet van de LPG-installatie is beperkt tot 1000 m³/jaar. De plaatsgebonden risicocontouren van het vulpunt (45 m), de afleverzuil (15 m) en het ondergrondse reservoir (25 m) overlappen onderhavig plangebied niet. Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied groepsrisico (150 m).

Bij het gebruik en de bevoorrading van de het LPG-tankstation vinden handelingen plaats waarbij een zeer kleine kans bestaat dat er een ongeval plaatsvindt. Het type ongeval met de grootste impact op de omgeving is een zogenaamde BLEVE: een ontploffing van de tankwagen waarbij een grote hitte- en drukgolf vrijkomt. De kans op een BLEVE is uiterst klein, maar niet verwaarloosbaar. Een berekening van het aantal personen in het invloedsgebied is derhalve noodzakelijk. De bevoorrading vindt plaats gedurende de werkdagen (dag en avond).

Onderstaande afbeelding geeft het invloedsgebied weer. Het betreffen twee cirkelvormige gebieden met een straal van 150 meter vanaf het vulpunt en het reservoir.



LIGGING INVLOEDSGEBIED TEN OPZICHTE VAN OMGEVING

In onderstaande tabellen is het aantal personen binnen het invloedsgebied in de autonome situatie (zonder het project) weergegeven. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Per woning zijn op werkdagen overdag gemiddeld 1,2 personen aanwezig; buiten deze periode gemiddeld 2,4 personen.
- Bij de dierenkliniek werken 9 personen. Er is aangenomen dat er gemiddeld 8 klanten aanwezig zijn.

- Het aantal personen in het restaurant is opgegeven door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
- Er bevinden zich geen personen in de gebouwen die niet zijn gemarkeerd.

TABEL: BEREKENING AANTAL PERSONEN BINNEN INVLOEDSGEBIED OP WERKDAGEN (AUTONOME SITUATIE)

label	adres	gegevens	aantal personen werkdag		
			dag	avond	nacht
W1	onbekend	24 woningen	28,8	57,6	57,6
W2	Eksterlaan 29-40	12 woningen	14,4	28,8	28,8
W3	Eksterlaan 41-44	4 woningen	4,8	9,6	9,6
W4	Sperwerlaan 141-163	5 woningen	6,0	12,0	12,0
W5	Dirk Karsstr. 20-36	18 woningen	21,6	43,2	43,2
	Sperwerlaan 119-135				
W6	Dirk Karsstr. 15-29	8 woningen	9,6	19,2	19,2
W7	Dirk Karsstr. 31-47	9 woningen	10,8	21,6	21,6
W8	Dirk Karsstr. 38-50	7 woningen	8,4	16,8	16,8
W9	Sperwerlaan 137-155	10 woningen	12,0	24,0	24,0
W10	Sperwerlaan 157-161	3 woningen	3,6	7,2	7,2
W11	Sperwerlaan 108-124	9 woningen	10,8	21,6	21,6
W12	IJsvogellaan 1-15	8 woningen	9,6	19,2	19,2
W13	IJsvogellaan 8-24	9 woningen	10,8	21,6	21,6
W14	Parallelweg 5-10	4 woningen	4,8	9,6	9,6
W15	Parallelweg 1 en 2	2 woningen	2,4	4,8	4,8
W16	Spoorstraat 11	1 woning	1,2	2,4	2,4
W17	Pr. Hendrikstr. 1-29	18 woningen	21,6	43,2	43,2
	Meent 10-14				
W18	Sperwerlaan (onb.)	7 woningen	8,4	16,8	16,8
W19	IJsvogellaan 2-6	3 woningen	3,6	7,2	7,2
W20	Schaikseweg 1	1 woning	1,2	2,4	2,4
W21	Industrieweg 2	1 woning	1,2	2,4	2,4
B1	Parallelweg 3	dierenkliniek	17,0	0,0	0,0
B2	Stationsweg 2	restaurant	30,0	75,0	0,0
Totaal werkdag			242,6	466,2	391,2

TABEL: BEREKENING AANTAL PERSONEN BINNEN INVLOEDSGEBIED OP WEEKENDDAGEN (AUTONOME SITUATIE)

label	adres	gegevens	aantal personen weekenddag		
			dag	avond	nacht
W1	onbekend	24 woningen	57,6	57,6	57,6
W2	Eksterlaan 29-40	12 woningen	28,8	28,8	28,8
W3	Eksterlaan 41-44	4 woningen	9,6	9,6	9,6
W4	Sperwerlaan 141-163	5 woningen	12,0	12,0	12,0
W5	Dirk Karsstr. 20-36	18 woningen	43,2	43,2	43,2
	Sperwerlaan 119-135				
W6	Dirk Karsstr. 15-29	8 woningen	19,2	19,2	19,2
W7	Dirk Karsstr. 31-47	9 woningen	21,6	21,6	21,6
W8	Dirk Karsstr. 38-50	7 woningen	16,8	16,8	16,8
W9	Sperwerlaan 137-155	10 woningen	24,0	24,0	24,0
W10	Sperwerlaan 157-161	3 woningen	7,2	7,2	7,2
W11	Sperwerlaan 108-124	9 woningen	21,6	21,6	21,6
W12	IJsvogellaan 1-15	8 woningen	19,2	19,2	19,2
W13	IJsvogellaan 8-24	9 woningen	21,6	21,6	21,6
W14	Parallelweg 5-10	4 woningen	9,6	9,6	9,6
W15	Parallelweg 1 en 2	2 woningen	4,8	4,8	4,8
W16	Spoorstraat 11	1 woning	2,4	2,4	2,4
W17	Pr. Hendrikstr. 1-29	18 woningen	43,2	43,2	43,2
	Meent 10-14				
W18	Sperwerlaan (onb.)	7 woningen	16,8	16,8	16,8
W19	IJsvogellaan 2-6	3 woningen	7,2	7,2	7,2
W20	Schaikseweg 1	1 woning	2,4	2,4	2,4
W21	Industrieweg 2	1 woning	2,4	2,4	2,4
B1	Parallelweg 3	dierenkliniek	0,0	0,0	0,0
B2	Stationsweg 2	restaurant	75,0	75,0	0,0
Totaal weekenddag			466,2	466,2	391,2

Het nieuwe appartementengebouw binnen het plangebied bevat 18 woningen. Ten behoeve van de bouw van het appartementengebouw worden twee woningen gesloopt. Per saldo is er een toename van 16 woningen binnen het invloedsgebied.

Onderstaande tabel geeft het aantal personen weer dat zich binnen het invloedsgebied bevindt. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de autonome situatie (de totalen uit de voorgaande tabellen) en de nieuwe situatie. Tevens is de toename van het aantal personen in een percentage ten opzichte van de autonome situatie.

TABEL: BEREKENING AANTAL PERSONEN BINNEN INVLOEDSGEBIED (AUTONOM EN NIEUW)

situatie	aantal personen werkdag			aantal personen weekenddag		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
autonome situatie	242,6	466,2	391,2	466,2	466,2	391,2
toename 16 woningen	19,2	38,4	38,4	38,4	38,4	38,4
autonoom + toename	261,8	504,6	429,6	504,6	504,6	429,6
percentage toename	7,9%	8,2%	9,8%	8,2%	8,2%	9,8%
t.o.v. autonoom						

De toename van het aantal personen is in alle perioden van de week lager dan 10%.

Tijdens de momenten van bevoorrading (werkdagen overdag en 's avonds) is de toename van het aantal personen ruim lager dan 10%.

Het tankstation is van meerdere zijden bereikbaar voor hulpdiensten. Het plangebied is alleen vanaf de oostzijde bereikbaar. De vluchtroute is daarmee echter hetzelfde als de aanrijdroute van de hulpdiensten.

De appartementen zullen worden bewoond door personen die zelfredzaam zijn. De appartementen zijn niet in het bijzonder geschikt voor personen met een beperking of een zorgbehoefte anderszins. De zelfredzaamheid van de nieuwe bewoners is goed.

Bovendien is het mogelijk via de openbare weg van de calamiteit af te gaan.

Hoewel sprake is van een beperkte toename van het groepsrisico, moet het college van burgemeester en wethouders deze toename formeel verantwoorden. De wijze waarop de gemeente hiermee omgaat, is neergelegd in het document 'Verantwoording van het groepsrisico' (zie bijlage 5).

Provincialeweg N484

Het plangebied ligt ook binnen het invloedsgebied van de transportroute provincialeweg N484 (Schaikseweg). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg is beperkt. De aanvoeroute van het LPG-tankstation wordt ook in de beschouwing meegenomen: Schaikseweg-Parallelweg. Over deze provinciale weg, die binnen de bebouwde kom loopt, passeren op jaarbasis ongeveer 65 tankwagens.

Plaatsgebonden risico

De provinciale risicokaart geeft voor het plaatsgebonden risico aan dat er geen sprake is van een PR 10^{-6} contour buiten de weg zelf. De in de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen nummer 3 (PGS03) aangegeven drempelwaarden voor het plaatsgebonden risico worden bij lange na niet overschreden voor de N484.

Derhalve is er met betrekking tot het bouwplan geen sprake van een aandachtspunt voor het plaatsgebonden risico als gevolg van dit vervoer.

Groepsrisico

De provinciale risicokaart geeft aan dat het invloedsgebied voor het groepsrisico op 200 meter van de weg ligt (gebaseerd op een scenario van een warme BLEVE van een LPG-tankauto). Binnen deze afstand is, in het verlengde van de N484, binnen het plangebied kwetsbare bebouwing geprojecteerd.

De provinciale risicokaart geeft verder aan dat voor de N484 het groepsrisico overal kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde is. Ook de drempelwaarde voor beschouwing van het groepsrisico uit de PGS03 wordt bij lange niet gehaald. Derhalve is een verantwoording voor het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N484 en het verlengde hiervan voor het plan niet nodig.

Ondanks dat er geen aandacht hoeft te worden besteed aan het groepsrisico, dient er wel aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en de beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid binnen het plangebied.

Maatregelen

Bij het ontwikkelen van het plangebied is rekening gehouden met de voorbereiding van de bestrijding en de beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid binnen het plangebied. Bij het ontwikkelen zijn enkele maatregelen genomen, die een positief effect hebben voor de toekomstige bewoners.

Bereikbaarheid

Het pand is voor de brandweer van één zijde bereikbaar. De woonfunctie is tot op 40 meter bereikbaar. Een stijgleiding ten behoeve van het hogedruk blussysteem wordt door de brandweer noodzakelijk geacht ter overbrugging van de afstand.

Bluswater primair

Er is een brandkraan geplaatst op 80 meter van de inrit. De brandweer acht een brandkraan in de directe omgeving van de inrit noodzakelijk.

Zelfredzaamheid bewoners

De volgende maatregelen om de zelfredzaamheid van de bewoners en de bezoekers te verbeteren worden uitgevoerd:

- gebouwen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- mechanische ventilatie die centraal buiten werking kan worden gezet;

- het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- aan de risicozijden het toepassen van splinterwerend glas.

5.1.3.3 Conclusie

Door het nemen van maatregelen vormt het aspect externe veiligheid geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Luchtkwaliteit

5.1.4.1 Inleiding

Het aspect luchtkwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging en op ruimtelijke ontwikkelingen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit.

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. In de praktijk blijken vooral fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) een rol te spelen.

Daarnaast is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.4.2 Analyse

Het uitgangspunt is dat voldaan moet worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht en daarmee aan de grenswaarden voldoen. Woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 woningen en minimaal één ontsluitingsweg behoren hiertoe. Onderhavig plan bevat 18 woningen en behoort daarmee tot genoemde categorie. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht en voldoet daarmee aan de Wet milieubeheer hieromtrent.

De gemeente Leerdam voert jaarlijks een monitoring uit van de luchtkwaliteit. De meest recente dateert van 29 oktober 2013 (door het college vastgesteld op 22 mei 2014). Hieruit volgt dat de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide in de gemeente Leerdam niet worden overschreden. Dit impliceert dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Bedrijven en milieuzonering

5.1.5.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand worden aangehouden dan in een rustige woonwijk. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandsstap' worden teruggebracht.

5.1.5.2 Analyse

Omgevingstype

De locatie Eiland van Heesen ligt nabij een aantal drukke wegen, een spoorlijn en direct ten westen van het bedrijventerrein Nieuw Schaik. In dit kader kan geconcludeerd worden dat de locatie in een gemengd gebied (drukke omgeving en veel bedrijvigheid) is gelegen.

Invloed plan op de omgeving

Het plan bevat uitsluitend woningbouw. Woningen hebben geen milieueffect op de omgeving. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal inrichtingen. Hierna worden de effecten van die inrichtingen op het plan beschreven.

Watertoren

Ten zuiden van het plangebied staat de Watertoren van Leerdam. Volgens het geldende bestemmingsplan mogen op het terrein bedrijven in milieucategorie 1 en 2 worden gevestigd. Omdat het plangebied in een gemengd gebied ligt mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd van 30 meter naar 10 meter. De afstand tussen het terrein van de watertoren en het plangebied bedraagt ruim 100 meter. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van de Watertoren.

LPG-tankstation Shell

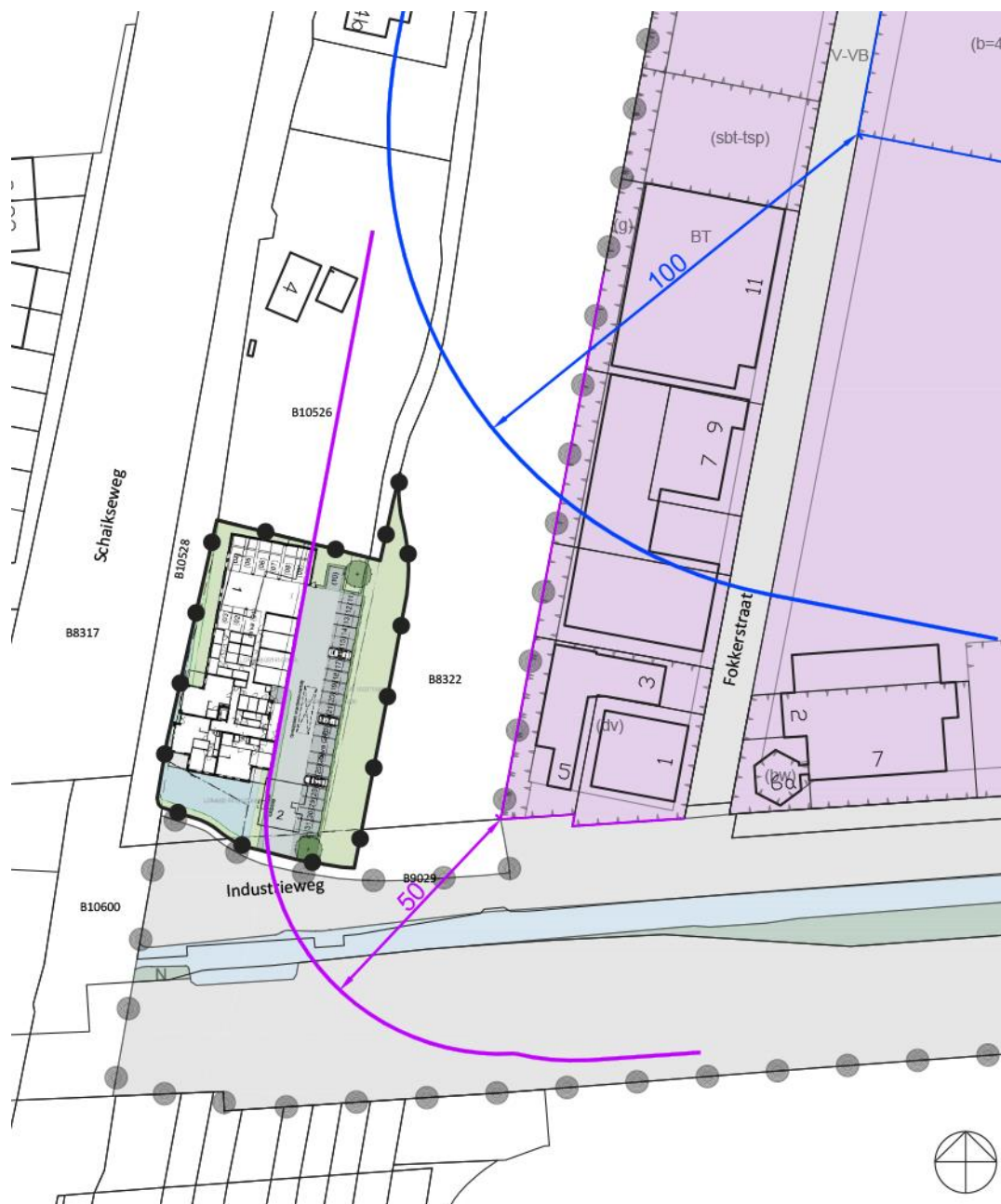
Aan de Parallelweg 4 ligt het lpg-tankstation Shell Visscher Rivierenland. Het invloedsgebied van het vulpunt en de ondergrondse tank bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. Daarom is in het kader van de externe veiligheid een onderzoek verricht. In de paragraaf 5.1.3 is op dit onderwerp ingegaan.

Bedrijventerrein Nieuw Schaik

Ten oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Nieuw Schaik. In het geldende bestemmingsplan staat in de bestemming Bedrijventerrein (artikel 5) dat in zijn algemeenheid bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan en indien specifiek aangeduid op de verbeelding tot en met categorie 4.1.

In de nabije omgeving is maar één categorie 4.1 bedrijf bestemd, de rest is dus maximaal categorie 3.2. Doordat het plangebied in een gemengd gebied ligt kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. De maximale richtafstand voor categorie 3.2 gaat dan van 100 meter naar 50 meter en voor categorie 4.1 wordt de richtafstand 100 meter in plaats van 200 meter.

Op de volgende afbeelding zijn de richtafstanden van het bedrijventerrein (kavelgrens) uitgezet.



RICHTAFSTANDEN BEDRIJVENTERREIN NIEUW SCHAIK

Uit deze afbeelding blijkt dat er een kleine overlap bestaat tussen de richtafstand van de algemeen toegestane bedrijven uit milieucategorie 3.2 en het nieuwe woongebouw. De richtafstand van het categorie 4.1-bedrijf overlapt het plangebied niet.

De genoemde overlapping van de richtafstand is zeer beperkt. Het betreft circa 1 meter op een totale afstand van 50 meter. Richtafstanden betreffen afgeronde afstanden voor een gemiddeld nieuw bedrijf. Gemotiveerde afwijking is mogelijk.

Belangrijk aandachtspunt is dat de meest westelijke strook van de bedrijfsbestemming (breedte 4,5 meter) de aanduiding 'groen' bevat, bestemd voor: *"een obstakelvrije groen- en/of waterstrook ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watergang"*. Ter plaatse kunnen derhalve geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De afstand tussen de feitelijke bedrijfsactiviteiten en het nieuwe appartementengebouw wordt hiermee vergroot. In de praktijk wordt de obstakelvrije strook gebruikt voor opslag of het parkeren/stallen van voertuigen, hetgeen een duidelijk lagere milieu-uitstraling heeft.

Tot slot wordt in dit kader opgemerkt dat de bestaande woning Industrieweg 2 dichterbij het bedrijventerrein staat dan het nieuwe woongebouw. Feitelijk gezien leidt het plan tot uitbreiding van de milieutechnische gebruikruimte van de bedrijven.

Er is sprake van een aanvaardbare milieusituatie. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Milieueffectrapportage

5.1.6.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.6.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. De omvang van het plan blijft echter dermate ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten, dat zonder nader onderzoek kan worden geconcludeerd

dat het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.6.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Flora en fauna

5.2.1.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.1.2 Analyse

5.2.1.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat ook projecten buiten Natura 2000-gebieden vergunningplichtig zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden.

Ondanks de relatief korte ligging van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid, is er gezien de aard en de beperkte omvang van het plan geen sprake van negatieve effecten van het plan op natuurgebieden.

5.2.1.2.2 Soortenbescherming

Quick scan natuurwaarden

Bureau Bleijerveld heeft een quick scan (d.d. 20 juli 2011) uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 bijgevoegd. Het onderzoek heeft plaatsgevonden binnen het plangebied behorende bij het

eerdere bestemmingsplan met de supermarktontwikkeling. Het onderzochte gebied bevatte tevens de groenstrook aan de oostzijde van onderhavig plangebied.

Flora

Er zijn twee beschermde plantensoorten aangetroffen, namelijk Grote kaardenbol en Zwanenbloem waarvan alleen de eerstgenoemde binnen onderhavig plangebied. Beide soorten behoren tot tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ingrepen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten.

Fauna

Uit het onderzoek komt naar voren dat rekening gehouden dient te worden met broedvogels zonder vaste nestplaats. Dit betekent dat de kap van bomen en het rooien van groen buiten het broedseizoen dient plaats te vinden. Het broedseizoen loopt van circa half maart tot half juli. Latere en eerdere broedgevallen komen voor, bijvoorbeeld van duiven (zie natuurkalender van Ministerie van landbouw). In de periode november - februari is de kans op broedsels nihil.

Verder kunnen verblijfplaatsen in de bomen en gebouwen voorkomen van vleermuizen. Op grond hiervan dient aanvullend onderzoek plaats te vinden in de periode mei - september. In de buitenste watergangen kunnen beschermde vissoorten voorkomen. Deze worden niet gedempt. Het leefgebied wordt dus niet aangetast. Wel zijn ingrepen mogelijk in de westelijke watergang, dat wil zeggen vergroting van het wateroppervlak en aanpassingen van de oever. Er dient daarom een aanvullende bemonstering plaats te vinden van de betrokken wateren. In de centrale sloot, die ter hoogte van het bouwplan wordt gedempt, zijn geen vissen waargenomen.

Aanvullend vleermuizenonderzoek

Bureau Bleijerveld heeft een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen bestaande uit twee voorjaarsbezoeken (tussen half mei en half juli) en twee najaarsbezoeken (tussen half augustus en eind september).

Uit het onderzoek blijkt dat het terrein niet functioneel is als verblijfsplaats voor vleermuizen en dat dus voor de sloop geen mitigerende of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Wel is het in gebruik als foerageergebied. Het plangebied vormt echter een gering deel van een langgerekte groenstrook parallel aan de Schaikseweg. Een negatief effect op lokale populaties vleermuizen is daarom uit te sluiten.

Bemonstering sloten

Bureau Bleijerveld heeft op 22 april 2012 een veldinventarisatie verricht naar het voorkomen van (zwaarder) beschermde amfibieën en vissen in een drietal sloten die zijn betrokken bij het project Eiland van Heesen of daarbij in de buurt liggen. In geen van de geïnterviewde sloten zijn zwaarder beschermde soorten amfibieën en vissen aangetroffen. In de twee buitenste sloten zijn waarnemingen gedaan van gewone pad en kleine watersalamander (tabel 1-soorten). Daarnaast zijn hier aangetroffen: zeelt, tiendoornige stekelbaars en driedoornige stekelbaars. In de middelste sloot is slechts een tiendoornige stekelbaars gevangen in het slootdeel op zo'n 100 meter afstand vanaf de Industrieweg.

Alle drie de sloten zijn ongeschikt voor grote modderkruiper. Er is geen geschikt habitat aanwezig voor deze soort. Hoewel er – ook na intensieve bemonstering – geen bittervoorns en kleine modderkruipers zijn gevangen, is vooral de meest oostelijk gelegen sloot en in mindere mate de meest westelijk gelegen sloot, in potentie enigszins geschikt voor beide soorten. Echter vanwege de intensieve bemonstering en het feit dat geen van beide soorten zijn gevangen, is het zeer onwaarschijnlijk dat beide soorten gebruik maken van deze slootdelen. Er hoeft dus geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd en er zullen geen verbodsbepalingen uit deze wet worden overtreden bij de voorgenomen ruimtelijk ingreep.

De middelste sloot is vrijwel totaal ongeschikt voor duurzame instandhouding van amfibieën en vissen en kan daarom zonder meer worden gedempt. Om toch zorgvuldig te handelen, wordt aangeraden bij het dempen van deze sloot te beginnen bij de duiker vanaf de Industrieweg.

Op grond van de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken bestaan voor de ontwikkeling geen beperkingen vanuit het oogpunt van flora en fauna.

5.2.1.2.3 Actualiteit onderzoeken

De geldigheid van onderzoeken wordt doorgaans gesteld op vijf jaar, gerekend vanaf de verschijningsdatum van het onderzoeksrapport. Veranderingen van de terreinsituatie kunnen tevens aanleiding zijn voor het uitvoeren van een nieuw onderzoek.

De onderzoeken zijn jonger dan vijf jaar. Bovendien is de terreinsituatie van het plangebied sinds de uitgevoerde onderzoeken niet veranderd. De onderzoeksrapporten zijn thans nog voldoende actueel.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het plan.

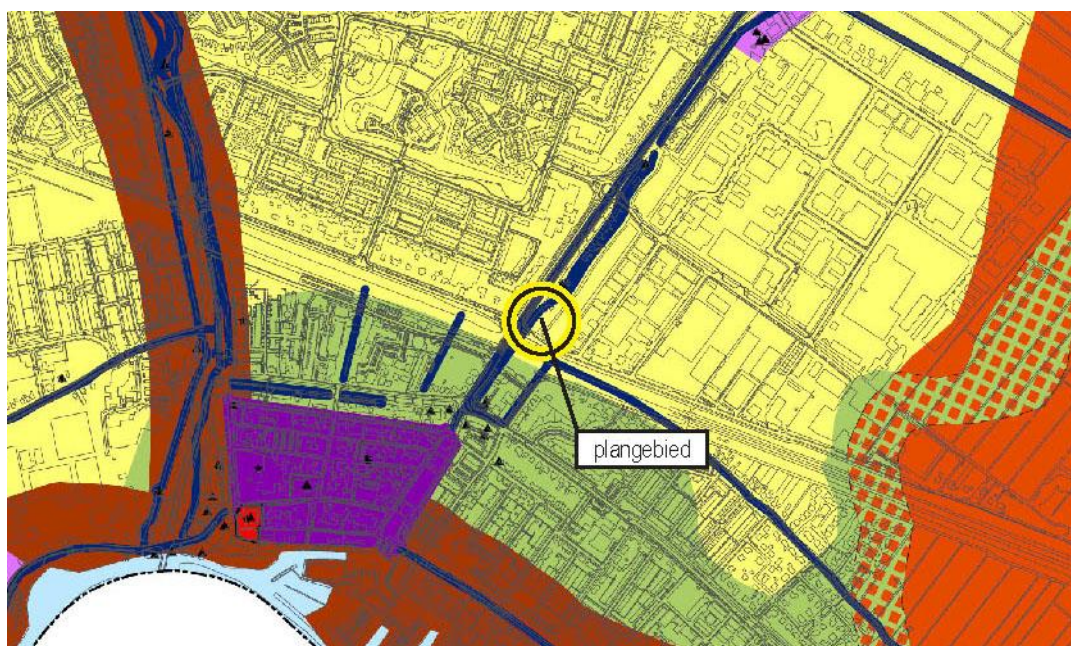
5.2.2 Archeologie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.2.2 Analyse

De gemeente Leerdam heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede hiervan.



UITSNEDE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGS- EN BELEIDSADVIESKAART

Hieruit blijkt dat er sprake is van een lage archeologische verwachting (gele arcering). Aangezien sprake is van minder dan 10.000 m² aan ingrepen hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Vanwege de aanwezigheid van een historische dijk (donkerblauwe lijn) is het niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde gezag, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Cultuurhistorie

5.2.3.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.3.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterhuishouding

5.3.1 Algemeen

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen de centrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

5.3.2 Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Zuid-

Holland van de provincie Zuid-Holland en het Beheersplan van het waterschap Rivierenland.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (geen verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgd in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Rivierenland 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Voor alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan vergunning worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

5.3.3 Hemelwater

Door BOOT organiserend ingenieursburo uit Veenendaal is een notitie geschreven waarin een advies is opgenomen hoe om te gaan met het hemelwater: "Notitie advies waterhuishouding" (17 juli 2014, nr. P11-0193). Basis voor dit advies vormt het eveneens door BOOT uitgevoerde geohydrologisch onderzoek: rapport "Geohydrologisch onderzoek Plan Eiland van Heesen Leerdam" (26 augustus 2011, nr. P11-0193-007). Beide documenten zijn als bijlage 7 bijgevoegd.

Het advies omvat de volgende hoofdpunten:

1. Ten behoeve van het realiseren van voldoende waterberging wordt de bestaande, aan de westzijde van het plangebied gelegen A-watergang aan de zuidzijde vergroot (status: B-watergang).
2. De sloot (B-watergang) aan de oostzijde van het plangebied wordt gedeeltelijk in oostelijke richting vergraven. Deze vergraving is nodig om voldoende ruimte te kunnen bieden voor het (parkeer)terrein bij het woongebouw. Langs de watergang wordt een obstakelvrije zone met een breedte van 1 meter aangehouden.

Naar analogie van het vigerende bestemmingsplan krijgen alle nieuwe watergangen de bestemming 'Water'.

5.3.4 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen zal worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel van de gemeente.

5.3.5 Grondwater

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

5.3.6 Waterkeringszone

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

5.3.7 Natuur

Het plan ligt niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan wordt daarom niet aannemelijk geacht.

5.3.8 Proces van de watertoets

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met Waterschap Rivierenland. De hieruit voortvloeiende afspraken en ruimtelijke gevolgen zijn vastgelegd in het genoemde advies waterhuishouding.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

6.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Water (artikel 3)

Binnen deze bestemming zijn het nieuwe oppervlaktewater aan de zuidwestzijde van het plangebied en de vergraven watergang aan de oostzijde vervat, alsmede de obstakelvrije onderhoudszone.

Wonen (artikel 4)

Het nieuwe appartementengebouw is in de bestemming 'Wonen' vervat. Voor de verschillende gebouwdelen zijn specifieke bouwhoogten aangegeven. Er zijn 18 woningen toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 6)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

Dit betreft een bevoegdheid van burgemeester en wethouder tot het verleggen van bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen.

Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 11)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde de maatschappelijke, de economische en de financiële uitvoerbaarheid.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dit kader heeft de projectontwikkelaar op 19 mei 2014 een informatieavond gehouden, waarin omwonenden en andere belanghebbenden en belangstellenden zijn geïnformeerd over het bouwplan en het bestemmingsplan.

Voorts doorloopt het bestemmingsplan de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

7.1.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Zuid-Holland en waterschap Rivierenland. Beide instanties hebben daarop te kennen gegeven in te stemmen met de inhoud van het bestemmingsplan.

7.1.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 17 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan "Eiland van Heesen 2014" vanaf 27 november 2014 tot en met 7 januari 2015 ter inzage gelegen. Het verslag van de terinzagelegging en de beantwoording van de ingekomen zienswijzen is opgenomen als bijlage 8.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid beschrijft het 'realiteitsgehalte' van het plan, ofwel of het realistisch is dat het plan gedurende de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) kan worden gerealiseerd.

In het kader van de regionale afstemming is een analyse van de lokale markt en van concurrerende projecten uitgevoerd (zie paragraaf 3.3.1 en bijlage 1). Hieruit volgt dat het reëel is dat het project gedurende de planperiode kan worden gerealiseerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro komen voor rekening van de particuliere initiatiefnemers. Hiertoe is tussen initiatiefnemer en gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat de gemeente gevrijwaard wordt van planschadeclaims en dat overige te maken kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het voorgaande biedt voldoende waarborgen voor de financiële uitvoerbaarheid.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Notitie toets bouwplan aan regionale woonvisie
Bijlage 2	Dynamische verkeerssimulatie
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
Bijlage 5	Verantwoording van het groepsrisico
Bijlage 6	Flora- en faunaonderzoek
Bijlage 7	Notitie waterhuishouding
Bijlage 8	Nota beantwoording van zienswijzen [p.m.]

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Eiland van Heesen 2014 met identificatienummer NL.IMRO.0545.BPEILANDVHEE2014-VS01 van de gemeente Leerdam

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.7 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.8 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

1.9 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats

1.10 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten

1.11 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond

1.12 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

1.13 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

1.14 gestapelde woning

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is

1.15 hoofdgebouw

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel/ bouwvlak door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken

1.16 horeca

bedrijven die alleen overdag en/of 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken i.v.m. verkeersbewegingen

1.17 niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse

1.18 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.19 overkapping

een bijbehorend bouwwerk voorzien van een gesloten dak

1.20 peil

- a. gebouwen in niet-geaccidenteerd terrein: de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten
- b. gebouwen in geaccidenteerd terrein:
 - 1. voor zover de voorgevel van een gebouw is gelegen binnen een afstand van 3 meter uit de grens met het openbaar gebied en tot en met een afstand van 13 meter vanaf de grens met het openbaar gebied: de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten
 - 2. overig: het hoogste punt van het aan het gebouw aansluitende bestaande afgewerkte terrein
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein

1.21 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar

1.22 waterhuishoudkundige voorzieningen

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit

1.23 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen
- 2.3 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen
- 2.4 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wateraanvoer, waterafvoer en waterberging;
- b. een obstakelvrije onderhoudszone met een breedte van niet minder dan 1 meter gemeten vanuit de boveninsteek van de watergang;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met niet-publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven.
- d. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' wordt tevens een parkeergarage met niet minder dan 11 parkeerplaatsen gebouwd.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Buiten het bouwvlak mag één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- c. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

De vloeroppervlakte ten behoeve van niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 25 m², met dien verstande dat:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats vindt;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. horeca of detailhandel niet zijn toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- e. de activiteiten door de bewoner worden uitgeoefend.

4.3.2 Parkeren

Bij de bouw van de gestapelde woningen dient voorzien te worden in de aanleg van niet minder dan 35 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

4.3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het een vrijstaand bijbehorend bouwwerk betreft;
- b. voor bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. voor zorgwonen;
- d. voor kamerbewoning;
- e. voor seksinrichtingen;
- f. van de gestapelde woningen, zonder aanleg en instandhouding van niet minder dan 35 parkeerplaatsen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Hoogteregels

- a. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen - onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 van de regels is bepaald - de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven hoogten in acht genomen te worden.
- b. De ten hoogste toelaatbare hoogten mogen uitsluitend worden overschreden door (schotel)antenne-installaties, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk 2 van de regels anders is geregeld.

6.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd -tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken van het bestemmingsplan- door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de regels in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

8.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTTREGEELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan

'Eiland van Heesen 2014'

VASTSTELLINGSBESLUIT



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

