

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

d.d.

agendapunt:

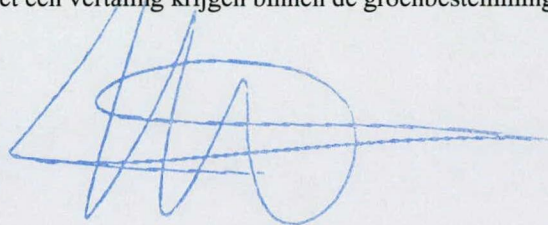
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Leimuiden-Noordelijk deel'		
Datum	19-9-2016		
Vorbereid door	D. Konings	Cluster Dorp en Maatschappij	
Portefeuillehouder	Y. Peters-Adrian		
Financiële gevolgen / dekking	Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten		
Bijlage(n) met Corsanummers	- Ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Leimuiden-Noordelijk deel' 16.25252 - Haalbaarheidsonderzoeken (bijlagen ontwerpbestemmingsplan) 16.25254 - Inspraakreacties naar aanleiding van dorpsavond 13-09-2016 16.25254		
Openbaar	Ja 16.25254		
Gemeenteraad	Nee, het bestemmingsplan gaat uiteindelijk ter vaststelling naar de gemeenteraad		
Beslispunten	1. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Leimuiden-Noordelijk deel'; 2. Het ontwerpbestemmingsplan vrijgeven voor de wettelijk verplichte terinzagelegging en vooroverleg met de betrokken inspraakpartners, waaronder hoogheemraadschap en provincie Zuid-Holland.		
Samenvatting	Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Leimuiden-Noordelijk deel' ter inzage te leggen, zodat eenieder hier een zienswijze op kan indienen. Op 13 september jl. is hiertoe tevens een inloopbijeenkomst in het dorp georganiseerd, waarbij inwoners vragen konden stellen en opmerkingen konden maken. Naar aanleiding van enkele van deze opmerkingen is het plan op twee punten aangepast. Een verslag van deze avond is bijgevoegd bij dit besluit.		

16.25252
16.25254
16.25255
16.25256

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
H.P.M. Hoek			
Y. Peters-Adrian			
H.R. Haarman			
M.E. Spreij			

Besluit d.d. 27 september 2016

College kan instemmen met het voorstel. Ten aanzien van de relatie naar de Grietpolderweg wil het college geen medewerking verlenen aan fiets- en gemotoriseerd verkeer. Dit moet een vertaling krijgen binnen de groenbestemming.



Inleiding

Voor de ontwikkeling van het noordelijk deel van Dorpshart Leimuiden is een aanpassing in het bestemmingsplan vereist.

SBB heeft hiertoe een aanvraag ingediend. In overleg met het bouwbedrijf wordt voorgesteld een aangepaste procedure te volgen om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Op 13 september is een inspraakbijeenkomst gehouden waarin alle opmerkingen van omwonenden zijn geïnterpreteerd.

Centrale vraag: stemt het college in met het de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan?

Wat willen we bereiken

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan om belanghebbenden de mogelijkheid te geven hun zienswijze te geven op het plan.

Onderbouwing

1.1 Na de inspraakavond met het dorp is het plan op enkele punten aangepast

Er zijn twee opmerkingen gekomen vanuit inwoners, waar het plan op is aangepast:

- In de toelichting is een nadere toelichting gegeven op de maximale goothoogte van de boerderijwoning.
- De plankaart is aangepast voor wat betreft de goot- en nokhoogte van het appartementencomplex

2.1 Volgens de wettelijke procedure moet het plan 6 weken ter inzage liggen en ter goedkeuring worden doorgestuurd naar de inspraakpartners

In de voorbereiding is het conceptbestemmingsplan ambtelijk besproken met de inspraakpartners provincie Zuid-Holland en hoogheemraadschap van Rijnland. Volgens de wettelijke procedures moeten beide partners hun officiële akkoord geven op het plan.

Uitvoering

Kosten

Geen. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten

Participatie en tijdlijn

Het volgen van de aangepaste procedure (de Stroomversnelling) zit specifiek in op betrokkenheid van inwoners en partijen bij het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. In bijgevoegd De procedure is afgestemd met de betrokken ontwikkelaar.



Risico's

Aan een wijziging van het bestemmingsplan zitten geen directe risico's gebonden voor de gemeente. De mogelijkheid tot planschade is afgedekt via een overeenkomst met SBB.

Duurzaamheid

Een wijziging van het bestemmingsplan heeft geen directe bijdrage aan de duurzaamheid.

Communicatie

Doelgroep	Boodschap	Middel	Planning
Alle betrokkenen	Bestemmingsplan ter inzage	Publicatie	Direct na besluitvorming
Inspraakpartners	Bestemmingsplan ter inzage	Per mail	Direct na besluitvorming

Ondernemingsraad

Niet van toepassing.

Integraliteit

Het voorstel is besproken met cluster regie en planvorming vanwege hun verantwoordelijkheid met betrekking tot de ontwikkeling van het Dorpshart en het contact met SBB. Het voorstel is per mail afgestemd met de portefeuillehouder.

Opmerking 1:

Is er over nagedacht dat de mogelijkheid bestaat dat er blauwalg de haven in komt?

Antwoord architect en ontwikkelaar:

In de verdere uitwerking van het civiele plan zal de mogelijkheid hiervan verder worden bekeken.

Opmerking 2:

Wat is het aantal passantenligplaatsen? En het aantal particuliere ligplaatsen?

Antwoord architect:

Er komen circa 5 aanlegplaatsen voor passanten en circa 30 particuliere ligplaatsen.

Opmerking 3:

Kan je, zonder dat je een woning koopt, alleen een aanlegplaats kopen?

Antwoord ontwikkelaar:

Ja, deze mogelijkheid bestaat.

Opmerking 4:

Wat wordt de doorvaarhoogte van de nieuwe brug?

Antwoord gemeente:

Voor de doorvaarhoogte van de brug wordt 1.60 meter nagestreefd, indien civiel technisch haalbaar.

Opmerking 5:

Inwoner woont aan de Nokweg langs de lager gelegen sloot, bij lage waterstand wordt water van de Kerkssloot naar "hun" sloot overgeheveld. Als men straks gaat saneren, hoe wordt dan voorkomen dat bijv. olieresten in het water terecht komen en als er dan over gestort wordt, deze vervuiling bij hun in de sloot terecht komt. En mocht dit dan wel gebeuren, welke actie wordt er dan ondernomen?

Antwoord gemeente en ontwikkelaar:

Dit is een uitvoeringstechnische vraag, waar de aannemer als uitvoerende partij voor verantwoordelijk is. Het bestemmingsplan is een planologisch document en doet geen uitspraken over dergelijke zaken.

Ontwikkelaar geeft aan dat bij de uitvoering van de sanering zal worden gewaarborgd dat er tijdens de sanering geen 'vervuild' water of grond naar de burensloot loopt.

Opmerking 6:

Als de nieuwe brug een doorvaart krijgt van ca 1.60 meter, komt er dan geen enorme bult in de weg,

waar het voor oudere personen onmogelijk is om tegenop te fietsen?

Gevraagd wordt door omwonenden of er hiervoor voor de brug, komende vanaf de Grietpolderweg richting Noordeinde, een ontsluiting komt voor voetgangers en fietsers om langs de haven richting centrum te komen.

Antwoord gemeente en ontwikkelaar:

In het civiele ontwerp zal dit worden meegenomen. De oplossing past binnen de aangegeven bestemmingen groen en verkeer.

Opmerking 7:

Ten noordoosten van de nieuwe brug ligt een stukje gras met bomen. Hiervan wordt een stuk afgegraven tot water. Inwoner geeft aan dat hij eigenaar is van het bovenliggende (water) perceel en de aangrenzende woning met tuin. De rij bomen die op de gemeentegrond staan zijn van inwoner en hij claimt ook dat hij dit stuk al ca 20 jaar in eigendom heeft en het nu van hem is? Ook vraagt hij zich af of men straks niet door zijn waterperceel gaat varen om de dorpshaven te bereiken.

Antwoord ontwikkelaar:

Afgesproken dat wij bij de verdere uitwerking van het civiele plan contact opnemen om dit in relatie tot ons plan met elkaar af te stemmen.

Opmerking 8:

Inwoner maakt bezwaar tegen opgenomen maximale bebouwingshoogte van 10 meter van appartementen. In gesprek is naar voren gekomen dat hij kan instemmen met het in het ontwerpbestemmingsplan opnemen van een maximale goothoogte van 7 meter aan de voor en zijgevel en maximale bebouwingshoogte van 10 meter.

Antwoord gemeente en ontwikkelaar:

Het ontwerpbestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Opmerking 9:

Inwoner geeft aan de bebouwingshoogte van de boerderij woningen fors te vinden.

Hiernaast geeft de buurman aan de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven goothoogte van 7 meter hoog te vinden ten opzichte van huidige pand.

Antwoord gemeente en ontwikkelaar:

Aangegeven dat het huidige bestemmingsplan een bouwhoogte toe staat van maximaal 12 meter en het ontwerpbestemmingsplan maximaal 10. Tevens aangegeven dat het stedenbouwkundig plan uitgaat van een realisatie van boerderijwoningen op deze plek met een soortgelijke uitstraling als de huidige boerderij.

Aangegeven dat wij bij het ontwerp uitgaan van een maximale goothoogte van 4,5 meter waarbij het mogelijk wordt gemaakt om op plekken de goot te doorsnijden met een gevel tot een hoogte van

max. 7 meter.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal het stedenbouwkundig ontwerp op dit punt nader worden omschreven.

Opmerking 10:

Inwoner geeft aan dat er bij realisering van de haven en de aanleg van de brug rekening zal moeten worden gehouden met zijn kadastrale eigendom, dat deels bestaat uit water en grond.

Antwoord ontwikkelaar:

Afgesproken dat wij bij de verdere uitwerking van het civiele plan contact opnemen om dit in relatie tot ons plan met elkaar af te stemmen.

Opmerking 11:

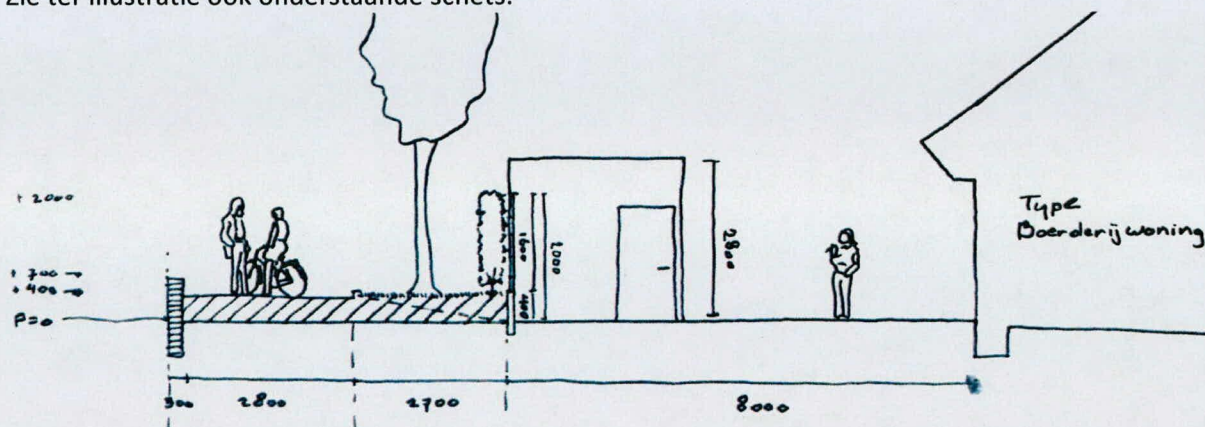
Hoe is de afwerking van de schuttingen ontworpen bij de boerderijwoningen?

Antwoord architect:

Om de privacy te waarborgen tussen de woningen en het pad is ertussen een gazon opgenomen van ca. 2m breed met daarin knotwilgen.

Als erfscheiding wordt een beukenhaag geplant tegen een draadmat hekwerk. Ook de bergingen en het hoogteverschil dragen bij aan het afschermen van de achtertuinen.

Zie ter illustratie ook onderstaande schets.



Opmerking 12:

Worden de bomen voor de boerderij, op de hoek, niet gekapt?

Antwoord ontwikkelaar:

Deze bomen blijven, voor zover mogelijk, gehandhaafd.

Opmerking 13:

Hoe is het onderhoud van de haven en de damwanden geregeld?

Antwoord ontwikkelaar:

Het onderhoud van de haven inclusief de damwanden zal door de particuliere eigenaren van de ligplaatsen worden geregeld middels een op te richten VVE.

Opmerking 10:

Waarom wordt de dokterspraktijk gesloopt?

Antwoord ontwikkelaar:

Door sloop en nieuwbouw op de locatie van de dokterspraktijk ontstaat kwaliteitsverbetering en kan deze intensiever worden gebruikt voor realisering van 8 sociale appartementen en voorzieningen in de plint. Het plangebied is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Intensief ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied en kwaliteitsverbetering van het dorpshart past binnen deze visie. Het gebied valt niet onder een bijzondere beschermingscategorie.