

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2016;

b e s l u i t :

1. de nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
2. met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen zoals verwoord in de nota van beantwoording zienswijzen het bestemmingsplan 'Dorpshart Leimuiden-Noordelijk deel' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 23 januari 2017
de griffier,
drs. K.A. van der Pas

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting



NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN DORPSHART LEIMUIDEN

Zienswijze 1a:

Adressant verwacht overlast van de bewoners van de acht geplande 'sociale' appartementen.

Antwoord:

Er worden woningen gerealiseerd in een dorpscentrum. De bestemming Wonen is geen overlastgevende functie en is passend in de nabijheid van andere woningen en de centrumfunctie van het dorp.

Zienswijze 1b:

De ladder duurzame verstedelijking wordt onjuist toegepast. Het voorliggende plan draagt niet bij aan het voorkomen van een tekort aan woningen.

Antwoord:

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de daar genoemde voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Anders dan adressant veronderstelt leidt de ladder niet tot het bepalen van een woningbouwopgave, maar is het gericht op het voorkomen van een overaanbod en leegstand.

Het plan komt tegemoet aan de woningbehoefte, doordat nieuwe woningen worden gebouwd.

Zienswijze 1c:

Adressant vreest voor geluidshinder als gevolg van toegenomen verkeersbewegingen. Deze vrees baseert adressant op de plantoelichting, waarin wordt beschreven dat de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï worden overschreden.

Antwoord:

De genoemde overschrijding van voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï heeft niet te maken met een toename van verkeer ten gevolge van het plan. Het heeft betrekking op de geluidbelasting vanwege bestaand verkeer, onder andere van de N207, op de nieuwe woningen.

Het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot een noemenswaardige toename van verkeer. Het plan leidt tot slechts een toename van drie woningen meer dan het geldende bestemmingsplan momenteel al toelaat.

Zienswijze 1d:

De drie panden aan de Dr. Stapenseastraat 2, 4 en 6 vormen een markant stadsgezicht binnen de kern Leimuiden. Door de geplande sloop van nummer 6 verliest Leimuiden een deel van haar 'gezicht'. In de Toelichting wordt compleet voorbijgegaan aan het voorgaande.

Antwoord:

Dr. Stapenseastraat 2 en 4 maken geen deel uit van dit bestemmingsplan; dit bestemmingsplan leidt niet tot sloop of wijziging van deze panden. Dr. Stapenseastraat 6 ligt wel binnen de plangrenzen en het plan gaat uit van sloop van dit gebouw.

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig en de dorpskern is geen beschermd dorpsgezicht. Er is in het verleden niet overwogen panden binnen dit bestemmingsplangebied

als monument aan te wijzen of om de dorpskern aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

Het te slopen gebouw Dr. Stapenseastraat 6 is in geen enkel document benoemd als potentieel monument. De panden tegenover het Dorpsplein zijn in documenten weliswaar vermeld als architectonisch waardevolle villa's in chaletstijl ("Cultuurhistorische waardestelling boerderij 'Van Beijeren', Dr. Stapenseastraat 24 te Leimuiden, gemeente Jacobswoude", Stad & Streek Cultuurhistorie Vof, 15 mei 2008) en dat in het centrum van Leimuiden enkele villa-achtige woonhuizen staan, waarbij Dr. Stapenseastraat 2 met name wordt genoemd als een gaaf exemplaar ("Jongere bouwkunst en stedenbouw 1800-1945; historisch-geografische beschrijving - bebouwingskarakteristiek en stedenbouwkundige typologie - inventarisatie", B.L. Sprinkhuizen, september 1989), maar dat heeft niet geleid tot het oordeel dat de gebouwen behoudenswaardig of beschermenswaardig zijn.

Het plangebied is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Intensief ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied en kwaliteitsverbetering van het dorpshart past binnen deze visie.

De plantoelichting wordt naar aanleiding van de zienswijze aangevuld met betrekking tot cultuurhistorische aspecten.

Zienswijze 1e:

Uit paragraaf 4.10 van de Toelichting blijkt dat er sprake is van bodemvervuiling op het perceel Dr. Stapenseastraat 6-8. Inmiddels is er een saneringsplan opgesteld. Dit plan geeft geen duidelijkheid over de maatregelen die worden genomen om schade aan het pand van adressant te voorkomen. In de planvorming zal, anders dan nu het geval is, aandacht moeten worden besteed aan dit aspect.

Antwoord:

De aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures, die nu niet ter beoordeling staan.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan dient duidelijk te zijn dat aanwezige bodemverontreiniging de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Ten behoeve van het plan is daarom bodemonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied deels is verontreinigd. De ontwikkelaar heeft het benodigde budget gereserveerd om het plangebied te saneren. Gelet daarop blijkt dat de aanwezige bodemverontreiniging binnen het plangebied op voorhand niet de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

De wijze waarop de bodemsanering wordt uitgevoerd is bovendien 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.

Zienswijze 1f:

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de projectontwikkelaar. Het ligt op de weg van deze partij de planschade van adressant te inventariseren. Tot heden heeft adressant op dit punt niets vernomen.

Antwoord:

Voor zover planschade aan de orde zou zijn is in de anterieure overeenkomst geregeld dat de ontwikkelaar daarvoor de kosten draagt. In dat kader heeft de ontwikkelaar een zelfstandige

afweging gemaakt ten aanzien van de inschatting van het risico op planschade. Dat risico heeft zij in haar eigen exploitatieopzet verdisconteerd. Dit valt buiten de verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente heeft geen aanleiding te veronderstellen dat de ontwikkelaar niet in staat zou zijn eventuele planschade te vergoeden.

De adressant behoeft op dit punt niets van de ontwikkelaar of de gemeente te vernemen. Voor de inschatting van het planschaderisico is slechts een planologische vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime benodigd.

Zienswijze 2:

Adressant verzoekt om in de afbeelding "integrale gebiedsvisie", die in de plantoelichting is opgenomen, de ovaal met daarin de woorden Jachthaven de Rijk, te verwijderen.

Antwoord:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

Zienswijze 3a:

De toegang tot de haven wordt een gigantische en - zeker als je uit de polder komt – welhaast onneembare hindernis van 1,60 m. boven het waterpeil.

Antwoord:

Gezien het hoogteverschil en de lengte waarover dit hoogteverschil overwonnen dient te worden blijkt dat met het aangegeven hellingspercentage van 1:20 de brug voldoet aan de richtlijnen en voorschriften en hiermee passend is in het ontwerp. De illustratieve profielen die zijn opgesteld om dit inzichtelijk te maken zijn bijgevoegd bij dit zienswijzedocument.

Zienswijze 3b:

Leimuiden zit niet te wachten op een verzandende en naar groene alg stinkend –na verloop van tijd - gat in het dorp op de plaats van de karakteristieke boerderij.

Antwoord:

Bij normaal onderhoud zal er geen sprake zijn van een verzandende en naar groene alg stinkende haven. Voor de aan te leggen haven wordt een VVE opgericht die verantwoordelijk is voor dit onderhoud.

Zienswijze 3c:

De geplande (te) dure huizen en sloepenhaven is niet waar inwoners van Leimuiden wat aan hebben, waar de inwoners van Leimuiden echt wat aan hebben is sociale woningbouw, en meer dan de in dit plan genoemd aantal.

Antwoord:

Op woensdagavond 7 oktober 2015 presenteerde de gemeente de uitkomsten van de in haar opdracht uitgevoerde woningmarktanalyse. Deze analyse biedt inzicht in de mate waarin de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de toekomstige bevolking en hoe de eventuele veranderingsopgave eruit ziet. Aan welke huurwoningen, zowel in het sociale als in

het vrije segment behoefte is en voor welke inkomensgroepen.

In paragraaf 3.3 van de analyse is geconstateerd dat, vanwege de groei in het aantal huishoudens, de behoefte naar ieder type woning en in elke prijsklasse tot 2020 zal groeien. Ook aan woningen in het duurdere segment bestaat behoefte, vanwege de stagnatie in de doorstroming.

Uitgangspunt voor het plan is dat 30% van het nieuwe woningaanbod wordt gerealiseerd in het sociale segment. De overige woningen betreffen eengezins-koopwoningen, waaraan ook behoefte bestaat.

Zienswijze 3d:

Adressant stelt een andere invulling voor, in de vorm van een zorgboerderij, sociale woningbouw en het opknappen van het reeds aanwezige parkachtige deel.

Antwoord:

Wat nu voorligt is het bestemmingsplan zoals ter inzage is gelegd. Er is geen aanvraag ingediend of initiatief in voorbereiding met een invulling zoals door adressant wordt beschreven.

Zienswijze 4a:

In paragraaf 4.2 moet bij de vermelding van de NAP-maten de eenheid worden aangegeven.

Antwoord:

De toelichting is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze 4b:

In 4.2 onder het kopje toekomstige situatie wordt er gesproken over het aanbrengen van een sifon en de verlegging van de regionale kering. Hieraan graag het volgende toevoegen: de technische uitvoering hiervan moet nog worden uitgewerkt en door ons worden getoetst. De initiatiefnemer moet hierover met ons in overleg.

Antwoord:

De toelichting is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze 4c:

In de verbeelding zijn de zones van de regionale kering niet juist weergegeven. Deze moet dezelfde afmetingen hebben als de aanwezige boezemwaterkering van de Vrieseekoopschepolder.

Antwoord:

De breedte van de zones van de regionale kering is naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

Zienswijze 4d:

Verzocht wordt om in artikel 9 de volgende of een vergelijkbare tekst op te nemen: "ten behoeve

van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien aan de eisen die de waterkeringenbeheerder stelt in de watervergunning wordt voldaan”.

Antwoord:

De provinciale Verordening Ruimte bepaalt dat een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, die beschermingszone als zodanig bestemt of als zodanig aanduidt. Het bestemmingsplan voldoet aan deze bepaling.

Vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft aan dat wanneer de Keur reeds voorziet in de bescherming van het waterstaatkundige belang en er is geen andere ruimtelijk relevante belang aan de orde, een bepaling zoals adressant voorstelt niet in het bestemmingsplan thuis hoort. Zie bijvoorbeeld de uitspraken 201309154/1/R1 d.d. 11 februari 2015 en 201402158/1/R1 d.d. 15 juli 2015.