

Raadsavond	8-1-2018
Registratienummer	18.002
Portefeuillehouder	Y. Peters-Adrian
Opsteller	V. Platteeuw, vplatteeuw@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan Leimuiden West

Beslispunten

Vaststellen raadsvoorstel, waarin wordt voorgesteld

1. de nota beantwoording zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Leimuiden West' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de ontwikkeling van woningbouw, het toekomstbestendig maken van het sportcomplex en het mogelijk maken van sanering van de vuilstortplaats op de locatie te Leimuiden.

Wat gaan we daarvoor doen

Het plan bestaat uit een aanpassing van de bestemming voor het sportcomplex aan de Beukenlaan, en woningbouw voor het gebied ten westen van de volkstuinen aan de Leeuwerik en de voormalige vuilstort en dijk ten noordwesten hiervan tussen Meerewijck en scheepswerf Kok. Het plan maakt zowel een toekomstbestendig sportcomplex als in totaal 104 woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk.

Inleiding

Op 25 april 2016 heeft uw raad een amendement (zie bijlage) aangenomen om het krediet voor Leimuiden-West te splitsen in een planvormings- en uitvoeringskrediet en daarbij ons college verzocht de Nota van uitgangspunten over te slaan en het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Naar aanleiding van dit besluit is een bestemmingsplan op aanvraag ingediend. De aanvraag betreft de realisatie van in totaal 104 woningen, het toekomstbestendig maken van het sportcomplex en de sanering van de vuilstortplaats.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 24 december 2015 tot en met woensdag 3 februari 2016 ter inzage gelegen. Tezamen met de vooroverlegpartners zijn er 14 reacties binngekomen. Op de inspraakreacties is inhoudelijk gereageerd en het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast naar aanleiding van deze reacties. Vervolgens heeft van donderdag 1 juni 2017 tot en met woensdag 12 juli 2017 het ontwerpbestemmingsplan Leimuiden-West ter inzage gelegen. In de periode dat het ontwerp ter visie lag, is in totaal een 12-tal zienswijzen ontvangen.

Onderbouwing

Het plan maakt zowel een toekomstbestendig sportcomplex als in totaal 104 woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Bij de voetbalvereniging wordt één van de velden verkocht om woningbouw mogelijk te maken. In ruil voor de verkoop wordt een kunstgrasveld bij de sportvereniging aangelegd. Aan de tennisvereniging wordt meer ruimte gegeven zodat er een klein veld bij kan komen. Beide verenigingen krijgen bovendien meer bouwruimte om toekomstige ontwikkelingen aan te kunnen. Naast de woningen op het te verkopen veld komen er ook woningen op de voormalige vuilstort die voor dat doel gesaneerd wordt. De woningen worden bereikbaar gemaakt via een weg die loopt langs de volkstuinen aan de Leeuwerik.

In de nota van beantwoording zienswijzen is een overzicht van de reacties met beantwoording gegeven. De belangrijkste onderwerpen betreffen:

- **Ruimtelijke inpassing:** Voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is het plan op dit punt aangepast. In paragraaf 2.5 van de toelichting is een uitgebreide beschrijving opgenomen over de ruimtelijke inpassing van de woonwijk in het gebied. In de verbeelding zijn groenbestemmingen (waardevolle openheid en natuurlijke oever) opgenomen, het woningtype is nader bepaald en de goothoogte van woningen aan de rand is verlaagd om een 'zachte' overgang van het landelijk gebied naar het woongebied te creëren. Ook zijn er zichtlijnen in de verbeelding opgenomen. Op deze wijze is de overgang van de ontwikkeling naast de open polder en de groene randen van het plangebied ruimtelijk goed ingepast. De provincie heeft met de wijze van ruimtelijke inpassing in de regels kunnen instemmen en tegen dit onderdeel geen zienswijze ingediend. Desondanks is volgens een aantal reclamanten de ruimtelijke inpassing in de woonwijk niet gewaarborgd. De ingediende zienswijzen op dit onderdeel hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.
- **Motivering omtrent overlast omwonenden:** Een belangrijk onderdeel van de zienswijzen betreft de reactie van omwonenden dat zij overlast zullen ondervinden van het sportcomplex. In het vigerend bestemmingsplan is ter plaatse van de sportvelden al de bestemming recreatie (sport) opgenomen. De grenzen van deze sportbestemming wijzigen niet. Door de herinrichting van het sportcomplex neemt het tenniscomplex in omvang toe (één tennisbaan en één minibaan). Het voetbalcomplex zal echter in omvang afnemen ten behoeve van de beoogde nieuwbouw. De herinrichting van de sportvelden zal dan ook niet leiden tot een significante toename van bezoekers of het aantal verkeersbewegingen. Ook het aantal parkeerplaatsen blijft gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Het tenniscomplex wordt weliswaar op een deel van de parkeerplaats aangelegd maar de parkeerplaats wordt zodanig verlegd dat er geen parkeerplaatsen verloren gaan. Het toekomstbestendig maken van de sportclubs betekent dan ook niet dat er meer bezoekers zijn te verwachten maar slechts dat de speelbaarheid (door kunstgras) wordt verbeterd en dat bij slecht weer er minder sprake zal zijn van afgelastingen. Ook en bij de tennisvereniging worden niet meer leden verwacht. De leden zullen naar verwachting slechts minder lang hoeven te wachten totdat ze kunnen spelen. Er zal dan ook

geen sprake zijn van meer overlast voor omwonenden. Ook met betrekking tot mogelijke lichthinder; uit onderzoek blijkt dat deze ruim binnen de daarvoor gestelde normering blijft. De ingediende zienswijzen op dit onderdeel hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

- **Alternatieven:** In de zienswijzen wordt veelvuldig gewezen op alternatieven en dat het plan niet op deze wijze gerealiseerd hoeft te worden. In de beantwoording is opgenomen De situatie is nu dat het derde veld aan groot onderhoud toe is. Kickers moet dus flink investeren. Om de bespeelbaarheid in de natte periode en wintermaanden te vergroten in het geval de natuurgrasvelden afgekeurd worden, kan er veelal op kunstgras gespeeld worden. In dat verband is de keuze gemaakt het derde veld te verkopen in ruil voor kunstgras op een ander veld. De onderhoudslasten van die twee grasvelden vallen daarmee grotendeels weg. Als dat kan worden bereikt door een revitalisatie van het sportcomplex is dat in lijn met de wensen van de gemeente. Immers, de gemeente faciliteert de sportgelegenheid ter plaatse en voor haar is van belang dat er voldoende sportgelegenheid is voor de jeugdige inwoners. Het uitvoeren van onderhoud brengt kosten voor de toekomst met zich mee en bovendien vergroot dat niet de bespeelbaarheid in de natte periode en de wintermaanden. In dat kader is dat gezien dit voorstel geen redelijk alternatief.
- **Verkeerssituatie:** Indieners van de zienswijzen maken zich zorgen om de verkeers(on)veiligheid van de nieuwe ontsluiting. Als bijlage bij de toelichting is het verkeerscirculatieplan van Leimuiden toegevoegd, waarin onderzoek is gedaan naar de invloed van de verschillende ruimtelijke projecten op de veiligheid en doorstroming op het wegennet in Leimuiden. Gekeken is of de toename van het verkeer, voortkomend uit de ontwikkelingen, afgewikkeld kan worden op de huidige infrastructuur van Leimuiden. Ook de ontwikkeling van Leimuiden West is opgenomen in dit onderzoek. Aangetoond is dat de huidige infrastructuur tot 2030 toereikend is om op een veilige manier al het verkeer te kunnen afwikkelen. Aangenomen wordt dat een etmaalintensiteit van minder dan 5000 motorvoertuigen per etmaal een veilige intensiteit is op een erftoegangsweg. Te zien valt dat op de drukste en dus maatgevende wegen in Leimuiden deze intensiteit niet bereikt wordt voor 2030 (inclusief alle geplande ontwikkelingen). De wegen waar de ontwikkeling Leimuiden West direct op aansluit (Leeuwerik / Kievit) zijn ook aangewezen en ingericht als erftoegangswegen (30 km/u) met een maximale capaciteit van 5000 mvt/uur. Vanzelfsprekend liggen hier de intensiteiten nog veel lager dan op de wegen op 'de ring' van Leimuiden dus de verkeersafwikkeling van het extra verkeer komend uit Leimuiden West kan gemakkelijk en op een veilige wijze op deze wegen plaatsvinden.
- **Regionale Woonagenda Holland Rijnland:** de provincie maar ook andere reclamanten hebben de vraag gesteld of de ontwikkeling passend is binnen de Ladder van de Duurzame Verstedelijking. In kwestie betreft het plangebied onder meer een voormalige stortplaats die moet worden gesaneerd. In 2007 is de provincie al akkoord gegaan met deze sanering en woningbouw conform provinciaal beleid. Holland Rijnland heeft nog geen herziene regionale woonvisie en geen aanvaard woningbouwprogramma. Daardoor is de huidige woonvisie en het woningbouwprogramma (planlijst) van 2016 van kracht. Bij de beoordeling van de planlijst van 2016 en de daarbij behorende behoefteberekeningen blijkt dat op basis van de planmonitor 2016 t/m 2029 onderhavig plan binnen de bandbreedte van de Bevolkingsprognose (BP) past. In dit kader wordt aan Trede 1 van de Ladder voldaan. Aan Trede 2 wordt eveneens voldaan. De vraag die daarbij centraal staat is of de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgezichtgebied kan plaatsvinden door benutting van beschikbare gronden, herstructurering, transformatie of anderszids. Dit is niet het geval. De toelichting is op dit punt aangevuld.

Integrale Notitie Leimuiden

De integrale notitie Leimuiden heeft inzichtelijk gemaakt dat de vragen die in het amendement zijn gesteld ten aanzien van elementen groen en bereikbaarheid opgelost kunnen worden. Het realiseren van toekomstige mogelijkheden, zoals ingebracht bij de bijeenkomst met inwoners, worden met deze ontwikkeling niet onmogelijk gemaakt.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Vanaf medio 2014 heeft een uitgebreide communicatie tussen de sportverenigingen en de omwonenden plaats gevonden. Er zijn diverse inloopavonden geweest en er is actief gekeken naar diverse oplossingen om voor een ieder tot een bevredigende situatie te komen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een mediationtraject. Het mediationtraject heeft trajectinformatie opgeleverd over zaken als licht en geluid. Het heeft uiteindelijk niet geleid tot consensus tussen partijen. Participatie en het actief betrekken van omwonenden bij dit proces is uitgebreid in het voortraject aan de orde geweest.



Risico's

De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Evaluatie

Het resultaat van het bestemmingsplan volgt als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Deze is dan passend binnen het bestemmingsplan waarna de vergunning binnen 8 weken afgegeven kan worden.

Roelofarendsveen, 12 december 2017

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Bestemmingsplan Leimuiden West:

- * Toelichting met bijlagen
- * Regels
- * Verbeelding

Nota beantwoording zienswijzen

Amendement

Bijlagen ter inzage