MEMO

datum	1 februari 2018	☒ ter informatie	☐ ter circulatie
aan	gemeenteraad	☒ ter kennisneming	☐ volgens afspraak
cc		☒ ter behandeling	☐ voor commentaar
opsteller	V. Platteeuw / M. Bosman		
afzender	b&w		
onderwerp	aanpassingen bestemmingsplan Leimuiden West		

Vanuit de bewoners rondom het sportpark (Dennenlaan en Meerewijck 1) is een aantal suggesties gedaan om de door hen verwachte licht- en geluidsoverlast te beperken. Wij waarderen de handreiking door deze groep inwoners die tijdens de beeldvormende avond is ingebracht. Gezien de positieve reacties van alle raadsfracties op deze inbreng zijn deze suggesties alsnog verwerkt in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan
De volgende onderdelen van het bestemmingsplan Leimuiden West zijn gewijzigd:

In de verbeelding zijn stroken die eerder de bestemming Sport hadden gewijzigd in een groenbestemming (Groen- 2). Binnen deze groenbestemming zijn bermen, beplanting, groenvoorzieningen e.d. toegestaan alsmede geluidsschermen ten behoeve van de bestemming sport. Binnen die betreffende groenbestemming zijn geen gebouwen toegestaan maar wel bouwwerken geen gebouwen zijnde van max 5 meter hoog. Ook zijn geluidschermen, lichtmasten en ballenvangers toegestaan.

Daarnaast is binnen de bestemming Sport en binnen voormelde groenbestemming een maximaal toegestaan lichtniveau toegevoegd.

De bestemming ‘Groen – 2’ zal luiden:
De op de verbeelding voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden en calamiteitenontsluiting(en);
d. geluidsschermen ten behoeve van de bestemming 'Sport';
e. waterlopen en waterpartijen.

Bilderdam - Hoogmade - Kaag - Leimuiden - Nieuwe Wetering - Oud Ade - Oude Wetering - Rijnsaterwoude - Rijpwetering - Roelofarendsveen - Woubrugge

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m;
d. de maximale bouwhoogte van een geluidsscherm bedraagt 3 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen;
f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte:
    1. van lichtmasten maximaal 16 m bedragen, mits via lichtberekeningen wordt aangetoond dat de lichtinstallatie voldoet aan de NSVV-normen voor verlichtingsniveaus op de velden en de mate van lichthinder op de woonomgeving die gelden voor zone E2;
    2. van ballenvangers maximaal 7 m bedragen.

Sociale woningbouw

In de overeenkomst met Vibu en het bestemmingsplan is 30% sociaal vastgelegd. Deze 30% (van 104 woningen) betekent 31 woningen, verdeeld in 16 sociale huur en 15 sociale koop.

Het college deelt de zorg van de raad over het behoud van de sociale woningvoorraad voor de doelgroep. Met sociale koopwoningen is dit lastig te regelen, die zijn in de huidige marktomstandigheden vrijwel direct na verkoop (veel) meer geld waard en vallen dan dus ook direct buiten de sociale (koop)sector. Dat is niet de bedoeling van het ingezette beleid. De nieuwe MRSV zorgt grotendeels voor een oplossing voor dit probleem, maar is niet van toepassing op oudere contracten met ontwikkelaars. Wij hebben in de lijn van de MRSV met ontwikkelaar Vibu daarom aanvullende afspraken gemaakt. Wij zijn positief over de constructieve opstelling van Vibu.

Met Vibu is overeengekomen dat de 30% sociaal vervangen wordt voor 24 sociale huurwoningen en 7 woningen in de categorie tot € 265.000,- (met CPI index). Dit ligt meer in lijn met de onlangs geactualiseerde MRSV. Het bestemmingsplan is hierop eveneens aangepast. In de regels is de eis van 24 sociale huurwoningen en 7 woningen in de categorie tot € 265.000,- (met CPI index) vastgelegd.

Woondiensten Aarwoude heeft een positieve grondhouding aangenomen richting Vibu, voor de afname van de 24 sociale huurwoningen, of afname van de grond welke benodigd is. In het laatste scenario zal Woondiensten Aarwoude de woningen zelf ontwikkelen.

Geluidsscherm

De mogelijkheid tot het realiseren van een geluidsscherm in de groenstrook is opgenomen in het bestemmingsplan.

Op 15 en 30 januari zijn er gesprekken geweest tussen ontwikkelaar, Kickers ’69, bewoners en gemeente. Bij deze gesprekken is ook een geluidsexpert aanwezig geweest. Door deze geluidsexpert is onderzoek gedaan naar de doelmatigheid van een geluidsscherm.

De (samengevatte) conclusie is dat er vanuit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit) geen aanleiding is om de bouw van een geluidsscherm af te dwingen. Verder laat het vigerende

bestemmingsplan een kunstgrasveld en trainingen op veld 2 al toe. Enkel een scherm van 3 meter hoog zal het gemiddelde geluid en het niveau van de geluidspieken zodanig reduceren dat er een merkbare verbetering is.

Bewoners hebben aangegeven dat de door hen verwachte hinder vooral plaatsvindt als men in de tuin aanwezig is. Kickers ’69 heeft aangegeven dat er in de maanden juni, juli en augustus niet gevoetbald wordt, dus de vermeende overlast als bewoners buiten aanwezig zijn beperkt is.

De aanleg van een geluidsscherm kost ca. € 43.000,- incl. BTW. Gezien het beperkte effect en de geringe periode dat er werkelijk buiten in de tuinen verbleven wordt, heeft Vibu aangegeven niet bereid te zijn tot een volledige financiële vergoeding. Wel wil Vibu een handreiking doen tot een bijdrage van 50% van de kosten, hetzij met een maximum van € 25.000,-.

Hiernaast heeft Vibu de volledige kosten voor het mediation traject van ca. € 15.000,- voor haar rekening genomen. Het gaat dan om het licht- en geluidsonderzoek en de begeleidingskosten.

De vraag aan de raad is of hij -in afwijking tot eerdere besluitvorming dat de gemeente financieel niet bijdraagt in Leimuiden West- voor 50% bij wil dragen in de kosten voor de realisatie van een geluidsscherm. Indien de raad hiermee in wil stemmen, ziet het college dat graag terug in een amendement.

Wandelpad tussen veld 1, 2 en Meerewijck

Een aantal raadsfracties heeft het verzoek gedaan tot de aanleg van een wandelpad tussen het 1e en 2e veld van Kickers ’69 en de Meerewijck.

Vibu heeft aangegeven dat zij open staat voor de verkoop van deze strook grond aan de gemeente, voor de prijs die Vibu daar onlangs zelf voor betaald heeft. Vibu zal daar dus geen winst op maken.

Voor de aanleg van het wandelpad zal verder onderzoek/overleg nodig zijn. Dit betreft o.a.: draagvlak in Leimuiden, grondverwerving, kosten (aanleg, beheer en onderhoud), akkoord op de uitvoering door Hoogheemraadschap van Rijnland.

Indien de raad hiermee verder wil, dan ziet het college dat graag terug in een motie. Het college vraagt de raad nadrukkelijk om in de motie rekening te houden met het ingediende bezwaar van de direct omwonende tegen dit wandelpad.

Slotwoord

Langs deze weg wil het college alle betrokkenen die hebben bijgedragen aan de verdere versterking van het totaalplan bedanken voor hun inbreng.