

INSPRAAKREACTIE **op het Voorontwerp bestemmingsplan Leimuiden West** **(hierna te noemen het VBP)**

Samenvatting

Onze vereniging beoogt het open landschap te behoeden voor vermijdbare aantasting. De bouw van villa's buiten de BSD (Bestaand Stads- en Dorpsgebied) contour betekent een ernstige en niet noodzakelijke aantasting van waardevol open landschap. Wij maken bezwaar tegen het bouwen buiten de BSD-contour op grond van de volgende vijf overwegingen, die hieronder nader worden toegelicht:

1. de noodzaak voor de bouw van villa's is niet aangetoond;
2. de noodzaak te bouwen buiten de BSD-contour is niet aangetoond;
3. het maatschappelijk belang is minimaal;
4. het open landschap wordt ernstig beschadigd;
5. de regie van het vervolgtraject wordt uit handen gegeven.

Op grond van deze vijf overwegingen verzoeken wij de gemeenteraad om het Voorontwerp Bestemmingsplan Leimuiden West te verwerpen, voor zover het de voorgenomen bebouwing buiten de BSD-contour betreft.

Toelichting

1. De noodzaak voor de bouw van villa's is niet aangetoond

- De noodzaak om 67 of meer villa's toe te voegen aan het woningbestand van Leimuiden, Kaag en Braassem of de regio Holland-Rijnland is niet aangetoond. In het VBP wordt gesproken over wenselijkheid, maar ontbreekt een onderbouwing van de noodzaak. Nergens wordt cijfermatig, kwantitatief en kwalitatief, de noodzaak aangetoond, uitgaande van de huidige woningvoorraad en bouwplannen (al dan niet reeds in uitvoering) in Leimuiden, Kaag en Braassem en Holland-Rijnland.

Citaat uit de Toelichting op het VBP:

De veranderende gezinssamenstelling gaat zorgen voor een andere vraag naar woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Bovendien betekent deze verandering dat de bouw van nieuwe woningen niet direct leidt tot een toename van de bevolking. Bovendien moeten we er rekening mee houden dat deze trend zich overal in Nederland voordoet, en dan vooral in de kleinere kernen. De markt voor eensgezinswoningen staat daarmee onder druk. Met de realisatie van de woningen in Leimuiden-West wordt invulling gegeven aan deze vraag naar eensgezinswoningen en woningen voor ouderen.

- In het VPB staat dat de markt voor eensgezinswoningen onder druk staat. Betekent dit dat er te veel of te weinig eensgezinswoningen zijn? Hoe valt dat te rijmen met de bewering dat met de realisatie van de woningen in Leimuiden West (en dan denken wij aan de 67 of meer villa's) invulling wordt gegeven aan de vraag naar eensgezinswoningen en woningen voor ouderen? Voor welke doelgroepen zijn de villa's eigenlijk bedoeld? Gezinnen, ouderen, starters?

2. De noodzaak om te bouwen buiten de BSD-contour is niet aangetoond

- Zelfs wanneer alsnog zou worden aangetoond, dat de bouw van deze villa's voor enige doelgroep noodzakelijk zou zijn, dan is daarmee nog niet aangetoond dat de noodzaak bestaat die te bouwen buiten de BSD-contour. Het feit dat provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken het bouwen buiten de BSD-contour niet bij voorbaat onmogelijk maken betekent niet dat het ook is toegestaan. De provincie stelt daaraan stringente eisen, waaraan niet wordt voldaan. De regionale en gemeentelijke nota's, waaronder de MRSV (Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie), tonen evenmin de noodzaak aan om te bouwen buiten de BSD-contour.

Citaat uit de Toelichting op het VBP:

Het project Beukenlaan 4 (64 woningen) zal geen doorgang vinden, waardoor de ontwikkeling van Veld 3 en Meerewijck 3 meer prioriteit voor de toekomstige groeimogelijkheden zal krijgen. Nu het plan Beukenlaan 4 geen doorgang meer vindt zijn er geen gemeentelijke woningbouwplannen meer aan de orde. De gewenste en geplande te realiseren woonmilieus voor de diverse doelgroepen kunnen alsnog worden gerealiseerd in Leimuïden West.

- In het VBP wordt op geen enkele wijze aangetoond dat er binnen de BSD-contour geen ruimte meer is. Alleen al het feit dat Beukenlaan 4 is geschrapt om het bouwen van Meerewijck 3 mogelijk te maken bewijst dat er binnen de BSD-contour wel degelijk ruimte is.
- Op zijn minst had in het VBP een aantal mogelijkheden (binnen en buiten de BSD-contour) objectief moeten worden vergeleken, met voor- en nadelen, zodat er een weloverwogen keuze gemaakt had kunnen worden. Het VBP is overduidelijk toegeschreven naar het doel de ringvaartdijk te bebouwen, waarbij de nadelen en alternatieven bewust zijn verzwegen. Dat maakt een verantwoorde besluitvorming onmogelijk.

3. Het maatschappelijk belang is minimaal

- Ter rechtvaardiging van het plan wordt gewezen op het maatschappelijk belang. Dat maatschappelijk belang is volstrekt ontoereikend om deze inbreuk op het landschap te rechtvaardigen. Bovendien kan dat belang ook worden gerealiseerd zonder het bouwen van villa's buiten de BSD-contour.

Citaat uit de Haalbaarheidsstudie:

Het belang van de gemeente is een integraal plan waarbij het maatschappelijk belang gediend wordt. Dit maatschappelijk belang bestaat voor de gemeente niet uit 'eisen', maar wel uit 'wensen':

- een toekomstbestendig sportcomplex
- de sanering van de voormalige vuilstort
- bij woningbouw op de voormalige vuilstortlocatie heeft een ontsluiting aan de dorpszijde de sterke voorkeur
- bij woningbouw dient het programma afgestemd te worden met de woonbehoefte

- Over het toekomstbestendig (?) sportcomplex valt het volgende op te merken. Met de wensen van de voetbalvereniging is blijkbaar een niet nader gespecificeerd bedrag van € 930.000 gemoeid. Daarvan komt € 600.000 beschikbaar door de verkoop van een veld, € 250.000 uit de woningbouw van de projectontwikkelaar en € 80.000 van de gemeente. De tennisvereniging krijgt ruimte voor een extra tennisbaan. In feite kan alleen het bedrag van € 250.000 worden aangemerkt als maatschappelijk belang.
Kan het kunstgrasveld werkelijk niet op andere wijze gefinancierd worden? Hoe zijn de andere kunstgrasvelden in de gemeente dan tot stand gekomen?
- Het voormalige vuilstort ligt al sinds 1949 onaangeroerd. Uit het Triade-onderzoek van 2010, waarbij Bioclear uit Groningen een locatiespecifieke ecologische risicobeoordeling heeft gedaan, is naar voren gekomen dat op de locatie geen onacceptabele ecologische risico's worden verwacht bij het huidige gebruik. Het VBP wekt de indruk dat sanering nu noodzakelijk is en dat daarom woningbouw mogelijk is. Daarmee wordt de werkelijkheid omgedraaid. Het afdekken van de voormalige vuilstort met een laag van één meter schone grond is slechts noodzakelijk indien er gebouwd gaat worden. Het gaat hier meer om een voordeel voor de projectontwikkelaar, dan om een maatschappelijk belang.
- De wens tot ontsluiting aan de dorpszijde laten wij onbesproken. Als er niet gebouwd wordt is er ook geen ontsluiting nodig. Ons ontgaat waarom deze wens als maatschappelijk belang wordt gezien.
- Dat het woningbouwprogramma afgestemd dient te worden op de woonbehoefte spreekt vanzelf. Wij wezen er eerder op dat hiervan niets is gebleken. Ook hier is onduidelijk waar het maatschappelijk belang uit zou bestaan.

4. Het open landschap wordt ernstig beschadigd

- In het Werkboek Leimuiden wordt gesproken over flexibiliteit bij de uitwerking. Er worden aantallen villa's genoemd die uitgaan boven de 67. De beoogde kopers krijgen ongetwijfeld een grote mate van vrijheid bij de uitwerking van de plannen. In combinatie met het appartementengebouw van drie verdiepingen op de ringdijk en de aarden wal, waarmee de scheepswerf aan de westzijde moet worden afgeschermd, ontstaat dan een indrukwekkende massaliteit, waarbij de bestaande bebouwing van Meerewijk 1 en 2 in het niet valt.
- De verwoede poging, die wordt gedaan om twee zichtlijnen te behouden, opdat tussen de villa's door een blik op het open landschap geworpen kan worden, is een droeve illustratie van de vernietiging van dat open landschap.

5. De regie van het vervolgtraject wordt uit handen gegeven.

- Behalve de hierboven genoemde inhoudelijke bezwaren hebben wij het procedurele bezwaar dat, bij een onverhoopt doorgaan van het plan, heel veel gemeentelijke regie nodig zal zijn om tot een aanvaardbare uitwerking te komen. De mededeling dat de afzonderlijke partijen de uitwerking ter hand nemen van het eigen deelplan doet het ergste vrezen. Wij vrezen dat de gemeente niet in staat zal zijn voldoende

tegenwicht te bieden aan toekomstige bewoners, die wellicht – net als bij De Oevers in Braassemerland – hun eigen deelplan ter hand gaan nemen.

Citaat uit de Haalbaarheidsstudie:

5.3 Uitwerking in deelplannen

Het schetsontwerp biedt de kaders die vertaald moeten worden tot de planologische randvoorwaarden om tot realisatie over te kunnen gaan.

Op basis van het schetsontwerp kunnen de afzonderlijke partijen de uitwerking ter hand nemen van het eigen deelplan. Vanzelfsprekend zal regie gevoerd moeten worden op het gebied van stedenbouw, landschap, procedures, planning etc.

Slotopmerkingen

- Verontrustend is dat de indruk wordt gewekt dat alle belanghebbenden bij de voorfase van dit project (meer dan anderhalf jaar!) betrokken zijn geweest, terwijl de betrokkenheid in feite slechts gaat om partijen, die voordelen denken te behalen.
- Zelfs de gemeenteraad was, voor zover ons bekend, niet actief betrokken bij de initiatieven die de gemeente aan de dag heeft gelegd, in de regio en bij de provincie om te pogen de planologische belemmeringen voor de plannen bij voorbaat weg te nemen.
- In de intentieovereenkomst heeft de gemeente zich verplicht al het mogelijke te zullen doen om het plan daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen.

Citaat uit de Haalbaarheidsstudie:

5.2 Intentieovereenkomst

Dit rapport bevat het breed gedragen schetsontwerp zoals dat is opgesteld door de voetbalvereniging, de tennisvereniging, Vibu Projectontwikkeling en de gemeente Kaag en Braassem. Alle partijen hebben de intentie uitgesproken om dit ontwerp daadwerkelijk te willen realiseren. Wanneer partijen dit wensen kunnen deze intenties worden geformaliseerd in een intentieovereenkomst.

- Door die voorgeschiedenis en de intentieovereenkomst, waarbij de gemeenteraad niet was betrokken, is naar onze mening een onaanvaardbare hypotheek gelegd op de verdere procedure en het proces van besluitvorming. Daarmee is ook het coalitieakkoord met voeten getreden, waarin hoog wordt opgegeven van de invloed vooraf door de inwoners van de gemeente.

Verzoek

Op grond van deze overwegingen verzoeken wij de gemeenteraad om het Voorontwerp Bestemmingsplan Leimuiden West te verwerpen, voor zover het de voorgenomen bebouwing buiten de BSD-contour betreft.

Woubrugge, 19 januari 2016