

Bestemmingsplan Tuinderij, Leimuiden

Nota van beantwoording zienswijzen

Januari 2022

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 november 2021 t/m 29 december 2021 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn in totaal vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben niet tot wijziging van het bestemmingsplan geleid.

De provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland zijn akkoord.

Zienswijze 1		
1.	Reclamant stelt dat de afspraken die in Glasgow zijn gemaakt omwille van de natuur niet alleen gelden voor grootmachten, maar ook voor gemeente. De stikstofproblematiek, opwarming van de aarde en overstromingen eindigen niet bij de grenzen van de gemeente. Reclamant stelt dat we niet nog meer groen moeten vervangen voor beton, niet nog meer gezonde stikstof opnemende bomen moeten kappen en niet nog meer natuur verloren moeten laten gaan.	De opmerking dat ook de gemeente zijn verantwoordelijkheid moet nemen en een bijdrage kan leveren aan oplossingen, voor de problemen die door reclamant worden genoemd, is terecht. De gemeente Kaag en Braassem zet zich dan ook in voor duurzaamheid op het ecologische vlak. Hoofdpijnen van de gemeentelijke visie hierop is terug te vinden in de omgevingsvisie. Dit betekent echter niet dat er nooit meer een boom kan worden gekapt of onbebouwd stuk grond bebouwd kan worden. Immers zo zwart-wit is de realiteit niet. De gemeente staat voor verschillende uitdagingen waar verschillende belangen tegen elkaar af moeten worden gewogen en het een gegeven is dat de fysieke ruimte schaars is. Keuzes moeten worden gemaakt. Naast uitdagingen op het gebied van het verbeteren van de ecologische duurzaamheid en klimaatverandering geldt ook de realiteit dat er binnen de gemeente sprake is van een vergrijzende bevolking. Met als gevolg dat het aantal mensen met dementie binnen de gemeente stijgt en aankomende jaren zal blijven stijgen. Het is ook aan de gemeente, in samenwerking met andere organisaties en partijen, om te kunnen voorzien in de stijgende zorgvraag op dit gebied. In dit specifieke geval zullen er een tweetal bomen moeten worden gekapt om zo 20 nieuwe zorgplekken te creëren binnen de kern Leimuiden voor mensen met dementie. Plekken waar in de aankomende jaren steeds meer vraag naar zal zijn. Daarnaast geldt er ook een herplantplicht voor de gekapte bomen. Om zo ook bij deze ontwikkeling aandacht te hebben voor de problematiek van klimaatverandering. Op deze manier wordt getracht verschillende belangen zoveel mogelijk met elkaar te verenigen en in te passen in de fysiek schaarse ruimte.
2.	Reclamant noemt het op zijn minst opmerkelijk dat een hele wethouder delegatie het 'Tiny Forest' bij de Lei komt openen, maar vervolgens zonder enige vorm van aandacht gezonde monumentale bomen laat kappen.	De gemaakte opmerking over de aanwezigheid van collegeleden valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Echter ingaand op de opmerking, het belang van natuureducatie en ook ecologische duurzaamheid wordt door de gemeente onderschreven. Zie hiervoor ook de gemeentelijke omgevingsvisie. Zoals ook onder punt 1 van de beantwoording van deze zienswijze uiteen is gezet, betekent dit niet dat als het belang hiervan wordt onderkend er nooit meer een boom zal worden gekapt binnen de gemeente Kaag

		en Braassem. De gemeente behartigt meerdere belangen en probeert deze zo goed mogelijk met elkaar te verenigen. Daarnaast een correctie bij de opmerking, de gekapte bomen hebben geen monumentale status.
3.	Het is voor reclamant helder dat er woningen moeten komen voor mensen met een geestelijke aandoening. Maar hier zijn betere locaties voor te vinden, die minder ten koste zouden gaan van de natuur, speelruimte voor kinderen en recreatiemogelijkheden. Hierbij wordt verwezen naar plannen voor dergelijke woningen op de locatie kruispunt N207. En dan zonder tussenkomst van een investeerder die maar één ding voor ogen heeft.	In het ontwerpbestemmingsplan Tuinderij Leimuiden wordt gemotiveerd waarom er bij deze ontwikkeling op deze locatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij worden andere locaties die buiten het betreffende plangebied liggen niet meegenomen.
Zienswijze 2		
1.	Reclamant dient een zienswijze in tegen het wijzigen van het bestemmingsplan, de bouw van de woningen en het kappen van de prachtige bomen. In Leimuiden is er zeer weinig natuur aanwezig. Enkel stukjes snippergroen. Dit veld is zo'n beetje het enige stukje natuur in het hele dorp. Als dit verdwijnt wordt Leimuiden steeds meer 1 betonput.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.1
2.	Volgens reclamant zijn er geen goede of fijne plekken om rustig met de hond te lopen en te spelen, Het is ook het enige plekje waar je je hond/puppy kunt trainen.	De opmerking over de beschikbaarheid van geschikte honden-uitlaatplekken in de kern Leimuiden valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Echter ingaand op de opmerking, het klopt inderdaad dat als beoogde ontwikkeling van het zorgcentrum doorgang vindt er minder ruimte overblijft voor hondenbezitters om op die specifieke plek hun hond uit te laten. Echter ter nuance wordt benadrukt dat niet de volledige groenstrook komt te vervallen. Hieronder zijn de plangrenzen van het bestemmingsplan in het oranje weergegeven op de luchtfoto.  Er blijft dus ook nog ruimte over op deze locatie om met de hond te lopen.
3.	Volgens reclamant is de keuze om juist hier te gaan bouwen niet te verantwoorden gelet op het braakliggende Connexionterrein	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.3
Zienswijze 3		
1.	Reclamant wil laten weten dat het een keer klaar moet zijn met het kappen van bomen en het volbouwen van Leimuiden. Er moet minder Co2 uitgestoten worden bomen en planten	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.1

	zuiveren de lucht. Als we er steeds meer weghalen helpt dat niet. Het landschap wordt er ook niet beter op door overal maar gebouwen en industrieterreinen neer te knallen.	
Zienswijze 4		
1.	Reclamant geeft aan niet tegen een voorziening voor dementerende te zijn, maar acht de beoogde locatie onjuist. Zo zou de beoogde locatie te ver van bestaande voorzieningen liggen.	Een wet of regel die voorschrijft dat een dergelijke maximale afstand zou moeten worden aangehouden bestaat niet. Echter het uitgangspunt van de initiatiefnemer is dat voorzieningen (als een supermarkt, bakker of slager) zich binnen een loopafstand van maximaal 1000 meter bevinden. De reguliere boodschappen worden middels de bezorgservice van de Jumbo of AH bezorgd, het is een mooie activiteit om een (vergeten) boodschapje in de buurt te doen. Het tegenkomen van andere mensen is hierin belangrijker dan de boodschappen zelf. De drogist, horeca en Boon's markt bevinden zich binnen 450 m van de locatie.
2.	Uit verschillende voorlichtingsmomenten van Dagelijks Leven ontstaat een onduidelijk beeld hoe het zorgconcept eruit ziet. Reclamant geeft dan ook aan dat er twee tegenstrijdige stelling zijn gedaan door medewerkers van Dagelijks Leven. Reclamant gaat ervanuit dat de meest recente informatie de juiste is en geeft aan dat dit tot gevolg heeft dat er met enige regelmaat vervoer van overleden zal plaats vinden. Hetgeen bewoners en zwembadbezoekers niet op prijs stellen in een woonomgeving, aldus reclamant.	Dat toekomstige bewoners in de zorgvoorziening zullen komen te overlijden is helaas realiteit. Dat deze personen vervolgens vervoerd zullen worden maakt hier onderdeel van uit. Vanuit ruimtelijk oogpunt (waar een bestemmingplan over gaat) gaat het dan over het aspect verkeer en parkeren. In subhoofdstuk 3.2 van de toelichting wordt ingegaan op deze aspecten en gemotiveerd dat het bestemmingsplan op dit punt voldoet. Andere mogelijke redenen en overwegingen waarom bewoners en zwembadbezoekers het niet op prijs stellen dat overledenen vervoerd worden vallen buiten de scope van het bestemmingsplan.
3.	Reclamant stelt dat de omgeving onveilig is voor de toekomstige bewoners. De instelling heeft een openkarakter. Als bewoners naar de winkel willen moet zij of het Kloofpad of de Tuinderij oversteken. Beide drukke en doorgaande wegen, welke ook als ontsluiting voor de westkant van het dorp gelden. Ook de Raadhuislaan en de Vriezekoep zijn een ontsluitingsweg voor verkeer richting Kudelstaart en Aalsmeer waar veel landbouwverkeer over heen gaat. Ook de nabijheid van de Drecht wordt als gevaarlijk gezien. Bewoners zouden daar makkelijk kunnen verdrinken. Ook de directe nabijheid van de N207 en de vele vliegtuigen die overvliegen maken de omgeving onveilig.	Bij iedere wijziging van een bestemmingsplan wordt er gekeken naar veiligheid en dan voornamelijk externe veiligheid. In subhoofdstuk 5.4 in de toelichting van het bestemmingsplan valt te lezen hoe aan dit aspect voldaan wordt. Daarnaast wordt het terrein afgeschermd door een hekwerk waardoor er een bescherming is naar de omgevingsfactoren, zoals water en drukke wegen.

4.	De ontsluiting van het terrein kan ook gevaarlijke situaties opleveren. Vooral in de zomermaanden als de bezoekers van het zwembad (veelal moeders met kinderen) de bezoekers van het zorgcentrum (inclusief leveranciers met vrachtwagens) elkaar ontmoeten. Kinderen springen uit de auto en hollen naar de ingang van het zwembad, extra verkeersbewegingen zijn dan ook niet gewenst.	Het klopt dat de beoogde ontwikkeling voor extra verkeersgeneratie zal zorgen. Dit is ook te lezen in paragraaf 3.2.3 van de toelichting. Hierin wordt o.a. ook aangegeven dat de bestaande capaciteit van de wegen deze extra verkeersstroom aankan. Ook een onveilige verkeerssituatie valt hier niet te verwachten. De parkeerplaats van de zorgvoorziening zal aansluiten op de parkeerplaats van het zwembad. In zekere zin wordt het bestaande parkeerterrein dus met 10 parkeerplekken vergroot. Het blijft dus net als in de huidige situatie een parkeerterrein waar mensen over het algemeen hun rijgedrag aanpassen aan de omgeving (stapvoets rijden en extra alert op eventuele voetgangers die van en naar hun auto lopen). Het is niet de verwachting dat de automobilisten die komen voor het zorgcentrum ander gedrag zullen vertonen dan automobilisten die komen voor een zwembadbezoek. Op dit vlak wordt dan ook niet een onveiligere situatie verwacht. Daarnaast zijn er zorgen over vrachtwagens van leveranciers. Binnen de zorgvoorziening zelf wordt gekookt en gewassen. Hier zijn dus geen leveranciers voor nodig. Wel zullen de boodschappen vanuit de supermarkt gebracht worden. Deze zullen echter ook niet met een vrachtwagen komen, maar met een busje die veelal te zien is in woonwijken. Vrachtwagenverkeer van en naar de zorgvoorziening wordt dus niet verwacht.
5.	Het gebouw zou in eerste instantie twee verdiepingen krijgen en heeft er nu drie. Waarom is dit aangepast.	De plot van een tweelaags-gebouw is groter dan die van een drielaags-gebouw met hetzelfde aantal wooneenheden. Om te kunnen voldoen aan de eisen die Hoogheemraadschap van Rijnland stelt aan bouwen op een dijk, past alleen de plot van een drielaags-gebouw. Overigens is een drielaags-gebouw niet veel hoger dan een tweelaags-gebouw.
6.	10 parkeerplekken voor een centrum met 20 bewoners is te weinig.	De gemeente heeft het parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2018. Hierin staat opgenomen dat bij een verpleeg- en verzorgingstehuis de minimale parkeernorm per wooneenheid in een gebied wat kan worden getypeerd als 'rest bebouwde kom' 0,5 per wooneenheid betreft. In dit specifiek geval gaat het om 20 wooneenheden, dus $(20 \times 0,5) = 10$ parkeerplekken. Het aantal parkeerplekken voldoet dus aan de Nota parkeernormen 2018. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier ook op ingegaan in subhoofdstuk 3.2.
7.	In het ontwerpbestemmingsplan ligt de erfgrens midden in de sloot. Hoe kan er een brug gebouwd worden als de halve sloot van de gemeente is? Zijn hier afspraken over gemaakt, is er een vergunning voor de brug en wie gaat deze bekostigen?	In de ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen, die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is het realiseren van de uitweg en het aanleggen van de dam/duiker opgenomen. De kosten voor de aanleg zijn voor de initiatiefnemer. Het is juist dat deze dam/duiker gedeeltelijk wordt aangelegd op gronden die in eigendom zijn bij de gemeente. Hierover zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt.
8.	De gemeente Kaag en Braassem zet zichzelf graag neer als zijnde een gemeente die zuinig is op haar groen, bomen en heeft recreatie hoog in het vaandel staan. Er wordt veel geld en aandacht besteed aan de Braassemboulevard in Roelofarendsveen. Een vergelijkbare situatie is op de hoek van de Tuinderij-Raadhuislaan aan de Drecht. Het is groen, heeft mooie oude bomen en is voor de	Korthedshalve wordt er verwezen naar de beantwoording onder punt 1.1

	recreatie een ideale plek. Bij de Lei is met veel publieke aandacht een Tiny Forest geplant, maar aan de andere kant van het dorp wordt de mooie groene entree bebouwd. Waarvoor groen en oude bomen moet verdwijnen. Op het perceel staan meerdere populieren die in prima conditie zijn en het duizendvoudige aan CO2 en fijnstof opvangen en zuurstof produceren in vergelijking tot het Tiny Forest. Duidelijk een tweesporen beleid. Gemeente zou zich daar terdege van bewust moeten zijn.	
9.	De locatie is zeer geliefd bij hondenbezitters, omdat men de honden kan laten rennen en spelen. Veder is geen enkele locatie meer geschikt hiervoor. De gemeente zou ook voor deze inwoners deze voorziening moeten handhaven.	Korthedshalve wordt er verwezen naar de beantwoording onder 2.2
10.	Reclamant vermoedt dat er, bij de verkoop van de grond van de gemeente aan de initiatiefnemer, sprake is van overheidssteun aan een commerciële organisatie.	Er is geen sprake van staatsteun. De grondwaarde is residueel tot stand gekomen. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de marktwaarde na realisatie van de woonzorgvoorziening minus alle (stichtings-)kosten die gemaakt moeten worden om de opstal te realiseren. De koper is naast de bouwkosten, zelf verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de bouwkaavel. Hiermee zijn nog aanzienlijke kosten gemoeid. De stichtingskosten zijn dus meer dan alleen bouwkosten van de opstal. De marktwaarde van het object is sterk afhankelijk van de bestemming die de grond heeft of gaat krijgen (hier: maatschappelijke bestemming). Bij het bepalen van de marktwaarde na realisatie is als hard uitgangspunt genomen dat de woonzorgvoorziening betaalbaar is voor bewoners die uitsluitend een AOW als inkomen hebben en geen aanspraak kunnen maken op een (aanvullend) pensioen. Daarnaast moet de voorziening ten minste 20 jaar in stand gehouden worden, conform de gemeentelijke doelgroepenverordening. Dit drukt de waarde van de grond, die daarmee fors lager ligt dan bijvoorbeeld de waarde van grond onder vrijesectorwoningen. In de koopovereenkomst die de gemeente met Amvest Development Real Estate B.V. heeft gesloten, is bovendien een meerwaardeclausule opgenomen. Daarin is bepaald dat indien het verkochte binnen 20 jaar na ingebruikname van het woonzorggebouw een andere bestemming krijgt, waardoor het verkochte een onafhankelijk getaxeerde meerwaarde krijgt, deze meerwaarde volledig wordt vergoed aan de gemeente. Bovendien is de grond voorafgaande aan de verkoop onafhankelijk getaxeerd in het licht van de toekomstige sociaal-maatschappelijke bestemming. Een bestemming die normaal gesproken ook na 20 jaar in stand blijft.
11.	Volgens reclamant zijn er betere alternatieve locaties, zoals het dorpsplein in Zuid en het Connexionterrein. Ook de omgevingsvisie wordt aangehaald en dat de meest logische plek voor bouw in westelijke richting ligt. Wellicht zijn hier ook betere locaties te vinden voor dit zorgcentrum.	Korthedshalve wordt er verwezen naar beantwoording onder punt 1.3
12.	De Hoge Raad heeft recent in een arrest aangegeven dat een gemeente niet rechtstreeks gronden mag verkopen aan een andere partij. De gemeente Kaag en Braassem heeft dit toch gedaan. In de ogen van de reclamant is de grond voor een heel schappelijk prijsjes verkocht aan een investeerder die het voor 20	De Hoge Raad geeft in zijn arrest van 26 november 2021 aan dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen de gelegenheid moet bieden aan alle gegadigden om mee te dingen. Het uitgangspunt van het arrest is in ieder geval dat alle toekomstige verkopen van onroerende zaken aan dit criterium zullen voldoen. Als de koopovereenkomst definitief tot stand is gekomen voor de uitspraak van de Hoge

	jaar verhuurd aan Dagelijks Leven. En daarna is het een zeer waardevolle locatie voor woningbouw met vrij zicht op de Drecht. In de koopovereenkomst vindt reclamant geen bepalingen over het gebruik van de grond na 20 jaar.	Raad (dus voor 26 november 2021) heeft de koper definitieve rechten verkregen. De uitspraak van de Hoge Raad heeft dan geen effect op de bestaande rechtsverhouding. Een koopovereenkomst komt definitief tot stand op het moment dat deze getekend wordt. In dit concrete geval is de koopovereenkomst door beide partijen ondertekend op 23 maart 2020. Deze datum ligt dus voor de datum van de uitspraak van de Hoge Raad. De kopende partij heeft dus definitieve rechten verkregen waardoor het arrest van de Hoge Raad in dit specifieke geval niet van toepassing is.
13.	Reclamant stelt dat de gemeente Kaag en Braassem participatie zeer te waarderen, maar dat in dit dossier het tegenovergestelde is gebleken. Er is sprake van eenrichtingsverkeer vanuit de gemeente en Dagelijks Leven. Argumenten van bewoners worden ontkend of niet ter zake doende af geserveerd. Op voorhand heeft de gemeente verkocht aan een commerciële ontwikkelaar, zonder dat er nog enige vergunning was aangevraagd en naar bewoners toe duidelijk werd gemaakt dat dit een gelopen race was. Reclamant vraagt zich dan ook of hoezo participatie of medezeggenschap.	Participatie bij o.a. ruimtelijke planontwikkeling wordt zeker als waardevol en belangrijk gezien. Daarom spijtig om te vernemen dat dit niet zo door reclamant wordt ervaren. Naast hetgeen wat wettelijk verplicht wordt gesteld voor inspraak is extra ingezet op participatie. Zo heeft op 27 juni 2018 een eerste informatieavond plaatsgevonden in de Ontmoeting in Leimuiden. Op 13 december 2018 en 4 maart 2020 hebben er projectenmarkten plaatsgevonden in de Ontmoeting in Leimuiden, waar ook de ontwikkeling van Dagelijks Leven onderdeel van was. Voor de zomer van 2020 heeft de initiatiefnemer i.v.m. corona schriftelijk bewoners geïnformeerd over de stand van zaken. In oktober 2020 heeft er met direct omwonenden overleg plaatsgevonden in bijzijn van gemeente en de initiatiefnemer op het gemeentehuis. In 2020 hebben er ook briefwisselingen plaatsgevonden met enkele omwonenden m.b.t. locatiekeuze en grondprijs. In juni 2021 is tenslotte een informatiekraant uitgegeven voor Leimuiden, met daarin ook aandacht voor de ontwikkeling van Dagelijks Leven. Dit alles naast de reguliere bestemmingsplanprocedure.
14.	Tot slot wil reclamant opmerken dat de bewoners van de Tuinderij veel last gaan ondervinden vanwege de geplande zorgvoorziening. Nu is het een relatief rustige straat, maar dit zal veranderen. Er wordt 24 uur per dag gewerkt met wisseling van ploegen (07:00-23:00 is gangbaar), extra verkeer, mede ook door toeleveranciers met auto's en vrachtwagens.	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij worden allerlei verschillende ruimtelijke aspecten behandeld zoals verkeer en parkeren, maar ook verschillende milieuaspecten zoals geluid, bodem en bedrijven en milieuzonering. Waarbij niet alleen wordt getoetst of de omgeving de nieuwe functie toestaat, maar ook of de nieuwe functie in de omgeving past. Conclusie van de toelichting is dat dit het geval is. Vanuit het bestemmingsplan is dus voldoende gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dus ook geen sprake zal zijn van onevenredige hinder voor de omgeving.