

**Bestemmingsplan
‘Westeinde 25, Leimuiden’**

Nota van beantwoording zienswijzen

april 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westeinde 25, Leimuiden' heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode is in totaal één zienswijze ontvangen. De zienswijze is hieronder samengevat en beantwoord. Enkele punten van de zienswijze hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling niet past bij de rest van de woningen aan het Westeinde. De bestaande woningen aan het Westeinde, zijn gebouwd op het oorspronkelijke bovenland aan de Oude Wetering en de Drecht. Deze vorm van bebouwing, zowel voor wonen als voor werken, heeft zich op deze plaats eeuwenlang op een historisch natuurlijke manier ontwikkeld en geleid tot de huidige organisch gevormde buurtschap. Alle woningen aan het Westeinde bevinden zich hierdoor op het natuurlijke bovenland en daarmee dus buitendijks. De beoogde woning zou de eerste woning zijn die zich binnen het bedijkte gebied bevindt, in de polder. Daarmee kan deze woning geenszins als passend worden beschouwd bij de tot nu toe gepraktiseerde en bestaande bebouwing aan het Westeinde.	Het is juist dat de beoogde woning niet zoals de bestaande woningen aan het Westeinde op het bovenland wordt gerealiseerd. Dat de beoogde woning zich niet op het bovenland bevindt betekent echter niet dat er geen sprake zal zijn van aansluiting op de naastgelegen woningen. De beoogde vrijstaande woning zal in uitstraling, schaal en maatvoering aansluiten. Dit is ook beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast bevinden zich direct ten noorden van het plangebied, ook op het lagergelegen gebied, zes recreatiewoningen. Ruimtelijk gezien, maakt het toevoegen van een woning op dit perceel feitelijk het buurtschap 'af'. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.2	In de toelichting wordt over het poldergebied gesteld (paragraaf 3.2.1): <i>'De droogmakerijen Wassenaarsche Polder en de Griet- en Vrieseboopsche Polder hebben een grote maat en schaal door het vrijwel ontbreken van bebouwing en opgaande beplanting. Hierdoor zijn er lange zichtlijnen. Het contrast met de gerafelde oeverlijn van de Langerzaarsche Plassen en het natuurlijk gevormde Braassemermeer geeft het gebied haar onderscheidende karakter.'</i> Daarmee wordt aangegeven dat er een grote mate van onderscheid is tussen het poldergebied en de 'gerafelde oeverlijnen', zoals die ook ter plaatse van het bovenland langs Oude Wetering en Drecht te vinden zijn, en kan bebouwing dus zeker niet daarmee 'passend' zijn.	Zoals in de toelichting wordt aangegeven gaat het om de gerafelde oeverlijn van de Langerzaarsche Plassen en het natuurlijk gevormde Braassemermeer. Dit is niet van toepassing bij de Drecht. De Drecht is een (gekanaliseerde) veenrivier die stroomt van Oude Wetering richting Leimuiden. De oeverlijn bij de naastgelegen woningen en die bij Jachthaven Kraan is strak getrokken met een scherpe oeverrand. Het realiseren van de beoogde woning aan de Drecht is niet van invloed op de gerafelde oeverlijn van de Langerzaarsche Plassen en het natuurlijk gevormde Braassemermeer. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.3	Reclamant stelt dat bebouwing die noch past bij het één (bovenlandse bebouwing) als bij het ander (onbebouwd polderland) uitsluitend bijdraagt aan vervaging en niet bijdraagt aan de contrastwaarde zoals wordt beschreven in paragraaf 3.2.1 van het bestemmingsplan.	Er wordt aansluiting gezocht bij de naastgelegen woningen, dus met de bovenlandse bebouwing. In dat geval is er sprake van enige contrastwaarde. Qua ligging zal de beoogde woning aansluiten op de noordelijk gelegen recreatiewoningen. Hierdoor is er juist sprake van een opvulling van de lege hoek tussen de Drecht en de recreatiewoningen aan de noordzijde. Derhalve is er sprake van een contrast en niet sprake

		van een vervaging zoals reclamant stelt. Waar op dit moment de woning op Westeinde 24 zorgt voor dat contrast tussen bebouwing en grasland, zal straks de nieuwe woning op Westeinde 25 voor die overgang zorgen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.4	Reclamant stelt dat er onjuist wordt beschreven dat de planlocatie is gelegen 'in de kern van' Leimuiden. Reclamant stelt dat de ligging echter buiten de kern is, en juist aan, of beter over, de uiterste oostgrens van de buurtschap. Daarmee past het plan ook niet in het door de provincie Zuid-Holland gewenste beleid van 'verdichting' binnen bestaand stads- en dorpsgebied.	In het bestemmingsplan wordt inderdaad per abuis uitgegaan van ligging 'in de kern'. Dit dient aangepast te worden naar 'aan de rand van de kern'. Dit heeft verder geen gevolgen voor de conclusie van deze paragraaf. <i>Conclusie</i> Het plan wordt in paragraaf 3.2.2 tekstueel aangepast, zodat er wordt gesproken over een ligging aan de rand van de kern in plaats van een ligging in de kern.
1.5	Reclamant stelt dat de naastgelegen woningen een goothoogte van 2,6 tot 2,8 meter en een nokhoogte tot 8 meter hebben. Met een toegestane goothoogte van 6 meter 10 meter is er geen sprake van een passende ontwikkeling met de omgeving van het plangebied.	Om meer aan te sluiten met de naastgelegen woningen wordt de maximale goothoogte verlaagd van 6 meter naar 4,5 meter en de maximale bouwhoogte verlaagd van 10 meter naar 8 meter. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot aanpassing van de maximaal toegestane bouw- en goothoogte in de regels van het bestemmingsplan.
1.6	Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling van een woning op een binnendijkse locatie een precedent zou kunnen vormen voor verdere bebouwing van het open gebied, het westelijke deel van de Grietpolder.	Het toevoegen van een woning op deze locatie past binnen het vastgestelde beleid. Bij andere ontwikkelingen in de Grietpolder zal de gemeente opnieuw kijken of dit passend kan worden geacht. Zonder uitzondering wordt per aanvraag bekeken of een initiatief past binnen de geldende beleidskaders en ook ruimtelijk passend is. Zoals gezegd maakt het toevoegen van een woning op dit perceel, ruimtelijk gezien, feitelijk het buurtschap 'af'. Het ligt dan ook niet voor de hand om in de nabije toekomst ten oosten van Westeinde 25 een nieuwe woning toe te staan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.