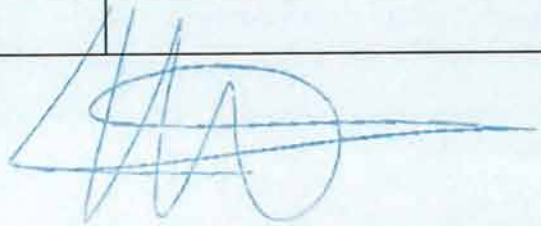




GEMEENTE Kaag en Braassem

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d. agendapunt:

Onderwerp	Omgevingsvergunning W20140258: het bouwen van 18 appartementen op het perceel Dorpsstraat 31, 31a t/m 31c en 33a t/m 33f, 33h, 33k t/m 33n en 33p t/m 33s te Leimuiden	
Datum	11 februari 2016	
Vorbereid door	A.P. Spring in 't Veld / L.C. Boogaard	Cluster VTH
Portefeuillehouder	H.J.A. van Schooten	
Financiële gevolgen / dekking	Er worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. Met aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten.	
Bijlage(n) met Corsanummers	• Omgevingsvergunning W20140248 • Nota van beantwoording zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning	
Openbaar	Ja	
Gemeenteraad	Nee; de raad is op 26 november 2015 in kennis gesteld van het bouwplan.	
Beslispunten	1. Instemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen. 2. Overgaan tot het ongewijzigd verlenen van omgevingsvergunning W20140258 voor het bouwen van 18 appartementen op het perceel Dorpsstraat 31-33 te Leimuiden. 3. Aan de woningen de nummeraanduidingen Dorpsstraat 31, 31a t/m 31c en 33a t/m 33f, 33h, 33k t/m 33n en 33p t/m 33s te Leimuiden toekennen.	
Samenvatting	Na het doorlopen van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure ligt nu het voorstel voor in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de omgevingsvergunning W20140258 voor het bouwen van 18 appartementen op het perceel Dorpsstraat 31-33 ongewijzigd te verlenen. Tevens is besloten de nummeraanduidingen Dorpsstraat 31, 31a t/m 31c en 33a t/m 33f, 33h, 33k t/m 33n en 33p t/m 33s te Leimuiden toe te kennen.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
H.P.M. Hoek			
Y. Peters-Adrian			
H.J.A. van Schooten			
M.E. Spreij			
Besluit d.d. Conform advies d.d. 16/02/2016 			

Inleiding

Op 2 december 2014 is positief besloten op het principeverzoek voor het oprichten van appartementen; op 30 december 2014 heeft Pattynama-Ahaus Architectuur VOF namens WestVast Grondexploitatie maatschappij BV een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 18 appartementen op de percelen Dorpsstraat 31-33 in Leimuiden.

Op 17 november 2015 heeft uw college ingestemd met de inhoud van de ontwerp omgevingsvergunning en - ruimtelijke onderbouwing.

Op 26 november 2015 is de gemeenteraad van het plan in kennis gesteld; de raad heeft niet aangegeven het plan te willen behandelen.

De ontwerpstukken hebben van 26 november 2015 t/m 6 januari 2016 ter inzage gelegen. In deze termijn hebben de bewoners van Kloofpad 26, 28, 30 en 32 gezamenlijk zienswijzen kenbaar gemaakt. In de bijgevoegde Nota van beantwoording wordt hierop ingegaan.

Wat willen we bereiken

Uitvoering geven aan het gestelde in de MRSV en in de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. Een verantwoorde invulling realiseren van een locatie in de dorpskern van Leimuiden.

Onderbouwing

- Er is een positieve principe-uitspraak en op 17 november 2015 heeft uw college besloten in te stemmen met de ontwerpstukken.
- Het bouwplan vormt een goede invulling van de locatie in de dorpskern van Leimuiden en past binnen de MRSV.
- De benodigde adviezen en onderzoeken zijn positief.
- Gezien de beantwoording van de zienswijzen zijn deze niet zodanig zwaarwegend dat de omgevingsvergunning geweigerd zou moeten worden. De algemene belangen van woningbouw in de dorpskern en verantwoorde invulling van de betreffende locatie wegen naar onze mening zwaarder dan de belangen van betrokkenen, die verschillende overlast vrezen door realisatie van de nieuwbouw.

Nummeraanduiding

- In overleg met de BAG-beheerder ware de algemene ruimte resp. de appartementen te nummers Dorpsstraat 31, 31a, 31b en 31c en Dorpsstraat 33a, 33b, 33c, 33d, 33e, 33f, 33h, 33k, 33l, 33m, 33n, 33p, 33q, 33r en 33s in Leimuiden.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven. Met aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is geregeld dat hij naast de procedureleges ook de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken voor zijn rekening neemt. Verder is in de overeenkomst de planschade geregeld evenals de vergoeding op basis van de Nota Vereveningsfonds. De kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied komen eveneens voor rekening van de aanvrager.

Participatie en tijdlijn

De participatie heeft in de ontwerpfase plaatsgevonden. Voor het overige wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van beantwoording.

De diverse data zijn genoemd onder Inleiding. Als de vergunning is verleend kunnen degenen die zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, beroep instellen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden, financieel noch anderszins. Belanghebbenden kunnen beroep instellen.

Duurzaamheid

Medewerking verlenen aan het project houdt in dat er een duurzame oplossing wordt gevonden voor een stedenbouwkundig passende invulling op deze locatie. Er is nu sprake van (ongewenste) leegstand.

Communicatie

Doelgroep	Boodschap	Middel	Planning
Aanvrager	Omgevingsvergunning is verleend	Schriftelijk	z.s.m. na het nemen van het besluit
Belanghebbenden	Omgevingsvergunning is verleend, incl. reactie op de zienswijzen	Schriftelijk	z.s.m. na het nemen van het besluit maar vóór publicatie
Een ieder	Omgevingsvergunning is verleend	Publicatie in het Gemeenteblad	z.s.m. na het nemen van het besluit

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad hoeft niet betrokken te worden.

Integraliteit

Dit advies is opgesteld door de bouwplantoetsers en de medewerkers omgevingszaken, afgestemd met de gegevensbeheerder BAG en is aangeboden voor bestuursadvisering. Besloten is evenwel dat het advies rechtstreeks aan uw college kan worden voorgelegd.

**Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning
Dorpsstraat 31-33 Leimuiden (W20140258)**

Van de overlegpartners zijn geen zienswijzen ontvangen.

Van de volgende personen zijn zienswijzen ontvangen:

- bewoners Kloofpad 26-28-30-32 (fam. Van den Hoek, fam. Möllers, de heer Touw en fam. Mollers).

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het besluit op de omgevingsvergunning.

bewoners Kloofpad 26-32		
	Zienswijzen	Gemeentelijke beantwoording
1	Het gebouw komt 15m dicht bij het Kloofpad te staan. De massaliteit van het object zal behoorlijk overhangen naar onze zijde en we mogen opzien naar een blok van ca. 15 meter hoogte. Doordat aan de achterkant (oosten) van het complex acht woningen met balkons zijn gepland, die vrij uitzicht hebben op onze woningen aan het Kloofpad, wordt onze privacy ernstig aangetast. Door de hogere ligging van het complex hebben we vanuit zichtpunten binnen het huidige gebouw al mogen waarnemen dat de nieuwe bewoners straks dwars door onze huizen heen kunnen kijken, ook op slaapkamerniveau.	De hoogte en de breedte van de nieuwbouw komen beide overeen met de bestaande maten. De achtergevel van de nieuwbouw komt op de plaats van het huidige stalen hek, waardoor het volume richting Kloofpad inderdaad toeneemt. Aan de achterzijde van de nieuwbouw komen zeven appartementen met in totaal acht balkons. Op de begane grond zal geparkeerd worden, net als in de huidige situatie. De afstand tussen nieuwbouw en woningen zal ca. 35m zijn; in een normale woonomgeving is dit een meer dan gemiddelde afstand tussen woningen. Wij zien dan ook geen beletselen het bouwplan zo uit te voeren. Zie verder ook het gestelde bij punt 3.
2	De parkeerplaats, door het dijklichaam op gelijke hoogte als onze slaapkamers, gaat voor ons ook nadeel berokkenen. Af en aanrijdende voertuigen zullen met de verlichting in de slaapkamers schijnen (nachtrust).	Een groot deel van het parkeren vindt op het achterste gedeelte van het terrein plaats, net zoals nu. De buitengevel van de parkeerlaag in het pand is voor een groot deel gesloten. Aanvrager heeft de bewoners toegezegd dat zij de mogelijke overlast vanwege koplampverlichting zullen beperken door over een groot gedeelte van de achtergevel een borstwering in te plannen. In de openingen daarvan worden roosters geplaatst die zijn begroeid met hедера. Hierdoor zal de eventuele overlast t.o.v. de huidige situatie afnemen.

3	Verder hebben we begrepen dat de huidige groene rand aan de achterzijde van de Rabobank door de bouwplannen behoorlijk zal worden aangetast. Mocht de bouw doorgaan dan lijkt het ons zaak om aan de Kloofpadzijde drie bomen (zwarte essen) te plaatsen en een dichte haag van 2m hoogte op de grens van het terrein.	Wat aanvrager betreft blijft het groene talud behouden. Zij hebben geen bezwaar tegen het plaatsen van drie bomen in de 'groene rand'. Het betreffende dijklichaam is eigendom van de gemeente. De gemeente is niet voornemens om de groene invulling daarvan te veranderen. In tegendeel, van gemeentewege bestaan er geen beletselen tegen het plaatsen van enkele bomen op polderniveau; de exacte locatie en soort kunnen in overleg bepaald worden. Het plaatsen van een dichte haag is niet gewenst.
4	Voorts pleiten we er voor dat er geen doorgang komt vanaf het complex naar het Kloofpad.	Er wordt niet voorzien in een rechtstreekse verbinding tussen het Kloofpad en de nieuwbouw. Alle verkeersbewegingen (zowel voetgangers, fietsers als auto's) worden afgewikkeld via de Dorpsstraat.
5	Daarnaast is het ons onduidelijk of er zes parkeerplaatsen worden aangelegd op het plantsoen en de kinderspeelplaats naast het huis op nummer 32.	Een groot deel van de bezoekersparkeerplaatsen komt aan het Kloofpad (doorgaande weg, noordzijde). Op het 'woonerf' Kloofpad worden geen bezoekersparkeerplaatsen aangelegd.
	Onze verwachting is dat door de bouw van de appartementen de huizen aan het Kloofpad minder waard worden in verband met verkorting van de zontijden en de onrust die een dergelijk complex met zich meebrengt.	Binnen de bestemming Centrum is woningbouw als zodanig toegestaan; het is de wijze van uitvoering van het onderhavige bouwplan waardoor het in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Als betrokkenen van mening zijn dat zij door de planvorming schade lijden "die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd", dan kunnen zij een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.