

**TAM-omgevingsplan
'Grietpolder, Leimuiden'**

Nota van beantwoording zienswijzen

maart 2026

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Grietpolder, Leimuiden' heeft van 17 november t/m 31 december 2025 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 20 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 1		
1.	Reclamant stelt dat de verplaatsing van de ijsbaan, scouting en volkstuinen naar het smalle deel van de Kerklaan ook een verplaatsing van het parkeerprobleem zal betekenen. Parkeerproblemen zijn er ook in de huidige situatie al met enige regelmaat en de Kerklaan is op de plek waar het nu naar moet verhuizen aanzienlijk smaller. Dit moet opgelost worden, zowel tekstueel als op tekening.	Onderdeel van de verplaatsing van de verenigingen is ook het verbreden van de Kerklaan. Deze zal worden verbreed tot en met de nieuwe parkeerplaats van de verenigingen. Ter hoogte van de schaatsbaan is bovendien sprake van een ruimtereservering. Mocht in de toekomst blijken dat vanwege de verkeerssituatie de Kerklaan ook op dit punt verbreed zou moeten worden, dan zou dat dus kunnen. Daarnaast wordt langs de verbrede Kerklaan een voetpad gerealiseerd tot en met de entrees van de verenigingen. Bovendien wordt de Kerklaan afgewaardeerd van 50 km/u naar 30 km/u. Ten slotte worden er op het nieuwe verenigingencomplex 52 parkeerplaatsen gerealiseerd, wat doorgaans ruim voldoende zal zijn en waarmee in ieder geval aan de gemeentelijke parkeernorm wordt voldaan. <i>Conclusie</i> Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 2		
2.1	Reclamant is van mening dat het voorgestelde aantal wooneenheden in deelgebied III leidt tot een te hoge dichtheid. Reclamant stelt dat de openbare ruimte onevenredig zal worden belast door het aantal bewoners en hun voertuigen.	De verandering van de huidige situatie (een volkstuincomplex) naar de nieuwe situatie (appartementencomplex) is aanzienlijk en dus zijn de zorgen die worden geuit begrijpelijk. Echter, met dit plan wordt juist meer openbare ruimte gecreëerd dan in de huidige situatie aanwezig is. Zo is er langs de Polderlaan enkel sprake van langsparkeren en juist een brede groenstrook. De zuidzijde langs het water is zelfs helemaal autoluw en hier loopt een wandelpad door het groen. Bovendien zal er ook sprake zijn van een binnentuin die openbaar toegankelijk is. Geparkeerde auto's worden ten slotte zoveel als mogelijk aan de binnenzijde van het complex geparkeerd. <i>Conclusie</i> Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.2	Reclamant stelt dat het gebrek aan differentiatie in het woningaanbod (bijna	Hoewel de stelling begrijpelijk is, wordt deze niet gedeeld. De huidige sociale woningen in de bestaande

	uitsluitend sociale huurappartementen) en de concentratie aan zorgplinten nadelig is voor de sociale cohesie in de wijk. Een gezonde, gemengde samenleving vereist volgens reclamant een mix van verschillende doelgroepen en inkomensniveaus in het voorziene appartementencomplex, om segregatie te voorkomen.	omgeving zijn met name grondgebonden en dus betreffen de sociale huurappartementen een aanvulling op het bestaande woningaanbod in de nabije omgeving (Nieuwe Rede, rug-aan-rug, etc.). Ook zijn er op dit moment nog geen zorgfuncties in de wijk, dus dit zorgt juist voor een mix. Bovendien zijn er veertien betaalbare/middeldure appartementen voorzien binnen deelgebied III, die zorgen ook voor differentiatie. Als laatste wordt nog gesteld dat er in Nieuwe Rede en aan de Polderlaan juist al veel duurdere woningen zijn gerealiseerd. Daarnaast zijn er ook praktische redenen om de sociale huurwoningen te clusteren. Hierbij kan gedacht worden aan het beheer en onderhoud. Op deze manier heeft een woningcorporatie met maar één VvE te maken. Ook leent deze locatie, grenzend aan sportvelden, zich beter voor dit woningtype en de gronden in deelgebied I aan het water voor het wat duurdere segment. Ten slotte wordt gesteld dat er in deelgebied I met het woningtype 'beneden-bovenwoning (BeBo)' ook goedkopere woningen in dat deelgebied worden gerealiseerd. <i>Conclusie</i> Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.3	Reclamant is van mening dat een complex van vier lagen excessief is voor Leimuideren. De bebouwing zal visueel dominant zijn en past bovendien niet binnen de huidige structuur van Leimuideren en specifiek die van de Grietpolder.	Zoals gezegd is het begrijpelijk dat de omvorming van een volkstuincomplex naar een appartementengebouw als impactvol wordt ervaren. Echter, gesteld wordt dat het appartementencomplex stedenbouwkundig inpasbaar is. Zo wordt er bijvoorbeeld voldoende afstand gehouden tot bestaande woningen en is er sprake van gelaagdheid. In het TAM-omgevingsplan is voor het appartementengebouw rekening gehouden met een bouwhoogte van maximaal 10 meter aan de Polderlaan en maximaal 13 meter aan het sportcomplex. De bouwhoogte aan de Polderlaan (drie lagen) is daarmee in balans met de tegenovergelegen woningen (twee lagen met kap). De grote ruimte van het sportcomplex maakt het ruimtelijk acceptabel dat hier een laag wordt toegevoegd (vier lagen).

		Het huidige ontwerp past bovendien binnen de stedenbouwkundige kaders die de gemeenteraad van Kaag en Braassem op 30 oktober 2023 heeft vastgesteld. Hierin was het uitgangspunt voor deelgebied III een trapsgewijze opzet van drie lagen aan de Polderlaan naar maximaal zes lagen aan de kant van de sportvelden. Dit stedenbouwkundig vlekkenplan heeft de basis gevormd voor de verdere uitwerking en dit TAM-omgevingsplan. Bovendien is de hoogte van dit complex al fors verlaagd naar aanleiding van de participatie. Zie verder de beantwoording van zienswijze 19. <i>Conclusie</i> Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 3		
3.	Reclamant is eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation gelegen aan de Kerklaan 86t te Leimuiden. Reclamant constateert dat aan de grond onder dit station de functie 'Verkeer' is toegekend. Gelet op het behoud en het creëren van ruimte voor bestaande en toekomstige activiteiten van Liander als regionale netbeheerder en de bescherming van het gasdrukmeet- en regelstation tegen activiteiten in de nabijheid van het gastransportnet, verzoekt reclamant om het station en de directe omgeving te voorzien van een passend werkingsgebied (conform het Besluit Activiteiten Leefomgeving) en een passend beperkingengebied (conform de Staalkaart Netbeheer Nederland). Hierdoor zal de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar zijn en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van zeer en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties nu en in de toekomst in acht worden genomen. Reclamant verzoekt om het perceel (met inachtneming van de te hanteren afstanden) in de huidige vorm te behouden en hier rekening mee te houden bij de toekomstige inrichting van het gebied.	In het geldende bestemmingsplan is het gasdrukmeet- en regelstation niet specifiek bestemd. Op de huidige locatie van het gasdrukmeet- en regelstation lijkt in de nieuwe situatie bovendien één van de ontsluitingswegen gepland te zijn. Gemeente zal, samen met de ontwikkelaar, het gesprek aangaan met Liander. Dit zal vermoedelijk leiden tot een wijzigingsverzoek – het verplaatsen van het gasdrukmeet- en regelstation naar een andere locatie – vanuit de gemeente richting Liander. <i>Conclusie</i> Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 4		
4.	Reclamant stelt dat, als de Kerklaan ter hoogte van deelgebied II niet wordt verbreed en parkeren in de berm wordt toegestaan, de veiligheid van wandelaars en fietsers in het geding komt.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.
Zienswijze 5		
5.1	Reclamant geeft aan dat de woningaantallen voor dit bouwplan in het laatste door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde woningbouwprogramma (2025) niet overeenkomen met hetgeen in de toelichting van het TAM-omgevingsplan staat.	De woningaantallen zijn in december 2025, nadat deze zienswijze is ingediend, aangepast in de online planregistratie-tool van de provincie en afgestemd op het huidige plan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.2	Voor wat betreft bereikbaarheid en het effect van dit plan op de afwikkeling van het verkeer op de N207 in Leimuiden sluit reclamant aan op een betreffende opmerking die eerder is gemaakt in de zienswijze op het ontwerp TAM-omgevingsplan voor het bedrijventerrein Drechthoek II: “Uit de verkeersonderzoeken, die bij het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn toegevoegd, blijkt dat er gevolgen zijn voor de verkeerssituatie na realisatie van het bedrijventerrein. De conclusie van de verkeersberekening van Goudappel is dat het Kruispunt N207 - Burgemeester Bakhuisenlaan de gewenste cyclustijden van 90 seconden niet haalt. In de verkeersberekening is uitgegaan van een laag scenario waarin alleen de harde woning- en bedrijvenplannen worden meegenomen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het voor de toename van het aantal verkeersbewegingen gebruikelijk om niet alleen een laag scenario met de harde plannen (het lage scenario) mee te nemen, maar ook een hoog scenario waar ook zachte woning- en bedrijvenplannen in worden meegenomen en waarmee zo de bovengrens wordt onderzocht. Zeker wanneer de resultaten voor het lage scenario al laten zien dat de	Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5 in de nota van beantwoording zienswijzen van het TAM-omgevingsplan ‘Bedrijventerrein Drechthoek II’. In de tussentijd is dat plan namelijk vastgesteld door de gemeenteraad en heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met de beantwoording van hun zienswijze op dat plan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	gewenste cyclustijd van 90 seconden niet gehaald wordt. Door beide scenario's te onderzoeken ontstaat er een zicht op een bandbreedte en ook een reëlere impact op de cyclustijden als gevolg van Drechthoek II. We verwachten dus dat de situatie ook wordt onderzocht met het hoge scenario van het verkeersmodel. Daarbij zijn de huidige berekeningen uitgevoerd met standaard tijdsinstellingen uit de "functionele specificatie en processen van Zuid-Holland" en standaard afrijcapaciteiten. De kruising-specifieke tijdsinstellingen en afrijcapaciteiten kunnen aangeleverd worden waardoor de berekeningen nauwkeuriger worden." Hoewel reclamant eerder heeft opgemerkt dat het effect van de woningbouwontwikkeling in de Grietpolder op de afwikkeling van het verkeer op de kruising met de N207 in Leimuiden geringer is dan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Drechthoek II, kan dit volgens reclamant niet geheel los van elkaar gezien worden.	
5.3	Graag ziet reclamant dat de toelichting wordt aangevuld met een beeldkwaliteitsplan voor de gehele ontwikkeling, waarin duidelijk wordt hoe dit plan bijdraagt aan het richtpunt voor stads- en dorpsranden uit het provinciale omgevingsbeleid. Het ommetje in/rondom Leimuiden speelt in de beoordeling van dit plan daarin een belangrijk rol. Het gaat dan niet alleen om de structuren en (wandel)routes in het plangebied zelf, maar vooral om hoe deze aansluiten op reeds aanwezige structuren en (wandel)routes.	Met de ontwikkeling van de Grietpolder wordt beoogd grote(re) delen van de Drechtoever openbaar toegankelijk te maken en aan te sluiten op het dorps ommetje in/rondom Leimuiden. Om dit extra kracht bij te zetten is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld voor deelgebied II (verenigingencomplex). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Er is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld voor deelgebied II en deze wordt als bijlage 2 toegevoegd aan de regels van het TAM-omgevingsplan. In artikel 18.8 van de regels (voorwaardelijke verplichting) wordt verwezen naar deze extra bijlage.
Zienswijze 6		
6.	Reclamant stelt dat er in en langs het plangebied belangrijke drinkwatertransportleidingen aanwezig zijn. Dergelijke belangrijke leidingen dienen beschermd te worden ten behoeve van de	De dubbelbestemming 'Leiding - Water' is één op één overgenomen uit het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. In dat bestemmingsplan had het perceel de enkelbestemming Agrarisch en in het TAM-omgevingsplan wordt dit Groen met de aanduiding

	veiligstelling van de drinkwatervoorziening. Dat betekent concreet dat het niet is toegestaan om (zonder schriftelijke toestemming van Oasen): - bouwwerken op te richten; - goederen op te slaan; - gesloten wegdek aan te brengen; - ontgrondingen te verrichten; - rioleringen/leidingen/kabels aan te leggen; - bomen of diepwortelende struiken te planten; - voorwerpen de grond in te drijven. Reclamant verzoekt de aanwezige drinkwaterleidingen in de plankaart en toelichting op te nemen en bij de ontwikkelingen binnen het plangebied rekening te houden met de aanwezigheid van die drinkwaterleidingen.	‘volkstuin’. Het gebruik zal dus niet of nauwelijks wijzigen. Wel zal, n.a.v. de zienswijze, één van de uitzonderingen op het uitvoeringsverbod binnen de dubbelbestemming (“<i>niet dieper dan 0,6 meter worden uitgevoerd</i>”) worden verwijderd. Daarnaast wordt de impressie van de beoogde situatie van deelgebied II in de toelichting dusdanig gewijzigd dat er geen sprake is van bebouwing (tuinkast en/of teeltkas) binnen de zone ‘Leiding - Water’. <i>Conclusie</i> De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In artikel 14.5.2 van de regels wordt lid c geschrapt. Daarnaast wordt de impressie van de beoogde situatie van deelgebied II in paragraaf 3.2.1 van de toelichting op zo’n manier aangepast dat er geen bebouwing (tuinkast en/of teeltkas) binnen de zone ‘Leiding - Water’ meer geprojecteerd staat.
Zienswijze 7		
7.1	Reclamanten stellen dat het bouwplan voorziet in een verdubbeling van de bouwhoogte nu er een woningen van vier lagen worden voorzien, terwijl hun woning en de omliggende bebouwing uit slechts twee verdiepingen bestaan. Reclamanten achten deze bouwhoogte niet passend binnen de huidige ruimtelijke structuur van deze zijde van Leimuiden.	Het klopt dat er een verschil in bouwhoogte en -massa zal ontstaan tussen de nieuwe dijkwoningen en de bestaande woningen aan de Weidelaan. Echter, de afstand tussen de woningen rechtvaardigt dit, waardoor het stedenbouwkundig goed inpasbaar is. Bovendien is er sprake van een hoogteverschil van circa 4 meter tussen de onderzijde van de dijk en de Drecht. Dat betekent dat ongeveer 8,5 meter van de dijkwoning boven het water uit zal steken, wat vergelijkbaar is met een reguliere eengezinswoning. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
7.2	Reclamanten zijn bang voor een onacceptabele aantasting van hun privacy, doordat de woningen in het bouwplan langs de Drecht dijk dicht tegen de dijk aan staan dan de huidige woningen aan de Weidelaan, de woningen in het bouwplan een hoogte van vier verdiepingen hebben en er ramen in de zijgevel zijn opgenomen. Zo ontstaat er een situatie van permanente en directe inblik vanaf grote hoogte, zeker gezien het feit dat de woonkamers (de primaire	Het TAM-omgevingsplan legt vast waar de woningen gebouwd mogen worden en welke goot- en bouwhoogte gehanteerd mag worden. De afbeeldingen in de toelichting en bijlagen bij de toelichting zijn feitelijk niet juridisch bindend. Pas in de fase van de aanvraag omgevingsvergunning om de woningen te mogen bouwen komt vast te liggen hoe de woningen eruit komen te zien. Ontwikkelaar is bereid in gesprek te gaan met reclamanten om afspraken te maken over de te plaatsen ramen in de zijgevel (hoogte, type glas, etc.) en het eventueel

	verblijfsruimten) in het ontwerp op de eerste verdieping zijn gesitueerd. Reclamanten verzoeken om het plan aan te passen: woningen direct naast hun perceel maximaal drie verdiepingen hoog, geen ramen in de zijgevel, de woonkamers op de begane grond en de oriëntatie meer naar het westen gedraaid (zoals andere woningen langs de Drechtijk reeds zijn ingetekend).	plaatsen van een privacy scherm ter hoogte van de buitenruimte. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
7.3	Reclamanten stellen dat er door de voorgenomen bouwhoogte direct naast hun woning, met name in de middag en avond, sprake zal zijn van schaduwwerking op hun zonnepanelen. Dit leidt volgens reclamanten tot een substantiële vermindering van hun energieopbrengst. Reclamanten verzoeken om een onafhankelijk bezonningonderzoek uit te voeren waarbij de financiële schade door rendementsverlies expliciet wordt meegewogen in de belangenafweging.	Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen is er een aanvullende bezonningstudie voor deelgebied I opgesteld. Hieruit blijkt inderdaad dat er voor enkele woningen een beperkte verslechtering van het aantal zonuren optreedt, maar dat het plan wel voldoet aan de lichte TNO-norm die landelijk wordt gehanteerd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De uitgevoerde bezonningstudie voor deelgebied I wordt als bijlage 7a toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan.
7.4	Reclamanten constateren dat het voorgenomen plan voorziet in de aanleg van een nieuwe doorgang die direct grenst aan hun bestaande uitrit. Doordat deze doorgang zal worden gebruikt door een gemengde stroom van voetgangers, fietsers en bromverkeer, zal dit volgens reclamanten een onveilige situatie bij het in- en uitrijden van ons perceel opleveren. Reclamanten verzoeken om een onafhankelijke verkeersveiligheidstoets uit te laten voeren, waarbij specifiek getoetst dient te worden aan de CROW-richtlijnen voor zichtlijnen en de veiligheid van uitritten.	Het klopt dat het realiseren van een aansluiting voor langzaam verkeer ooit onderdeel uitmaakte van het plan. Echter, in de huidige schetsen – zie toelichting en bijlage 18 bij de toelichting – is deze niet langer opgenomen. Dit wordt ook bevestigd door het feit dat dit deel geen onderdeel uitmaakt van het plangebied en dus ook niet op de verbeelding staat. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
7.5	Reclamanten vrezen door de optelsom van bovenstaande factoren (inbreuk privacy, schaduw, verminderde energieopbrengst en een verkeersonveilige ontsluiting) voor een waardevermindering van hun woning.	Als ruimtelijke plannen beoogd worden nabij bestaande woningen, is er uiteraard altijd een bepaald spanningsveld (beperking van uitzicht, privacy, woongenot, eventuele planschade, etc.). Dergelijke belangen worden bij ruimtelijke procedures te allen tijde afgewogen tegen het algemeen belang. In dit geval is geoordeeld dat het algemeen belang – in casu het toevoegen van woningen binnen een zone die aangemerkt kan worden als bestaand stedelijk gebied – zwaarder weegt dan het individuele belang van de

		bewoners. Er is zodoende sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als reclamanten van mening zijn dat deze omgevingsplanwijziging een waardevermindering voor hun woning tot gevolg heeft, dan staat het reclamanten vrij om binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek tot planschade/nadeelcompensatie in te dienen bij de gemeente. Dit verzoek zal dan getoetst worden door een onafhankelijk adviesbureau. Mocht er inderdaad sprake blijken te zijn van planschade/nadeelcompensatie, dan zal de gemeente die kosten verhalen op de ontwikkelaar. Dit is op die manier vastgelegd in de overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 8		
8.1	Reclamant verzoekt de vier in-/uitritten verhoogd aan te leggen, zodat auto's voorrang moeten geven aan voetgangers, zoals ook bij de Grietpolderweg het geval is.	In overleg met de verkeerskundige van de gemeente is er, om de snelheid van het verkeer op de Kerklaan te remmen, juist gekozen voor gelijkwaardige kruisingen. Deze zullen worden vormgegeven als verhoogde plateaus. De Kerklaan wordt bovendien afgewaardeerd van 50 km/u naar 30 km/u. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.2	Reclamant voorziet problemen voor wat betreft de doorstroming en verkeersveiligheid op de Kerklaan door geparkeerde auto's. Reclamant stelt voor om parkeerplaatsen parallel langs de weg te realiseren en uitritten te maken bij de nieuwe woonwijk i.p.v. gelijkwaardige kruisingen.	Zie de beantwoording van zienswijze 1 en 8.1.
8.3	Reclamant verwacht inbreuk op hun privacy doordat bewoners van de bovenste laag van het zeslaagse appartementencomplex rechtstreeks hun woning en tuin in kijken. Als oplossingsrichting draagt reclamant de suggestie van een hoge groenstrook (bomen) ten noorden van het appartementencomplex	De zorgen die worden geuit en de vragen die worden gesteld zijn begrijpelijk. Echter, de kortste afstand tussen de woning van reclamant en het appartementencomplex van zes lagen is meer dan 100 meter, dus de zorg voor directe inkijk in de woning of tuin lijkt niet reëel.

	aan en/of het realiseren van enkel niet-verblijfsruimten (galerij, trappenhuis, berging, badkamer of slaapkamer) aan de noordzijde van het complex. Bovendien zouden de projectontwikkelaars aan hebben gegeven dat het complex niet alleen verplaatst, maar ook verlaagd zou worden naar vier lagen.	<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 9		
9.1	Reclamant geeft aan momenteel vrij zicht over de ijsbaan te hebben en dit uitzicht door deze woningbouwontwikkeling kwijt te raken, waardoor ook hun woning in waarde zal dalen.	In het huidige bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een plan van maximaal 75 woningen. Daarmee kan gesteld worden dat woningbouw op dit plot, en daarmee ook een verstoring van het vrije uitzicht van reclamant, reeds was voorzien. Zie verder de beantwoording van zienswijze 7.5. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9.2	Reclamant verwacht veel verkeers- en parkeerproblemen, omdat die er nu al zijn in hun wijk.	De zorgen zijn begrijpelijk, maar voor alle deelgebieden geldt dat er voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm. Voor deelgebied I, waar reclamant het dichtstbij woont, geldt zelfs dat er circa 15 parkeerplaatsen meer gerealiseerd worden dan benodigd volgens de norm. Zie verder de beantwoording van zienswijze 1 en 8.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 10		
10.1	Reclamant stelt dat de woontoren van circa 18 meter geen logische voortzetting is van de bestaande bebouwingsstructuur, geen geleidelijke overgang kent in schaal en massa en een visueel dominant element vormt dat het open polderlandschap structureel zal veranderen. Reclamant verzoekt om expliciet te onderbouwen waarom deze hoogte juist op deze locatie stedenbouwkundig noodzakelijk is en waarom hetzelfde woningbouwprogramma niet kan worden gerealiseerd in lagere bouwvolumes die passen bij het gebied.	De zorgen die worden geuit en de vragen die worden gesteld zijn begrijpelijk. Echter, in eerdere plannen waren twee appartementencomplexen getekend van maximaal vier lagen hoog, in het verlengde van de appartementengebouwen aan de Leeuwerik. Tijdens de participatie zijn hier echter bezwaren op geuit en die bezwaren hebben mede geleid tot aanpassing van het plan. Er is gekozen voor een appartementencomplex dat oploopt tot circa 18 meter (zes lagen). De bovenste laag is bewust terugliggend vormgegeven om de ruimtelijke impact wat te beperken. Het gebouw grenst aan het water en ligt in het groen, waardoor er voldoende 'lucht' in het plan blijft. Om de ruimtelijke impact te beoordelen is het

		ook van belang om te beseffen dat het appartementengebouw langs de Drecht staat, die circa 4 meter hoger gelegen is. Er is bovendien sprake van een behoorlijke afstand (minimaal 75-80 meter) tot de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Kerklaan. In paragraaf 4.4.2 heeft toetsing aan de gemeentelijke hoogbouwvisie plaatsgevonden en is geconcludeerd dat de voorziene bouwhoogte passend is op deze plek. Ten slotte is het van belang op te merken dat deze bouwhoogte passend is binnen het stedenbouwkundig kader dat de gemeenteraad van Kaag en Braassem op 30 oktober 2023 heeft vastgesteld. Dit stedenbouwkundig vlekkenplan heeft de basis gevormd voor de verdere uitwerking en dit TAM-omgevingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.2	Reclamant stelt dat deze woontoren is strijd zou zijn met uitgangspunten en richtlijnen uit provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hier kan gedacht worden aan behoud van openheid, bescherming van de landschappelijke structuur en terughoudendheid met hoogteaccenten buiten de kern.	Het is van belang te realiseren dat de huidige locatie waar de verenigingen gevestigd zijn, deelgebied I, wellicht aanvoelt als buitengebied, maar formeel is aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dat maakt dit een inbreidingslocatie en zowel de gemeente als de provincie zet in op het optimaal benutten van de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied. De provincie Zuid-Holland heeft bovendien de nieuwe locatie van de verenigingen, deelgebied II, opgenomen op de 3 hectare-kaart van hun provinciale omgevingsverordening om de realisatie van de Grietpolderontwikkeling mogelijk te maken. Het plan is dus niet strijdig met provinciaal of gemeentelijk beleid. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.3	Reclamant stelt dat er onvoldoende onderbouwing is over de landschappelijke inpassing van de woontoren. Het is niet duidelijk of er een landschappelijke effect- of zichtlijnenanalyse is uitgevoerd, hoe de woontoren zich verhoudt tot dijklichamen, waterlopen, de open polderruimte en lintbebouwing, en welke maatregelen	Op basis van participatie zijn twee appartementengebouwen aan de rand van het plangebied vervangen door één appartementengebouw centraal op het plangebied. Daarmee is de ruimtelijke impact van het appartementengebouw verminderd. Zowel de provincie als de gemeente zijn van mening dat er sprake is van een passende nieuwe dorpsrand. Zie verder de beantwoording van zienswijze 10.1 en 10.2.

	worden genomen om visuele dominantie te beperken.	<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.4	Reclamant verwacht precedentwerking met het toestaan van een dergelijke bouwhoogte. Een unieke uitzondering zou daarom grondig moeten worden gemotiveerd.	Er zijn geen andere (bouw)locaties van deze omvang, aan het water, aan de rand van een dorp, dus van precedentwerking zal geen sprake zijn. Bouwplannen voor hoogbouw zullen bovendien te allen tijde getoetst moeten worden aan de hoogbouwvisie. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.5	Reclamant stelt dat niet blijkt dat stedenbouwkundige alternatieven (lagere bebouwing, gespreide volumes en/of kleinere bouwclusters) zijn onderzocht.	Zie de beantwoording van zienswijze 10.1.
10.6	Reclamant verwacht verlies van uitzicht, inkijk in hun tuin vanuit de woontoren en andere hoogbouw, en schaduwwerking als gevolg van de te bouwen woontoren en andere hoogbouw.	De kortste afstand tussen de woning van reclamant en het appartementencomplex van zes lagen is meer dan 80 meter, dus de zorg voor directe inkijk in de woning of tuin lijkt onterecht. Zie verder de beantwoording van zienswijze 7.3 en 9.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.7	Reclamant stelt dat een woontoren van deze omvang de dichtheid vergroot, verkeers- en parkeerdruk verandert, en een abrupte overgang creëert tussen polderlandschap en dorp.	Uiteraard zal de komst van 220 woningen zorgen voor meer verstedelijking, meer verkeersbewegingen, meer geparkeerde auto's, een zekere impact op het polderlandschap, enzovoort. De gemeente is echter van mening dat met de toelichting en de bijbehorende onderzoeken voldoende is aangetoond er sprake is van een verantwoorde ontwikkeling in relatie tot de bestaande omgeving en er zodoende een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt. Juist door het appartementengebouw centraal op de locatie te plaatsen en naast de hoog gelegen Drechkade wordt voorkomen dat er een abrupte overgang gecreëerd wordt tussen polderlandschap en dorp. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.8	Reclamant stelt dat onvoldoende duidelijk is of de belangen van omwonenden zorgvuldig	Als ruimtelijke plannen beoogd worden nabij bestaande woningen, is er uiteraard altijd een bepaald

	zijn gewogen, welke effecten het plan heeft op het landschap en de omgeving, en of de noodzaak van deze specifieke hoogte is aangetoond.	spanningsveld (beperking van uitzicht, privacy, woongenot, eventuele planschade, etc.). Dergelijke belangen worden bij ruimtelijke procedures te allen tijde afgewogen tegen het algemeen belang. In dit geval is geoordeeld dat het algemeen belang – in casu het toevoegen van woningen binnen een zone die aangemerkt kan worden als bestaand stedelijk gebied – zwaarder weegt dan het individuele belang van de bewoners. Zie verder de beantwoording van zienswijze 10.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 11		
11.1	Reclamant is van mening dat een appartementencomplex van 18 meter hoog totaal niet passend is op deze locatie, aan de rand van het dorp aan de oever van de Drecht.	Zie de beantwoording van zienswijze 10.1 en 10.2.
11.2	Reclamant stelt dat een trapsgewijze opbouw de visuele impact misschien zal verzachten, maar dat de natuurwaarde van de Drechtoever wel ernstig wordt aangetast bij hoogbouw van deze omvang op deze locatie. Reclamant verwijst hierbij naar de appartementsgebouwen aan de Leeuwerik, waar bewust is gekozen voor meerdere volumes van maximaal 13 meter t.b.v. een vloeiender verloop naar het landelijk gebied.	Zoals gezegd zijn eerdere ontwerpen met meerdere, lagere appartementencomplexen niet positief ontvangen door zowel bewoners ten noorden van de Kerklaan als de provincie Zuid-Holland. Mede op basis van die bezwaren is er gekozen voor één wat hoger appartementencomplex, die bovendien een stuk verder van de bestaande woningen ten noorden van de Kerklaan gesitueerd is. Gesteld zou kunnen worden dat meerdere, lagere volumes de oever van de Drecht juist meer zouden aantasten dan één wat hoger gebouw. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
11.3	Reclamant stelt dat de bewoners van de vogelbuurt de geplande hoogbouw als een ernstige aantasting van hun leef- en woonomgeving zien.	Zie de beantwoording van zienswijze 10.1.
Zienswijze 12		
12.1	Reclamant stelt dat de voorgestelde bouwhoogte van het appartementencomplex in deelgebied III niet in verhouding staat tot de bestaande bebouwing en het dorpse karakter van Leimuiden. Dit zal leiden tot een aantasting van het huidige woon- en	Voor deelgebied III is een bezonningstudie gedaan en deze is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Hieruit blijkt inderdaad dat er voor enkele woningen een beperkte verslechtering van het aantal zonuren optreedt, maar dat het plan – op één woning na – wel voldoet aan de lichte TNO-norm

	leefklimaat door onder andere verlies van uitzicht, toename van schaduwwerking en vermindering van privacy voor omwonenden.	die landelijk wordt gehanteerd. Voor plannen binnen een stedelijke omgeving is een beperkte verslechtering acceptabel en bovendien wordt wel voldaan aan de eisen omtrent daglichttoetreding. Zie verder de beantwoording van zienswijze 2.1 en 2.3. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
12.2	Reclamant stelt dat de geplande hoogbouw niet past binnen het huidige karakter en schaalniveau van de wijk. De overgang van laag- naar hoogbouw is onvoldoende gemotiveerd en doet afbreuk aan de ruimtelijke samenhang en identiteit van het gebied. Reclamant stelt een bouwhoogte van maximaal twee lagen hoog voor aan de gehele zijde van de Polderlaan.	Zie de beantwoording van zienswijze 2.3 en 19.
12.3	De voorgestelde hoogbouwontwikkeling zal volgens reclamant leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen in en rond het plangebied. De enige toegangsweg voor de wijk Nieuwe Rede is de Polderlaan en deze is reeds intensief in gebruik. Daarnaast is de toestroom van verkeer in en uit het dorp reeds beperkt. Deze extra verkeersstromen zullen volgens reclamant leiden tot: - verslechtering van de doorstroming, met name tijdens spitsuren; - een toename van verkeersonveiligheid voor voetgangers en fietsers; - extra geluidsoverlast en luchtverontreiniging. Daarnaast zal de parkeerdruk in de wijk aanzienlijk toenemen. Het TAM-omgevingsplan biedt onvoldoende zekerheid dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein kan worden opgelost. Voor zover gebruik wordt gemaakt van parkeernormen en verkeersmodellen, ontbreekt een gebied specifieke en actuele onderbouwing waaruit blijkt dat deze normen in de praktijk haalbaar en toereikend zijn voor deze locatie.	Uiteraard zal het drukker worden op de Polderlaan dan in de huidige situatie, maar de bestaande infrastructuur kan dit opvangen. Bovendien betreft het enkel bestemmingsverkeer en is er geen sprake van een doorgaande weg. Wat betreft de verslechtering van de doorstroming en verkeersveiligheid betreft, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, 5.2 en 8.1. Aangaande het punt van het aantal parkeerplaatsen wordt inderdaad gesteld dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarbij is er, in ieder geval op papier, sprake van een klein overschot en kan gesteld worden dat de parkeerplaatsen voor de zorgfuncties 's avonds gebruikt kunnen worden door de bewoners van de appartementen. Uiteraard kan niet volledig gegarandeerd worden dat het aantal parkeerplaatsen toereikend is voor deze locatie. Mocht in de toekomst blijken dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn, is er ruimte in het plan om bijvoorbeeld de langspaarkeerplaatsen langs de Polderlaan om te zetten naar haaksparkeren. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

12.4	Reclamant stelt dat de op stapel staande bevolkingsgroei directe gevolgen heeft voor de beschikbaarheid en toegankelijkheid van sociale voorzieningen in de wijk. In het TAM-omgevingsplan ontbreekt volgens reclamant een deugdelijke analyse van de effecten op basisscholen, kinderopvang en eerstelijnszorg (zoals huisartsen en tandartsen).	De realisatie van 220 woningen brengt ontegenzeggelijk ook extra vraag naar maatschappelijke functies met zich mee. Dat is dan ook juist de reden dat er in deelgebied III een plint met zorgfuncties wordt voorzien. Daarnaast is in de overeenkomst opgenomen dat de ontwikkelaar een bijdrage zal doen t.b.v. uitbreiding van het IKC (integraal kindcentrum). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 13		
13.	De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 12.	Zie de beantwoording van zienswijze 12.
Zienswijze 14		
14.1	Reclamanten stellen dat het westelijke deel naast hun woning ten tijde van de aankoop in 1997 agrarisch en open was en dat dit nu zal worden ingevuld met een druk verenigingscomplex, met bijbehorende verkeers- en geluidsbelasting. De woning van reclamanten zal worden ingeklemd en dit zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke beleving. Hierbij moet gedacht worden aan verlies van openheid en zichtlijnen naar de polder, toename van bebouwing en verharding direct naast de voormalige molen en een benauwd gevoel van "ingeklemd" wonen, doordat aan beide zijden plannen worden gerealiseerd. Deze kwalitatieve aspecten van de leefomgeving lijken niet meegenomen te zijn in de belangenafweging van dit project.	De verandering van de huidige situatie (agrarisch grasland) naar de nieuwe situatie (verenigingencomplex) is aanzienlijk en dus zijn de zorgen die worden geuit begrijpelijk. Als ruimtelijke plannen beoogd worden nabij bestaande woningen, is er uiteraard altijd een bepaald spanningsveld (beperking van uitzicht, privacy, woongenot, eventuele planschade, etc.). Dergelijke belangen worden bij ruimtelijke procedures te allen tijde afgewogen tegen het algemeen belang. In dit geval is geoordeeld dat het algemeen belang – in casu het verplaatsen van verenigingscomplexen t.b.v. het toevoegen van woningen binnen een zone die aangemerkt kan worden als bestaand stedelijk gebied – zwaarder weegt dan het individuele belang van de bewoners. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.2	Reclamanten missen een uitgebreide motivering van de keuze voor de nieuwe locatie van de verenigingen en dan met name een expliciete vergelijking met (voor hen) minder belastende alternatieven (meer afstand tot hun perceel, andere oriëntatie of spreiding van functies).	De keuze voor het perceel ten westen van de woning van reclamant voor het realiseren van de nieuwe onderkomens van de verenigingen is gebaseerd op meerdere aspecten: - Beschikbaarheid van de grond; een grondeigenaar moet bereid zijn de grond beschikbaar te stellen c.q. te verkopen. - Ligging; nabij het water was bijvoorbeeld een nadrukkelijke wens van de scouting.

		- Provincie; er diende afstemming plaats te vinden met de provincie, omdat de totale omvang van de nieuwe verenigingscomplexen groter is dan 3 hectare en zodoende een stedelijke ontwikkeling betreft. Daardoor moest deze uitplaatsing een plek krijgen op de 3 hectare-kaart van de provinciale omgevingsverordening. De beoogde locatie, deelgebied II, werd al met al als meest passende locatie bestempeld door zowel de provincie als de gemeente. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.3	Reclamanten zijn van mening dat de verkeersveiligheid ter plaatse van hun perceel onvoldoende geborgd is, terwijl hier sprake is van een versmalling, brug en in-/uitrit. Door de verplaatsing van de verenigingen en de verdere gebiedsontwikkeling wordt de Kerklaan verbreed en neemt het autoverkeer substantieel toe en dit leidt volgens reclamanten tot een aanzienlijke toename van verkeersintensiteit en parkeerdruk in een tot nu toe rustige woonomgeving, meer geluid- en emissiebelasting, en aantasting van de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer.	De in-/uitrit van reclamanten blijft ongewijzigd en hetzelfde geldt voor het bruggetje/de versmalling ter hoogte van hun perceel. Deze versmalling zal op een natuurlijke wijze als snelheidsremmer fungeren. Uiteraard zal het drukker worden op de Kerklaan dan in de huidige situatie, maar de bestaande infrastructuur kan dit – na de verbreding – opvangen. Bovendien betreft het enkel bestemmingsverkeer van de verenigingen dat erbij komt en is er geen sprake van een doorgaande weg. Zie verder de beantwoording van zienswijze 1 en 8.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.4	Reclamant stelt dat de geconcentreerde ligging van drie verenigingen direct aan de westzijde van de voormalige molen onvermijdelijk zal leiden tot extra geluid, licht en bezoekersdruk in de directe nabijheid van het perceel. Hoewel formele normen misschien worden gehaald, zal de cumulatieve hinder (verkeer, activiteiten, verlichting) voor reclamanten toenemen. Dit had expliciet betrokken moeten worden in de belangenafweging. Ook zal de woning en het perceel van reclamanten in waarde dalen en in het TAM-omgevingsplan wordt geen inzicht geboden in de wijze waarop individuele schade van direct aangrenzende	Als reclamanten van mening zijn dat deze omgevingsplanwijziging een waardevermindering voor hun woning tot gevolg heeft, dan staat het reclamanten vrij om binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek tot planschade/nadeelcompensatie in te dienen bij de gemeente. Dit verzoek zal dan getoetst worden door een onafhankelijk adviesbureau. Mocht er inderdaad sprake blijken te zijn van planschade/nadeelcompensatie, dan zal de gemeente die kosten verhalen op de ontwikkelaar. Dit is op die manier vastgelegd in de overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar. Zie verder de beantwoording van zienswijze 14.1.

	eigenaren zal worden voorkomen of gecompenseerd.	<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.5	Reclamanten achten het niet aanvaardbaar dat de verenigingsfuncties in de thans voorziene omvang en situering direct ten westen van hun perceel worden gerealiseerd. Reclamanten verzoeken daarom: - de verenigingslocatie zodanig te herontwerpen dat een substantiële afstand en een groen/open bufferzone wordt aangehouden tot hun perceel; - de meest intensieve functies (parkeerterreinen, skeeler-/schaatsbaan, evenementen) niet direct tegen hun perceelsgrens aan te situeren; - aanvullende verkeersmaatregelen te treffen op de Kerklaan (verbreding/aanpassing van de brug, snelheidsbeperkende maatregelen, veilige in- en uitritsituatie) en deze in het plan of bijbehorende besluiten te borgen; - in ieder geval in de toelichting een expliciete en draagkrachtige motivering op te nemen waarom, ondanks de forse nadelen voor reclamanten, toch voor deze locatiekeuze is gekozen.	Het verenigingscomplex wordt feitelijk gespiegeld t.o.v. de huidige situatie. Dat betekent dat het volkstuincomplex het dichtstbij het perceel van reclamanten komt en de ijs-/skeelerbaan het verst van hun woning vandaan. Dit is ook terug te zien op de impressie van de beoogde situatie van deelgebied II in paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan. De verenigingsgebouwen komen op ruim 150 meter afstand van de woning van reclamanten, en de parkeerplaats en ijs-/skeelerbaan op respectievelijk 180 en 250 meter afstand. Het dijklichaam direct naast de woning van reclamanten blijft onbebouwd grasland en langs het volkstuincomplex is een bomenrij voorzien (bufferzone t.o.v. perceel reclamanten). Er is met de indeling van deelgebied II dus wel degelijk rekening gehouden met het zoveel als mogelijk beperken van de impact voor reclamanten. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.6	Volgens de informatie die reclamanten hebben ontvangen, zou het woningbouwterrein direct ten oosten van hun perceel aanzienlijk worden opgehoogd. Reden hiervoor zou zijn dat op eigen terrein onvoldoende ruimte is voor bovengrondse watercompensatie, zodat ondergrondse voorzieningen (waterbergingspakketten, "waterkoffers") moeten worden toegepast. Reclamanten stellen vast dat de planstukken geen specifieke, locatiegerichte hydrologische onderbouwing bevatten die duidelijk maakt: - met hoeveel centimeter het maaiveld van het bouwplan wordt verhoogd (ten opzichte van hun perceel); - welke maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat waterdruk en	De verwachting is inderdaad dat het plangebied iets opgehoogd zal moeten worden om aan de geldende richtlijnen van de gemeente en het hoogheemraadschap te voldoen. Uiteraard mag de woningbouw niet leiden tot wateroverlast op het perceel van reclamanten. Gemeente en ontwikkelaar gaan in gesprek met reclamanten om hier goede afspraken over te maken. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	afstromend water zich op hun perceel concentreren; - welke monitoring en aansprakelijkheidsregelingen gelden indien desondanks schade optreedt. Daarmee is de waterhuishoudkundige uitvoerbaarheid van het plan, in ieder geval voor wat betreft de gevolgen voor het perceel van cliënten, onvoldoende aangetoond.	
14.7	Reclamanten stellen dat de woningbouw ten oosten van hun woning, in samenhang met de komst van het verenigingsdeel aan de westzijde, ervoor zorgt dat de ruimtelijke openheid rondom de voormalige molen grotendeels verdwijnt. Reclamanten verzoeken dan ook om de bouwhoogtes direct aan de oostzijde van hun perceel te beperken en voldoende afstand/open ruimte te houden om zo de ruimtelijke beleving van de voormalige molen in stand te laten.	In het huidige bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een plan van maximaal 75 woningen. Daarmee kan gesteld worden dat woningbouw op dit plot, en daarmee ook een verstoring van het vrije uitzicht van reclamant, reeds was voorzien. Zie verder de beantwoording van zienswijze 14.5. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.8	Reclamanten zijn van mening dat het appartementengebouw van circa 18 meter zorgt voor een disproportionele schaalbreuk in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het gebouw is volgens reclamanten geen logische voortzetting van de bestaande bebouwing, kent geen geleidelijke hoogteovergang en wordt een dominant visueel element dat het landschap en de dorpsrand structureel verandert. Volgens reclamanten ontbreekt een overtuigende en locatie specifieke motivering waarom een dergelijk hoogteaccent op deze locatie noodzakelijk en passend is. De bouwhoogte van het appartementencomplex zou verlaagd moeten worden naar maximaal drie bouwlagen.	Zie de beantwoording van zienswijze 10.1 t/m 10.3.
14.9	Reclamanten zijn van mening dat de voorgenomen hoogbouw in deelgebied I in strijd is met gemeentelijke en provinciale kaders waarbij wordt ingezet op het behoud van openheid en herkenbare dorpsranden, terughoudendheid met hoogteaccenten buiten of aan de rand van de kernen en	Zie de beantwoording van zienswijze 10.2.

	bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.	
14.10	Reclamanten zijn van mening dat een landschappelijke effectanalyse ontbreekt. Deze analyse zou inzichtelijk moeten maken hoe de hoogbouw zich verhoudt tot de dijklichamen, waterlopen en de open polder ruimte, wat de zichtbaarheid en visuele dominantie is vanuit de Drecht, de dijk en de omliggende bebouwing, en welke concrete maatregelen worden getroffen om de visuele impact te beperken.	Zie de beantwoording van zienswijze 10.3.
14.11	Reclamanten stellen dat de realisatie van een hoogbouwaccent aan de rand van de Grietpolder en de Drecht kan zorgen voor precedentwerking. Hiermee wordt de planologische voorspelbaarheid verminderd en dit aspect zou meegewogen moeten worden in de belangenafweging.	Zie de beantwoording van zienswijze 10.4.
14.12	Reclamanten stellen dat niet blijkt dat stedenbouwkundige alternatieven (lagere bouwvolumes, gespreide bebouwing en/of kleinere bouwclusters) zijn onderzocht.	Zie de beantwoording van zienswijze 10.1 en 10.3.
14.13	Reclamanten stellen dat deze ontwikkeling leidt tot verstedelijkingsdruk op de omgeving en achten het niet aannemelijk dat de draagkracht van de omgeving (infrastructuur, openbare ruimte, sociale cohesie) deze extra druk aankan zonder onevenredige aantasting van het leefklimaat.	Uiteraard zal de komst van 220 woningen zorgen voor meer verstedelijking, meer verkeersbewegingen, meer geparkeerde auto's, een zekere impact op het polderlandschap, enzovoort. De gemeente is echter van mening dat met de toelichting en de bijbehorende onderzoeken voldoende is aangetoond er sprake is van een verantwoorde ontwikkeling in relatie tot de bestaande omgeving en er zodoende een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.14	Reclamanten erkennen dat zij over de hoofdlijnen van de plannen zijn geïnformeerd, maar ervaren dat hun specifieke positie – als enig woonperceel dat tussen twee deelgebieden wordt ingeklemd – in de planuitwerking onvoldoende serieus en zichtbaar is meegewogen. Een zorgvuldig participatieproces vergt volgens reclamanten niet alleen informatievoorziening, maar ook	Betreurd wordt dat reclamanten dit gevoel hebben. Bij de gemeente overheerst het gevoel, mede gebaseerd op het uitgebreide participatieverslag dat als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd, dat er een gedegen participatieproces is doorlopen. De ontwikkelaars hebben meerdere gesprekken gevoerd met reclamanten en reclamanten hadden bovendien de gelegenheid om naar de verschillende inloopbijeenkomsten te komen.

	een aantoonbare vertaling van de inbreng van direct betrokkenen naar aanpassingen in het plan, dan wel een dragende motivering waarom aan bepaalde wensen niet wordt tegemoetgekomen. Dat laatste ontbreekt in relatie tot de hierboven geschetste bezwaren. Reclamanten verzoeken dan ook om bij de verdere besluitvorming alsnog concreet in te gaan op hun inbreng, de alternatieven en mitigerende maatregelen die zij voorstellen, en dit in de stukken vast te leggen.	<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 15		
15.1	Reclamanten zijn van mening dat een gebouw van zes woonlagen niet past in de bestaande omgeving, waar bebouwing van maximaal drie bouwlagen staat. Reclamanten vragen zich af waarom een gebouw van zes of zeven verdiepingen nodig is en waarom dit niet verdeeld zou kunnen worden over meerdere gebouwen van minder etages, wat minder ingrijpend zou zijn voor het landschap.	Zie de beantwoording van zienswijze 10.1.
15.2	Reclamanten zijn van mening dat een dergelijk hoge woontoren in strijd is met het gemeentelijke en regionale beleid, waarin juist wordt uitgegaan van een landelijke uitstraling van de dorpen binnen de gemeente en de zichtlijnen tussen dorp en polder.	Zie de beantwoording van zienswijze 10.2.
15.3	Reclamanten zijn benieuwd hoe aangekeken wordt tegen de visuele overheersing van een woontoren van zes etages vanaf de weg, het water en vanuit omliggende bebouwing. Reclamanten vrezen bovendien precedentwerking, waarmee voorgoed een streep zou worden gehaald door de landelijke uitstraling van het dorp Leimuiden.	Zie de beantwoording van zienswijze 10.3 en 10.4.
Zienswijze 16		
16.	De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 15.	Zie de beantwoording van zienswijze 15.
Zienswijze 17		
17.1	Reclamant stelt dat met het voorliggende plan de 30% sociale huur wordt geconcentreerd in deelgebied III. Dit terwijl	Zie de beantwoording van zienswijze 2.2.

	rondom deelgebied 3 aan de Polderlaan, Dijkzicht, Veldzicht en Leeuwerik ook al bijna allemaal sociale huurwoningen zijn gesitueerd. Naar mening van reclamant is een wijk gebaat bij een gezonde mix van woningen voor verschillende doelgroepen. Beter zou zijn om (een deel van) de sociale huurwoningen te realiseren in deelgebied I, zodat ook in dat deelgebied een gezonde mix van woningen voor verschillende doelgroepen ontstaat. Dat betekent automatisch dat een deel van de ruim 40% middensegment in deelgebied III komt en dat komt de mix van woningen in die wijk weer ten goede, want voor zover reclamant bekend is op dit moment die categorie daar niet vertegenwoordigd.	
17.2	Reclamant vraagt zich af of de keuze voor dure dijkwoningen slim is, gezien het lage animo voor enkele woningen in het bouwplan de Nieuwe Rede uit dezelfde prijsklasse. Reclamant doet de suggestie om hier een appartementencomplex van vier lagen, gelijk aan de bouwhoogte van de dijkwoningen, te realiseren.	De stelling van reclamant is begrijpelijk, maar wordt niet gedeeld. De dijkwoningen aan de Drecht betreffen een ander woningtype dan de dure woningen in de Nieuwe Rede. Bovendien is de verwachting dat de dijkwoningen minder dan €1.000.000 zullen gaan kosten. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
17.3	Reclamant stelt dat dit woningbouwplan meer toegespitst lijkt te zijn op de behoefte van de gehele gemeente en minder op de specifieke behoefte van Leimuiden. Reclamant stelt dat de behoefte van de inwoners van Leimuiden meer in de categorie middenhuur en betaalbare koop ligt en minder in de categorie sociale huur.	De stelling van reclamant komt niet overeen met de conclusies van het laatste woningmarktonderzoek. Bovendien is het vastgesteld beleid van de gemeente dat een ontwikkeling moet voldoen aan de verdeling van 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% vrije sector. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 18		
18.	De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan punt 3 en 4 van zienswijze 12.	Zie de beantwoording van zienswijze 12.3 en 12.4.
Zienswijze 19		
19.	Reclamant stelt niet tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen te zijn en is van mening dat de gepresenteerde uitwerking zorgvuldig en esthetisch aantrekkelijk oogt. Wel stelt	De maximale bouwhoogte van 10 meter is in de ontwerpversie van het TAM-omgevingsplan over de gehele lengte van het gebouwdeel grenzend aan de Polderlaan gelijk gehouden, om nog enige flexibiliteit

	reclamant een aanpassing voor de plankaart voor deelgebied III voor. Op de plankaart zijn momenteel twee bouwhoogtes aangegeven, terwijl het ontwerp van het appartementengebouw uitgaat van drie bouwhoogtes. De zuidwestelijke hoek van dit gebouw gaat uit van twee bouwlagen en is duidelijk ontworpen vanuit het idee van een “getrapte structuur van een variërend aantal bouwlagen”. Reclamant verwijst hierbij ook naar passages en impressies uit het beeldkwaliteitsplan. Verzocht wordt om de bouwhoogte op de plankaart voor dit deel te verlagen naar maximaal 7 meter.	te houden in de definitieve uitwerking van het ontwerp. Echter, het is ook begrijpelijk dat mensen conclusies verbinden aan de getoonde impressies uit het stedenbouwkundig plan. <i>Conclusie</i> De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De bouwhoogte van de meest zuidwestelijke hoek van het appartementencomplex in deelgebied III wordt op de verbeelding van het TAM-omgevingsplan verlaagd naar 7 meter (twee bouwlagen).
Zienswijze 20		
20.1	Reclamant stelt dat het plan in strijd is met de Omgevingswet. Enerzijds wordt het “waarborgen van een veilige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving” aangetast door de massaliteit van het complex dat volgens reclamant niet bij het dorps karakter van Leimuiden past. Reclamant verzoekt om kleinschaligere bebouwing te realiseren die beter aansluit bij het dorpsbeeld. Anderzijds is er volgens reclamant met het concentreren van sociale huurwoningen en zorgplinten sprake van een monofunctionele invulling en dus niet van een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties”.	Zie de beantwoording van zienswijze 2.1, 2.2 en 2.3.
20.2	Volgens reclamant is het plan in strijd met de recent vastgestelde woonzorgvisie van Kaag en Braassem, omdat er in deelgebied III geen sprake is van differentiatie in het woningaanbod. Bovendien stelt reclamant dat er wordt ingezet op zorgplinten zonder aantoonbare vraag of samenwerking met zorgaanbieders.	Er ligt een concrete vraag van maatschappelijke functies uit Leimuiden voor meer praktijkruimte. Daarnaast zorgt de uitbreiding van het aantal woningen voor een noodzakelijke uitbreiding van de (zorg)voorzieningen. Zie verder de beantwoording van zienswijze 2.2 en 12.4. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
20.3	Reclamant stelt dat de mix 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% vrije sector op papier een mix lijkt, maar dat de sociale huur in de praktijk geconcentreerd wordt in deelgebied III. Reclamant vraagt om een bredere differentiatie in woningtypen in	Zie de beantwoording van zienswijze 2.2.

	deelgebied III om sociale cohesie en leefbaarheid te waarborgen.	
--	--	--