

MEMO

datum	23-02-2016 (versie 2.0)	☐ ter informatie	☐ ter circulatie
aan	-	☒ ter kennisneming	☐ volgens afspraak
cc	-	☐ ter behandeling	☐ voor commentaar
opsteller	M. de Weerd		
afzender	-		
onderwerp	Vooroverleg Wijzigingsplan Suyderbon (twee woningen), Rijnsaterwoude		

Voorliggende memo vat de resultaten van de inspraakprocedure bij het wijzigingsplan 'Suyderbon' (Rijnsaterwoude) samen. De procedure bestaat uit vier aspecten:

1. vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening;
2. regionale afstemming woningbouwopgave;
3. door initiatiefnemer georganiseerde informatieavond;
4. ingevulde reactieformulieren (tijdens informatieavond).

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het wijzigingsplan naar de vooroverlegpartners gestuurd. Provincie Zuid-Holland heeft middels het zogenaamde E-formulier op 5 januari 2016 aangegeven dat het plan niet strijdig is met de provinciale belangen. Hoogheemraadschap van Rijnland geeft in haar reactie van 13 januari 2016 aan dat het plan op twee aspecten moet worden gewijzigd. Ten eerste wordt in paragraaf 5.3 Water verwezen naar een verouderde versie van de Keur. Ten tweede is aangegeven dat er voor het verbreden van de primaire watergang een watervergunning noodzakelijk is. Onder de nieuwe regels valt deze handeling echter onder een algemene regel, een vergunning is derhalve niet meer noodzakelijk. Wel geldt er een meldingsplicht.

Aanpassing aan plan

1. Actualiseren beleid Hoogheemraadschap van Rijnland
2. Aanpassen tekst omtrent vergunningsplicht verbreden primaire watergang

Regionale afstemming woningbouwopgave

In regionaal verband (OA Wonen Holland Rijnland) is overeengekomen dat woningbouwplannen kleiner dan zes woningen, zoals het wijzigingsplan Suyderbon, niet meer vooraf worden afgestemd. Deze worden posterieur afgestemd middels een kwantitatieve plek in de planlijst. Gemeente Alphen aan de Rijn heeft op 3 augustus 2015 bevestigd dat dit plan als zodanig kan worden aangemerkt en zal worden afgestemd. Nadere afstemming met de regio is derhalve niet noodzakelijk.

Aanpassing aan plan

-

Informatieavond

Conform de 'stroomversnellingsmethodiek' hebben de initiatiefnemers op dinsdag 26 januari 2016 een inloopavond georganiseerd waarbij het woningbouwvoornemen kenbaar is gemaakt aan geïnteresseerden. Deze avond is door circa 20-25 buurtbewoners bezocht. Hiernavolgend volgt een beknopt verslag van de avond.

Met uitzondering van de initiatiefnemers en behandelend ambtenaar zijn geen namen opgenomen.

Welkom

De initiatiefnemers, Ruud en Ron van Wieringen, schetsen kort hun geschiedenis en relatie met Rijnsaterwoude.

Organisatie en verantwoordelijkheid avond

Als antwoord op een vraag vanuit een van de omwonenden wordt aangegeven dat de avond vanuit Ruud en Ron wordt georganiseerd. De behandelend ambtenaar, Maarten de Weerd, is aanwezig om kennis te nemen van de mogelijke gevoeligheden van het planvoornemen en kort toe te lichten hoe de procedure verder vorm gaat krijgen. Het verslag van deze avond (voorliggend document) wordt verspreid onder de aanwezigen, zal onderdeel uitmaken van het besluitvormingsproces en kan door een ieder verder verspreid worden.

Woningen

Ruud van Wieringen geeft aan dat hij en zijn broer ieder een eigen woning willen realiseren direct ten zuiden van de straat Suyderbon. Het gebied is al jarenlang in hun eigendom en wordt momenteel door hen gebruikt als tuin. Net als bij de woningen aan het Suyderbon waren de gronden ooit in gebruik als teeltgrond bij de tuinderij van de ouders van Ruud en Ron.

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan "Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude" (2013) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gronden van Ruud, Ron en projectontwikkelaar VOF Jacobswoud. De ontwikkelaar heeft de gronden ten oosten van de kavels van Ruud en Ron in eigendom. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk het bestemmingsplan te wijzigen zodat maximaal 22 woningen mogelijk gemaakt kunnen worden. Door

deze wijzigingsbevoegdheid heeft de gemeenteraad de verdere uitwerking gemandateerd aan het college van burgemeester en wethouders. Na de twee beoogde woningen van Ruud en Ron kan de ontwikkelaar nog maximaal 20 woningen realiseren. Enkele omwonenden waren in de veronderstelling dat met het wijzigingsplan 'Suyderbon' ook de woningen van de projectontwikkelaar mogelijk gemaakt zouden worden. Dit is niet correct, het wijzigingsplan ziet allen toe op de twee woningen van Ruud en Ron.

De omwonenden geven vervolgens aan dat zij graag de ontwikkelingen binnen de wijzigingsbevoegdheid in totaliteit zouden willen beoordelen. Maarten de Weerd (gemeente Kaag en Braassem) geeft dat nog niet zeker is of de planontwikkeling van de ontwikkelaar doorgaat. Bovendien is nog niet bekend wat en hoe de ontwikkelaar dan zou willen realiseren. Het tot nader order uitstellen van de planontwikkeling van de broers van Wieringen is daarmee onevenredig zwaar. Tussen de ontwikkelaar en Ruud en Ron heeft goed overleg plaats gevonden, hetgeen heeft geresulteerd in een juridische afspraken tussen deze partijen en in een schrijven van de ontwikkelaar waarin hij te kennen geeft dat hij akkoord is met de ontwikkeling van de twee woningen van de broers.

De mogelijke planontwikkeling van de ontwikkelaar zal te zijner tijd afgestemd moeten worden op de bestaande omgeving, waaronder de twee woningen van Ruud en Ron. Daarmee is een stedenbouwkundige afstemming/inpassing van beide ontwikkelingen zeker gesteld. Gelijk als Ruud en Ron zal de ontwikkelaar een procedure moeten opstarten om eventuele woningbouw mogelijk te maken. Onderdeel van deze procedure is het bespreken van de plannen met de omgeving en een formeel zienswijzetraject. Daarmee is voor een ieder mogelijk om te reageren op de plannen. Vooralsnog is de planvorming voor het overige gedeelte van de wijzigingsbevoegdheid echter onzeker.

Als antwoord op een vraag vanuit een van de omwonenden geeft Ron aan dat de gepresenteerde ideeën voor de woningen nog denkrichtingen zijn. Het exacte ontwerp ligt nog niet vast. Daarmee is ook nog niet zeker wat de exacte goot- en nokhoogte zullen zijn. Het wijzigingsplan maakt maximaal hoogten van respectievelijk 6 en 10 meter mogelijk. Maarten de Weerd vult aan dat deze hoogten tegenwoordig, mede als gevolg van strengere eisen uit het bouwbesluit, standaard worden gehanteerd binnen de gemeente.

Over de positie van en de locatie van de ramen bij de meest noordelijke woning, de woning van Ron van Wieringen, zijn al eerder onderlinge afspraken gemaakt met de bewoners van Suyderbon 48. De positie zal zodanig gekozen worden dat deze de privacy waarborgt bij de noordelijk gelegen bestaande woning op nummer 48. De bewoner van nummer 48 geeft aan dat er sprake van onevenredige schade zal zijn indien de noordgevel van de woning, tegen afspraken in, zodanig met ramen wordt uitgevoerd dat inkijk toch mogelijk blijkt. Ron geeft aan dat hij zich zal houden aan de afspraken die gemaakt zijn. Al eerder heeft hij een schets van de noordelijke gevel aan de bewoners van nummer 48 gegeven, die voldoet aan de gemaakte afspraken. Op dit moment is

er echter nog geen sprake van een aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen.

Ontsluiting

Ruud van Wieringen geeft aan dat er een tijdelijke weg zal worden aangelegd om de twee beoogde woningen te ontsluiten. De weg is voorlopig niet openbaar. Verwacht wordt dat de weg bij een eventuele toekomstige planontwikkeling van het overige gedeelte van de wijzigingsbevoegdheid definitief wordt ingericht en in de openbaarheid wordt gebracht. In verband met het bouwverkeer zal bovendien een noodbrug worden aangelegd. Deze brug wordt na de bouw weer weggehaald.

Vanuit de omwonenden wordt de vraag gesteld hoe tijdelijk de weg dan is, welke tijdelijke inrichting deze krijgt en hoe de verkeersontsluiting wordt geregeld als ook de gronden van de ontwikkelaar worden ontwikkeld. De tijdelijke inrichting van de weg is nu nog niet bepaald. Eén van de omwonenden geeft expliciet aan dat de weg netjes moet worden ingericht en dat er niet langdurig tegen een maanlandschap aangekeken moet worden, omdat er anders sprake zal zijn van onevenredige schade voor de naburige percelen. Uitgangspunt van de initiatiefnemers is dat hun private toegangsweg een nette inrichting krijgt nadat hun bouwwerkzaamheden zijn afgerond. Deze inrichting moet uiteraard financieel haalbaar zijn.

Maarten de Weerd merkt dat voorafgaand aan de ontwikkeling van de gronden van de ontwikkelaar aangetoond zal moeten worden of het Suyderbon voldoende capaciteit heeft. In het wijzigingsplan 'Suyderbon' is aangetoond dat de twee woningen van Ron en Ruud in voldoende mate ontsloten kunnen worden. Als antwoord op een vraag vanuit de omwonenden stelt Ron dat parkeren op eigen terrein plaats zal vinden.

Water

Als gevolg van een toename van verhard oppervlakte zullen Ron en Ruud in elk geval de primaire watergang aan de achterzijde (westzijde) van het perceel verbreden. De te verbreding van de watergang is op hun kadastrale percelen gesitueerd.

Overlast tijdens bouw

Ron van Wieringen geeft aan dat hij tijdens de bouw beperkte overlast voor de buurt verwacht. De initiatiefnemers zullen zich maximaal inzetten om de overlast voor de buurt te minimaliseren. Vanuit de omwonenden wordt gevraagd of de heipalen zullen worden geheid of dat er sprake is van een andere techniek. Ron geeft aan dat dit nog niet bekend is maar is welwillend te onderzoeken of de palen geboord kunnen worden. In ieder geval zullen initiatiefnemers zich in overleg met hun aannemer houden aan de normen die hiervoor gelden.

Procedure

De gemeente geeft een kort overzicht in de procedure. Naar verwachting begint de formele procedure eind februari. Het ontwerpwijzigingsplan ligt dan op de

daarvoor bestemde wijze tot eind maart ter inzage. Een ieder kan tijdens de ter inzage legging zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Mogelijk kunnen deze zienswijzen tot wijzigingen in het wijzigingsplan leiden. In april worden de mogelijke zienswijzen samengevat en in een nota beantwoord. De mogelijke nota en de mogelijk doorgevoerde wijzigingen worden vervolgens ter besluitvorming bij het college aangeboden. Ook dit vindt naar verwachting in april plaats (genoemde datums onder voorbehoud).

Conclusie

Er bestaan zorgen over de inrichting van de toegangsweg, mogelijke overlast tijdens de bouw en de privacy bij de bewoners van Suyderbon 48. In tegenstelling tot de mogelijke plannen van de ontwikkelaar zien veel van de aanwezigen voorliggende planontwikkeling van Ron en Ruud met enthousiasme tegemoet.

Aanpassing aan plan

3. naamstelling plan wijzigen van 'Wijzigingsplan Suyderbon' naar 'Wijzigingsplan Suyderbon (twee woningen)';
4. Opnemen beschrijving (tijdelijke) inrichting toegangsweg in toelichting wijzigingsplan.

Reactieformulieren

Op de avond is door meerdere mensen aangegeven dat zij graag op de hoogte willen worden gehouden van de planontwikkeling voor de twee woningen aan het Suyderbon. Door één van de aanwezigen is ook een inhoudelijke reactie ingediend. Deze is hiernavolgend beknopt weergegeven. De beantwoording van initiatiefnemers is eveneens opgenomen.

Reactieformulier 1

Inhoudelijke reactie	Antwoord initiatiefnemers
Tijdelijke ontsluiting en brug De kwaliteit en de afwerking van de tijdelijke ontsluiting en de brug kunnen de gebruikers van nabijgelegen gronden onevenredig schaden. Verzocht wordt om minimale eisen te stellen aan de kwaliteit en afwerking.	In de toelichting van het wijzigingsplan wordt dit aandachtspunt meegenomen (zie aanpassing 4.) met onderstaande tekst: “De verharding van de private toegangsweg kan, na afronding van de bouwwerkzaamheden, bestaan uit betonplaten of gelijkwaardig materiaal waarbij in ogenschouw wordt genomen dat de kosten zich redelijkerwijs verhouden tot het tijdelijk privé gebruik van de weg. Met de ontwikkelaar is in een overeenkomst opgenomen dat, indien de plannen van de ontwikkelaar

	geen doorgang krijgen, er in overleg wordt getreden over een definitieve invulling van de weg. De reeds aanwezige brug zal, na tijdelijke versterking ten behoeve van de bouwwerkzaamheden, in zijn huidige staat worden teruggebracht”
Inkijk tuin Suyderbon 48 Zoals besproken tijdens de informatieavond zullen de ramen in de noordgevel van de noordelijke woning zodanig worden gerealiseerd dat van inkijk geen sprake is.	Hierover zijn reeds afspraken gemaakt en verwerkt in een schetstekening die aan de bewoners van nr. 48 is overhandigd. Ten tijde van het opstellen van de formele bouwaanvraag (definitief ontwerp) zal Ron met de bewoners van nr. 48 in overleg treden.
Heien Heien dicht op nabijgelegen woningen kan leiden tot scheurvorming bij deze woningen. Met boren wordt dit voorkomen en zal geen schade optreden bij de nabijgelegen woningen	Ron zal in overleg met zijn aannemer een onderzoek laten uitvoeren naar de heitechniek en daarover de bewoners van nr. 48 verslag doen. Verder zal vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden (na toestemming van de eigenaren) door een extern deskundige een zogenaamde ‘voorinspectie en vooropname’ bij nabijgelegen woningen worden uitgevoerd.
Bebouwing De bebouwing op het noordelijke perceel dient zodanig te worden gepositioneerd dat er geen grote schaduwpartijen ontstaan in de tuin van Suyderbon 48 en niet tegen blinde muren aangekeken wordt vanuit deze tuin.	Op basis van de huidige positionering wordt verwacht dat er geen grote schaduwpartijen ontstaan in de tuin van Suyderbon 48. Om te voorkomen dat er een lange blinde muur ontstaat is met de bewoners van Suyderbon 48 afgesproken dat een eventueel te bouwen garage of carport direct naast de nieuwe woning (noordzijde) zal worden gesitueerd en gelijk zal lopen met de achtergevel van de woning (westzijde). Verder is afgesproken dat er een groene / natuurlijke afscheiding tussen de tuinen komt. De gemaakte afspraken met de burens van Suyderbon 48 zullen worden

	opgenomen in de toelichting op het wijzigingsplan.
--	--

Aanpassingen aan plan

5. Opnemen gemaakte afspraken met Suyderbon 48 in toelichting op wijzigingsplan (in aanvulling op aanpassing 4).