

**Bestemmingsplan
‘Boskade 6 en 7c, Hoogmade’**

Nota van beantwoording zienswijzen

juni 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Boskade 6 en 7c, Hoogmade' heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. Enkele punten van de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamant stelt de molenbiotoopregeling zoals opgenomen in artikel 10.1 niet overeenkomt met artikel 6.25, lid 2, onder a van de provinciale omgevingsverordening. Gevraagd wordt om deze aan te passen.	Het is juist dat de regeling niet overeenstemt met de provinciale regeling. In het voorliggende plan is uitgegaan van de regeling zoals deze opgenomen is in het nu vigerende bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De regels voor de molenbiotoop zijn aangepast en afgestemd op de vigerende omgevingsverordening van de provincie.
Zienswijze 2		
2.1	Reclamant stelt dat de ingang tot het toekomstige bedrijventerrein te dicht op hun woning komt.	De getoonde schets van het oostelijke plandeel in paragraaf 2.2 van de toelichting betreft enkel een impressie van hoe het terrein ingedeeld zou kunnen worden. De verschillende bestemmingen bieden voldoende ruimte om nog te schuiven in de planvorming. Zo staan zowel de bestemming Bedrijventerrein als Wonen toegangswegen toe. Deze zienswijze valt feitelijk buiten de scope van deze bestemmingsplanwijziging. De zorgen van reclamant worden ter harte genomen en indien mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van de aanvraag omgevingsvergunning die volgt op de vaststelling van dit bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 3		
3.1	Reclamant stelt dat meer dan twee derde van het plangebied gereed gemaakt wordt voor twee bedrijfsbestemmingen en niet voor bedrijfsverzamelgebouwen. Wat betreft het kleinste kavel gaat het om bedrijfsverzamelgebouwen en wonen. Daarmee zou de inleiding op het bestemmingsplan niet kloppen.	Het bestemmingsplan voorziet in de toekenning van de bestemming Bedrijventerrein. Daarmee is de beperking weggenomen dat er slechts één bedrijf zich mag vestigen op deze gronden zoals nu bepaald in het geldende bestemmingsplan. Voor het oostelijke plandeel voorziet het plan in de bouw van enkele bedrijfsverzamelgebouwen en maximaal acht woningen. Dit staat overigens ook benoemd in paragraaf 1.1. Aan de westzijde is de planvorming nog niet geheel gereed. Inmiddels is wel duidelijk geworden dat de grondeigenaar van die percelen het terrein heeft verkocht aan een ontwikkelaar uit Leiden. Zij hebben aangegeven voornemens te zijn verschillende kleinere bedrijfsunits te willen realiseren, aangezien dit één van hun bestaande concepten is. De inleiding is daarmee wel correct en volledig.

		<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.2	Reclamant stelt dat de inrichting van kavel 2239 niet beschouwd is en dat dit onduidelijkheid oproept. Gevreesd wordt dat het perceel straks voor (bijna) 100% in gebruik is, gezien de beoogde gebruikers veel buitenopslag nodig hebben. Reclamant stelt dat de gemeente Kaag en Braassem behoefte heeft aan wonen en kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen.	Een meer gedetailleerde beschouwing is in dit stadium van de planvorming nog niet te geven. Wel kan op basis van de toegestane bedrijvigheid, het bebouwingspercentage en bebouwingshoogten geconcludeerd worden dat er afdoende een ruimtelijke afweging gemaakt is over de inpasbaarheid van bedrijvigheid op locatie. Hierbij moet meegewogen worden dat ook het huidige regime een zware vorm van bedrijvigheid toestaat. Wel is inmiddels duidelijk dat er ook op het westelijke deel (percelen 2147, 2148 en 2239) van het plangebied bedrijfsverzamelgebouwen komen, doordat de grondeigenaar de percelen heeft verkocht aan een ontwikkelaar uit Leiden. De afbeeldingen in deze paragraaf zijn slechts impressies en zijn niet bindend. In de regels is opgenomen dat per bouwvlak maximaal 60% voor het bouwen van gebouwen en overkappingen toegestaan is. Voor een bedrijventerrein wordt dit ruimtelijk inpasbaar geacht. Dat de buitenruimte gebruikt wordt voor parkeer-, verkeer-, groen- en waterfuncties is een onlosmakelijk gevolg, maar leidt niet tot de verwachte bijna 100% gebruik scenario. Zoveel blijkt ook uit de eerste verkavelingsstudies. In de regels zal toegevoegd worden dat buitenopslag ook valt onder het maximum bebouwingspercentage van 60%. Daarmee wordt voorkomen dat de percelen voor (bijna) 100% vol komen te staan. De combinatie van het ontwikkelen van een kleinschalig bedrijventerrein met verschillende bedrijfsunits c.q. bedrijfsverzamelgebouwen en het toevoegen van enkele woningen sluit goed aan bij de ambities uit de gemeentelijke Omgevingsvisie. Hierin staat dat er aan de Boskade in Hoogmade ruimte is voor bedrijfsverzamelgebouwen ten behoeve van (lokale) mkb-ondernemers. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In paragraaf 2.2 van de toelichting is aangevuld dat het bedrijventerrein de percelen 2147, 2148, (deels) 2238 en 2239 omvat. Daarnaast is in de regels opgenomen dat buitenopslag ook onder de aanduiding "maximum bebouwingspercentage: 60%" valt.
3.3	Reclamant stelt dat de genoemde jurisprudentie niet overeenkomt met de	De verwijzing naar de betreffende jurisprudentie was inderdaad onjuist. Beter kan worden verwezen naar de

	inhoud van de uitspraak en dat bovendien de casus niet vergelijkbaar is met deze locatie aan de Boskade. Er is volgens reclamant geen sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan moet zich conformeren aan de provinciale omgevingsverordening.	verzameluitspraak omtrent de Ladder voor duurzame verstedelijking (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Om de rechtspraktijk houvast te bieden, heeft de Afdeling in de overzichtsuitspraak de hoofdlijnen van de rechtspraak over de Ladder uiteengezet. Hierin wordt nader ingegaan wanneer iets aangemerkt kan worden als 'bestaand stedelijk gebied'. Hieruit wordt geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied. Paragraaf 3.1.3 van de toelichting is hierop aangepast. De behoefte naar meer bedrijventerrein alsmede naar woningen was reeds opgenomen in deze paragraaf. Hiermee kan de Ladder voor duurzame verstedelijking met succes worden doorlopen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In paragraaf 3.1.3 van de toelichting is onder het kopje 'Planspecifiek' nader gemotiveerd waarom er sprake is van bestaand stedelijk gebied.
3.4	Reclamant stelt dat al het gestelde onder paragraaf 3.2.2 van toelichting (Omgevingsverordening Zuid-Holland) onjuist is. De ontwikkeling moet volgens reclamant getoetst worden aan artikel 6.9 van de verordening. Er is volgens reclamant sprake van transformatie en er dient rekening gehouden te worden de kaders uit artikel 6.9 van de provinciale verordening omtrent ruimtelijke kwaliteit.	Niet alle artikelen van de omgevingsverordening die reclamant noemt in de zienswijze zijn van toepassing op dit plangebied/deze ontwikkeling. In dit geval hoeft enkel getoetst te worden aan artikel 6.9 lid 8 en artikel 6.9a. Dit is ook gedaan in paragraaf 3.2.2 van de toelichting. Er is in dit geval sprake van een 'aanpassing' en een dergelijke ontwikkeling is mogelijk binnen beschermingscategorie 3 Buitengebied. Wel zijn er nog wat tekstuele wijzigingen gedaan om een en ander te verduidelijken. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting is onder het kopje 'Planspecifiek' de onderbouwing nog wat verder aangevuld.
3.5	Reclamant stelt dat in de toelichting niet wordt aangegeven hoe er omgegaan wordt met alle watergangen die geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied vallen. Reclamant vraagt zich af of deze onderzocht zijn op huidige staat en kwaliteit. Ervaring van reclamant met het plangebied is dat watergangen die deels tot de kavels behoren flink vervuild zijn. Daarnaast geeft reclamant aan niets terug te zien van de regels omtrent watercompensatie binnen de planvorming.	Er heeft in de voorfase reeds afstemming plaatsgevonden met het hoogheemraadschap en zij hebben hun advies en voorkeuren (aan)gegeven. Dit is terug te lezen in paragraaf 7.3 van de toelichting. In de regels is een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.3.1) opgenomen waarbij de initiatiefnemer moet voldoen aan de watercompensatieregeling en deze getoetst moet worden door de waterbeheerder. Pas als er een watervergunning is verkregen van het hoogheemraadschap, zal de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het plangebied afgegeven worden. Daarmee is het aspect water(compensatie) voldoende geborgd in deze fase van de bestemmingsplanwijziging.

		<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.6	Reclamant stelt dat de verkeersbewegingen die het initiatief mogelijk maakt zullen leiden tot onveilige situaties. Doordat er op het bestaande kavel al jaren niets meer gebeurt is elke verkeersbeweging er één extra. Bovendien zullen dit vooral vrachtauto's en busjes zijn, wat praktisch inhoudt dat er in dit deel van het dorp elke 2 minuten een extra vrachtwagen of busje heen en weer gaat rijden. Juist een deel van het dorp waar geen fiets- en wandelpaden zijn, kinderen langs de weg moeten fietsen en wandelen en waar op de aansluiting met de doorgaande wegen gemiddeld een of twee keer per dag een ongeluk of bijna ongeluk zich voordoet.	Het plangebied wordt bijna direct ontsloten op de rotonde met de N446 en de A4. Hierbij kan aangenomen worden dat het verkeer relatief langzaam zal rijden tussen de rotonde en het plangebied. Het gros van de verkeersbewegingen zal bovendien met name in de ochtend en namiddag plaatsvinden, aan het begin en einde van een werkdag. De raad voorziet hier geen belemmeringen. In paragraaf 4.11.1 is in de berekeningen van de toekomstige verkeersbewegingen een fout geconstateerd. Deze omissie is hersteld waarbij het aantal verkeersbewegingen nu correct weergegeven wordt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In paragraaf 4.11.1 van de toelichting is de berekening van het toekomstige aantal verkeersbewegingen gecorrigeerd.
3.7	Reclamant stelt dat het doorlopen participatieproces onvoldoende is.	Strikt genomen is onder de Wet ruimtelijke ordening participatie geen verplichting. Los daarvan heeft initiatiefnemer de buurt betrokken in de planvorming. Daarbij is gekozen voor informeren. Op 10 januari 2024 heeft bovendien nog een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Gezien de mate van flexibiliteit van de bedrijvenbestemming blijft er ruimte tot verder overleg en in-/aanpassing van het plan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.8	Reclamant stelt dat het saneren van het groen en het slopen van de oude opstallen niet heeft plaatsgevonden conform de regelgeving die daaromtrent geldt en dat in beide gevallen een omgevingsvergunning benodigd is.	Voor het saneren van groen/kappen van bomen is binnen de gemeente Kaag en Braassem enkel een omgevingsvergunning nodig als dit op de lijst van beschermwaardige bomen staat. Dat is hier niet het geval. Gekapte bomen dienen inderdaad wel conform gemeentelijk beleid één op één gecompenseerd te worden in het nieuwe plan. Dit zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning duidelijk gemaakt moeten worden. De Omgevingsdienst geeft aan dat als er sprake is van activiteiten waarvoor op grond van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist is, de sloopwerkzaamheden pas plaats kunnen vinden zodra die vergunning is verleend. Echter, in dit geval geldt een dergelijke verplichting vanuit het bestemmingsplan niet en dus kon er worden volstaan

		met een sloopmelding. De sloopactiviteiten hebben plaatsgevonden conform de wet- en regelgeving.
Zienswijze 4		
4.1	Reclamant vindt dat het bouwplan dicht op de woning/erfgrens komt en heeft een alternatief planvoorstel. Voorstel is de woningen op te schuiven en gronden in eigendom over te dragen. Voor het onderhoud van de schuur is ruimte rondom de schuur wenselijk.	In de huidige opzet van het plan wordt er een afstand van 3 meter aangehouden tot de zijerfgrens. Dit acht de raad voldoende. Er worden 17 parkeerplaatsen ingetekend voor 8 woningen. Er is gerekend met de gemiddelde parkeernorm. De drie woningen naast Boskade 7 krijgen elk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, dus feitelijk blijven er 11 parkeerplaatsen over voor de vijf zuidelijke woningen. Dit zouden er ook 10 mogen zijn en strikt genomen zelfs ($5 * 1,6 =$) 8. De raad kan de wens van reclamant goed begrijpen, maar het is aan reclamant en de initiatiefnemer om samen te onderhandelen en afspraken te maken over een eventuele grondverkoop. Het bestemmingsplan biedt nog voldoende ruimte om te schuiven in de opzet, aangezien het gehele vlak is aangeduid als Wonen waarbinnen acht woningen gerealiseerd mogen worden. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning dient aan alle regels uit het bestemmingsplan en de parkeernorm voldaan te worden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.2	Reclamant stelt dat door de huidige vormgeving de mogelijkheid ontstaat dat in de toekomst een dakkapel gerealiseerd kan worden die mogelijk hun privacy kan aantasten.	Het Burgerlijk Wetboek schrijft voor dat binnen 2 meter geen venster mag komen. Uit deze rechtsregel volgt dat op een afstand groter dan 2 meter een venster acceptabel is. In casu is hier sprake van. Dat een eventuele dakkapel wel leidt tot enige aantasting van de privacy kan niet worden ontkend. In een stedelijke omgeving als deze acht de raad dit echter aanvaardbaar. Het ontwerp van de woningen ligt op dit moment bovendien nog niet vast. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.3	Reclamant stelt dat de hoeveelheid bebouwing die momenteel staat ingetekend op zowel het perceel Boskade 6 als 7c in strijd is met wat het huidige bestemmingsplan toelaat. Als je zo van boven kijkt is het één grote plaat asfalt met enorme loodsen en weinig tot geen groen.	Er vindt inderdaad een verruiming van de bouwmogelijkheden plaats, waardoor er een toename van het aantal vierkante meter verharding (en dus ook bebouwing) te verwachten is ten opzichte van wat het huidige bestemmingsplan toestaat. De exacte invulling van het terrein is echter nog niet duidelijk. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat er voldaan wordt aan de regels van het bestemmingsplan en het beleid van het

		hoogheemraadschap. Bij een toename van meer dan 500 m² aan verharding dient er watercompensatie plaats te vinden. Er zal bovendien aangestuurd worden op een zo groen en klimaatbestendig mogelijke inrichting, iets dat bij de beoordeling van het principeverzoek al is meegegeven aan de initiatiefnemer. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.4	Reclamant stelt dat ten tijde van het principeverzoek door het college aan initiatiefnemer is meegegeven dat de percelen WBG00A2233, 2234 en 2235 (Boskade 7c) ingezet dienen te worden voor woningbouw. Hierbij wordt het "toevoegen van enkele woningen en bijvoorbeeld het betrekken van de grond bij bestaande woningen als tuin" genoemd. Reclamant stelt dat acht nieuwe woningen te veel woningen zijn ten opzichte van de beschikbare oppervlakte.	Bij de beoordeling van het principeverzoek heeft het college inderdaad verzocht om te kijken of er in het meest oostelijke deel van het plangebied woningen gerealiseerd konden worden i.p.v. bedrijfsgebouwen. Dit om de twee verschillende functies zoveel mogelijk te scheiden/op elkaar aan te laten sluiten. Gaandeweg is gekeken of er meer kleinere (en dus betaalbare) woningen gerealiseerd konden worden i.p.v. enkele grote (en dus duurdere) woningen. Hier is volgens de gemeente meer behoefte aan. Het plan voorziet in een passende stedenbouwkundige invulling. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 4.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.