

BESTEMMINGSPLAN VINKEVEEN,
BAAMBRUGSE ZUWE 167

Nota van zienswijzen & ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 30 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Vinkeveen, Baambrugse Zuwe 167 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt drie appartementencomplexen en een grootschalige parkeervoorziening mogelijk.

Wettelijk kader

Het plan voor het ontwikkelen van appartementencomplexen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken wordt dan ook een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Vinkeveen, Baambrugse Zuwe 167 heeft vanaf 30 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn 7 reacties binnengekomen.

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, 3508TH Utrecht	
Ontvangstdatum 07-02-2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Indiener stelt dat in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOV) in beginsel nieuwe bebouwing in het landelijk gebied ongewenst is, tenzij er elders in de IOV anders is bepaald. De appartementencomplexen zijn op basis van artikel 9.5, onder voorwaarden, wel toegestaan. De watervilla kan niet aan de voorwaarden van artikel 9.5 voldoen. De indiener stelt dat de watervilla, anders dan het plan beschrijft, in strijd is met artikel 9.7. Dit komt doordat het vervangen van een botenhuis door een watervilla gezien wordt als een verzwaring van functies. Deze verzwaring heeft gevolgen voor de omgeving. Dit wordt ook versterkt door artikel 9.4 in de IOV, welke specifiek over woonschepen gaat. Met dit artikel is het enkel mogelijk om onder voorwaarden woonschepen te verplaatsen en niet toe te voegen. Indiener eist dat de watervilla uit het plan wordt verwijderd.	Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. De mogelijkheden voor het realiseren van de watervilla zijn uit het bestemmingsplan geschrapt. Conclusie: zienswijze is gegrond

2. De Groene Venen, Vereniging voor milieu- en natuurbescherming Vinkeveen en Waverveen	
Ontvangstdatum 09-02-2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a Indiener stelt dat in het plan wordt aangegeven dat er een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van het landschap, ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden. De belangrijkste argumenten zouden de doorzichten en de ecologische verbinding met het Caransa-terrein zijn. Indiener stelt dat enige informatie over deze ecologische verbinding ontbreekt uit het plan. Indiener verzoekt hier meer informatie over te ontvangen.	Het klopt dat de ecologische verbinding met het Caransa-terrein wordt genoemd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In de eerdere plannen zou deze verbinding aangelegd worden. In de huidige plannen is hier echter geen sprake meer van. De verwijzing naar deze ecologische verbinding is daarom uit de tekst verwijderd. Conclusie: zienswijze is gegrond
b Indiener stelt dat er in de huidige situatie sprake is van parkeeroverlast en trekt twijfels over de uitspraak dat er met dit plan voldoende parkeerruimte wordt gerealiseerd. Vanwege de meerdere berekeningen en	De gemeente is ervan op de hoogte dat er door omwonenden/gebruikers op bepaalde momenten een parkeerprobleem wordt ervaren. Het is gemeentelijk beleid en vaste jurisprudentie dat bij de beoordeling van de vraag of in het bestemmingsplan wordt

aannames zijn er onduidelijkheden over onder andere de parkeervoorzieningen en -vraag voor de jachthavenfunctie, botenloodsen en eilandwoningen. Indiener verzoekt een onderbouwing van de nieuwe parkeerbehoefte en het beoogde aantal parkeerplaatsen te ontvangen.	voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening hoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de nieuwe functie(s). Een eventueel bestaand tekort hoeft met het nieuwe bestemmingsplan niet opgelost te worden en kan buiten beschouwing blijven, zo blijkt uit jurisprudentie. De Raad van State heeft uitgesproken dat een bestaand parkeerprobleem bij een ruimtelijke ontwikkeling niet hoeft te worden opgelost. Wel mag een bestaand parkeerprobleem niet worden verergerd. Dit is dan ook het uitgangspunt van het (geactualiseerde) parkeeronderzoek. In het geactualiseerde parkeeronderzoek (Adviesnotitie parkeren Herontwikkeling Plashoeve d.d. 02-10-24) is opgenomen wat de parkeereisen zijn per type functie. Hierin is ook een verduidelijking gegeven over de aannames rondom de jachthavenfunctie. Uit de geactualiseerde Adviesnotitie parkeren blijkt dat als gevolg van de beoogde transformatie sprake is van een extra parkeervraag van 9 plaatsen ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie wordt uitgegaan van 139 beschikbare parkeerplaatsen. In de beoogde situatie zal er dus sprake moeten zijn 148 (139+9) parkeerplaatsen. Het ontwerp voorziet in 153 parkeerplaatsen. Daarmee worden er voldoende nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de extra parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe te realiseren appartementen. De indiener merkt terecht op dat in het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat het parkeerprobleem zou worden opgelost. Dit staat hier onjuist. Zoals ook in de toelichting is gesteld is het niet noodzakelijk om met deze ontwikkeling een bestaand parkeerprobleem op te lossen. Het is enkel noodzakelijk om de parkeerproblemen niet te verergeren. Tekstueel zal verwijderd worden dat het parkeerprobleem te plaatsen wordt opgelost. Conclusie: zienswijze is gegrond
c Indiener stelt dat de bouwhoogte enkel in de stedenbouwkundige onderbouwing is opgenomen en niet in de regels. Indiener verzoekt hier duidelijkheid over te geven.	De gemeente kan indiener niet volgen. In artikel 5.2.2 onder b van de planregels staat aangegeven dat de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'. Op de elektronische weergave (ruimtelijkeplannen en regels op de kaart) en de verbeelding zijn deze aanduidingen terug te vinden per bouwvlak.

	Voor de waterwoning was 4 meter en voor de woongebouwen is 11 meter opgenomen als maximale bouwhoogte. In het stedenbouwkundige onderbouwing staat dat de gebouwen 3 bouwlagen krijgen, echter staat er geen specifieke bouwhoogte gemeld. Conclusie: zienswijze is ongegrond
d Indiener stelt dat er uit het bodemonderzoek blijkt dat er sterke verontreiniging is en asbesthoudende materialen in de bodem aanwezig zijn. Daarnaast wordt actualiserend bodemonderzoek noodzakelijk geacht. De verontreiniging dient gesaneerd te worden, waarvoor een saneringsplan moet worden opgesteld. Indiener stelt dat het actualiserend bodemonderzoek en het saneringsplan voor vaststelling moet worden toegevoegd. Indiener verzoekt het saneringsplan te ontvangen en duidelijkheid te krijgen over wie de saneringskosten zal dragen.	Wat de indiener stelt is juist, er dient nog nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Het is echter niet vereist om dit onderzoek al voor vaststelling van het bestemmingsplan uit te voeren. Uit eerdere onderzoeken is namelijk al gebleken dat de grond ter plaatse sterk verontreinigd is. Het vervolgonderzoek zal dus enkel van belang zijn om de gradatie van de verontreiniging vast te kunnen stellen. Dit vervolgonderzoek dient wel voor het verstrekken van de benodigde omgevingsvergunningen uitgevoerd te zijn. Op basis van dit onderzoek kan een saneringsplan worden opgesteld, welke tevens een indieningsvereiste is bij het aanvragen van de omgevingsvergunningen. In december 2023 is een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd, welke is toegevoegd als bijlage bij de planregels. Tevens is in de planregels van het bestemmingsplan een extra voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 5.4.4. Hiermee wordt de uitvoering en de daaruit volgende sanering geborgd. De kosten voor de sanering zullen voor rekening zijn van de ontwikkelaar. Conclusie: zienswijze is gegrond
e Indiener stelt dat uit onderzoek is gebleken dat de renovatie van het monument de Plashoeve een serieuze investering is. Indiener uit kritiek op het feit dat er nog onduidelijkheden zijn over de nieuwe locatie van het monument en wie de kosten zal dragen voor de verplaatsing en renovatie. Terwijl de verplaatsing met dit bestemmingsplan noodzakelijk is.	Pas na vaststelling (en onherroepelijk worden) van het bestemmingsplan zal het monument echt verplaatst moeten worden. Zolang het bestemmingsplan niet is vastgesteld is er namelijk ook geen noodzaak om het monument te verplaatsen. Het verplaatsen van het monument wordt hierdoor gezien als een tweede ruimtelijke procedure. Als de Plashoeve niet direct naar de nieuwe locatie verplaatst kan worden, zal deze tijdelijk worden opgeslagen. Het college van B&W heeft in 2023 besloten de monumentenstatus van de Plashoeve te handhaven. Hierbij wordt wel de ruimte geboden om het monument te verplaatsen

	naar een alternatieve locatie aan de Vinkeveense Plassen. De gemeente hecht er waarde aan om zo snel mogelijk een nieuwe locatie voor de Plashoeve te vinden. In te anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar is gesloten is een artikel opgenomen die toeziet op de borging van de verplaatsing van het monument. De kosten voor de renovatie en verplaatsing zijn voor de ontwikkelaar. Echter heeft de ontwikkelaar een derde partij gevonden wie het monument overneemt. Tussen deze twee partijen worden afspraken gemaakt over de kosten. De kosten zullen niet voor rekening zijn van de gemeente. Deze derde partij heeft intussen in opdracht van de ontwikkelaar meerdere potentiële nieuwe locaties aangedragen. De gemeente onderzoekt momenteel de haalbaarheid hiervan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
f Indiener stelt dat volgens het ontwerpbesluit hogere waarden wet geluidhinder niet kan worden voldaan aan de gemeentelijke voorkeurswaarden. Indiener stelt dat er een aparte aanvraag nodig is om boven de voorkeurswaarde uit te komen.	Het is correct dat er een individuele procedure is voor het afwijken van de voorkeurswaarde voor geluid. Het ontwerpbesluit Hogere Waarde geluid heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, zoals is voorgeschreven in de Wet geluidhinder. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, is door de ODRU een definitief Hogere Waarden besluit genomen over het afwijken aan het hogere waarden beleid. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
g Indiener stelt dat in het plan staat dat participatie zeer belangrijk is voor het proces. Indiener uit teleurstelling over het feit niet door het adviesbureau voor participatie te zijn benaderd, in tegenstelling tot de vorige planvorming voor deze locatie.	De ontwikkelaar heeft, zoals gesteld, participatie als belangrijk onderdeel van het proces beschouwd. Bij de participatie is een afweging gemaakt wie erbij te betrekken, en dit is beperkt tot de direct omwonenden van de locatie. Voor overige organisaties en belangstellenden, zoals indiener, is het participatietraject beperkt tot de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan. Het is namelijk niet gebruikelijk om bij iedere ontwikkeling alle mogelijke belanghebbende organisaties te betrekken. Per ontwikkeling wordt een afweging gemaakt wie erbij betrokken wordt. Er is overigens wel in een eerder stadium contact geweest tussen de indieners en de ontwikkelaar. Hier heeft de ontwikkelaar de indieners gewezen op de nieuwsbrieven en de

	website. Op deze manier konden belangstellenden inzicht krijgen in de voortgang van de planvorming. Conclusie: zienswijze is ongegrond
--	---

3.	
Ontvangstdatum 09-02-2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. Indiener stelt dat een zon- en daglichtstudie en een windstudie dienen te worden uitgevoerd om te kunnen stellen dat een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd. Ook wordt er bezorgdheid geuit over eventuele privacyschending welke kan worden veroorzaakt door in de regels onvoldoende de locatie van de woningen te borgen. Indiener stelt dat het noodzakelijk is om een grondig onderzoek uit te voeren naar de effecten van deze ontwikkelingen op het woon- en leefklimaat, inclusief bezonnings- en windstudies. Zonder deze onderzoeken kan niet worden geconcludeerd dat de voorgestelde ontwikkelingen in lijn zijn met een goede ruimtelijke ordening.	In de toelichting van het bestemmingsplan worden de effecten van dit initiatief op het woon- en leefklimaat uitvoerig beschouwd. Zoals de indiener stelt is echter ook noodzakelijk om een zon- en daglichtstudie uit te voeren. Dit komt doordat de maximale bouwhoogte wordt verhoogd en de bouwvlakken dicht bij enkele woningen komen te liggen in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. Deze studie is inmiddels uitgevoerd en de uitkomst is dat er wordt voldaan aan de lichte norm van TNO. De bezonningsstudie is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Voor windstudies zijn geen wettelijke eisen wanneer deze uitgevoerd moet worden. Er zijn wel richtlijnen opgesteld wanneer een windstudie mogelijk nodig kan zijn. Het is gangbaar dat dit voor gebouwen wordt gedaan met een hoogte van tenminste 32 meter. Vanwege de maximale hoogte van 11 meter binnen dit plangebied, wordt een windstudie niet noodzakelijk geacht om te kunnen beoordelen of een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd. Zoals indiener zelf al aangeeft bedraagt de afstand tussen de woning van de indiener en het dichtstbijzijnde te realiseren appartementencomplex ca. 40 meter. De woongebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter, waarbij het niet is toegestaan om dakterrassen (zie zienswijze 6c) te realiseren. Tevens zullen er, conform de landschapsmaatregelen uit het landschappelijk inpassingsplan, bomen worden geplaatst tussen de nieuwe woongebouwen en de straat. Daarnaast zijn er voor de woning de indiener meerdere bomen aanwezig die bijdragen aan het ontnemen van zicht op de woning van indiener vanuit de te realiseren woningen. Op basis van bovenstaande gegevens (afstand ca. 40 meter, bouwhoogte 11 meter, geen dakterrassen, aanplant/aanwezigheid bomen)

	kan gesteld worden dat er geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de indiener zal zijn. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
b Indiener stelt dat een verkeersonderzoek noodzakelijk is vanwege de toename aan verkeer. Bij dit onderzoek zou ook meegenomen moeten worden of de Baambrugse Zuwe geschikt is om deze verkeerstoename op een veilige manier te verwerken. Volgens het CROW zou de verkeerstoename meer dan 100% zijn. Ook blijkt uit het parkeeronderzoek dat er veel verkeersbewegingen naar het plangebied verwacht worden. Indiener stelt dat de verkeersgeneratie is overgenomen uit de stikstofberekening. Daarbij wordt ook gesteld dat de verkeersgeneratie enkel is aangesloten bij het CROW, en dit geeft geen correct beeld van de werkelijkheid.	Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting in beperkte mate toenemen. Het is uiteraard niet mogelijk om het exacte aantal toekomstige verkeersbewegingen te bepalen. Dit hangt van meerdere factoren af, zoals autobezit, samenstelling huishouden en leeftijd van de toekomstige bewoners. Met behulp van de gegevens van het CROW kan toch een inschatting worden gemaakt over de toekomstige verkeersgeneratie als gevolg van het toevoegen van 18 appartementen. Op basis hiervan wordt het aantal verkeersbewegingen voor 18 appartementen op ca. 133 per weekdagemaal geschat. Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met het feit dat er ook verkeersaantrekkende functies uit het plangebied zullen verdwijnen. In paragraaf 3.3.3 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan. Hieruit blijkt dat er naar schatting sprake zal zijn van een totale toename van 78 verkeersbewegingen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de vermindering van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het opheffen van de horecafunctie niet is meegenomen, omdat hier geen kencijfers van beschikbaar zijn. Indien deze zouden worden meegenomen, zou het aantal extra verkeersbewegingen nog lager dan 78 zijn. Een dergelijke toename is goed inpasbaar in het huidige verkeersbeeld van de Baambrugse Zuwe, met meer dan 2000 verkeersbewegingen per etmaal. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een significante toename. Conclusie: zienswijze is ongegrond
c Indiener stelt dat er verschillende hoeveelheden parkeerplaatsen worden genoemd om te realiseren, maar ongeacht het aantal, zijn het er te veel voor de gewenste ontwikkeling. In de toelichting wordt genoemd dat het parkeerprobleem, gebaseerd op het parkeeronderzoek, in de omgeving opgelost zou kunnen worden. Echter mogen onderzoeken in het algemeen niet ouder zijn dan 2 jaar, en het parkeeronderzoek dateert uit 2018, waardoor de indiener de relevantie ervan	Wat de indiener stelt is correct, in het ontwerpbestemmingsplan en in het daarbij behorende parkeeronderzoek zijn per abuis twee verschillende aantallen te realiseren parkeerplaatsen genoemd. Uit de geactualiseerde adviesnotitie parkeren (d.d. 02-10-24) blijkt dat er in totaal 153 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Dit is een hoger aantal dan gebruikelijk is voor een woningbouwontwikkeling van deze schaal, omdat er bestaande functies zijn welke gebruik maken van de huidige parkeervoorzieningen. Het plan dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid, hierdoor moeten deze parkeerplaatsen gehandhaafd blijven.

in twijfel trekt. De indiener stelt dat volgens luchtfoto's, waaronder die van Topotijdreis, de drukte op het parkeerterrein beperkt is.	Met het aantal van 153 parkeerplaatsen voldoet het plan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Echter zal dit niet het huidige parkeerprobleem oplossen, dit zal in de toelichting worden aangepast. Het plan voldoet in de huidige vorm aan het parkeerbeleid. De feitelijke bezetting van het parkeerterrein is daarmee minder relevant. Daarnaast hebben veel bewoners en andere gebruikers juist hun zorg uitgesproken over een tekort aan parkeerplaatsen. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
d Indiener trekt twijfels bij de uitgevoerde toets inzake de ladder voor duurzame verstedelijking en de aanname dat hier sprake is van een bestaand stedelijk gebied. De indiener betwijfelt of deze zeer dure koopwoningen (meer dan € 1.000.000,-) bijdragen aan het oplossen van het woningtekort. In een beschrijving van de behoefte aan stedelijke ontwikkeling kan worden verwezen naar het beleid. In dit beleid wordt aangegeven dat er vraag is naar koopwoningen boven de € 300.000,-. Er bestaat een aanzienlijk verschil tussen deze twee verkoopprijzen, wat twijfels oproept over of deze ontwikkeling betaalbare woningen beschikbaar zal maken voor de gemiddelde inwoner van en rond de gemeente De Ronde Venen.	In het Besluit ruimtelijke ordening, waar ook de ladder van duurzame verstedelijking aan is gekoppeld, is een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. Deze definitie is als volgt: bestaand stedenbouwkundige samenstel van bebouwing ten behoeve van onder andere functies wonen en horeca. Op de huidige locatie is een samenstel van bebouwing aanwezig waarin hoofdzakelijk woonfuncties aan gekoppeld zijn, hierdoor is er -op basis van bovenstaande definitie- sprake van een bestaand stedelijk gebied. Wat de indiener stelt over het verschil tussen de verkoopprijzen is juist. Echter is er in het beleid geen verder onderscheid gemaakt in de categorie koopwoningen van meer dan € 300.000,-. Hierdoor wordt ongeacht het verschil aangesloten aan het beleid. Daarnaast is in het beleid opgenomen dat de vraag voor woningen in het duurste segment koopwoningen het grootste is. Door deze woningen te realiseren wordt er aan een belangrijk ander element voldaan in het beleid, door doorstroming binnen de gemeente mogelijk te maken. Conclusie: zienswijze is ongegrond
e Indiener stelt dat het luchtkwaliteitsonderzoek onvolledig is. In de toelichting wordt gemeld dat er niet van betekenende mate bijdrage zal worden geleverd aan luchtverontreiniging. Echter is het effect van de private jachthaven en de vaarbewegingen niet meegenomen in het onderzoek. Gezien de omvang van de parkeervoorziening in verhouding tot de wooneenheden, wordt verwacht dat de jachthaven druk bezocht zal worden.	De jachthaven is in de toelichting rondom de luchtkwaliteit niet meegenomen, omdat het aantal ligplaatsen van de aanwezige jachthaven niet zal veranderen. Waardoor dit geen onderdeel is van het bouwplan waar het om gaat bij het NIBM. Tevens wordt met dit initiatief een verandering van commercieel naar privé gebruik beoogd voor de jachthaven. Als gevolg hiervan is het aannemelijk dat het aantal gebruikers juist zal afnemen. Dit zal dus ook niet zorgen voor een negatief effect op de luchtkwaliteit. De schaal van de parkeervoorziening heeft geen relatie met de jachthaven functie, zoals

	beschreven in de toelichting. De schaal van de parkeervoorziening is gebaseerd op het groot aantal bewoners van de omliggende woningen die alleen binnen dit plangebied een parkeervoorziening hebben. De uitstoot en het aantal vaarbewegingen vanwege de jachthaven zijn wel bij de AERIUS-berekening voor de gebruiksfase meegenomen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
f Indiener stelt dat niet wordt voldaan aan de Habitatrictlijn. Uit de Quickscan ecologie en het aanvullend onderzoek blijkt dat er beschermde soorten aanwezig zijn. Zonder een ontheffing van de provincie kan niet worden voldaan aan de Habitatrictlijnen. In de regels zijn er geen voorwaarden gekoppeld aan de sloop en de bouw, waardoor het ontwerpbestemmingsplan onmogelijk kan worden gemaakt als de ontheffing niet wordt verleend. Om de ontheffing te verkrijgen dient te worden benoemd dat wordt voldaan aan de uitzonderingsgronden, waar de indiener zijn twijfels over heeft, zie ook onderdeel d van deze zienswijze. Indien de ontheffing niet wordt verkregen, kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld omdat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.	In juli 2023 is de ontheffing soortenbescherming aangevraagd bij de provincie Utrecht. Reeds is deze vergunning verleend en wordt er voldaan aan alle regelgeving inclusief habitatrictlijn en wet natuurbescherming. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat enkel dat deze vergunning noodzakelijk is en niet of deze is verkregen. Dit zal toegevoegd worden aan de toelichting voor verduidelijking. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
g Indiener stelt dat op basis van de Quickscan een nader onderzoek nodig is. Daarnaast is niet in de Quickscan opgenomen of er nog andere Natura 2000-gebieden aanwezig zijn binnen een straal van 25 km van het gebied Botshol. Indiener stelt dat de AERIUS-berekening niet juist is. Er wordt gesteld dat er maar beperkte uren zijn opgenomen voor de benodigde machines en dat in vergelijking met andere onderzoeken minder parkeerplaatsen zijn opgenomen. Met een passende beoordeling van de genoemde aandachtspunten kan het opstellen van een Milieueffectrapportage (MER) noodzakelijk worden geacht.	Het is correct dat alleen het Natura 2000-gebied Botshol in de Quickscan wordt genoemd. Dit is gedaan omdat dit Natura 2000-gebied het dichtstbij is en het grootste nadelige effect zal hebben. De overige gebieden liggen op een grotere afstand en zullen minder effect hebben, en waren daarom niet verder meegenomen. In de herziene versie van de toelichting van de stikstofberekeningen is meer informatie opgenomen over de Natura 2000-gebieden, zoals dat er meerdere gebieden binnen de straal van 25 km ligt. Alle gebieden zijn meegenomen bij de berekeningen. In de adviesnotitie parkeren werd een ander aantal parkeerplaatsen genoemd dan is de AERIUS-berekening. Dit is ook in de toelichting uitgelegd en het aantal in de AERIUS-berekening was het juiste aantal. Echter is de AERIUS-berekening herzien vanwege enkele aanpassingen in het bestemmingsplan, zoals het aantal woningen en de geactualiseerde adviesnotitie parkeren. Hierdoor zijn er nu 153

	parkeerplaatsen opgenomen in de AERIUS-berekening. Het aantal uren voor de machines is niet aangepast, omdat dit ervaringsgegevens zijn welke realistisch worden geacht. Op basis van bovenstaande is de aanmeldnotitie vormvrije-m.e.r aangepast conform het meest actuele plan. Het college van B&W heeft op 15 oktober 2024 op basis hiervan besloten een milieueffectrapportage niet noodzakelijk te achten. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
--	---

4.	
Ontvangstdatum 09-02-2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a De indiener stelt dat er te weinig vaste parkeerplaatsen zijn op basis van afspraken tussen huidige bewoners en de ontwikkelaar. Daarnaast wordt gesteld dat er te weinig openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de huidige bewoners. De indiener stelt ook dat de ontwikkeling niet in lijn is met het Beleidsplan Verkeer 2017-2021 en de uitspraken van het college B&W en de Afdeling Ruimte. Dit is omdat voor enkel de nieuwbouw gebruik is gemaakt van de CROW-methodiek, maar niet voor de huidige bewoners.	In het ontwerpbestemmingsplan is de verdeling tussen vaste en openbare parkeerplaatsen niet duidelijk opgenomen. Dit is omdat er enkel informatie is gedeeld over de parkeerplaatsen op het maaiveld en niet de parkeergarage. Om te voorzien in de afspraken tussen huidige bewoners en ontwikkelaar zijn is de inrichtingstekening herzien. Deze inrichtingstekening is als bijlage opgenomen bij de planregels van het bestemmingsplan. Tevens komt deze tekening terug in de toelichting van het bestemmingsplan en de geactualiseerde Adviesnotitie parkeren. Uit de Adviesnotitie parkeren wordt duidelijk dat er in het plan geen openbare parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een situatie waarbij de bewoners van de nieuwe appartementen, de recreatiewoningen en bewoners van het arkenpark over eigen parkeerplaats(en) zullen beschikken. Het bezoekersparkeren en eventuele 2^e parkeerplaatsen voor eigenaren van de recreatiewoningen en woonarken zal een plek krijgen in de ondergrondse parkeergarage. Voor de nieuwe woningen is voldaan aan de parkeernormen, inmiddels uit Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030, en voor de huidige bewoners op basis van de berekening. Dit is in lijn met het beleid omdat bij nieuwe ontwikkelingen enkel uitgegaan moet worden van de mutatie van de parkeernormen. Een nadere toelichting hierover wordt gegeven in de beantwoording van zienswijze 2b. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
b Indiener stelt dat er 15 openbare	In de geactualiseerde Adviesnotitie parkeren van Empaction (d.d. 02-10-24) wordt

parkeerplaatsen komen te vervallen, waaronder een deel op gemeentegrond. Indiener verzoekt de parkeerplaatsen op gemeentelijke grond te handhaven om de bestaande parkeersituatie niet te verslechteren.	geconcludeerd dat in het plan kan worden voldaan aan de bestaande parkeerbehoefte en de extra parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuw te realiseren appartementen. Er worden in totaal op het maaiveld 68 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de 1^e auto van omwonenden van de woonarken en recreatieappartementen. In de parkeergarage worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de 18 nieuwe appartementen. De overige 48 parkeerplaatsen in de garage zijn deels bestemd voor het bezoekersparkeren en kunnen voor een deel worden verkocht als 2^e parkeerplaats eigenaren van de recreatiewoningen en woonarken. Los van bewoners (nieuwe en bestaande woningen) worden er verder geen parkeerplaatsen aan vaste gebruikers verhuurd of verkocht. Om dubbelgebruik zoveel mogelijk te stimuleren mogen deze parkeerplekken alleen gebruikt worden door bezoekers. Op basis van bovenstaande parkeeroplossing worden er meer extra parkeerplaatsen gerealiseerd dan op basis van beleid/jurisprudentie nodig zou zijn. Geconcludeerd kan dus worden dat de parkeersituatie niet verslechterd. Conclusie: zienswijze is ongegrond
c Indiener stelt dat voor het vervallen van de horecafunctie in het parkeeronderzoek een mindering van 39 parkeerplaatsen wordt gehanteerd. Echter zijn er in de huidige situatie maar 30 parkeerplaatsen voor de horecafunctie. Hierdoor komen er onterecht 9 extra parkeerplaatsen te vervallen.	Uit hoofdstuk 4 van de geactualiseerde Adviesnotitie parkeren Herontwikkeling Plashoeve (d.d. 02-10-24) blijkt dat er puur op basis van de geldende parkeernormen voor het café/restaurant er 39 parkeerplaatsen vereist zijn. In de feitelijke situatie zijn er 30 parkeerplaatsen voor de horecafunctie in het plangebied. Voorliggende planontwikkeling heeft niet als doel om een al bestaand parkeerprobleem op te lossen. Uitgangspunt is dat bestaande parkeersituatie niet mag verslechteren. In het parkeeronderzoek is gekeken naar het moment waarop de beoogde functies in het plangebied vragen om meer parkeerplaatsen dan de huidige functies op dit moment vragen op basis van de geldende parkeernormen en aanwezigheidspercentages. Het moment waarop in de beoogde situatie het negatieve verschil het grootste is ten opzichte van de bestaande situatie wordt als maatgevend moment beschouwd. Dat is in dit geval de werkdag nacht. Voor de werkdag nacht wordt conform het Mobiliteits- en verkeersveiligheidsplan van de gemeente voor het café/restaurant een aanwezigheidspercentage van 60%

	gehanteerd. Dit betekent dat er gedurende het maatgevende moment er 23 parkeerplaatsen ten behoeve van het café/restaurant in gebruik zouden zijn. Op het nieuwe maatgevend moment, werkdag nacht, zal er een mindering in verband met het vervallen van het café/restaurant zijn van 23 parkeerplaatsen. Op het maatgevend moment voor het hotel is een parkeerbehoefte van 3. In totaal zal dus voor de horeca (café/restaurant en hotel) er op dit moment een behoefte zijn van 26 parkeerplaatsen. Dit is minder dan de 30 die bij de inventarisatie aanwezig waren voor deze functie. Conclusie: zienswijze is ongegrond
d Indiener stelt dat zoals opgenomen in het parkeeronderzoek uit 2018 sprake moet zijn van een afdoende oplossing voor de bestaande parkeerbehoefte. Van een afdoende oplossing is geen sprake indien deze wordt gezocht in het aanbieden van kostbare parkeerplaatsen onder het nieuwe appartementencomplex. Daarbij stelt de indiener dat bewoners ten opzichte van de huidige situatie een min of meer gelijke wijze van een parkeeroplossing moeten kunnen beschikken. Indiener stelt dat er geen sprake is van een afdoende oplossing, omdat er enkel dure parkeerplaatsen worden aangeboden.	In 2022 heeft de ontwikkelaar een parkeerinventarisatie gedaan met de op dat moment geldende prijzen (deze prijzen blijven geïndexeerd gehandhaafd). De omwonenden van het project hebben de mogelijkheid om een parkeerplek te kopen, huren of gebruik te maken van huurkoop. Vanuit de woordvoerders van de verschillende omwonenden is aangegeven dat er mogelijk een aantal bewoners zijn die mogelijk niet in staat zijn om een parkeerplaats te financieren. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat deze bewoners zich kunnen melden om in samenspraak te kijken naar een passende oplossing. Hier is vooralsnog geen gebruik van gemaakt. Ook in meest recente overleggen met woordvoerders heeft de ontwikkelaar geen verzoek gekregen om de prijs van een parkeerplaats te verlagen. De omwonenden zijn bekend met het feit dat de prijs enkel geïndexeerd zal worden. De ontwikkelaar biedt voor de 1e auto betaalbare maaiveld parkeerplaatsen aan en voor een eventuele 2e auto zijn er ondergrondse parkeerplaatsen beschikbaar tegen een marktconforme prijs. Geconcludeerd kan worden dat met de voorgestelde parkeeroplossing en prijzen sprake is van een afdoende oplossing voor omwonenden. Conclusie: zienswijze is ongegrond
e Indiener stelt dat bewoners vanwege het beperkte aanbod van openbare parkeerplaatsen en de hoge kosten voor parkeerplaatsen genoodzaakt zullen worden om op de Baambrugse Zuwe te parkeren. Hierdoor zal de parkeerdruk niet alleen toenemen, maar zullen ook onveilige situaties ontstaan.	Uit het parkeeronderzoek blijkt dat met de voorgestelde verdeling van parkeerplaatsen over vaste gebruikers en bezoekers de verschillende doelgroepen in het gebied in de nieuwe situatie voldoende gefaciliteerd kunnen worden. De bewoners van de achterliggende woonschepen en gebruikers van de recreatieappartementen krijgen een betaalbare parkeerplaats op het maaiveld aangeboden.

Indiener stelt dat de gemeente heeft aangegeven dat het bestemmingsplan wordt beoordeeld op basis van de huidige situatie en dat er in de huidige situatie voldoende parkeerruimte is tussen 169 en restaurant De Viersprong. Echter staat in het parkeeronderzoek dat deze ruimte enkel gebruikt mag worden op piekmomenten en essentieel is voor de verkeersveiligheid. Daarnaast ziet de indiener deze ruimte niet als een toekomstbestendige openbare parkeermogelijkheid. Momenteel geldt er al een parkeerverbod vanaf 167 richting Vinkeveen. Indiener verwacht dat dit parkeerverbod uitgebreid zal worden richting De Viersprong. Hierdoor zullen de parkeermogelijkheden aan de Baambrugse Zuwe komen te vervallen.	Voor een eventuele tweede auto kan een ondergrondse parkeerplaats worden gekocht tegen een marktconforme prijs. Zoals ook in het onderzoek is beschreven, is het parkeren op dit deel van de Baambrugse Zuwe enkel bedoeld om een piek tijdens een zomerse dag op te vangen. En dus niet om permanent te parkeren. De gemeente zal de komende jaren de parkeersituatie in de gaten blijven houden, maar heeft momenteel geen plannen om een parkeerverbod op de genoemde locatie in te stellen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
f Indiener geeft aan dat in verband met het behoud van enkele boothuizen de commerciële functie van de jachthaven niet geheel komt te vervallen. Op enkele boothuizen na zijn deze verkocht of verhuurd aan derden, waardoor dit een parkeerbehoefte met zich meebrengt. Daarnaast zijn ook enkele woonschepen in de omgeving aanwezig welke nu gebruik maken van de huidige parkeervoorziening. Deze woonschepen hebben ook een parkeerbehoefte welke opgelost moet worden binnen het plangebied.	Zoals in de geactualiseerde Adviesnotitie parkeren te lezen is blijft het aantal botenloodsen en aantal ligplaatsen voor de jachthaven gehandhaafd. Omdat deze functies behouden blijven zal de parkeervoorziening niet in mindering worden gebracht en het aantal parkeerplaatsen voor de voorzieningen worden gehandhaafd. In de notitie is te lezen dat de gebruikers van de jachthaven en de botenloodsen die niet direct omwonende zijn gebruik kunnen maken van de bezoekersparkeerplaatsen. Gebruikers van de jachthaven en botenloodsen die in of in de directe nabijheid van het plangebied wonen, zullen immers al een eigen parkeervoorziening beschikken. Woonschepen zijn enkel toegestaan als dit is opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen de huidige bestemming zijn woonschepen niet toegestaan, hierdoor hebben de woonschepen geen recht op een parkeervoorziening en is dit niet meegenomen in de planvorming. Conclusie: zienswijze is ongegrond

5.	
Ontvangstdatum 09-02-2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a Indiener stelt dat er 20 tot 25 gratis bezoekers parkeerplaatsen behouden moeten blijven op gemeentegrond. Hiervoor heeft de indiener verschillende redenen aangedragen waaronder gewoonterecht, hoge kosten, handhaven parkeernorm bezoekers en	In totaal wordt er voorzien in 153 parkeerplaatsen in het plangebied. Hiervan zijn er 68 op het maaiveld. Deze zijn ten behoeve van de bestaande woningen (o.a. woonarken en recreatieappartementen). In de parkeergarage worden 85 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 37 ten behoeve van de nieuwe appartementen. De overige 48

bereikbaarheid van hulpdiensten. In het plan is niet beschreven hoe de toegangsregistratie van de toekomstige parkeerplaatsen gaat plaatsvinden.	parkeerplaatsen in de garage worden deels verkocht als eventuele 2^e parkeerplaats aan eigenaren van de recreatiewoningen en woonarken en dienen deels als plek waar bezoekers tegen betaling kunnen parkeren. Los van bewoners (nieuwe en bestaande woningen) worden er verder geen parkeerplaatsen aan vaste gebruikers verhuurd of verkocht. Om dubbelgebruik zoveel mogelijk te stimuleren mogen deze parkeerplekken alleen gebruikt worden door bezoekers. Er blijven naar verwachting ruim voldoende parkeerplaatsen over voor het bezoekersparkeren. De hoogte van de kosten voor de parkeerplaatsen is meegenomen in de notitie van Empaction. Hierin is beschreven dat met het in acht nemen van deze kosten sprake is van een afdoende oplossing. In het huidige ontwerp wordt voor de toegangsregistratie gebruik gemaakt van een slagboom. De exacte uitwerking van de toegangsregistratie en toewijzing van parkeerplaatsen zal volgen bij de verdere planuitwerking. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b De indiener stelt dat het argument creëren van zichtlijnen naar de Noordplas langs de 3 nieuwe woonblokken herzien moet worden. Dit argument moet een juiste reflectie geven van de toekomstige situatie. Hiervoor worden meerdere redenen aangedragen waaronder, belang van het zicht overdreven wordt, er beperkte afstand tussen de woonblokken is en de zichtlijnen niet realiseerbaar zijn.	De gemeente is het eens met de indiener dat er in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte wordt gesteld dat er zichtlijnen zouden worden gecreëerd naar de Noordplas. Wel wordt er getracht om de relatie met de aan de plassen gerelateerde wateractiviteiten te behouden. Bijvoorbeeld door vanaf de weg het zicht op masten van boten in de jachthaven te behouden. In de toelichting wordt de stelling dat er sprake zou zijn van diagonale zichtlijnen op de Noordplas genuanceerd. Conclusie: zienswijze is gegrond
c Indiener stelt dat er te weinig bezoekersparkeerplaatsen zijn ingetekend en vraagt om duidelijkheid over waar deze komen, of deze gratis beschikbaar zijn en wie er gebruik mogen maken van deze plaatsen.	Het parkeeronderzoek is geactualiseerd en op bepaalde punten verduidelijkt. In het geactualiseerde onderzoek (Adviesnotitie parkeren Herontwikkeling Plashoeve) valt te lezen dat een deel van de parkeerplaatsen in de parkeergarage gebruikt zullen worden ten behoeve van bezoekersparkeren, zoals beschreven onder zienswijze A. Er worden geen vrij toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied. Met het wegvallen van het café/restaurant en hotel vervalt er in de nieuwe situatie een

	belangrijke bezoekaantrekkende functie in het gebied. Dit betekent dat er beduidend minder incidentele bezoekers komen parkeren. De parkeerplaatsen voor bezoekers zijn bijvoorbeeld bestemd voor bezoek van bewoners. Deze bezoekers betalen in de nieuwe situatie het nader te bepalen parkeertarief voor bezoekers. De hoogte van het parkeertarief wordt t.z.t. in overleg met de VvE en de omwonenden afgesproken. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
d De parkeervoorziening voor de commerciële jachthaven inclusief botenhuizen komen te vervallen, echter blijven de botenhuizen behouden. Deze parkeervoorziening kan niet komen te vervallen en dient meegenomen te worden in de huidige planvorming.	Het klopt dat de botenhuizen bij de beoogde ontwikkeling behouden blijven. Dit stond niet duidelijk genoeg in het parkeeronderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd. In het geactualiseerde parkeeronderzoek (Adviesnotitie parkeren Herontwikkeling Plashoeve d.d. 02-10-24) valt uit de tabellen in hoofdstuk 4 te herleiden dat de botenloodsen gehandhaafd blijven én dat ze ook zijn meegenomen voor de parkeerbehoefte in de beoogde situatie. De parkeervoorziening voor de botenhuizen (in het parkeeronderzoek 'Botenloods') is dus meegenomen in de huidige planvorming. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
e De parkeerbehoefte voor de 5 grote schepen met woonfunctie niet is meegenomen in het bestemmingsplan. Afhankelijk van mogelijk onderlinge afspraken dient deze parkeerbehoefte meegenomen te worden.	Schepen met woonfunctie zijn enkel toegestaan als deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan of als deze in een specifiek geval vergund zijn. Het is de gemeente niet duidelijk naar welke woonschepen indiener refereert. In het parkeeronderzoek dient te worden uitgegaan van de (legale) planologische situatie. Op basis van het bestemmingsplan 1^e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003 is er in de huidige situatie sprake van 52 woonarken met een woonfunctie. Er zijn bij de gemeente geen andere legale schepen met woonfunctie in/nabij de jachthaven bekend die niet op de bestemmingsplankaart zijn weergegeven. Indien er illegaal op schepen wordt gewoond, zullen de bewoners geen recht hebben op een parkeervoorziening. Conclusie: zienswijze is ongegrond
f Indiener stelt dat er is aangegeven dat een actualiserend parkeeronderzoek wordt uitgevoerd. Het is voor de indiener echter onduidelijk wanneer, hoe en met welke gegevens dit zal gebeuren. Uitstel hiervan wordt als ontoelaatbaar beschouwd. De uitkomsten van dit	Er is inderdaad recentelijk een actualiserend parkeeronderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Dit is dus een actueler onderzoek dan het onderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. In

onderzoek dienen te worden verwerkt in het plan. Verder stelt de indiener dat het uitwerken van de parkeervoorziening moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Op de website van 'Waterfront' staat vermeld dat de inrichting en uitvoering van het parkeren wordt meegenomen tijdens de landschappelijke uitwerking. Er wordt verwacht dat hier eind Q2 2024 meer duidelijkheid over zal zijn.	dit onderzoek wordt de nadere uitwerking van de parkeervoorziening nader beschreven. Conclusie: zienswijze is gegrond
g De huidige titel van het bestemmingsplan zou misleidend zijn omdat deze niet het nummer 169 bevat. Kadastraal gezien ligt dit wel binnen het plangebied en kunnen overige bewoners van 169 onterecht denken dat zij geen belanghebbende zijn.	Wat de indiener stelt klopt, onder nummer 169 wordt niet enkel de botenloods binnen het plangebied verstaan maar ook de 52 achterliggende woonarken. Hierdoor is er juist gekozen om enkel nummer 167 op te nemen in de titel omdat er juridisch niets wordt gewijzigd voor de bewoners van de woonarken. Door nummer 169 op te nemen in de titel kunnen juist verwarring ontstaan bij de bewoners. Daarnaast zijn de bewoners van de woonarken uitgebreid meegenomen in de planvorming en zijn zij zich bewust dat zij belanghebbende zijn bij dit bestemmingsplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
h Indiener stelt dat de huidige situatie geen realistisch beeld geeft van de locatie omdat de toegang en het parkeren van verschillende woningen binnen het plan vallen en daarom ook zo beschreven moeten worden.	In de beschrijving van de huidige toelichting staat het volgende: "Deze botenhuizen en eilanden zijn bereikbaar via een loopbrug, die het vasteland vanaf de Plashoeve verbindt met de eilanden.". Hierin worden de woningen inclusief toegankelijkheid benoemd. Daarnaast is ook genoemd dat het parkeerterrein ook dient voor de woningen op achtergelegen eilanden. Conclusie: zienswijze is ongegrond
i Indiener wenst dat onder 3.2.3 Parkeren het aantal woonarken wordt genoemd.	In deze paragraaf is enkel een samenvatting opgenomen. De uitgebreide beschrijving van de parkeervoorziening is opgenomen in de bijlage parkeeronderzoek en de Adviesnotitie parkeren. Om toch aan de wens van de indiener te voldoen zal worden opgenomen dat het om 52 woonarken gaat. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
j Indiener stelt dat in het bestemmingsplan staat dat de omvang van de jachthaven in de huidige situatie maximaal 140 ligplaatsen is. In de nieuwe situatie zou er enkel plaats zijn voor bewoners. Indiener wenst duidelijkheid over het maximaal aantal ligplaatsen in de toekomstige situatie.	Met het bestemmingsplan blijft de jachthaven aanwezig. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de jachthaven niet meer als commerciële jachthaven gebruikt zal worden. In de toekomstige situatie zal de jachthaven enkel door direct omwonenden in gebruik worden. Echter blijft de fysieke omvang hetzelfde en

	hierdoor zal het aantal ligplaatsen gelijk blijven. Conclusie: zienswijze is ongegrond
--	--

6.	
Ontvangstdatum 09-02-2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a Indiener stelt dat de jachthaven niet voornamelijk gebruikt wordt door omwonenden. Door de parkeervoorziening voor de jachthaven niet mee te nemen, dient er een verbod opgenomen te worden voor commercieel gebruik van de jachthaven. Daarnaast wordt gesteld dat het aantal ligplaatsen incorrect is opgenomen.	In de geactualiseerde 'Adviesnotitie parkeren Herontwikkeling Plashoeve' d.d. 02-10-24 is de parkeerbehoefte van de jachthaven meegenomen bij zowel de huidige als de nieuwe situatie. In de tabellen op pagina 8 is te zien dat de parkeerbehoefte van de jachthaven wordt meegenomen, waarbij voor de nieuwe en oude situatie van hetzelfde aantal benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan. Het feit dat de jachthaven een privaat karakter krijgt, is niet meegenomen in de parkeerbalans. Oftewel, er wordt in het onderzoek niet van een lagere parkeerbehoefte uitgegaan als gevolg van de omzetting van commercieel naar privaat gebruik van de jachthaven. Het is dan ook niet nodig om commerciële exploitatie van de jachthaven expliciet te verbieden. Het is bovendien aan de eigenaar van de jachthaven om te bepalen wie er gebruik van de jachthaven mogen/kunnen maken. Op basis van de plattegrond van de jachthaven kan geconcludeerd worden dat er sprake is van ca. 140 ligplaatsen. Van dit aantal -voor zover relevant- is dan ook uitgegaan in de onderzoeken. Conclusie: zienswijze is ongegrond
b Indiener wenst dat de bestaande erfafscheiding tussen het huis van de indiener en het plangebied wordt opgenomen in het bestemmingsplan, inclusief een hoogteaanwijzing. Tussen de indiener en de ontwikkelaar is privaatrechtelijk al geregeld dat deze behouden mag blijven om overlast te verminderen en privacy te waarborgen.	In de regels voor de bestemming 'Wonen – Woongebouw' zijn regels opgenomen over de erfafscheidingen en de maximale hoogte hiervoor. Voor zover bekend past de gewenste erfafscheiding binnen deze regels waardoor geen extra regels noodzakelijk zijn. De huidige muur kan dus als erfafscheiding gehandhaafd blijven. Conclusie: zienswijze is ongegrond
c Indiener stelt dat de maximale bouwhoogte van 11 meter hoger is dan elders aan de Baambrugse Zuwe. Indiener verzoekt expliciet in het bestemmingsplan te vermelden dat er geen dakterrassen zijn toegestaan.	Een dakterras was niet gepland om te realiseren boven op de woongebouwen. Om aan de wens van de indiener te voldoen zullen in de regels dakterrassen worden uitgesloten. Conclusie: zienswijze is gegrond
d Indiener wenst dat de locatie van de	Voor het plaatsen van de ondergrondse afvalcontainers is men gebonden aan de

ondergrondse containers wordt verplaatst naar nabij het STEDIN huisje. Dit verzoek komt voort uit negatieve ervaringen met de huidige ondergrondse afvalcontainers.	voorschriften die de gemeente heeft vastgelegd in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Hieruit blijkt onder andere dat de ondergrondse afvalcontainers minimaal 3 meter van de gevel van een aanliggende woningen dienen te liggen. Aan deze eis zal dus in ieder geval moeten worden voldaan. Hoewel de containers op de oorspronkelijk ingetekende plaats aan deze eis konden voldoen, is in overleg met de initiatiefnemer om verschillende praktische redenen besloten om de containers elders in het plangebied in te passen. De containers komen nu een stuk verder van aangrenzende burens te liggen. Hiermee wordt dus tevens aan de wens van indiener voldaan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
--	--

7.	
Ontvangstdatum 09-02-2024 pro forma zienswijze en 04-03-2024 inhoudelijke zienswijze	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a Indiener stelt dat de recreatieappartementen onlosmakelijk deel uitmaken van de jachthaven. Daarnaast zijn recreatiewoningen alleen toegestaan zijn als ondergeschikte functies van de jachthaven. Indiener stelt dat door het opknippen van de bestemming jachthaven het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de recreatiewoningen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.	Het gestelde door de indiener is correct, op basis van artikel 5 uit het vigerende bestemmingsplan zijn de recreatieappartementen enkel toegestaan wanneer deze ondergeschikt zijn aan de jachthaven. Hierdoor zal het opsplitsen van de bestemming jachthaven in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zal vergroot worden, waardoor de gehele bestemming Jachthaven wordt meegenomen in de bestemmingsplanwijziging. Hierdoor zullen de recreatieappartementen en overige botenhuizen binnen het plangebied vallen. Conclusie: zienswijze is gegrond
b Indiener stelt dat de recreatiewoningen een woonbestemming moeten krijgen. Dit is omdat er in het ontwerpbestemmingsplan alleen bestemmingen voor water en wonen zijn opgenomen en in de omgeving enkel verschillende woonbestemmingen aanwezig zijn. De indiener stelt dat de hogere parkeernormen voor deze omzetting geen belemmering is voor het	In de directe omgeving en op het desbetreffende perceel worden parkeerproblemen ervaren. Voor het opgestelde bestemmingsplan is een parkeeronderzoek en is een aanvullende notitie opgesteld. Indien er een overschot wordt gerealiseerd, in vergelijking met de gestelde parkeereisen, zijn deze hard nodig om het aanwezige parkeerprobleem te verminderen. Op deze parkeerplaatsen zal geen aanspraak gemaakt kunnen worden. Wat de indiener aangeeft over dat er

voorliggende bestemmingsplan. De indiener stelt dat er op verschillende plaatsten in de ontwerp toelichting aangesloten kan worden op de bestaande motivering. De indiener geeft verschillende redenen aan waardoor deze herbestemming voldoet aan het provinciaal beleid, waaronder dat de recreatiewoningen buiten landelijk gebied liggen en niet als recreatiewoningen bestemd zijn. Tot slot meldt de indiener dat als er niet meegewerkt wordt aan de herbestemming dit in strijd is met het gelijkheidsbeginsel in verband met de herbestemming van de recreatiewoningen op het park Waeterrijck.	hoofdzakelijk woonbestemmingen in de omgeving aanwezig zijn is correct. Echter blijft dit een bestemmingsplanwijziging en dient er aan het vigerende beleid en regelgeving voldaan te worden. Met deze herbestemming kan niet worden voldaan aan het provinciaal beleid. 1. De locatie bevindt zich binnen het landelijk gebied. De provincie heeft deze grenzen vastgesteld en over deze grenzen is de gemeente in gesprek met de provincie. Echter blijven de huidige grenzen voorlopig vaststaan en worden deze niet verlegd. 2. Het is correct dat de recreatiewoningen niet specifiek een bestemming recreatiewoning hebben. Ze vallen in het bestemmingsplan '1^e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003' onder de bestemming Jachthaven. Echter wordt in de bestemmingsomschrijving duidelijk benoemd dat binnen deze bestemming ondergeschikte recreatiewoningen zijn toegestaan. Hiermee worden onder andere de desbetreffende recreatieappartementen bedoeld. 3. Op basis van de provinciale verordening is het niet toegestaan om te verstedelijken binnen het landelijk gebied tenzij het anders is gesteld in de verordening. In dit geval is juist specifiek aangegeven dat recreatiewoningen niet getransformeerd mogen worden in permante woningen. De herbestemming van het park Waeterrijck is een pilot project. Op dit moment is er nog geen einde van dit pilot project in zicht waardoor er nog geen conclusie getrokken kan worden over de gevolgen van deze transformatie op de omgeving. Zodra de resultaten en gevolgen bekend zijn zal opnieuw gekeken kunnen worden of de herbestemming op de locatie aan de Baambrugse Zuwe gewenst is. Conclusie: zienswijze is ongegrond
c Indiener stelt dat gelet op bovenstaande onderdelen van de zienswijze geconcludeerd kan worden dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de nodige zorgvuldigheid tot stand is gekomen en onvoldoende en ondeugdelijk is gemotiveerd.	Het bestemmingsplan is het resultaat van een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen. In de toelichting van het bestemmingsplan is duidelijk toegelicht en gemotiveerd waarom er voor de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Enkel het feit dat er geen door de indiener gewenste woonbestemming aan de recreatiewoningen wordt toegekend, is niet voldoende om te stellen dat er geen sprake is van onzorgvuldigheid of een ondeugdelijke motivering. Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Nummer	Aanpassing
1 - a	De verbeelding wordt als volgt aangepast: - De bestemming 'Wonen - drijvende woning' wordt verwijderd. - Op de locatie van de oorspronkelijke waterwoning komt de bestemming water. De regels worden als volgt aangepast: - De bestemming 'Wonen – drijvende woning' wordt verwijderd De toelichting wordt als volgt aangepast: - Overal waar de waterwoning/watervilla wordt genoemd als toekomstige ontwikkeling wordt verwijderd. De bijlage 'Stedenbouwkundige onderbouwing' wordt als volgt aangepast: - De waterwoning wordt uit de plannen verwijderd en de botenhuisen blijven behouden.
2 - a	De toelichting wordt als volgt aangepast: - De verwijzing naar het aanleggen van een ecologische verbinding met het Caransa-terrein in paragraaf 4.1.3 wordt verwijderd.
2 - b	De toelichting wordt als volgt aangepast: - Dat het parkeerprobleem wordt opgelost zal worden verwijderd uit de paragrafen 3.1 en 3.3.1. Er wordt opgenomen dat er voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de extra parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van deze planontwikkeling.
2 - d	De regels worden als volgt aangepast: - Binnen de regels voor de bestemming 'Wonen – woongebouw', zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat er nog een nader bodemonderzoek zal moeten worden uitgevoerd. De bijlage bij de regels wordt als volgt aangepast: - Het vooronderzoek bodem zal niet enkel een bijlage zijn van de toelichting maar wordt ook vanwege de nieuwe voorwaardelijke verplichting toegevoegd als bijlage bij de regels.
3 - a	De toelichting wordt als volgt aangepast: - Een zon- en daglichtstudie is uitgevoerd en de conclusie hiervan wordt toegevoegd. De bijlage bij de toelichting wordt als volgt aangepast: - Een zon- en daglichtstudie is uitgevoerd en wordt als extra bijlage toegevoegd.
3 - c	De toelichting wordt als volgt aangepast: - Paragraaf 3.3.2 wordt herzien met de nieuwe input van de Adviesnotitie van Empaction

	De bijlage 'Parkeeronderzoek' van de toelichting wordt als volgt aangepast: - De Adviesnotitie parkeren Herontwikkeling Plashoeve wordt geactualiseerd en als losse bijlage toegevoegd bij de toelichting.
3 - f	De toelichting wordt als volgt aangepast: - In paragraaf 5.7.4 wordt opgenomen dat de ontheffing verleend is.
3 - g	In de Quickscan en AERIUS-berekeningen is enkel rekening gehouden met Botshol als Natura-2000 gebied. Echter zijn er meerdere Natura 2000-gebieden in de omgeving en ook in minder gunstige windrichtingen. Met het herzien van de AERIUS berekening zijn ook de overige Natura 2000-gebieden meegenomen.
4 - a	De toelichting wordt als volgt aangepast: - Paragraaf 3.3.2 wordt herzien met de nieuwe input van de Adviesnotitie van Empaction De bijlage 'Parkeeronderzoek' van de toelichting wordt als volgt aangepast: - De Adviesnotitie parkeren Herontwikkeling Plashoeve wordt geactualiseerd en als losse bijlage toegevoegd bij de toelichting.
4 - d	De bijlage 'Parkeeronderzoek' van de toelichting wordt als volgt aangepast: - De geactualiseerde Adviesnotitie parkeren zal als losse bijlage worden toegevoegd, hierin is een beschrijving over een afdoende oplossing voor hoogte kosten parkeerplaatsen opgenomen.
5 - a	De (bijlage 'Parkeeronderzoek' van de) toelichting wordt als volgt aangepast: - De geactualiseerde Adviesnotitie parkeren zal als losse bijlage worden toegevoegd, hierin informatie over openbaarheid van de bezoekersparkeerplaatsen
5 - b	De toelichting wordt als volgt aangepast: - Er is een nuance aangebracht over het argument zichtlijnen creëren. Beter te beschrijven als relatie met plassen gerelateerde wateractiviteiten (zicht op de masten in de jachthaven).
5 - c	De (bijlage 'Parkeeronderzoek' van de) toelichting wordt als volgt aangepast: - De geactualiseerde Adviesnotitie parkeren zal als losse bijlage worden toegevoegd, met hierin informatie over openbaarheid en aantallen van de bezoekersparkeerplaatsen
5 - d	De (bijlage 'Parkeeronderzoek' van de) toelichting wordt als volgt aangepast: - De geactualiseerde Adviesnotitie parkeren zal als losse bijlage worden toegevoegd, met hierin een verduidelijking dat de botenloodsen gehandhaafd blijven en zijn meegenomen in de parkeerbehoefte voor de beoogde situatie
5 - f	De (bijlage 'Parkeeronderzoek' van de) toelichting wordt als volgt aangepast: - De geactualiseerde Adviesnotitie parkeren zal als losse bijlage worden toegevoegd
5 - i	De toelichting wordt als volgt aangepast: - Onder paragraaf 3.2.3 wordt toegevoegd dat het om 52 woonarken gaat.
6 - c	De regels worden als volgt aangepast: - Artikel 5.4.1. is toegevoegd waaruit blijkt dat dakterrassen

	boven op de appartementen zijn niet toegestaan.
7 - a	De verbeelding wordt als volgt aangepast: - Het plangebied wordt vergroot waardoor de huidige bestemming Jachthaven volledig binnen het plangebied komt te liggen. - Locatie van de botenhuizen krijgen de bestemming water.
7 - b	De verbeelding wordt als volgt aangepast: - Locatie van de recreatiewoningen krijgen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie De regels worden als volgt aangepast: - Regels voor de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie zijn grotendeels overgenomen uit de regels van het bestemmingsplan Dorpskernen.

Ambtshalve aanpassingen

Locatie	Aanpassing
Regels, Artikel 5.1 onder b	In artikel 5.1 onder b staat een regel welke verwijst naar een maatschappelijke aanduiding. Deze aanduiding is niet aanwezig op de verbeelding en dit zal worden verwijderd uit de regels.
Regels, Artikel 5.4	Artikel toegevoegd over specifiek aantal parkeerplaatsen. 5.4.5 Parkeren Voor het parkeren gelden de volgende regels: a. voor het wonen geldt een parkeernorm van tenminste 2,0 parkeerplaatsen per woning; b. bij realisering van de 18 woningen moet het aantal te realiseren c.q. te handhaven parkeerplaatsen minimaal 153 bedragen; c. de woningen mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat hiervoor voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn
Regels, Artikel 3.2.4.2	Artikel is verwijderd, zijn geen beweegbare bruggen in het plangebied
Regels, Artikel 13.2	Artikel is verwijderd vanwege nieuw opgenomen artikel onder 5.4
Toelichting, Paragraaf 3.3.1	Beleidsplan Verkeer 2017-2021 is inmiddels verouderd, er moet sinds 19 januari 2024 voldaan worden aan het 'mobiliteits- en verkeersveiligheidsplan 2023-2030'
Toelichting, Paragraaf 4.2 en 4.2.2	Interim omgevingsverordening provincie Utrecht is sinds de inwerkingtreding van de omgevingswet omgezet in de omgevingsverordening provincie Utrecht.
Toelichting, Paragraaf 4.3	Beleid hogere waarden Wet geluidhinder Gemeente De Ronde Venen wordt opgenomen
Toelichting, Paragraaf 4.2.2.3	Een toelichting over artikel 9.13 wordt verwijderd omdat de watervilla is geschrapt
Plattegrond maaiveld / landschappelijk inpassingsplan	Is in zijn geheel herzien. Onder andere de landschappelijke inpassing en de parkeersituatie zijn gewijzigd
Bijlage bij de toelichting, akoestisch onderzoek	Aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de ODRU
Bijlage bij de toelichting, stikstofberekening	Nieuwe AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd, vanwege een ander aantal woningen, andere parkeeroplossing en een landelijke herziening van de rekenmethode
Bijlage bij de toelichting, participatieverslag	Aangevuld met de bijeenkomst voor omwonenden van eind april/begin mei

Bijlage bij de toelichting, aanmeldnotitie vormvrije-m.e.r.	Deze notitie is geactualiseerd op basis van het meest recente plan
Bijlage bij de toelichting, stedenbouwkundige onderbouwing	Aangepast conform het actuele bouwplan
Bijlage bij de planregels, actualiserend vooronderzoek bodem	Dit onderzoek is uitgevoerd in aanvulling op de al eerder uitgevoerde en inmiddels verouderde bodemonderzoeken.