

Gemeente Kaag en Brasem

Ter attentie van de heer R. 't Jong

>
MULDERBLAUW
OVERGOO 6
2266 JZ LEIDSCHENDAM

TEL 071 517 73 11
KVK 280 46 768

3124@MULDERBLAUW.NL
MULDERBLAUW.NL

>	>	>	>
Datum	Betreft	Doc nr	Project
01.05.2024	participatie bijeenkomsten	3124-Memo	3124

Voor de ontwikkeling op het voormalig jachthaven 'Meerzicht' in Rijnsaterwoude zijn er meerdere avonden geweest om de buurt te informeren over de plannen.

Op 23.11.2021 is de eerste bijeenkomst geweest het, verslag hiervan is terug te vinden in bijlage 1.

Na deze bijeenkomst en na reactie gemeente/provincie zijn de aantallen arken aangepast en zijn niet verder geplaatst dan de ruige golfbreker. Tevens is de burgerwoning verplaatst, zodat de inrit naar het park niet direct naast Herenweg 43 is gepositioneerd. Hier hadden de bewoners hinder van kunnen ondervinden, vanwege de hoeveelheid verkeersstromen.

Op 12.04.2023 is de tweede bijeenkomst geweest, het verslag hiervan is terug te vinden in bijlage 2.

Na deze bijeenkomst is er rekening gehouden met het toepassen van meer groen in rondom de parkeergarage. Er is ruimte voor wandelroute langs Braassermeer, er is gespeeld met inrichting van voorterrein, woningen zijn iets anders geplaatst. Voor de rest is plan in hoofdlijnen gelijk gebleven.

Op 22.01.2024 is de derde bijeenkomst geweest, het verslag hiervan is terug te vinden in bijlage 3.

Tijdens deze bijeenkomst waren de plannen al ter inzage gegaan en konden er zienswijzen ingediend worden. Hieruit volgde dat vooral het parkeren 1 van de grootste punten waren, hiervoor is een planaanpassing gemaakt, waarin al het parkeren opgelost wordt op eigen terrein. Hierdoor is het niet nodig om extra parkeerplekken bij Verschuur watersport te huren.

Bijlage 1

>

MULDERBLAUW
OVERGOO 6
2266 JZ LEIDSCHENDAM

TEL 071 517 73 11
KVK 280 46 768

3124@MULDERBLAUW.NL
MULDERBLAUW.NL

Verslag bewonersavond

>
MULDERBLAUW
OVERGOO 6
2266 JZ LEIDSCHENDAM

TEL 071 517 73 11
KVK 280 46 768

POST@MULDERBLAUW.NL
MULDERBLAUW.NL

> **Datum**
23.11.2021

> **Doc. nr.**
3118-V01

> **Tijd**
19.30-20.30

> **Plaats**
Verschuur Watersport

NAAM	BEDRIJF
Dirk Simons	SVE group
Yvette Frey	SVE group
Robert Mulder	Mulderblauw architecten
Esther Boef	Mulderblauw architecten

Nr	Onderwerp
	Bewondersinformatie avond Rijsaterwoude
1	Robert Mulder stelt bovenstaande mensen voor en bedankt Verschuur watersport voor het beschikbaar stellen van de ruimte.
2	Gevraagd wordt email adressen graag doorgeven indien niet bekend. Dan kan ieder op de hoogte gehouden worden van de voortgang.
3	Principeverzoek is ingediend, buurtparticipatie is gewenst bij een dergelijk plan om de buurt mee te nemen en informeren in het proces.
4	Er komen gedurende het proces meerder momenten om je uit te kunnen spreken. De procedure die gevolgd moet worden is een uitgebreide procedure waarin er meerdere formele momenten zullen volgen om een zienswijze in te dienen of een bezwaar te maken. Deze zullen dan door de gemeente, in samenspraak met de ontwikkelaar en architect behandeld en beantwoord worden.
5	Robert Mulder licht plan toe, aantallen arken, ligplaatsen, (3 laags) hotelappartementen, 2 laags parkeren en 2 woningen aan de Herenweg. Er zal een boothelling komen met vaste kraan, daardoor hoeft Verschuur Watersport niet meer met boten op trailers door het dorp om de boten te water te laten.

6	De arken zullen moeten zelfvoorzienend worden, geen dakterrassen, wel PV panelen. Wens is om zoveel mogelijk circulair te bouwen.
7	De arken zullen aan 2 kanten dicht zijn en aan 2 kanten open tbv de privacy van de gebruiker. De slaapvertrekken zijn grotendeels onder water. De woonvertrekken zijn boven water.
8	Arken zullen verhuurd worden door commerciële partij. Het zal geen particulier eigendom worden.
9	Er zal/kan een landtong worden gemaakt waardoor het zicht op de woningen en van de woningen naar de arken zoveel mogelijk beperkt wordt.
	Vragen
10	Wat doet u aan het geluidsoverlast? Geluid over water draagt idd ver, daarom geen dakterrassen en een ‘dak’ boven het terras om het geluid zoveel mogelijk te beperken. Er is ook een parkmanagement en regels die nageleefd moeten worden.
11	Hoe zit het met de toename van het verkeer? De navigatiesystemen geven aan dat je vanuit het noorden het dorp benaderde en niet door de dorpskern. Natuurlijk kan je niet garanderen dat niemand door het dorp gaat. Er zal idd meer verkeer komen. Echter als je vanuit het oosten komt dan zal je door de dorpskern geleid worden. Er zal in het vervolgtraject zeker gekeken worden naar de verkeerstoename. Er zal ten opzicht van de huidige leegstand zeker een verkeerstoename zijn.
12	Zal er voldoende parkeergelegenheid zijn? Ja er zal genoeg parkeergelegenheid zijn, dit geeft de regelgeving ook aan, heeft te maken met functies (logies/restaurant) en oa of een ontwikkeling zeer stedelijk is of juist landelijk. Bij de laatste is de parkeernorm hoger dat, is in dit geval zo.
13	Blijft de Herenweg groen? Nee er komen twee woningen op verzoek van de gemeente. De garage zal met levend groen begroeid worden. Naast de woningen zal een boothelling komen.
14	Hoe hoog is het appartementengebouw? Het appartementengebouw zal 3 laags zijn, tussen de 9 en 12 meter.
15	Zijn jullie op de hoogte dat er al een groot vakantiepark komt verderop? Nee, dat zijn we niet. Deze ontwikkeling op deze locatie is zeer gewenst is voor verschillende partijen ongeacht de komst van een andere ontwikkeling.
16	Waar zijn de woonhuizen en hoe hoog worden die? De woonhuizen zullen aan de Herenweg komen in de lijn van de bestaande bebouwing. De verwachting is maximaal 2 lagen en een kap, ca 8m.
17	Zal het restaurant ook voor evenementen en partijen zijn? Dit is nog niet bekend, maar lijkt onwaarschijnlijk aangezien het altijd beschikbaar moet zijn voor de hotelgasten. Het plan is nog niet zover omdat er geen exploitant is
18	Er is een restaurant in het dorp, die is niet elke avond vol. In hoeverre heeft die er ook wat aan? De verwachting is dat het juist goed is juist dat het aantrekkelijk zal werken voor hen. We zullen contact opnemen met de restauranthouder in het dorp om ook met hen om tafel te gaan.
19	Waarom zet de gemeente het online? Heeft te maken met de wet openbaarheid bestuur.
20	Er lag al een plan, lijkt hier erg op? Dat was een plan van een andere ontwikkelaar en andere architect.

>
MULDERBLAUW
OVERGOO 6
2266 JZ LEIDSCHENDAM

TEL 071 517 73 11
KVK 280 46 768

POST@MULDERBLAUW.NL
MULDERBLAUW.NL

21	Waarom kan het geen jachthaven blijven met bewoning erbij in plaats van een groot recreatiepark? Het zou een jachthaven kunnen blijven, echter dat is niet de ontwikkeling die de ontwikkelaar voor ogen heeft.
22	Hoe zal de golfbreker eruit zien? Welk materiaal? Hiervoor zullen we als we het plan verder gaan uitwerken een deskundige vragen.
23	Wat gebeurt er met de sloot aan de wegkant? Als deze om de bebouwing ligt zal die verdwijnen, maar we moeten wel om de afwatering van het terrein denken.
24	Welke termijn praten we over? Als alles soepel verloopt zal er begin mei ingediend kunnen worden. Vanaf dat moment duurt het een half jaar om een bestemmingswijzigingen te doorlopen. Hopelijk zal start bouw zomer 23 zijn. Het plan zou door bezwaren erg vertraagd kunnen worden.
25	Hoe is het hoogheemraadschap hierbij betrokken? Dat zal een onderdeel zijn van de reactie van de gemeente. We zijn bekend met dit soort vraagstukken.
26	Wat worden de prijzen van de arken Het zal nu een verhuurproduct worden.
27	Waarom kan Verschuur niet onder de weg door Daar heeft Verschuur ons ook op gewezen, maar de kosten zijn hoog daarvoor. We zullen het nog eens onderzoeken.
28	Het is nu een jachthaven, arken kan ik me voorstellen, maar waarom een appartementencomplex? De combinatie van arken en appartementen is een vraag die vanuit de exploitatie noodzakelijk is. Dat is dus geen optie? Nee
29	De voorgaande plannen zijn door de gemeente als grootschalig bestempeld. Hoe zouden jullie reageren als dat nu weer de reactie is? We zullen dan de plannen moeten aanpassen. Er zit echter wel een minimum aan wat rendabel is. Dit product geloven we in, we gaan een 20 jarige exploitatie aan.

Bijlage 2.

>

MULDERBLAUW
OVERGOO 6
2266 JZ LEIDSCHENDAM

TEL 071 517 73 11
KVK 280 46 768

3124@MULDERBLAUW.NL
MULDERBLAUW.NL

Ontwikkeling voormalige Jachthaven Van Grieken

Participatieavond omwonenden

Locatie: Verschuur Watersport Rijsaterwoude

Datum: 12 april 2023 - 19.30 uur

Numme	Vraag
1	Hoe hoog gaat de bebouwing worden?
2	Hoe wordt het geëxploiteerd?
3	Hoeveel passanten ligplaatsen?
4	Rekening gehouden met vaarbewegingen in de arm? Nu komt er niemand, straks meer mensen.
5	Hoeveel tafels restaurant?
6	Ook in de winter exploiteren?
7	Parkeergelegenheid voor restaurantbezoekers?
8	Is het parkeerdek openbaar toegankelijk?
9	Komt meer verkeer door het dorp?
10	Is er een mogelijkheid om groen om het parkeerdek/ overloop te krijgen?
11	Is de landschapsarchitect meegenomen mbt het soort bouw, nu staat er 1 kolossaal gebouw.
12	Woonarken te verplaatsen?
13	Snelle moterboden, speedboten en jetski's?
14	Maximale lengte van de boten?
15	Wat voor soort exploitant?
16	Hoe ziet de toekomst eruit van nummer 59?
17	Komt er alleen een boothelling of ook een kraan?
18	Woonarken ook in de winter verhuurd?
19	Twee woningen aan de voorkant, passen deze wel in de omgeving?
20	Appartementen verhuurd door 1 exploitant of meer?

Algemene opmerkingen:

Meer groen is wenselijk, gebouwen, parkeren afdekken met groen.

Verkeerstoename is een zorg door komst van recreanten en restaurant.

Er loopt nu een Principeaanvraag bij de gemeente, deze wordt openbaar gemaakt. Daarna pas in proces

Ontwikkelaar komt terug met meer finale plannen.

Plannen zijn vorige week dinsdag in het college geweest, op 13 april 12.00 uur worden de plannen ope

Plan ziet er nu beter uit dan eerste plan.

Bijlage 3.

>

MULDERBLAUW
OVERGOO 6
2266 JZ LEIDSCHENDAM

TEL 071 517 73 11
KVK 280 46 768

3124@MULDERBLAUW.NL
MULDERBLAUW.NL

Verslag bewonersavond

>
MULDERBLAUW
OVERGOO 6
2266 JZ LEIDSCHENDAM

TEL 071 517 73 11
KVK 280 46 768

3124@MULDERBLAUW.NL
MULDERBLAUW.NL

> **Datum**
22.01.2024

> **Doc. nr.**
3124-V02

> **Tijd**
19.30-21:00

> **Plaats**
Verschuur Watersport

NAAM	BEDRIJF
Dirk Simons	SVE group
Jort Bastiaans	Circle
Kees Besseling	Circle
Winemar van Steenhoven	Financier
Robert Mulder	Mulderblauw architecten
Sevde Göçmen	Mulderblauw architecten

Nr	Onderwerp
	Bewonersavond Rijsaterwoude
1	Robert Mulder opent de informatieavond. Namens SVE van harte welkom. Doel van de avond is informeren over bestemmingsplan procedure. Robert Mulder biedt excuses voor de late uitnodiging. SVE wil bewoners bij praten voor dat de ter in zege legging eindigt op de 31 januari. Link met uitleg hoe bezwaar ingediend wordt verstuurd. E-mail adressen aan het eind doorgeven.
2	Wat is er gebeurd afgelopen tijd? Veel gesprekken geweest met gemeente. Rolf 't Jong kan er helaas niet bij zijn. Belangrijkste was parkeren oplossen. Dit is inmiddels opgelost.
3	Meegenomen zaken van vragen vorige keer: ruimte voor wandelroute langs Braassermeer, gespeeld met inrichting van voorterrein, woningen iets anders geplaatst. Voor de rest is plan in hoofdlijnen gelijk gebleven.
4	Programma is 25 arken, 26 appartementen, beide niet groter dan 60m2. Geen woonbestemming maar alleen recreatie bestemming, zodat appartementen niet voor lange periode verhuurd kan worden. Wordt daar 1 exploitant gerund voor maximale controle.

5	In plannen nog steeds overdekte ligplaatsen. Op het dek van appartementengebouw parkeren. Niet voldoende voor gehele ontwikkeling. 28 parkeerplaatsen op terrein van Verschuur voor de ligplaatsen.
6	Maatregelen om verkeer te remmen, SVE wil graag 30 km doortrekken, maar dat kan helaas niet. Gesprekken lopen voor andere maatregelen.
7	Plan wordt aangewezen wat binnen bestemmingsplan valt. De nodige maatregelen voor golfbrekers worden erin meegenomen. Aantal ligplaatsen worden in de plannen duidelijk gemaakt om inzichtelijk te maken wat aantal is. Veel eigen vaarverkeer.
8	Bestemmingsplan kaart wordt getoond. Contouren waarbinnen jachthaven invalt blijft gelijk. Rest buiten haven blijft bestemming water, woonbestemming e bedrijfswoning. Bedrijfswoning wordt met havenkantoor.
9	Procedure van bestemmingsplan wordt uitgelegd, in link dat wordt gestuurd kan verdere info hierover gelezen worden. Verstandig om nu dan bezwaar te maken, als met bouwvergunning wordt gedaan en het binnen bestemmingsplan is, wordt het lastiger. Indiening voor de bouw zal rond de zomer zijn. Dan zal het nog 14 tot 20 weken duren voordat er een vergunning is en gebouwd mag worden.
	Vragen
10	Wat houdt voor horeca 3 in in het bestemmingsplan en zijn er hier voldoende plekken voor? <i>- restaurant alleen geschikt voor eten en drinken en bijvoorbeeld niet voor feesten en partijen. Na 11 uur geen overlast.</i>
11	Wat als het succesvol is en meer parkeerplekken nodig zijn? - <i>op terrein zelf is er geen plek over, nu is het alleen voor huidige ontwikkeling voldoende. Mocht er meer nodig zijn zal het bij Verschuur opgelost moeten worden.</i>
12	Wat wordt er met de blinde gevel gedaan? - <i>hier komt een groen gevel, door een landschapsarchitect is hier een plan voor gemaakt. Dit kan morgen gedeeld worden.</i>
13	Wat wordt er aan verlichting gedaan? - <i>Op dit moment is hier geen plan voor gemaakt, dit zal tijdens de bouwfase opgepakt worden.</i>
14	Zit de beheerder op het terrein zelf? - <i>ja, enerzijds voor de exploitatie en anderzijds met Verschuur afspraken hiervoor. In bedrijfswoning zal er altijd iemand aanwezig is.</i>
15	Er zijn fietsers gerekend voor de arken, is er een fietsenberging? - <i>ja dit zit in het appartementen gebouw aan de zijde van de woningen.</i>
16	Waarom zijn de arken langs de dijk gesitueerd? - <i>eerder stonden ze meer in het water naar voren, maar dit belemmerde het zicht te veel, vandaar nu naar achteren geduwd.</i>
17	Waarom zijn de woningen anders geplaatst nu? - <i>burger woning vanwege overlast verplaatst zodat er geen weg tussen komt met huidige woning ernaast. De bedrijfswoning vanwege de zichtbaarheid.</i>
18	Is er een verhuurplan voor de arken? - <i>voor bestemmingsplan ligt alles klaar, bij omgevingsvergunning zal meer onderzoek gedaan worden naar verkeer op basis van hoe er verhuurd gaat worden. Verkeersonderzoek kan meegestuurd worden.</i>
19	Regelgeving tov de huurders al bedacht? - <i>nee exploitant is nog niet bedacht. Maar op gebied van geluid zijn er al regels opgenomen in rapporten. Deze zal ook gestuurd worden. Hier zal de exploitant zich ook aan moeten houden.</i>
	Actiepunten
20	Alle antwoorden op vragen wordt vastgesteld in dit verslag en gedeeld.

>
MULDERBLAUW
OVERGOO 6
2266 JZ LEIDSCHENDAM

TEL 071 517 73 11
KVK 280 46 768

POST@MULDERBLAUW.NL
MULDERBLAUW.NL

	Het volgende wordt alvast gedeeld: Verkeersonderzoek, akoestisch onderzoek, noordgevel met begroeiing, tekeningen, landschappelijke inpassing Grasveld.
21	Er zullen nog beelden gemaakt worden op verzoek van bewoners naast burgerwoning. Verschillende mogelijkheden groen in de hoek van het parkeerdek zullen getoond worden, zodat zicht op tuin vanaf parkeerdek gehinderd wordt.
22	Huidige hal in 3d inzichtelijk maken voor burens om aan te tonen wat het verschil is.
23	Contouren huidige loods laten zien tov nieuwe bebouwing.
24	
25	
26	
27	
28	Link
29	Info: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-545610.html