

**Bestemmingsplan
'Herenweg 57, Rijnsaterwoude' (jachthaven Meerzicht)**

Nota van beantwoording zienswijzen

juni 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herenweg 57, Rijsaterwoude' (jachthaven Meerzicht)' heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal veertien zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamant stelt dat het voorliggende plan weliswaar een aangepaste versie is van een eerder plan, maar dat het nog steeds veel te grootschalig en massaal is voor een klein en landelijk dorp als Rijsaterwoude. Het plan drukt daarmee zwaar op de rust, natuur en leefbaarheid in dit landelijke gebied in het Groene Hart. In dit gebied past een meer bescheiden recreatieplan, dat uitgaat van genieten van natuur, water en rust en dat in harmonie is met het landschap.	Het beoogde type recreatievoorzieningen wordt als passend gezien in het landelijk gebied. Ontwikkelingen voor buitenstedelijke recreatie zijn in het algemeen juist gebonden aan het buitengebied en dus is deze locatie op de rand van de kern en het buitengebied niet onlogisch. De behoefte aan dit type recreatie in de regio is aangetoond en de provincie kan zich vinden in het plan en de bijbehorende landschappelijke inpassing. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de jachthaven reeds in de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) van 2012 binnen een gebied dat aangemerkt werd voor intensieve (oever)recreatie was gelegen. In de 'Richtlijn verblijfsaccommodaties en activiteiten in intensieve en extensieve recreatiegebieden' van maart 2012 krijgt het Braassemmermeer in Rijsaterwoude zelfs de stempel 'Intensief - plus' en dat betekent dat elke vorm van verblijfsrecreatie ook voorstelbaar geacht werd. Er kan dan ook gesproken worden over een bepaalde mate van voorzienbaarheid dat in deze omgeving een ontwikkeling op het gebied van verblijfsrecreatie gerealiseerd zou worden. Dit is geland in de Omgevingsvisie 2024 als de "potentiële revitalisatie en/of herontwikkeling van de verschillende jachthavens" in Rijsaterwoude. In de huidige situatie is er sprake van grote loodsen, vervallen bebouwing en een verlaten jachthaven. De gemeente is van mening dat er sprake is van een passende herontwikkeling van het braakliggende jachthavengebied. In de huidige situatie vormt de achterzijde van de loodsen van de jachthaven nu de entree van het landelijke Rijsaterwoude. Met een overwegend lagere bebouwing, meer ramen en een groene inbedding zal de dorpsentree passender worden. De ruimtelijke kwaliteit van de plek verbetert als gevolg van de herontwikkeling. Naar aanleiding van het collegebesluit op het principeverzoek, het vooroverleg met de provincie en de gevoerde participatie heeft de architect de bouwplannen een stuk bescheidener in omvang gemaakt. In de huidige situatie zijn de bestaande loodsen ook erg massaal. Uit de vergelijking vanaf exact hetzelfde zichtpunt, van de bestaande bebouwing

		en de beoogde bebouwing (bijlage 14), blijkt dat de beoogde bebouwing minder massaal oogt dan de huidige bebouwing. Daarbij komt dat de beoogde bebouwing meer detail, rijkere materialisering, meer ramen en een meer bij de omgeving passende kleurstelling krijgt. Daarnaast voorzien de plannen in een groene inpassing, hetgeen niet bij de bestaande bebouwing aan de orde is. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.2	Reclamant stelt dat omwonenden te laat en slecht geïnformeerd zijn over het plan. Bovendien is in het nu voorliggende plan niet aangegeven hoe met de destijds door omwonenden geleverde input rekening is gehouden.	Initiatiefnemer geeft enerzijds toe dat er sprake is geweest van een valse start (door miscommunicatie tussen de initiatiefnemer en de gemeente was de eerste informatieavond al gepland terwijl het college nog geen standpunt had ingenomen op het principeverzoek) en anderzijds van een te late uitnodiging voor de laatste informatieavond. Echter, de stelling dat omwonenden slecht geïnformeerd zijn over dit plan wordt niet gedeeld. Er zijn drie informatiebijeenkomsten georganiseerd en van alle drie de avonden is een verslag gemaakt. Initiatiefnemer geeft bovendien aan zich in te willen (blijven) zetten voor transparante en tijdige communicatie naar de omgeving. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Het totale participatieverslag is toegevoegd als bijlage 15 bij de toelichting.
1.3	Reclamant stelt dat er in de planregels veel afwijkmogelijkheden zijn opgenomen (bijvoorbeeld van de bouwhoogte, parkeernormen, steigers en splitsen van de bedrijfswoning, extra bedrijfsactiviteiten bij de bedrijfswoning, etc.). Met zoveel afwijkingsvrijheid weet niemand hoe straks de daadwerkelijke realisatie eruit gaat zien. Reclamant verzoekt geen afwijkmogelijkheden te bieden in de planregels.	Het bestemmingsplan biedt een aantal afwijkmogelijkheden die in de huidige situatie planologisch al zijn toegestaan of die aansluiting vinden bij bepalingen zoals gehanteerd in de bestemmingsplannen van de gemeente Kaag en Braassem. De afwijkmogelijkheden zijn altijd voorzien van voorwaarden en/of een omgevingsvergunningplicht. De afwijkmogelijkheden zijn niet onevenredig en er wordt dan ook geen aanleiding gezien om de afwijkmogelijkheden in te perken. Overigens wordt slechts één bedrijfswoning toegestaan, de afwijkmogelijkheid voor woningsplitsing geldt alleen voor een burgerwoning. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.4	Reclamant stelt dat de bouwhoogte wordt opgerekt naar 11 meter over het gehele bouwvlak, waarbij het bouwvlak volledig mag	Allereerst dient opgemerkt te worden dat een bouwhoogte van 11 meter niet aan te merken is als hoogbouw. In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen

	worden bebouwd. Deze omvang en massaliteit is volgens reclamant buitenproportioneel en totaal onnodig. Hoogbouw past niet in de landelijke omgeving van Rijnsaterwoude en hierdoor wordt de landelijke entree van Rijnsaterwoude ernstig aangetast. Reclamant verzoekt de bouwhoogte terug te brengen naar maximaal 10 meter, beperkt tot alleen de appartementen, en voor de rest maximaal 7 meter toe te staan.	om één maximale bouwhoogte voor het gehele bouwvlak te hanteren, om te voorzien in enige mate van flexibiliteit. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om de bouwhoogte van 11 meter voor het gehele bouwvlak in te perken door deze te voorzien van een bebouwingspercentage. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Artikel 3.2.1 sub c van de planregels is als volgt aangepast: <i>"ter plaatse van het hoofdgebouw, niet zijnde de bedrijfswoning, is een bouwhoogte van maximaal 11 meter toegestaan over een oppervlakte van ten hoogste 20% van het bouwvlak, voor het overige geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter."</i>
1.5	Reclamant stelt dat (het toevoegen van) recreatie niet ten koste mag gaan van groen en natuur. Het landschappelijke inpassingsplan van Grasveld geeft volgens reclamant geen goed beeld van hoe het plan er uit zou komen te zien, gezien vanaf alle zijden en in relatie tot het landschap in de directe omgeving. Dergelijke verbeeldingen/visualisaties ontbreken.	De gemeente en provincie zijn gezamenlijk van mening dat er wel sprake is van een goede landschappelijke inpassing. De bebouwing is grotendeels georiënteerd op het water. Een ontwerp hoeft in de fase van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan nog niet volledig uitgewerkt en definitief te zijn. Voor de gemeente geven de beelden uit het landschappelijk inpassingsplan en de impressies van de architect voldoende vertrouwen en houvast dat er sprake is en zal zijn van een goed ingepast planontwerp. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.6	Reclamant stelt dat er bij de nieuwe jachthaveningang wordt afgeweken van de verschijningsvorm van de bestaande pier door de bijzonder smalle, kunstmatige en onbeplante golfbreker met daarachter drijvende planten. Door twee haveningangen gaat er bovendien meer onrust ontstaan voor omwonenden en natuur.	Wat betreft de ingang van een jachthaven is er niet één verschijningsvorm. Zo heeft de jachthaven aan de Oudelandsedijk in Woubrugge ook een zo natuurlijk mogelijk karakter. De twee toegangen zijn nodig voor een goede bedrijfsvoering. Opgemerkt dient te worden dat er bewust voor is gekozen om de toegang tot de buitenligplaatsen van de haven westelijker te positioneren dan nu het geval is. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.7	Reclamant verwacht overlast en gevaar van het grote aantal vaarbewegingen direct langs de steigers van omwonenden en bestaande palen in het water. Overlast van lawaai en licht van de arken, ligplaatsen, appartementen en de horecagelegenheid. Dit heeft negatieve gevolgen voor het unieke natuurlijke habitat van de oostelijke oever van de Braassem.	Dat vaarbewegingen langs bestaande steigers plaatsvinden is niet volledig te voorkomen, maar door de herziene ligging van de golfbreker wordt dit juist ontmoedigd. Het aspect geluid is onderzocht en voldoet aan vigerende wet- en regelgeving. Er zal in het gebruik voldaan moeten worden aan de gestelde voorschriften waar op gehandhaafd kan worden. Bovendien betekent

		de bestemmingsplanwijziging een ander gebruik van de jachthaven. Waar er nu ca. 220 ligplaatsen toegestaan zijn, waar dagelijks boten kunnen en mogen aan- en afmeren met bijbehorende geluidoverlast, is dat in de nieuwe situatie een stuk beperkter. De zorgen omtrent lichthinder worden ter harte genomen. Bij de verdere planuitwerking zal lichtvervuiling zo veel mogelijk worden voorkomen, rekening houdend met uitstraling naar de omgeving. Een belichtingsplan zal worden opgesteld conform geldende wet- en regelgeving. Het lichtplan volgt echter in een later stadium (aanvraag omgevingsvergunning) en maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.8	Reclamant heeft MANA landschapsarchitectuur gevraagd om een second opinion op zowel het principeverzoek (december 2021, bijlage 1 bij zienswijze) als het ontwerpplan (januari 2024, bijlage 2 bij zienswijze). Samengevat komt dit bureau tot de conclusie dat de ruimteclaim van het plan landschappelijk nog steeds buitenproportioneel is en dat de inpassing van het plan in het landschap nog veel te wensen overlaat.	Ruimteclaim: Ten opzichte van het oorspronkelijke plan is de ontwikkeling qua recreatieverblijven ongeveer gehalveerd en de ruimteclaim op het water een stuk minder groot. In de second opinion wordt bovendien een onevenredige vergelijking gemaakt, doordat het gehele plangebied van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschouwd als jachthaven, terwijl een deel van het plangebied als 'Water' is bestemd. Zie verder de beantwoording van zienswijze 1.5. Land: Initiatiefnemer heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de opmerking omtrent de ontbrekende alzijdigheid en heeft een planaanpassing doorgevoerd om de gevel aan de noordzijde een uitstraling te geven die beter aansluit bij de andere gevels van het gebouw. Deze aanpassing wordt meegenomen in de verdere planuitwerking, net als het groenplan en belichtingsplan. De fietsparkeerplaatsen zullen in het appartementengebouw, en dus uit het zicht, gesitueerd zijn. Water: Het ontwerp heeft zijn huidige vorm gekregen mede naar aanleiding van intensief vooroverleg met de landschapsarchitect van de provincie Zuid-Holland. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerp nog drastisch te wijzigen. Het advies om academische waterbouwkundige expertise in te winnen ter voorkoming van stormschade bij dit aan lagerwal liggende plangebied wordt ter harte genomen en zal meegenomen worden in het verdere (ontwerp)traject.

		<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.9	Reclamant verwacht een goede landschappelijke inpassing – zowel vanaf de landzijde als vanaf de waterzijde – die past bij de landelijke omgeving van het plangebied. Dat betekent volgens reclamant lager bouwen, waardoor geen stadse ‘oplossingen’ als klimplanten langs muren en bomen op daken nodig zijn.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.8.
1.10	Reclamant stelt dat er te weinig parkeerplekken zijn voorzien in het plan en dat deze bovendien deels afhankelijk zijn van de medewerking van een derde partij. Reclamant stelt dat er conform de Nota Parkeernormen 2018 voor dit plan 209 parkeerplekken nodig zijn en niet 151 zoals in de toelichting staat. Bovendien zou er in de toelichting een vage, niet controleerbare formule voor de bezettingsgraad toegepast worden (o.a. slechts één parkeerplek per recreatief verblijf). Ten slotte zijn er volgens reclamant nu slechts 131 parkeerplekken ingetekend; te weten 91 op het parkeerdek, 18 op het voorterrein, 4 bij de woningen en 28 op het terrein van een derde partij aan de overkant van de weg. Er bestaat daarmee een groot risico op parkeeroverlast van auto's langs de Herenweg. Reclamant stelt dat het aantal parkeerplekken op eigen terrein maatgevend zou moeten zijn voor het aantal verblijfsrecreatie-eenheden/ligplaatsen en dat parkeren bij derden niet toegestaan zou moeten worden.	Naar aanleiding van de zienswijze is nader gekeken naar de mogelijkheden om het parkeren alsnog geheel op eigen terrein op te lossen en is het planontwerp aangepast. Door de eerder langs de Herenweg beoogde bedrijfswoning te verplaatsen naar het bestaande havenkantoor, ontstaat meer ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein in te passen. Op eigen terrein van initiatiefnemer kan nu worden voorzien in de benodigde 151 parkeerplaatsen: 91 parkeerplaatsen op het parkeerdek en 60 parkeerplaatsen op maaiveld. Het terrein aan de overkant van de weg, dat eigendom is van de beoogde exploitant van de jachthaven, kan in noodgevallen dan nog gebruikt worden als overloopgebied, maar is dus niet meer nodig op te kunnen voldoen aan de parkeernorm. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 5.1 en 5.2. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Door verplaatsing van de beoogde bedrijfswoning naar het bij nader inzien te behouden havenkantoor, ontstaat er aan de voorzijde van het terrein ruimte om het parkeren volledig op eigen terrein op te lossen. Het bouwvlak van de bedrijfswoning is op de verbeelding verplaatst naar het bestaande havenkantoor. De tekst en afbeeldingen in paragraaf 2.2 en 4.2 zijn hier ook op aangepast. De gewijzigde situatietekeningen en impressies zijn daarnaast toegevoegd als bijlage 14 aan de toelichting.
1.11	Reclamant stelt dat de verwachte 390 extra verkeersbewegingen gemiddeld per weekdag naar verwachting zullen leiden tot meer verkeersonveiligheid. Ook blijkt niet in hoeverre rekening is gehouden met de twee reeds voorziene nieuwbouwplannen achter de nieuwe en de oude basisschool, aangezien ook deze al meer verkeersbewegingen opleveren.	Ten aanzien van verkeersveiligheid is in de rapportage van Goudappel aangetoond dat deze niet in het geding is. De vormgeving van de Herenweg is geschikt om de toekomstige verkeersstromen goed en veilig te verwerken. Voor de toekomstige intensiteiten is uitgegaan van de situatie in 2030 (met behulp van het verkeersmodel). Een autonome groei van verkeer naar de toekomst en andere ontwikkelingen in de omgeving zijn hierin zodoende al meegenomen. Zodoende is er geen sprake van een onderschatting van de toekomstige verkeersintensiteiten op de Herenweg.

		Aangezien het verkeer zich waarschijnlijk ongeveer 50/50 over de Herenweg verdeelt, bedraagt de toename per wegvak circa 13%. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 5b.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.12	Reclamant stelt dat artikel 3.1 onder I van de planregels evenementen mogelijk maakt. Als dit betekent dat feesten en partijen mogelijk zijn, dan is reclamant hier op tegen. Reclamant geeft aan dat tijdens de informatieavond op 22 januari 2024 namens de initiatiefnemer is gezegd dat er geen evenementen gehouden zullen worden. Gelet hierop moet dit onderdeel uit het plan geschrapt worden.	In het bestemmingsplan worden evenementen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie toegestaan. Ondergeschikt wil zeggen: gebruik dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegestane hoofdfunctie. Hoofdfuncties zijn in dit geval: dagrecreatie, jachthaven, verblijfsrecreatieve onderkomens en plaatselijk horeca. Het toestaan van ondergeschikte evenementen is als passend beoordeeld op deze locatie. Bovendien is het niet onbelangrijk om op te merken dat ondergeschikte evenementen op deze locatie conform het vigerende bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude (2013) reeds zijn toegestaan binnen de bestemming Recreatie; zie artikel 14.1 sub i van de planregels van dat bestemmingsplan. Bovendien zijn te allen tijde de gemeentelijke regels op evenementen van toepassing. Op basis van de bepalingen uit de APV kan dan ook een evenementenvergunning of melding nodig zijn. Volledigheidshalve wordt voorgesteld om dit nader te verduidelijken in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.2). Daarnaast wordt voorgesteld om een begripsdefinitie van evenementen in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan op te nemen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In paragraaf 5.2 van de toelichting is het aspect evenementen nader toegelicht. Daarnaast is in artikel 1 een definitie opgenomen van het begrip 'evenement'.
1.13	Reclamant stelt dat de voorziene horecagelegenheid niets toevoegt en moet komen te vervallen. De behoefte aan horeca is volgens reclamant niet aangetoond en reclamant verzoekt daarom geen horeca toe te staan in het plangebied.	In het huidige bestemmingsplan is horeca ook toegestaan. Horeca wordt in het voorliggende bestemmingsplan toegestaan met een maximale omvang van 450 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De beoogde horeca hoeft daarmee formeel niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Nut en noodzaak van de horecafunctie wordt gevonden in de toename van het programma op locatie door het toevoegen van verblijfsrecreatieve onderkomens. De horecafunctie komt tegemoet aan een vraag die voorkomt uit de aanwezigheid van bezoekers in het

		plangebied. Een restaurant is immers een veelvoorkomende voorziening ter ondersteuning van verblijfsrecreatieve onderkomens. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.14	Reclamant stelt dat het risico groot is op overlast voor omwonenden van deze horeca (muziek en stemgeluid op het terras, licht en veel verkeersbewegingen). Bovendien blijkt volgens reclamant nergens wat de beperkingen zijn voor de horeca wat betreft openingstijden en aantal personen/zitplaatsen (zowel binnen als buiten).	Overlast kan op voorhand uiteraard niet helemaal voorkomen worden, omdat dit grotendeels afhankelijk is van het gedrag van mensen/bezoekers. Voor de gemeente bieden de voorschriften in het bestemmingsplan (op basis waarvan handhavend opgetreden kan worden door de Omgevingsdienst), samen met de nog op te stellen huis-/gedragsregels van het park, voldoende vertrouwen en houvast dat overlast tot een minimum kan en zal worden beperkt. Daarnaast wordt verwezen naar de notitie van DGMR die als bijlage bij deze nota van beantwoording zienswijzen is gevoegd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.15	Reclamant stelt dat er geen aandacht is besteed aan het feit dat geluid over het water een veel verder bereik heeft. Wel wordt gesproken over mogelijke geluidwerende voorzieningen van maximaal 12 meter hoog. Een dergelijke hoogte vindt reclamant buitenproportioneel en niet passend in het landschap.	Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar punt 2.2 van de notitie van DGMR die als bijlage bij deze nota van beantwoording zienswijzen is gevoegd. Geluidwerende voorzieningen tot 12 meter zijn enkel toegestaan binnen de bestemming Verkeer. Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze 5.12. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.16	Reclamant vraagt zich af hoe wordt omgegaan met gevelverlichting en andere verlichting in het plangebied. Reclamant geeft aan op dit moment al hinder te ondervinden van de verlichting bij het watersportbedrijf aan de overkant van de weg.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.7.
Zienswijze 2		
2.1	De inhoud van deze zienswijze is identiek aan/vergelijkbaar met zienswijze 1. Korteheidshalve wordt naar de samenvatting van die zienswijze verwezen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.
Zienswijze 3		
3.1	De inhoud van deze zienswijze is identiek aan/vergelijkbaar met zienswijze 1. Korteheidshalve wordt naar de samenvatting van die zienswijze verwezen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.
Zienswijze 4		
4.1	De inhoud van deze zienswijze is identiek aan/vergelijkbaar met zienswijze 1. Korteheidshalve	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.

	wordt naar de samenvatting van die zienswijze verwezen.	
Zienswijze 5		
5.1	Reclamant stelt dat zolang de maximale bezetting niet vaststaat en daarover geen afspraken zijn gemaakt die in een voorwaardelijke verplichting kunnen worden opgenomen, moet er uitgegaan worden van de normering uit de Nota Parkeernormen, d.w.z. minimaal 97,6 plaatsen voor de verblijfsrecreatie voordat de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik worden toegepast.	Er is sprake van een onafhankelijk verkeersonderzoek van Goudappel. Dit gerenommeerde adviesbureau hanteert in dit onderzoek de gemiddelde parkeernormen vanuit de bandbreedte voor de verschillende functies, maar wijkt ook onderbouwd af op een tweetal normen. In het geval van de recreatieve verblijven stelt Goudappel dat er maximaal 4 slaapplekken zijn (i.p.v. 5,5 waar het CROW van uitgaat in de normering) en dat dit dus betekent dat bezoekers van een bungalow in de meeste gevallen met één auto zullen komen. Dit lijkt de (adviseur Verkeer en vervoer van de) gemeente ook aannemelijk. Bovendien zal een deel van de recreanten ook met de boot komen. Het hanteren van een lagere parkeernorm voor deze functie is dan ook gerechtvaardigd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.2	Reclamant stelt dat ten aanzien van het restaurant het een willekeurige aanname is om de parkeernorm te verlagen met 50%. Ook hier moet worden uitgegaan van de normering op basis van de Nota Parkeernormen, te weten minimaal 63 plaatsen.	Voor het restaurant stelt Goudappel dat naar verwachting 50% van de bezoekers recreanten of ligplaatsbezoekers zullen zijn en daarvoor is reeds een parkeerplaats berekend. 50% van de bezoekers zou enkel voor het restaurant komen. Ook dit lijkt de (adviseur Verkeer en vervoer van de) gemeente aannemelijk. De norm in de Nota Parkeernormen gaat uit van een solitair restaurant en niet van een restaurant op een (vakantie)park. Het hanteren van een lagere parkeernorm voor deze functie is dan ook gerechtvaardigd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.3	Reclamant stelt dat in de Nota Parkeernormen in tabel 3 “dubbelgebruik” de functie ‘restaurant’ niet is opgenomen. Het rapport van Goudappel past daarmee een aanwezigheidspercentage toe dat niet in de Nota Parkeernormen staat. In het rapport wordt voor ‘vakantiepark’ aansluiting gezocht bij de voorbeeld-aanwzigheidspercentages uit de meest recente CROW-publicatie. Echter, volgens reclamant is dit specifieke park niet vergelijkbaar met een verblijfsrecreatiepark op bijvoorbeeld de Veluwe. Reclamant voorziet een groot tekort aan parkeerplaatsen en acht het noodzakelijk dat de	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.10, 5.1 en 5.2.

	berekening ook wordt uitgevoerd met de in de Nota Parkeernormen vastgelegde aanwezigheidspercentages. Pas dan kan worden vastgesteld of werkelijk sprake is van een realistische parkeernorm.	
5.4	Reclamant voorziet een groot tekort aan fietsenstalling: - 224 fietsen voor verblijfsrecreanten i.p.v. 138 fietsen; - Ligplaatshouders nemen ook fietsen mee; - Restaurant ligt langs een intensief gebruikte recreatieve fietsroute. Passanten zijn nu niet meegenomen in de berekening.	De verwachting is dat niet iedereen op de fiets zal komen of een fiets mee zal nemen. Daarom hoeft de berging hiervoor niet gelijk te zijn aan het aantal slaapplekken. Voor het restaurant kan het gehalveerd worden vanwege het combinatiebezoek. Verondersteld wordt dat er een realistische inschatting is gemaakt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.5	Reclamant stelt dat de fietsenberging in het appartementengebouw niet is vermeld op de bouwplanteekeningen en evenmin op de verbeelding van het bestemmingsplan.	De fietsenberging is voorzien op de begane grond van het appartementengebouw, in de noordoostelijke hoek. Daarnaast is het niet vereist om de exacte locatie van een fietsenberging vast te leggen in het bestemmingsplan, dit volgt in een later stadium (aanvraag omgevingsvergunning). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.6	Reclamant stelt dat er op de informatieavond ook is gesproken over het verhuren van fietsen. Ook voor deze activiteit zal in het bestemmingsplan een plek moeten worden aangegeven van voldoende oppervlakte en de verhuur zal als activiteit moeten worden omschreven in de gebruiksregels.	Eventuele fietsverhuur zal plaatsvinden binnen het havenkantoor. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels van het artikel Recreatie – Verblijfsrecreatie aangescherpt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Artikel 3.1 sub a van de planregels is als volgt aangepast: "<u>het uitoefenen van activiteiten en dienstverlening gericht op dagrecreatie (o.a. verhuur van fietsen)</u>";". Volledigheidshalve is onder artikel 1.24 een definitie opgenomen van het begrip 'dienstverlening'.
5.7	Reclamant stelt dat binnen de bestemmingen Recreatie – Verblijfsrecreatie en Verkeer ook ondergeschikte evenementen mogelijk zijn. Echter, onduidelijk is wat hieronder verstaan wordt. Een nadere omschrijving is noodzakelijk.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.12.
5.8	Reclamant is van mening dat de bebouwing op de nu geschetste manier een redelijk evenwichtige vorm heeft gekregen, waarbij de maximale bouwhoogte van 10 meter slechts op een klein deel van toepassing zal zijn. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid het gehele bouwvlak tot maximaal 11 meter te bebouwen. Die mogelijkheid moet naar het oordeel van reclamant in de planvoorschriften en	Goed om te lezen dat reclamant het ontwerp ruimtelijk inpasbaar acht. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 1.4.

	de verbeelding worden beperkt tot de zeven bovenste appartementen zoals aangegeven in de schets van het bouwplan. Voor het overige bouwvlak moet de bebouwing worden beperkt tot maximaal 7 meter.	
5.9	Reclamant doet de aanbeveling om de aanduiding 'parkeerdek' in de verbeelding van het bestemmingsplan op te nemen en een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen dat 91 parkeerplaatsen worden aangelegd op het parkeerdek op de botenloods.	Het bestemmingsplan voorziet reeds in een algemene voorwaardelijke verplichting over parkeren. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee in voldoende mate aangetoond en het aspect parkeren is hiermee voldoende geborgd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.10	Reclamant stelt dat nergens terug te vinden is wat 'horeca categorie 3' inhoudt. De toelichting en de gebruiksregels moeten worden uitgebreid. Welke beperkingen zullen er worden gesteld aan openingstijden (met name sluitingstijd)? Wat wordt het aantal zitplaatsen binnen en het aantal zitplaatsen buiten op het overdekte en niet-overdekte terras? Zijn feesten toegelaten? Reclamant vindt het van belang dat de maximale normering in het bestemmingsplan wordt opgenomen.	In het kader van de horecafunctie zijn vijf categorieën te onderscheiden. In het ontwerpbestemmingsplan werd ten hoogste horeca categorie 3 toegestaan. Een discotheek of nachtcafé is dus bijvoorbeeld niet toegestaan. Op dit moment is een restaurant beoogd en dit valt in categorie 2. Voorgesteld wordt om in de regels ten hoogste horeca categorie 2 toe te staan. De horecacategorieën worden reeds gedefinieerd in de begripsbepaling in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan volledigheidshalve uit te breiden met een verwijzing het betreffende artikel van de horecacategorieën (1.28). Openingstijden worden niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar opgenomen in de exploitatievergunning voor horeca die de exploitant t.z.t. zal moeten aanvragen. Het bestemmingsplan biedt enkel de kaders waarbinnen horeca wordt toegestaan en nader kan worden vergund. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In artikel 1.28 van de regels is horeca categorie 3 verwijderd en is volledigheidshalve 'eetcafé' toegevoegd aan de opsomming van voorbeelden onder categorie 2. In artikel 3.2.5 sub b van de regels is horeca categorie 3 ook gewijzigd in categorie 2. In paragraaf 5.2 van de toelichting is volledigheidshalve een verwijzing opgenomen naar het betreffende artikel omtrent de horecacategorieën.
5.11	Reclamant stelt dat bij de uitgangspunten van het onderzoek geluidhinder weliswaar wordt opgemerkt dat in het restaurant en op het terras het volume van de speakers zodanig wordt	Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze wordt verwezen de notitie van DGMR die als bijlage bij deze nota van beantwoording zienswijzen is gevoegd.

	beperkt dat geen muziekgeluid hoorbaar is bij geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving, maar dit vereiste niet is geborgd in een voorwaardelijke verplichting. Het onderzoek geluidhinder strekt zich bovendien niet uit tot de reeds bestaande woningen. Bekend is dat geluid ver draagt over water. Dat gegeven is niet terug te vinden in dat onderzoek. Verontrustend zijn aannames in het onderzoek geluidhinder als “stemgeluid op het terras is passend bij de dynamisch recreatieve omgeving die binnen de jachthaven wordt gecreëerd” en “in de praktijk zitten er minder mensen op het terras dan het maximale aantal”. Reclamant merkt op dat dat maximale aantal niet is terug te vinden in het bestemmingsplan en dat het restaurant gelegen is tussen andere bebouwing in een rustige omgeving. Reclamant meent dat in het bestemmingsplan en de toelichting daarop ook met betrekking tot geluidhinder meer eisen en waarborgen moeten worden gesteld aan de bestemming horeca.	<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.12	Reclamant stelt dat binnen de bestemming Verkeer onder meer lichtmasten en geluidwerende voorzieningen tot maximaal 12 meter toegestaan zijn. Dit terwijl de geluidwerende voorzieningen bij de woningen aanzienlijk lager zijn (2,5 meter) en een maximale hoogte van lichtmasten van 4 meter passender is binnen een recreatieve voorziening en bijbehorende parkeerplaats. Volgens reclamant schiet het bestemmingsplan bovendien tekort in normering van een belichtingsplan.	Lichtmasten en geluidwerende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 12 meter worden enkel binnen de bestemming Verkeer toegestaan. Dit betreft een zeer klein strookje in het noordoostelijk deel van het plangebied dat in dit plan wordt meegenomen naar aanleiding van een kadastrale correctie. Hiervoor zijn de regels uit het bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude (2013) conserverend overgenomen. Ter plaatse van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde (o.a. lichtmasten en geluidwerende voorzieningen) overigens tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter toegestaan. Voor wat betreft het punt omtrent het belichtingsplan wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1.7. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.13	Reclamant stelt dat de groene aankleding van de blinde gevel en de beplanting op het parkeerdek ook in een “bestemming groen” in het bestemmingsplan verplicht kunnen worden gesteld. In de bestemmingsregels is “groen” nu een niet nader omschreven planonderdeel.	Het bestemmingsplan kent op dit moment geen bestemming Groen. Het opnemen van een dergelijke bestemming en/of een voorwaardelijke verplichting vindt de raad niet in verhouding staan. Voor de gemeente geven de beelden uit het landschappelijk inpassingsplan en de impressies van de architect voldoende vertrouwen en houvast dat er sprake is en zal zijn van een goed ingepast planontwerp.

		<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.14	Reclamant stelt dat in het verslag van de informatiebijeenkomst van 22 februari is opgenomen dat in de uitwerking van het plan ruimte voor een wandelroute langs de oever van het Braassemermeer wordt opgenomen. Reclamant ziet dat punt graag verwerkt in de bestemming Verkeer.	De bestemming Verkeer is niet langs de oever gelegen. Een mogelijke toekomstige wandelroute langs de oever zal vermoedelijk op gronden binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie gelegen zijn. De bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie staat de realisatie van (wandel)wegen en -paden niet in de weg en dus vormt dit geen belemmering. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 5b		
5b.1	Reclamant uit haar zorgen over de drie bouwplannen/concept-bestemmingsplannen die op dit moment in ontwikkeling zijn in Rijsaterwoude en geeft aan dat de initiatieven voor deze doelgroep om toezicht vragen ten behoeve van de veiligheid, leefbaarheid en het woongenot van de huidige bewoners van Rijsaterwoude. Reclamant stelt daarnaast dat voor alle bouwplannen die op dit moment in ontwikkeling zijn in Rijsaterwoude niet wordt voldaan aan de LIOR en Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem (2018), ook in de toelichting. Reclamant stelt dat de verkeersveiligheid teniet wordt gedaan en dat de projecten te groot zijn voor de genoemde locaties.	De raad neemt de geuite zorgen ter harte. Er worden nu inderdaad in een relatief korte tijd verschillende, wat omvangrijkere ontwikkelingen in procedure gebracht voor Rijsaterwoude. Dit vraagt om een goede afstemming, met name in de bouwfase. Dit valt buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure en zal worden meegenomen in de latere fase van dit traject/deze trajecten. Voor wat betreft doelgroepen en woningtypen is de raad van mening dat de verschillende plannen elkaar aanvullen. Ook voor wat betreft de verkeersafwikkeling is een integrale afweging gemaakt: - Jachthaven Meerzicht: een verkeersgeneratie van 390 mvt/etmaal, waarvan een deel zal ontsluiten richting het noorden (Vriezenweg / N207 noord) en een deel richting het zuiden (Herenweg Rijsaterwoude / N207 zuid). Er wordt hier uitgegaan van 50% in beide richtingen. Verkeerstoename op de Herenweg bedraagt daarmee ±200 verkeersbewegingen. - Jongerenhuisvesting; een verkeersgeneratie van 132 mvt/etmaal, waarvan het grootste deel zal ontsluiten richting de N207. Er wordt hier uitgegaan van 80% richting N207 en 20% richting het noorden over de Herenweg. Verkeerstoename op de Herenweg bedraagt daarmee ±30 verkeersbewegingen. - Woudse Juffen; een verkeersgeneratie van ±285 mvt/etmaal. Dit zal allemaal over de Herenweg rijden. In totaal betekent dit dus een verkeerstoename van ruim 500 verkeersbewegingen over de Herenweg per etmaal. De Herenweg is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De veilige capaciteit bedraagt op dergelijke wegen zo'n 4.000-4.500 motorvoertuigen per etmaal. De laatste telling dateert uit 2020 en toont een

		intensiteit van zo'n 1.600 motorvoertuigen per etmaal. Dit was tijdens de coronapandemie, maar in de gemeten periode was er geen sprake van een lockdown, gelet op de pieken sluipverkeer op de dinsdag en donderdag in de ochtendspits die zichtbaar zijn in de tellingen. Daarbij komt dat het verkeersmodel RVMK hetzelfde beeld laat zien met intensiteiten tussen de 1.500 en 2.000 mvt/etmaal. Hieruit wordt geconcludeerd dat een toename van 500 verkeersbewegingen per etmaal niet tot knelpunten zal gaan leiden op de Herenweg binnen de bebouwde kom. En dit geldt ook voor de overige wegen in de omgeving (Herenweg buiten de bebouwde kom, de Woudsedijk-Zuid en de Vriezenweg). Wel is het zo dat als er sprake is van sluipverkeer het een stuk drukker wordt op de Herenweg en dit is ook het moment dat er wel problemen ontstaan. Om dit probleem te verminderen zijn we reeds in contact met de dorpsraad en de provincie. Dat dit probleem verholpen dient te worden, zijn we het over eens, maar dit valt buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure. De stelling dat normen worden losgelaten of opgerekt wordt niet gedeeld. Alle plannen zijn op zichzelf beoordeeld en passend bevonden. Voor wat betreft de parkeernorm wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1.10. Wat betreft de LIOR dient opgemerkt te worden dat plannen daar niet aan hoeven te voldoen als de openbare ruimte na realisatie niet in beheer wordt overgedragen aan de gemeente. In dit geval wordt er desalniettemin behoorlijke wat ruimte groen ingericht en is er dus in de ogen van de raad sprake van een passend plan. <i>Conclusie</i> Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 6		
6.1	De inhoud van deze zienswijze is identiek aan/ vergelijkbaar met zienswijze 1. Korteheidshalve wordt naar de samenvatting van die zienswijze verwezen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.
Zienswijze 7		
7.1	De inhoud van deze zienswijze is identiek aan/ vergelijkbaar met zienswijze 1. Korteheidshalve wordt naar de samenvatting van die zienswijze verwezen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.
Zienswijze 8		
8.1	De inhoud van deze zienswijze is identiek aan/ vergelijkbaar met zienswijze 1. Korteheidshalve wordt naar de samenvatting van die zienswijze verwezen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.

Zienswijze 9		
9.1	De inhoud van deze zienswijze is identiek aan/ vergelijkbaar met zienswijze 1. Kortheidshalve wordt naar de samenvatting van die zienswijze verwezen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.
Zienswijze 10		
10.1	Reclamant stelt dat dit plan niet past in de landelijkheid van het gebied. Het zal naar zijn mening de dissonant worden in de omgeving. Reclamant is van mening dat een reeks recreatiearken in combinatie met een appartementencomplex afbreuk doet aan die landelijke status.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
10.2	Reclamant stelt dat, voor zover het plan zich uitstrekt over wat tot heden openbaar vaarwater is, hij daar bezwaar tegen maakt. De regels verhinderen om die openbaarheid naar willekeur op te heffen of onmogelijk te maken.	Het planontwerp valt voor het overgrote deel binnen het kadastrale eigendom van de initiatiefnemer. Enkel in het noordwestelijke deel van het plangebied vallen vier tot zes arken buiten de kadastrale perceelsgrens. Echter, de ontwikkelaar is hierover reeds in gesprek met de eigenaar van het water, het Rijksvastgoedbedrijf. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.3	Reclamant stelt dat traditionele gebruikers, zoals boeren en tuinders, allerlei gebruiksbeperkingen opgelegd krijgen ter bescherming van klimaat en waterkwaliteit. Die particuliere opofferingen zijn volgens reclamant niet bedoeld om in hetzelfde gebied een andere particuliere partij die duurzaamheidswinst weer te laten verbruiken alleen ten bate van haar persoonlijk gewin.	Allereerst dient opgemerkt te worden dat er in de huidige situatie ook verschillende recreatieve functies (toegestaan) zijn. Bovendien staat deze locatie in de beleidsstukken al langer aangemerkt als intensief recreatiegebied, wat maakt dat er sprake is van een bepaalde mate van voorzienbaarheid dat in deze omgeving een ontwikkeling op het gebied van verblijfsrecreatie gerealiseerd zou worden. Ten slotte is duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt in het ontwerp van de initiatiefnemer, om zo de ecologische voetafdruk zo klein mogelijk te houden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.4	Reclamant stelt dat de redenen van de gemeenteraad om recent het bestemmingsplan voor een onbemand tankstation langs de N207 niet vast te stellen, ook op lijken te gaan voor dit plan: 1. Er is niets landelijks aan dit bouwplan in ons landelijk gebied. 2. De bewoners van het gebied, die zich beschermd mochten achten door het bestemmingsplan en die er desondanks de rest van hun leven dagelijks tegenaan moeten kijken hebben zelf niets van dat plan te verwachten.	Voor wat betreft punt 1 en 2 wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1.1. Aangaande punt 3 dient opgemerkt te worden dat omwonenden ook profijt hebben van de ontwikkeling. Revitalisatie van een verlaten jachthaven levert immers een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Bovendien kunnen de inwoners van Rijnsaterwoude hier ook recreëren (eten bij het restaurant, wandelen over de kade, verblijven in één van de appartementen of arken, etc.). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	3. De enige die profiteert is de ontwikkelaar voor wie het een persoonlijke goudmijn kan worden, terwijl het zijn eigen woonomgeving niet aantast. Het zou niet verdedigbaar zijn om een bestemmingsplanwijziging met zo'n context te initiëren.	
10.5	Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente denkt de niet-permanente bewoning van al die ruimtes te kunnen handhaven nu dat op veel kleinere schaal ook al nauwelijks lukt.	Permanente bewoning wordt in artikel 3.3.1 van de regels van het bestemmingsplan aangemerkt als strijdig gebruik. Op basis van die regel kan dus gehandhaafd worden. Maar in beginsel is dit de verantwoordelijkheid van de verhuurder. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.6	Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente denkt de aanvullende regels uit het bestemmingsplan, die het doel hebben om overlast voor omwonenden en/of voorbijgangers te voorkomen, te kunnen gaan handhaven?	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.14.
10.7	Reclamant stelt dat er met de vaststelling van dit (bestemmings)plan een precedent geschapen zal worden.	Gevallen zijn haast nooit één op één vergelijkbaar, maar zeker in dit geval kan gesteld worden dat er sprake is van een zeer specifieke ontwikkeling op een unieke locatie. Precedentwerking wordt dan ook niet verwacht. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 11		
11.1	Reclamant stelt dat er sprake zal zijn van belemmering van haar uitzicht door het toevoegen van de twee rijen verblijfsrecreatieve arken kort aan de wal.	Het uitzicht van reclamant zal inderdaad beperkt worden door de arken die met dit bestemmingsplan voorzien zijn langs de oever. Het is echter vaste jurisprudentie dat uitzicht geen recht is, dus het behoud daarvan kan nooit worden gegarandeerd. Daarnaast kan in de huidige situatie het uitzicht ook beperkt worden door het aanleggen van boten in de jachthaven, die ook jaarrond gebruikt mag worden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
11.2	Reclamant stelt dat er sprake zal zijn van een toenemende drukte qua verkeer en parkerende auto's.	Het zal zeker drukker worden dan in de huidige situatie, waarin het jachthavengebied verlaten is. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 5b.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

11.3	Reclamant stelt dat de hele opzet van het plan te massaal is in verhouding tot het totale perceel. De gebouwen worden ook te hoog.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
Zienswijze 12		
12.1	Reclamant stelt dat er met dit plan sprake is van een flinke inbreuk op de bestaande omgeving. Bovendien zorgt de verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte van grotendeels 9 naar 11 meter in combinatie met de omvang van 5.500 m ² bebouwing dat dit te kolossaal is in de omgeving.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 1.4.
12.2	Reclamant stelt dat de impact van verblijfsrecreatie groter is dan enkel dagrecreatie dat in de huidige situatie is toegestaan. De impact wordt uitgebreid van enkel de zomerperiode naar het volledige jaar. De recreatiearken hebben met een hoogte van 4 meter en een breedte van 210 meter (t.o.v. 130 meter in de huidige situatie) ook een aanzienlijke impact op het zicht.	De impact op de omgeving zal toenemen en meer verspreid zijn over het hele jaar. Zeker in vergelijking met de huidige situatie, waarin de jachthaven niet of nauwelijks gebruikt wordt. Echter, in de huidige planologische situatie mogen de jachthaven en horeca ook jaarrond in bedrijf zijn. Aanwezigheid van bezoekers/verblijfsrecreanten kan bovendien ook juist verloedering tegengaan. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 11.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
12.3	Reclamant stelt dat er geen evenredige belangenafweging plaats heeft gevonden t.o.v. de omwonenden.	Dit is niet juist. De belangen van omwonenden zijn zeker ook meegewogen in het proces tot dusver. De gemeente concludeert echter dat er sprake is van een verantwoorde toename van verkeersbewegingen, is van mening dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst en een goede landschappelijke inpassing, en getracht zal worden om hinder tot een minimum te beperken. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 10.4. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
12.4	Reclamant stelt niet voldoende overtuigd te zijn dat er sprake zal zijn van voldoende parkeergelegenheid. Er is volgens reclamant geen rekening gehouden met het parkeren van trailers t.b.v. het vervoer van boten. Reclamant vraagt zich af hoe een en ander zich verhoudt tot de activiteiten op Herenweg 10a aan de overkant van de weg. Tevens zal al het verkeer dat elders parkeert eerst het terrein van nummer 45 aandoen en het weer moeten verlaten vanwege onvoldoende parkeergelegenheid en dat genereert daarmee ook weer extra verkeersbewegingen op de Herenweg.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.10, 5.1 en 5.2. Mensen met eigen boot moeten op de huidige plekken ook hun trailer kwijt. Het terrein aan de overkant van de weg, dat eigendom is van de beoogde exploitant van de jachthaven en die dus over het algemeen verantwoordelijk zal zijn voor het te water laten van de boten, kan juist voor eventuele trailers nog gebruikt worden als overloopgebied. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
12.5	Reclamant stelt dat het opleggen van de voorschriften in het bestemmingsplan omtrent	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.14.

	geluid niet reëel zijn in een recreatief verblijfsgebied en verzoekt maatregelen te nemen waarvan de uitvoerbaarheid niet ter discussie staat.	
12.6	Reclamant stelt dat een toename van 390 motorvoertuigbewegingen op een totaal van 1.510 een toename is van 26%. Een dergelijke toename heeft volgens reclamant grote gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid rondom de Herenweg. Gezien het feit dat er door reclamant gebruikt wordt gemaakt van diverse tractoren en vrachtwagens is de veiligheid een serieus item en daarmee een beperking voor de agrarische bedrijfsvoering.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.11 en 5b.1.
12.7	Reclamant stelt dat het niet uit te sluiten is dat recreanten gebruik maken van de aangrenzende agrarische percelen of dat recreanten zullen klagen over het gebruik hiervan voor de agrarische bedrijfsvoering (o.a. stank). Vanwege de realisatie van de 'gevoelige' objecten (recreatieverblijven) is niet uit te sluiten dat dit een beperking vormt of gaat vormen voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf en de daarmee samenhangende activiteiten.	Klagen is op voorhand uiteraard niet te voorkomen, maar de agrarische bedrijven in de omgeving worden niet verder in de bedrijfsvoering belemmerd. In paragraaf 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de agrarische activiteiten in de omgeving van het plangebied beschouwd in het kader van milieuzonering. Hierbij zijn de geldende richtafstanden meegewogen, die o.a. gelden in het kader van mogelijke geurhinder. In de paragraaf is beschouwd dat de melkveehouderij op 50 meter afstand en ook de verder gelegen inrichtingen geen belemmering voor het plangebied vormen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 13		
13.1	De inhoud van deze zienswijze is identiek aan/ vergelijkbaar met zienswijze 12. Korthedshalve wordt naar de samenvatting van die zienswijze verwezen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 12.1 t/m 12.6.
Zienswijze 14		
14.1	Reclamant stelt dat niet alle omwonenden in kennis zijn gesteld door de initiatiefnemer. Ook niet nadat omwonenden daar expliciet om hadden verzocht na de informatiebijeenkomst op 23 november 2021.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.2. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.2	Reclamant stelt dat er met dit bouwplan sprake is van horizonvervuiling. Het wijde uitzicht van het open polderlandschap naar het Braassemermeer komt door de ligging van de arken compleet te vervallen. Ook tast dit de aanvliegroute van vogels aan.	Zie de beantwoording onder zienswijze 11.1. De effecten van het plan op beschermde soorten flora en fauna zijn onderzocht. Het ecologisch onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is rekening gehouden met de werkzaamheden die op het water plaatsvinden en zijn o.a. de gevolgen voor (water)vogels onderzocht. Hieruit blijkt dat voor vliegroutes geen belemmeringen zijn geconstateerd voor vogels. Wel dient rekening gehouden dient te worden met het broedseizoen. Op

		basis van de onderzoeksresultaten bestaat geen aanleiding om te denken dat aanvliegroutes van vogels onevenredig worden aangetast. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.3	Reclamant stelt dat de bouwplannen buitenproportioneel zijn ten aanzien van de omgeving, mede vanwege enkele monumenten die in de nabije omgeving liggen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.7 De Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit is gevraagd om te beoordelen of de plannen voor sloop/nieuwbouw van de jachthaven afbreuk doen aan de waarden van de monumenten in de omgeving. De conclusie luidt: <i>“Het plan richt zich grotendeels op het water. Het onderdeel van het plan dat zich richt op de Herenweg voegt zich qua korrel en ontwerpprincipes naar het historisch lint. Derhalve ziet de commissie geen afbreuk van de monumentwaarden van de nabijgelegen monumenten.”</i> <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.4	Reclamant stelt dat het vele groen dat in het plan wordt voorgesteld niet het hele jaar groen zal zijn. Ook verwacht reclamant dat de geplande drijvende beplantingen rondom het terrein en de steigers de zuidwestenwind niet kunnen weerstaan.	In een later traject zullen de keuzes voor beplanting verder onderzocht worden. Hier zal ook rekening worden gehouden met soorten beplanting die wel jaarrond groen blijven en tegen de veelvoorkomende weeromstandigheden kunnen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.5	Reclamant stelt dat de agrarische activiteiten van de aangrenzende bedrijven door de recreanten als hinderlijk ervaren kunnen gaan worden. De beleving en verwachting van een recreant zijn immers wezenlijk anders dan van iemand die ervoor kiest permanent in een met name agrarisch gebied te gaan wonen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 12.7.
14.6	Reclamant stelt dat de activiteiten op Herenweg 57 voor extra verkeersbewegingen zullen zorgen. Samen met alle andere (geplande) ontwikkelingen in de omgeving zal dit gaan zorgen voor een onveilige verkeerssituatie.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.11 en 5b.1.
14.7	Reclamant stelt dat de geplande woonarken zeer moeilijk bereikbaar zijn voor hulpdiensten. In het geval van brand, is de combinatie met de aangrenzende woningen en een agrarisch bedrijf en de meestal zuidwestelijke windrichting, een behoorlijk risico.	In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan ter advisering gedeeld met de Veiligheidsregio Hollands Midden. Het advies is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. In het advies is onder meer aandacht voor opstelplaatsen voor hulpdiensten, waarbij het Braassemermeer als defensieve

		bluswatervoorziening wordt gebruikt. Het advies wordt in acht genomen bij de verdere planuitwerking. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
14.8	Reclamant stelt dat het rioolnetwerk ter plaatse niet over voldoende capaciteit beschikt. Verder is in het plan ook niet duidelijk hoe en waar geloosd gaat worden.	In de afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer is hier reeds aandacht aan besteed in de anterieure overeenkomst. In de verdere planuitwerking zal hier rekening mee worden gehouden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Beantwoording zienswijzen geluid plan jachthaven

datum 2 mei 2024
vestiging Arnhem
ons kenmerk M.2023.0601.N001
2e lezer/secr. JPO

project Jachthaven Herenweg Rijsaterwoude
betreft Beantwoording zienswijzen
versie 001
auteur H.D. (Herman) Jager MSc
contactpersoon H.D. (Herman) Jager MSc
e-mail/telefoon hja@dgm.nl/088 346 78 21

1. Inleiding

SVE Group B.V. ontwikkelt een jachthaven met diverse functies langs de Herenweg in Rijsaterwoude. Het planinitiatief bestaat uit de herontwikkeling van een jachthaven, verblijfsrecreatie, horeca, woningen en bijbehorende voorzieningen. Voor de ruimtelijke onderbouwing, heeft DGMR een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk: M.2023.0601.01.R001.v3). Naar aanleiding van het onderzoek hebben bewoners die in de omgeving van het plangebied wonen, de volgende zienswijzen ingediend:

Er is geen aandacht besteed aan het feit dat geluid over het water een veel verder bereik heeft. Wel wordt gesproken over mogelijke geluidwerende voorzieningen van maximaal 12 meter hoog. Een dergelijke hoogte vinden wij buitenproportioneel en niet passend in het landschap.

Het onderzoek Geluidhinder strekt zich niet uit tot de reeds bestaande woningen? Bekend is dat geluid ver draagt over water. Dat gegeven is niet terug te vinden in dat onderzoek. Verontrustend zijn aannames in het onderzoek geluidhinder als “stembgeluid op het terras is passend bij de dynamisch recreatieve omgeving die binnen de jachthaven wordt gecreëerd” en “in de praktijk zitten er minder mensen op het terras dan het maximale aantal”. De Dorpsraad merkt op dat dat maximale aantal niet is terug te vinden.

Van horeca op de planlocatie is nu al te voorzien dat een groot risico bestaat op overlast voor omwonenden (geluid, licht en veel verkeersbewegingen), ook vanwege muziek en stembgeluid op het terras.

Samengevat betreft dit vier opmerkingen over geluid, namelijk:

1. Gevraagd wordt of de bestaande woningen wel zijn meegenomen in het onderzoek.
2. Er is geen aandacht besteed aan het feit dat geluid verder draagt over water.
3. De maximale situatie is niet terug te vinden in het onderzoek.
4. Er bestaat groot risico op overlast vanwege geluid, onder meer muziek en stembgeluid.

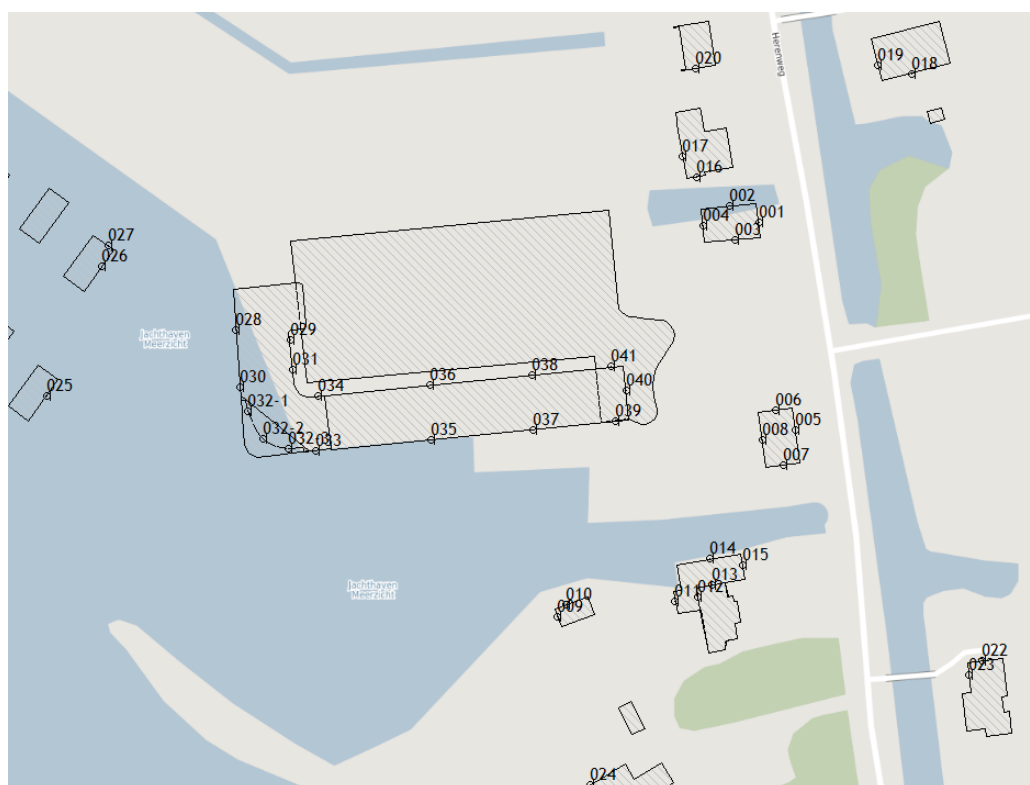
In dit document staat een aanvullende reactie op de zienswijzen. In deze notitie hebben wij nader uitgelegd en inzichtelijk gemaakt welke geluidsniveaus over het water ontstaan als gevolg van de beoogde activiteiten die binnen het plan mogelijk worden gemaakt.

2. Beantwoording zienswijzen

2.1 Zijn alle woningen meegenomen?

In het akoestisch onderzoek dat door DGMR voor het plan is opgesteld, is inzichtelijk gemaakt welke langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus ontstaan vanwege de

beoogde bedrijfsactiviteiten binnen het plan. Op onderstaande afbeelding staan de toetspunten waarop deze geluidsniveaus zijn berekend. Dit betreft alle woningen in de omgeving. Deze figuur is opgenomen in het rapport als figuur 7. Uit de afbeelding blijkt dat omliggende woningen in het onderzoek zijn meegenomen.



figuur 1: Toetspunten woningen in de omgeving

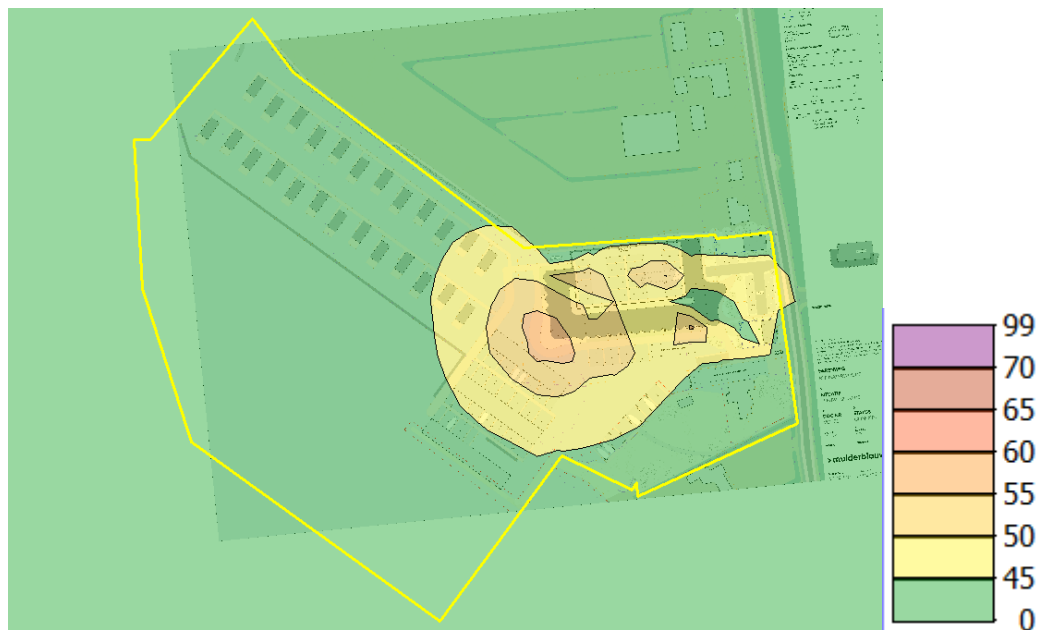
2.2 Geluid over water

Voor het onderzoek hebben wij het geluidsniveau inzichtelijk gemaakt met een rekenmodel. In de berekening is rekening gehouden met het type bodem van de omgeving. Geluid weerkaatst namelijk tegen harde oppervlakten zoals water en steen. Zachte bodemtypen, zoals grasland, absorberen het geluid, waardoor de verspreiding van het geluid wordt beperkt. In het model waarmee het geluid voor het plan is berekend, hebben wij voor de gehele omgeving een passend bodemgebied ingevoerd. Voor het water is daarom in het onderzoek uitgegaan van een volledig reflecterend (hard) bodemgebied, dat het geluid maximaal weerkaatst. Dit is beschreven in paragraaf 4.3 van het rapport en weergegeven in bijlage 1. Er is bij het bepalen van het geluid dus rekening gehouden met de overdracht over het water.

Om te laten zien dat bij alle woningen in de omgeving het geluid aan de eisen voldoet hebben we, in het kader van deze zienswijzebeantwoording, een aanvullende berekening gemaakt. Hierbij hebben wij het geluid ook met een grid berekend. Met een grid maak je inzichtelijk welke geluidsniveaus in de omgeving ontstaan. De contouren tonen welke geluidsniveaus op welke locaties optreden.

Resultaten verspreiding geluid omgeving

Om inzichtelijk te maken hoe het geluid zich in de omgeving verspreidt, waaronder over het meer, hebben wij het geluid voor deze zienswijzebeantwoording aanvullend met een contour berekend. Hiervoor is het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor de avondperiode inzichtelijk gemaakt, omdat deze periode maatgevend is voor de beoordeling van het geluid voor de woningen in de omgeving. Op onderstaande afbeelding staat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de maatgevende beoordelingshoogte (5,0 meter) voor de avondperiode weergegeven.



figuur 2: Contour resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveau avondperiode activiteiten plan jachthaven

Uit bovenstaande contour blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor alle woningen in de omgeving voldoet aan de grenswaarde van 45 dB(A) in de avondperiode. Op basis van bovenstaand figuur is ook te concluderen dat het geluidsniveau ruimschoots voldoet op woningen verder liggen dan de maatgevende woningen die in het onderzoek zijn meegenomen (zie figuur 1). Ook is op basis van deze resultaten vast te stellen, dat geen overschrijding bij een woning in de omgeving kan ontstaan, als gevolg van de overdracht van het geluid over het water.

2.3 Is rekening gehouden met de maximale situatie?

In het onderzoek geluid dat wij hebben uitgevoerd naar de jachthaven, is op basis van de maximale planologische mogelijkheden bepaald wat het effect is op de omgeving. Dit betekent dat wij het geluid voor alle onderdelen hebben berekend op basis van de uitgangspunten waarbij het meeste geluid voor de omgeving ontstaat, zoals een maximale bezetting van het terras, het hoogste aantal vervoersbewegingen dat op een dag kan ontstaan en de volledige openingstijden. De uitgangspunten zijn vastgesteld op basis van een maximale situatie, die representatief is voor de activiteiten die binnen het plan mogelijk worden gemaakt. Deze situatie is beschreven in hoofdstuk 4 van het rapport. Het betreft onder meer een maximale bezetting van 300 personen op het terras. Op basis van deze gegevens is het geluid in de omgeving berekend. In de praktijk is het geluid dat ontstaat op de meeste dagen lager dan in het onderzoek is berekend, omdat bijvoorbeeld een terras niet de volledige dag bezet is. Het onderzoek gaat echter wel uit van een

volledige bezetting en geeft dus het maximale beeld. Voor een volledige uitleg van de uitgangspunten verwijzen wij naar het akoestisch onderzoek (kenmerk: M.2023.0601.01.R001.v3).

2.4 Geluidsoverlast, onder meer muziek en stemgeluid

Het volume van het muziekgeluid op het terras en in het restaurant, moet dusdanig laag zijn dat dit niet hoorbaar is bij de woningen in de omgeving. Overlast veroorzaken met muziek is daarmee niet toegestaan. Daarnaast is het stemgeluid in het onderzoek inzichtelijk gemaakt. Uit de resultaten van deze berekening volgt dat geen hinder in de omgeving vanwege stemgeluid binnen het plangebied verwacht mag worden.

3. Conclusie

SVE Group B.V. ontwikkelt een jachthaven met diverse functies langs de Herenweg in Rijnsaterwoude. Het planinitiatief bestaat uit de herontwikkeling van een jachthaven, verblijfsrecreatie, horeca, woningen en bijbehorende voorzieningen. Voor de ruimtelijke onderbouwing heeft DGMR een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van het onderzoek hebben bewoners die in de omgeving van het plangebied wonen zienswijzen ingediend. In deze notitie hebben wij naar aanleiding van deze zienswijzen, een nadere toelichting gegeven. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met alle genoemde aspecten.

In het onderzoek geluid dat wij hebben uitgevoerd naar de jachthaven, is op basis van de maximale planologische mogelijkheden bepaald wat het effect van het plan is op de omgeving. In de berekening van het geluid, hebben wij rekening gehouden met het type bodem van de omgeving, zoals de overdracht van het geluid over water.

Om inzichtelijk te maken hoe het geluid zich in de omgeving verspreidt, waaronder over het meer, hebben wij het geluid voor deze notitie aanvullend met een contour berekend. Op basis van deze resultaten is vast te stellen, dat geen overschrijding van de norm kan ontstaan bij een woning in de omgeving, als gevolg van de overdracht van het geluid over het water.

ing. D.A.S.M. (Doede) Wessels
DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.