

Bijlage 6: Nota van beantwoording behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Leidseweg naast 36d

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2012 tot en met 31 januari 2013 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn 3 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

In het navolgende worden de ingediende reacties verwoord en inhoudelijk behandeld.

1. Reclamant 1		
1.1	Reclamant stelt dat de woning van zijn cliënt deel uit maakt van een cluster van bescheiden vrijstaande woningen, gesitueerd in een fraaie landelijke omgeving en op korte afstand van het achterliggende plassegebied. Reclamant geeft aan geen bezwaren te hebben tegen de begrenzing van het betrokken ontwerp bestemmingsplan, doch des te meer tegen de situering en maatvoering van de geplande bebouwing van de groepsaccomodatie, als aangegeven op de bestemmingsplankaart van Bro SRO dd. 6 december 2012.	Wij nemen kennis van de mening van reclamant, in het onderstaande gaan wij in op de bedenkingen van reclamant.
1.2	Reclamant stelt dat de maatvoering met een gevellengte van 25,0 m, bij een breedte van 20,0 m (westgevel) voor de te bouwen groepsaccomodatie, wegens situering in de kleinschaligheid van het direct aangrenzende woongebiedje in een zeer fraaie landelijke omgeving, niet aanvaardbaar is. Reclamant stelt dat de genoemde hoofdmaten van het gebouw, overeenkomen met 400 m ² , oftewel gelijk aan bedrijfsopstallen op een industrieterrein;	De oppervlakte van de geplande groepsaccomodatie komt nagenoeg overeen met de maatvoering van het naastgelegen gebouw van de watersportvereniging Vennemeer en de Brasserie Vennemeer, hiermee wordt wat betreft maatvoering aangesloten op hetgeen gangbaar is voor recreatievoorzieningen ter plaatse.
1.3	Reclamant stelt dat het bouwwerk zodanig gesitueerd is, dat van de westgevel die totaal 20,0 m breed is, waarvan een lengte van 12,5 m voor de voorgevel van de woning zijn cliënt is gesitueerd, juist voor het woongedeelte van de woning en wel op een afstand van slechts 17,0 à 18,0 m. Volgens reclamant staat de genoemde westgevel gepland op gemiddeld 6,0 m van de voortuin (erfgrens) van zijn cliënt, die tevens dienst doet als achtertuin wegens het gemis aan achtertuin door de waterkerende kade aan de achterkant;	Na de zienswijzentermijn is er een aanvullend milieuzoneringsonderzoek uitgevoerd (Westerdiep, d.d. 23 mei 2013). Op basis van dit onderzoek blijkt dat de activiteiten die in het plan mogelijk worden gemaakt direct tegen de naastgelegen woonpercelen mogelijk zijn. De voorgenomen activiteit is relatief kleinschalig en er zijn geen activiteiten met een veelbetekende invloed op de milieukwaliteit. De aan te houden afstand ten opzichte van een woning binnen een rustig woongebied of rustig buitengebied is 10 meter. De woningen bevinden zich echter binnen een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden opgenomen in de basislijst kan worden verkleind met één afstandstap. De vanuit milieukwaliteit aan te houden afstand van de voorgenomen activiteit ten opzichte van de bestaande een woning binnen een

		gemengd gebied is 10 meter minus één afstandstap. Dit betekent dat de voorgenomen activiteit direct naast de bestaande woning gesitueerd mag zijn. Ook in de achtertuin van reclamant wordt een voldoende goed leefklimaat gerealiseerd. Kijkend naar de aard van de verschillende activiteiten wordt wel bijzondere aandacht gevraagd voor de situering van het logeergebouw, de parkeervoorziening, het gebruik van buitenverlichting en de mogelijk verstoring van de privacy van de aangrenzend woning als gevolg van de buitenactiviteiten. In het rapport wordt geadviseerd om het gebouw op minimaal 5 meter, en de parkeerplaatsen op minimaal 10 meter van de aangrenzende perceelsgrens te situeren, zorg te dragen voor gerichte verlichting (geen verstrooiing) en een groene haagbeplating te situeren als afscheiding tussen het aangrenzende woonperceel en het plangebied. Het gemeente adviseert initiatiefnemer de bovengenoemde aanbevelingen over te nemen. De bijgevoegde situatietekening lijkt deze aanbevelingen niet in de weg te staan. Voor zover mogelijk wordt dit vastgelegd in de planregels. De Omgevingsdienst heeft het milieuzoneringsonderzoek beoordeeld (d.d. 16 april 2013) en komt tot de conclusie dat de aspecten milieuzonering en geluid geen belemmering vormen voor het realiseren van dit plan. De toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding van het onderzoek aangepast. In aanvulling hierop is er ook een situatieschets opgenomen van de situering van de parkeerplaatsen.
1.4	Reclamant stelt dat de waarde van de woning van zijn cliënt in het vrije economische verkeer, bij realisatie overeenkomstig de voorgenomen situering, in ernstige mate zal worden aangetast en onherroepelijk zal lijden tot planschade.	Een eventuele tegemoetkoming in de planschade zal via een afzonderlijke procedure aangevraagd moeten worden. Middels een anterieure overeenkomst zijn de kosten van eventuele planschade bij de aanvrager van het bestemmingsplan neergelegd.
1.5	Volgens reclamant zal zijn cliënt zich op grond van genoemde argumenten blijven verzetten, tegen de huidige plannen als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Leidseweg naast 36d. Reclamant heeft samen met zijn cliënt alternatieve oplossingen met betrekking tot voorgenomen bebouwing en situering daarvan	Uit nader overleg tussen gemeente, reclamant en initiatiefnemer is een alternatief voorstel voor het initiatief gekomen. Dit alternatief betreft een reductie van het in het ontwerp bestemmingsplan gepresenteerde bouwmassa. Deze reductie leidt tot het behoud van uitzicht vanuit de woning van reclamant. Voor initiatiefnemer is de aanpassing

	bedacht. Reclamant stelt op basis hiervan vier voorwaarden aan het initiatief: 1. kleinere maten voor gevellengten 2. aanpassing situering opstal 3. voorkomen van waardevermindering woonhuis 4. inrichting terrein, beplanting, parkeren, geluid en erfafscheiding Ad. 1. Om te komen tot de gewenste maatvoering, is het bouwwerk visueel gewijzigd in 2 blokken van gelijke afmetingen, die onderling circa 4.50 m. verspringen en die resulteren in gelijke totaal oppervlakte. Ad. 2. Door aanpassing van de situering zoals aangegeven op de bijgaande gewijzigde situatie, is een betere benutting van het terrein ontstaan, juist met betrekking tot de inrichting en bezonning, maar vooral in relatie met het woonhuis van de cliënt van reclamant. Ad. 3. Door de verschuiving van de opstal als eerder aangegeven, zal het uitzicht van de woonkamer van de cliënt van reclamant voor het merendeel worden hersteld en mogelijk tot een akkoord kunnen leiden. Ad.4. Door de korte afstand van slechts 18,0 m tussen de woning van de cliënt van reclamant en de eventuele bouw van de groepsaccommodatie, is voor hem de betrokkenheid van de zaken als genoemd onder 4, van groot belang, volgens reclamant zullen deze zaken derhalve uitsluitend tot stand kunnen komen na gangbaar overleg en goedkeuring door zijn cliënt.	acceptabel. De bestaande situering op de kavel blijft wel behouden.
1.6	Resumerend komt reclamant tot de volgende zienswijze: Hij kan niet instemmen met de uitgangspunten van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Leidseweg naast 36D, met het ombestemmen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Recreatie', ten dienste van het plan tot de bouw van een groepsaccommodatie voor maximaal 22 personen. Reclamant geeft aan dat hij bereid is zijn zienswijze te herzien, indien de hiervoor genoemde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zullen komen.	Wij zien geen aanleiding de plannen aan te passen, wel hebben wij wat betreft afstanden en milieuzonering nader onderzoek laten uitvoeren. De plantoelichting is op dit punt aangepast.

2 Reclamant 2	
2.1	Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat een stukje grasland wat al sinds vele jaren wordt beweide met schapen, en waarvan delen worden verhuurd als speeltuin en aanlegplaatsen voor kleine boten nu ineens wordt gekwalificeerd als een stukje land waar niets mee gebeurt.
2.2	Reclamant vraagt of een dergelijke bestemmingswijziging kan gelden voor elke andere inwoner van Kaag en Braassem die een stukje grasland in bezit heeft langs het water in de nabijheid van woonhuizen en zijn/haar bezit in waarde wenst te vermeerderen door de bestemming te veranderen? Reclamant stelt dat zolang het maar geen woonhuis wordt dat lijkt te kunnen.
2.3	Reclamanten stellen dat er reeds vele jaren schapen lopen op dit stukje weiland. Ook in het afgelopen jaar is het stukje land beweide met schapen. Tevens is volgens reclamant de waterkant en de speeltuin reeds jarenlang en nog steeds verhuurd aan de watersportvereniging Vennemeer. Reclamanten stellen dat de constatering dat het om een "loos" of "braak" stukje grond zou gaan onjuist is.
2.4	Reclamant stelt dat als een eigenaar besluit om een land braak te laten liggen dat geen reden kan zijn om vervolgens maar een bestemmingswijziging te verkrijgen. Reclamant meent dat het aan de eigenaar is om binnen de wetten (en bestemmingsplannen) van dit land te beslissen wat hij/zij met zijn/haar bezit doet. Volgens reclamant is het feit dat het stukje land "braak" zou liggen nog geen reden om een bestemmingswijziging te vragen.
2.5	Reclamant stelt dat er lijkt te worden geredeneerd dat het slechts een laatste stukje grasland is grenzend aan het Vennemeer en dat het daarom wel bebouwd zou mogen

Op het betreffende perceel worden op bepaalde momenten schapen geweid en een gedeelte van het terrein wordt verhuurd als speelplaats. De tekst van de plantoelichting zal op dit vlak verduidelijkt worden.

Op verzoek van aanvrager is een bestemmingsplan procedure gevolgd. Hiertoe heeft de aanvrager de planologische haalbaarheid moeten aantonen, in vorm van het voorliggende bestemmingsplan is dit naar onze mening afdoende gebeurd. De gemeente heeft de plannen getoetst aan de geldende ruimtelijke kaders. In dit geval zijn dit de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) (december 2011) en de richtlijn 'Verblijfsaccomodaties en activiteiten in intensieve- en extensieve recreatiegebieden'. Het plan is ook passend binnen de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Elk initiatief zal aan het geldende beleid getoetst worden en op zijn eigen merites beoordeeld worden.

Wij hebben het initiatief zoals dat aan ons is voorgelegd beoordeeld. Na toetsing aan het beleid hebben wij geoordeeld dat het gelet op de recreatiedoelstellingen van de gemeente Kaag en Braassem een wenselijke invulling van het perceel betreft. Het nieuwe bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat het gebruik van de verhuurde delen van het perceel gedurende de looptijd van de huur (en eventueel langer) voortgezet kan worden. Wat betreft de opmerking over het huidige gebruik verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2.1.

Wat de reden is geweest van de aanvrager is geweest om een bestemmingsplan wijziging aan te vragen doet in dezen niet ter zake. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien een initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan en niet te realiseren valt met behulp van de verschillende wijzigingsmogelijkheden kan de gemeenteraad besluiten doormiddel van het vaststellen van een bestemmingsplan (op aanvraag) een nieuw ruimtelijk kader te scheppen. Zoals in beantwoording 2.2 is beschreven is daarbij rekening gehouden met het geldende ruimtelijke beleid.

Wij laten deze opmerking voor rekening van reclamant. Het initiatief is getoetst aan de hand van het geldende beleid. In de plantoelichting wordt een goede ruimtelijke onderbouwing voor het plan

	worden. Reclamant stelt voorts dat de redenering net zo eenvoudig zou kunnen worden omgedraaid: op het laatste stukje open land aan het Vennemeer bouwen we juist niet.	gegeven. In de Maatschappelijk Ruimtelijke structuurvisie zijn de oost- en zuidoever van het Vennemeer aangeduid als een gebied voor intensieve (oever)recreatie. De gewenste invulling van deze zones is verder uitgewerkt in de richtlijn 'Verblijfsaccomodaties en activiteiten in intensieve- en extensieve recreatiegebieden'. Het voorliggende initiatief is passend binnen de richtlijn.
2.6	Reclamant stelt dat er in de omgeving van de Kagerplassen al vele kano- en bootverhuurders zijn. Er is volgens reclamant geen behoefte aan nog meer verhuurbedrijven, althans die noodzaak wordt niet aangetoond nog de economische haalbaarheid van een dergelijk plan wordt onderbouwd. Reclamant stelt dat het verhuurseizoen loopt van 1 juli t/m eind augustus met nog wat pieken rond Koninginnedag (of in de toekomst Koningsdag), Hemelvaartsdag en Pinksteren. Buiten deze periodes is er volgens reclamant er nauwelijks sprake van toerisme en zullen de revenuen moeten komen uit de verhuur van de zaal voor workshops. Reclamant stelt dat workshopruimtes ook in naburige gelegenheden, zoals in het Dorphuis te Oud Ade gehuurd kunnen worden en dat deze ruimte voldoende capaciteit heeft. Volgens reclamant kan het Dorpshuis zonder steun van de lokale bevolking zelfs nauwelijks de eindjes aan elkaar knopen. Volgens reclamant zijn er ook boerderijen in de buurt waar workshops plaatsvinden of kunnen plaatsvinden en ook hun bezettingsgraad is volgens reclamant maar gering. Volgens reclamant is er geen economisch sluitend plan.	Het plan betreft het realiseren van een groepsaccommodatie voor kortdurend recreatief verblijf en het verzorgen van dagrecreatieve activiteiten. Het bestemmingsplan maakt deze activiteiten mogelijk, in hoeverre op deze plek een rendabele bedrijfsvoering gevoerd zal gaan worden is aan de initiatiefnemer. Initiatiefnemer geeft nadrukkelijk aan geen kano's te willen verhuren, initiatiefnemer wil uitsluitend de mogelijkheid om enkele kano's of boten om aan te leggen. Voor de duidelijkheid zal paragraaf 2.2 zodanig aangepast worden dat duidelijk wordt dat er geen kanoverhuur plaats zal vinden. Om aan de zienswijze tegemoet te komen wordt middels een gebruiksverbod ten behoeve van kanoverhuur ook in de regels kanoverhuur uitdrukkelijk uitgesloten. Het ontwerpbestemmingsplan zal naar aanleiding van bovenstaande punten aangepast worden.
2.7	En dat resulteert dan in de vraag wat de bestemming wordt als er geen sluitend plan kan worden gepresenteerd? Reclamant vraagt of de gemeente Kaag en Braassem dan de bestemming opnieuw gaat wijzigen omdat de eigenaar zijn bezit "braak" ligt in de toekomst zoals de gemeente nu doet met de redenering dat het stukje gras toch "braak" ligt?	Wij hebben het initiatief van de aanvragers bestudeerd en als wenselijk en haalbaar beoordeeld. Het wel of niet 'braak' liggen heeft geen wezenlijke rol gespeeld in onze afweging. In zowel de voorliggende collegebesluiten als in de plantoelichting komt het begrip 'braak' niet voor. Het is voor ons onduidelijk waarom reclamant de betreffende redenering aanhaalt aangezien wij deze redenering nergens in de stukken hebben gemaakt. Bij de beoordeling van de wenselijkheid is uitgegaan van ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft beleid kan wat dit betreft worden verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.2, voor wat betreft stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 2.10 en 2.11.
2.8	Reclamant stelt dat een locatie met 22 personen zo dicht bij de woonhuizen overlast	Zie beantwoording zienswijze 1.3

	geeft omdat de mensen die nu eenmaal "uit" zijn 's avonds, tot laat in de avond/nacht buiten zitten en met praten en muziek overlast veroorzaken voor mensen die slechts op luttele meters afstand wonen en/of voor de bezoekers van het terras van restaurant Vennemeer	Voorts is er geen reden om aan te nemen dat de activiteiten die het bestemmingsplan toestaat meer geluid produceren dan de omwonenden zelf en de bezoekers van het belendende terras.
2.9	Reclamant stelt zich hierbij de volgende vragen: Valt de nieuwe bestemming onder de classificatie hotel? En kan de nieuwe bestemming zonder horecaverunning worden geëxploiteerd? Zo niet, betekent dit dat er naast een bestaand restaurant zomaar een tweede restaurant wordt toegestaan? En als dat niet het geval is, hoe denkt de gemeente dit dan te verhinderen en de horeca uitbating in te perken met een solide juridische basis?	De groepsaccommodatie krijgt in het bestemmingsplan de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie met de nadere aanduiding groepsaccommodatie R-VR (sr-ga)(specifieke vorm van recreatie-groepsaccommodatie). Dit betreft een andere wijze van formuleren (aansluitend op de wijze van bestemmen van bestemmingsplan Buitengebied Kaag en Braassem West). De planregels zijn hier op aangepast. Een hotel zou de bestemming Horeca krijgen. Een drank- en horecaverunning ziet op de verkoop van alcoholhoudende dranken, dit wordt niet in de plannen voorzien en past bovendien niet binnen de bestemming Recreatie. Ook het vestigen van een restaurant is door het toekennen van de bestemming Recreatie uitgesloten. Bij strijdig gebruik van de bestemming is er een grond voor handhavend optreden.
2.10	Reclamant stelt dat het geplande gebouw te dicht bij de bestaande bebouwing staat. Volgens reclamant betreft het plan het neerzetten van een gebouw dat veel groter is in oppervlakte en hoogte dan de nabij gelegen woningen en past dus niet in deze omgeving.	Zie beantwoording zienswijze 1.3 (afstanden) en beantwoording zienswijze 1.2 (oppervlakte). Wat betreft bouwhoogte wordt in het bouwplan (goothoogte 3 m en nokhoogte 8 m) juist minder toegestaan dan bij de watersportvereniging (goothoogte 4 m en nokhoogte 8 m) en de omliggende woningen (goothoogte 6 en nokhoogte 10 m). Hierbij is uitgegaan van de hoogten als toegestaan in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Kaag en Braassem West. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft aanvrager aanvullend onderzoek gedaan naar de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat met het vaststellen van het bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voldoende gewaarborgd wordt.
2.11	Verder tasten de plannen volgens reclamant het uitzicht voor de bewoners van nabij gelegen woningen en van het restaurant Vennemeer wezenlijk aan. Reclamant stelt dat zijn eigen gasten ook veelvuldig gebruik maken van dit restaurant en dat dit een direct negatief punt voor de B&B Vrouwe Venne Hoeve is.	Vrij uitzicht is geen recht; voor een perceel aansluitend op de bestaande bebouwing is het niet uitgesloten dat nog onbebouwde gronden ontwikkeld worden. De ontwikkeling sluit aan bij de MRSV waarin het gebied is aangeduid als geschikt voor (intensieve) oeverrecreatie.

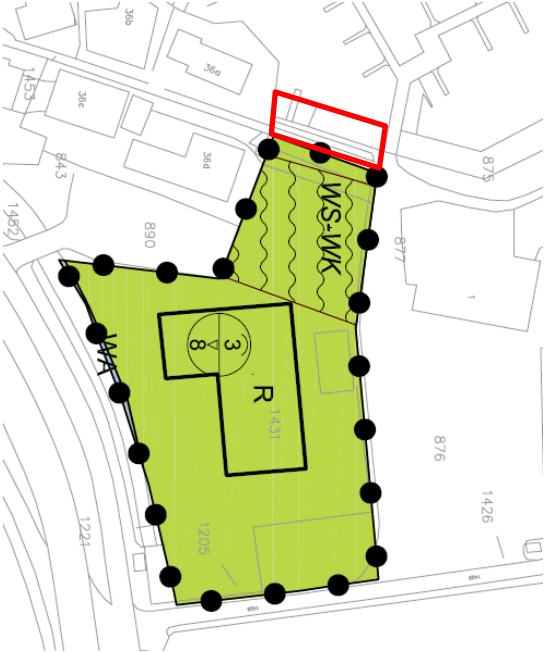
2.12	Reclamant stelt dat in de huidige situatie er 's zomers veel meer verkeer in de maanden juli en augustus ten gevolge van de campings aan het eind van de Zevenhuizen en recreatie op het Vennemeer. Het stuk Leidseweg tussen rotonde met de N445 en het Vennemeer wordt volgens reclamant in de zomer al veel intensiever gebruikt dan de rest van de Leidseweg. Extra recreatie zal aldus reclamant de verkeersstroom alleen maar doen toenemen. Er wordt volgens reclamant in dit rapport niets over deze verkeerstoename gezegd.	Gezien de capaciteit van de Leidseweg zijn er geen verkeersproblemen te verwachten vanwege de toevoeging van een kleinschalige groepsaccommodatie. Raadpleging van het gemeentelijk verkeersmodel leert dat intensiteit/capaciteitsverhouding van deze weg ter plaatse nog een forse stijging van het aantal verkeersbewegingen toe laat. Er vinden circa 1000 verkeersbewegingen plaats op dit deel van de Leidseweg terwijl het profiel van de weg minimaal 5000 verkeersbewegingen toelaat. Paragraaf 4.11 van de toelichting wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld.
2.13	Volgens reclamant wordt vermeld dat er geen bedrijfswoningen zijn toegestaan maar wie verzekert de omliggende bewoners dat uw college/raad niet weer de bestemming wijzigt als het gebouw er eenmaal staat en niet economisch kan worden gebruikt voor de verhuur van kano's, het onderbrengen van groepen toeristen en workshops. Reclamant vraagt zich af of de gemeente misschien dan weer dezelfde zal redenering toepassen als de gemeente nu doet betreffende het weiland? Volgens reclamant is dit een verkapte manier om van een stukje grasland een stuk bouwland te maken, grenzend aan het Vennemeer. Volgens reclamant is dit slim van de eigenaar maar het College B&W en de gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem zouden zich volgens hem niet mogen lenen om hieraan mee te werken.	Aan de orde is nu het voorliggende plan (waarin overigens geen kanoverhuur wordt mogelijk gemaakt). Het voorliggende bestemmingsplan staat (overigens een nadrukkelijke voorwaarde van de gemeente) geen bedrijfswoningen toe. Het grasland wordt inderdaad ontwikkeld en wel ten behoeve oeverrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie, de gemeente Kaag en Braassem heeft weloverwogen besloten hier aan mee te werken. In het geval van opnieuw veranderend gebruik zal er nogmaals een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden die wederom is gekoppeld aan een rechtsbeschermingstraject.
2.14	Volgens reclamant is de bestemmingswijziging die voorligt niet economisch uitvoerbaar tenzij er een andere bestemming aan het gebouw wordt gegeven zoals opslag van boten, vestiging van een restaurant, huisvesting van buitenlandse arbeiders enz.. Reclamant verwijst hiervoor ook naar het voorgaande onder 2.8 tot en met 2.12.	De genoemde activiteiten zijn in strijd met het voorliggende bestemmingsplan en zijn dus niet toegestaan. Het is aan initiatiefnemer om binnen de grenzen van het bestemmingsplan tot een gezonde bedrijfsvoering te komen. Zie voor het overige beantwoording zienswijze 2.6.
2.15	Reclamant vraagt hoe gaat de gemeente Kaag en Braassem of de eigenaar zorgen voor financiële compensatie voor het feit dat volgens reclamant de waarde van de nabij gelegen woningen daalt, mocht dit plan doorgang vinden (de zogenaamde planschade)? Voorts vraagt reclamant zich af er bij de economische haalbaarheid rekening gehouden met deze waardedaling?	Zie beantwoording zienswijze 1.4.
2.16	Voorts stelt reclamant dat er 'uitzichtschaade' is voor het restaurant Vennemeer en schade voor andere woonhuizen in de omgeving bij	Zie beantwoording zienswijzen 2.11 (uitzicht) en 1.3 (overlast). Hieruit blijkt dat de groepsaccommodatie geen onevenredig zware geluidsbelasting op de

	lawaaii overlast. Er wordt volgens reclamant niet gesproken over enige planschade.	omgeving veroorzaakt. De eventuele planschade zal aan de orde moeten komen in een van het bestemmingsplan separate planschadeprocedure.
2.17	Reclamant stelt onder het kopje 'Beeldkwaliteitsplan' dat het al een rommeltje is in die hoek van het Vennemeer en dat dit met dit gebouw nog veel erger wordt gemaakt.	Wij nemen dit (subjectieve) oordeel van reclamant ter kennisname aan. Voorts merken wij op dat er in de planregels onder artikel 9.2 onder f per abuis verwezen wordt naar een beeldkwaliteitsplan. Dit plan bestaat niet, de planregels zullen op dit punt aangepast worden.
2.18	Reclamant stelt dat de verhuur van ligplaatsen en de speeltuin door de eigenaar van de grond verzwegen is.	Wij zijn bekend met de verhuur van de ligplaatsen en de speeltuin, gedurende de duur van de huur kan het huidige gebruik voortgezet worden, in ieder geval binnen het overgangsrecht en/of conform de nieuwe bestemming.
2.19	Reclamant stelt de rechten van overpad voor verschillende bewoners worden niet genoemd worden. Volgens reclamant moeten deze rechten gewaarborgd worden.	Recht van overpad is in de privaatrechtelijke sfeer geregeld en niet doormiddel van het publiekrechtelijke instrument het bestemmingsplan. De eigenaar van de grond waar iemand een recht van overpad op heeft, moet die ander in staat stellen van dat recht gebruik te maken. Het bestemmingsplan verhindert de uitoefening van het recht van overpad niet.
2.20	Volgens reclamant kan het plan gewijzigd worden dus de toelichting omtrent twee ruimtes voor respectievelijk 8 en 14 personen is op zijn minst misleidend.	Het bestemmingsplan staat een groepsaccommodatie voor maximaal 22 personen ten behoeve van kortdurend recreatief verblijf toe. Het verstrekken van nachtverblijf aan grotere groepen is niet toegestaan. Over de precieze verdeling van deze personen over de verschillende delen van het gebouw laten de planregels van het bestemmingsplan zich niet uit.
2.21	In verband met de paragraaf over het rijksbeleid in de plantoelichting stelt reclamant dat de conclusie onjuist is. Dit plan heeft volgens reclamant geen enkel raakvlak met Barro dus er kan niet worden gezegd dat het er mee overeenkomt of niet in tegenspraak is.	In de plantoelichting wordt slechts geconstateerd dat het plan geen strijd oplevert met het Barro, deze constatering klopt.
2.22	Reclamant stelt dat de conclusie van de paragraaf inzake het Provinciaal beleid in de plantoelichting onjuist is. Volgens reclamant kan met evenveel argumenten worden aangevoerd dat een kroonjuweel als de Kagerplassen niet moet worden verontreinigd met zogenaamde toeristische attracties waarvan volgens reclamant slechts 1 of 2 maanden gebruik zal gaan worden gemaakt. Het merendeel van de tijd zal volgens reclamant het pand moeten worden verhuurd voor andere, volgens reclamant wellicht zelfs met het toerisme tegenstrijdige belangen om het geheel rendabel te maken.	Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid, de provincie heeft bevestigd het initiatief te beschouwen als een geval uit artikel 2 lid 4 van de Verordening Ruimte; kleinschalige bebouwing voor recreatie. De gemeente acht de wenselijkheid van de ontwikkeling voldoende aangetoond aan de hand van de MRSV en de richtlijn 'Verblijfsaccommodaties en activiteiten in intensieve- en extensieve recreatiegebieden' om medewerking te kunnen verlenen aan het plan. Gebruik in strijd met de bestemming is niet toegestaan. In voorkomend geval is er grond voor handhavend optreden.

2.23	Reclamant stelt dat bebouwing voor een recreatieve functie niet in lijn is met de bestaande faciliteiten die er al zijn: Jachthaven Vennemeer en het Restaurant Vennemeer. Er wordt volgens reclamant met geen enkel woord gesproken over recreatie die daarop zou aansluiten. En de relaties met jachthaven en het bestaande restaurant worden volledig onbesproken gelaten.	De ontwikkeling versterkt de aanwezige recreatieve bedrijvigheid. Gebruikers van de groepsaccommodatie zullen mogelijk gebruik maken van de diensten van het restaurant of de jachthaven.
2.24	Reclamant stelt dat het voorliggende plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.	Deze constatering is correct. Juist om deze reden hebben de initiatiefnemers een bestemmingsplan op aanvraag ingediend. Met het voorliggend bestemmingsplan stelt de gemeenteraad een nieuw ruimtelijk kader vast waarbinnen het initiatief van de aanvragers gerealiseerd kan worden.
2.25	Reclamant stelt dat het plan wel MER-plichtig is gezien geluidsoverlast, stankoverlast, verkeersoverlast, vermeerdering van bestaande activiteiten, invloeden op jachthaven en restaurant met terras die volgens reclamant niet zijn onderzocht, enz., enz. Volgens reclamant dient er een MER-rapport te komen alvorens dat de gemeente kan overgaan tot een eventuele bestemmingswijziging voor dit stukje grasland.	Het plan is niet MER-plichtig. Waarom dit zo is zal in de plantoelichting duidelijker geformuleerd worden. De plantoelichting zal op dit punt aangepast worden.
2.26	Volgens reclamant wordt in het onderhavig plan gesteld dat het plan niet voorziet in de komst van een bedrijf. Dit is volgens reclamant onjuist, het voorstel zou wel een nieuw bedrijf betreffen.	De constatering van reclamant is correct. Het betreft echter niet de bestemming Bedrijf maar de bestemming Recreatie. Omdat het wel een bedrijf betreft is nader milieuzoneringsonderzoek gedaan. In de beantwoording van zienswijze 1.3 wordt uitvoerig besproken welke gevolgen dit heeft voor de planvorming.
2.27	Reclamant merkt op dat er in de plantoelichting wordt gezegd dat de dichtstbijzijnde veehouderij Leidseweg 44 is en dat dit evenals veel andere zaken in dit rapport onjuist is.	De constatering van reclamant is juist, het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is niet Leidseweg 44 maar Leidseweg 3a. De afstand van dit bedrijf tot het plangebied bedraagt echter circa 117 meter, dit is nog steeds meer dan 100 meter, de in de plantoelichting getrokken conclusie blijft daarom overeind. Het adres van en de afstand tot het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf zal in de plantoelichting aangepast worden.
2.28	Reclamant stelt dat aan de huidige richtafstanden niet wordt voldaan voor de bestaande faciliteiten en nu wordt er daarom nog maar een faciliteit met lawaai- en reuk overlast aan de lijst toegevoegd.	Zie beantwoording zienswijze 1.3. Er is beoordeeld of het <i>voorliggende</i> initiatief haalbaar wat betreft milieuzonering. Dit is blijkens het milieuzoneringsonderzoek het geval.
2.29	Volgens reclamant is de geluidsgevoeligheid groot. Volgens reclamant dient er een onderzoek te komen omtrent het effect van de geluidsbelasting van het terras op het	Zie beantwoording zienswijze 1.3. Aan de orde is het kunnen toestaan van de groepsaccommodatie. Dit staat los van het terras van de Watersportvereniging. Volgens de opstellers van het

	Vennemeer (restaurant en watersportvereniging) voor de omwonenden. Reclamant stelt dat het extra geluid van 22 personen (op bijvoorbeeld een zaterdag en buiten) niet aanvaardbaar zou zijn. Tweeëntwintig recreanten die 's avonds buiten zitten geven volgens reclamant een aanmerkelijke versterking van de reeds maximale geluidsbelasting als gevolg van het terras van het Vennemeer. Volgens reclamanten is de geluidsparagraaf is onvoldoende.	milieuzoneringsonderzoek (Westerdiep) speelt cumulatief van geluid dat wordt voortgebracht bij het recreëren als in de voorliggende situatie een verwaarloosbare rol en behoeft als zodanig geen nader onderzoek.
2.30	Volgens reclamant ontbreekt in de plantoelichting op het punt van de veiligheid en milieu het effect van het houden van barbecues met 22 personen op korte afstand van de omliggende woningen. Volgens reclamant zouden zowel brandgevaar als reukoverlast besproken moeten worden.	Zie beantwoording zienswijze 1.3 In het milieuzoneringsonderzoek is een integrale afweging gemaakt, hierbij zijn de gevolgen van eventueel te houden barbecues meegewogen. Een beoordeling van brandveiligheid maakt deel uit van de op het bestemmingsplan volgende omgevingsvergunningsprocedure.
2.31	Op diverse plaatsen in het rapport wordt gesproken over de plaats Oude Ade maar die plaats is bij reclamant niet bekend.	De opmerking van reclamant is correct. Per abuis is op een viertal plaatsen in de toelichting van het bestemmingsplan Oude Ade gebruikt. De juiste dorpsnaam is Oud Ade, de plantoelichting zal op dit punt aangepast worden.
2.32	Reclamant stelt dat de paragraaf in de plantoelichting inzake de economische uitvoerbaarheid is een slecht geschreven epistel is en dat er geen enkele analyse gemaakt van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente een bestemmingsplanwijziging door kan voeren zonder dat de ondernemer moet aantonen dat het hier gaat om een rendabele onderneming?	Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten, in deze overeenkomst is ondermeer geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de aanvrager komt. Voor de gemeente is hiermee de financiële haalbaarheid voldoende verzekerd. Paragraaf 4.13 zal op dit punt verduidelijkt worden. Voor het overige zie beantwoording zienswijzen 1.4 en 2.6.
2.33	Reclamant concludeert dat het een slecht plan is dat niet uitgevoerd moet worden. Reclamant stelt dat het beter zou zijn om het stukje land gewoon grasland te laten. Reclamant geeft voorts aan bereid te zijn om hierover mondeling een toelichting te geven.	Wij nemen kennis van het standpunt van reclamant maar menen op basis van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen een goede ruimtelijke ordening voldoende is aangetoond. Reclamant is in staat gesteld bij de behandeling van het bestemmingsplan op de politieke avond verder toe te lichten.
3	Reclamant 3	
3.1	Reclamant merkt op dat sinds de 20-er jaren van de vorige eeuw watersportvereniging Vennemeer gevestigd is aan de Leidseweg 36 te Oud Ade. Volgens reclamant heeft de vereniging in haar meer dan 90-jarige bestaan tegenwerking gekregen van de gemeente wanneer zij wijzigingen of verbeteringen wilden doorvoeren aan de bebouwing van haar perceel. Volgens reclamant zijn de vorig jaar gerealiseerde renovatie van het clubgebouw en	Aan de orde is nu bestemmingsplan Leidseweg naast 36d, niet de renovatie van het clubgebouw aan de Venneweg 1. Wij beoordelen elk plan op zijn eigen merites. Voor wat betreft de aangehaalde geweigerde voorgestelde wijzigingen in het aanzicht had dit te maken met welstand. Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Doormiddel van dit nieuwe beleid krijgt de initiatiefnemer meer vrijheid als voorheen. Dit houdt in dat er voor het

	de voorgestelde wijzigingen van het aanzicht afgewezen in verband met het feit dat dit niet zou passen in het landelijke open karakter van de Leidseweg.	grondgebied van gemeente Kaag en Braassem in principe geen welstandstoets geldt, met uitzondering van Rijksmonumenten, Gemeentelijke Monumenten en beschermde dorpsgezichten. Op de betreffende locatie is welstand derhalve niet meer aan de orde.
3.2	Reclamant begrijpt vanwege bovenstaande niet dat het naastgelegen perceel grasland, nu van bestemming wordt gewijzigd naar Recreatie. Reclamant vraagt zich wat er overblijft van het door het volgens hem door de gemeente zo gekoesterde landelijke karakter? Reclamant vraagt zich voorts af hoe de afwijzing voor de kleurstelling van het aanzicht van het clubgebouw (omdat dit niet zou passen in het landelijk gebied) hiermee te rijmen valt? Verder stelt reclamant vraagtekens bij de 'zienswijze' van de gemeente dat het een perceel betreft waar niets mee gebeurt. Volgens reclamant worden hier al jaren schapen geweid.	Zie beantwoording zienswijze 3.1. Het initiatief draag bij aan realisatie van de in de MRSV voorgestane versterking van oeverrecreatie aan de oevers van het Vennemeer. Voor de volledigheid stellen wij dat wij nergens hebben gesteld dat er niets met perceel gebeurt, er werden inderdaad overeenkomstig de voormalige bestemmingen op bepaalde momenten schapen geweid.
3.3	Reclamant vraagt zich af of een dergelijke bestemmingswijziging kan gelden voor elke andere inwoner van Kaag en Braassem die een stukje grasland in bezit heeft en zijn/haar bezit in waarde wenst te vermeerderen door de bestemming te veranderen? Reclamant stelt dat zolang het maar geen woonhuis wordt dit lijkt te kunnen.	Zie beantwoording zienswijze 2.2.
3.4	Reclamant vraagt zich af hoe het college tot de conclusie is gekomen dat het een loos stukje grond betreft? Volgens reclamant lopen er al vele jaren schapen, ook in het afgelopen jaar. Voorts stelt reclamant dat reclamant als watersportvereniging Vennemeer huurder is van de jollensteiger aan de waterkant en speeltuintje, hetgeen deel uitmaakt van het perceel Leidseweg naast 36d.	Zie beantwoording zienswijze 2.3
3.5	Reclamant stelt dat wanneer een eigenaar besluit om een perceel land braak te laten liggen kan dat geen reden kan zijn om vervolgens maar een bestemmingswijziging te verkrijgen. Volgens reclamant is aan de eigenaar om binnen de wetten (en bestemmingsplannen) om te beslissen wat hij/zij met zijn/haar bezit doet.	Zie beantwoording zienswijze 2.4
3.6	Reclamant stelt dat Watersportvereniging Vennemeer heeft al het mogelijke moeten doen om de overlast voor de natuur en omgeving te beperken. Volgens reclamant kan de huidige haven ten behoeve van haar leden niet uitbreiden in verband met een te grote druk en belasting op de natuurlijke omgeving. De vereniging heeft zich hierbij neer moeten	Aan de orde is niet een uitbreiding van de jachthaven aan Vennemeer 1, maar het mogelijk maken van een groepsaccommodatie op Leidseweg naast 36d. Wij zijn van mening dat in de plantoelichting en de beantwoording van de zienswijzen voldoende is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Kanoverhuur is niet aan de orde (zie beantwoording zienswijze

	leggen en hanteert een wachtlijst voor aanvragen voor een havenplaats. Volgens reclamant zal de komst van een recreatiebedrijf dat in de toekomst kano's zat gaan verhuren een zware druk op het gebied geven die de bestaande status quo van rust, natuur en recreatie uit balans zal brengen.	2.6). Het eventuele aanleggen van enkele kano's/bootjes in de toekomst zou plaatsvinden op dezelfde steiger die nu nog door reclamant in gebruik is (huur), het vervangen van het huidige gebruik als jachthaven door een aanleg mogelijkheid levert geen extra belasting van het omliggende gebied op (is in feite hetzelfde). Wij merken op dat de betreffende steiger buiten het ontwerpbestemmingsplan Leidseweg naast 36d ligt en daarmee de vigerende bestemming Agrarisch zou behouden. Zowel het huidige gebruik door de indiener van de zienswijze als het gewenste toekomstige gebruik van de aanvrager is met deze bestemming in strijd. De grenzen van het bestemmingsplan worden aangepast zodat de ze samenvallen met de eigendomsgrenzen ter plaatse. Aan de steiger zal overeenkomstig het feitelijk en het gewenst gebruik de bestemming Recreatie – Dagrecreatie worden toegekend. De wijze van bestemmen sluit aan bij dezelfde bestemming in bestemmingsplan Buitengebied Kaag en Braassem West. Het bestemmingsplan zal op dit punt aangepast worden. 
3.7	Volgens reclamant zal een extra locatie met 22 personen, naast Brasserie Vennemeer, zo dicht bij de woonhuizen zeker overlast geven. Mede gelet op het feit dat dit direct naast de watersportvereniging en de Brasserie is gesitueerd. De bestaande situatie zorgt er volgens reclamant voor dat de huidige uitstoot van decibellen (geluidsoverlast) door de omgeving wordt geabsorbeerd. Volgens reclamant hebben de watersportvereniging en Brasserie Vennemeer al het mogelijke gedaan om de overlast van de brasserie tot een	Op basis van het milieuzoneringsonderzoek kan gesteld worden dat de groepsaccommodatie ter plaatse niet voor onacceptabele overlast zal zorgen. Zie voorts beantwoording zienswijzen 1.3 en 2.29.

	minimum te beperken en leven zij in harmonie met zijn medebewoners/gebruikers van de percelen aan de Leidseweg en Vennemeer. Volgens reclamant wordt door extra bebouwing te realiseren een 'geluidsmuur' gecreëerd die direct overloopt naar de woonhuizen. Het kan volgens reclamant niet zo zijn dat in de toekomst de overlast wordt toegeschreven aan de watersportvereniging en Brasserie.	
3.8	Volgens reclamant is het plan is om een gebouw neer te zetten dat veel groter is in oppervlakte en hoogte dan de nabij gelegen woningen. Dit tast het uitzicht van het verenigingsgebouw en de Brasserie dusdanig aan dat dit volgens reclamant nadelige commerciële gevolgen heeft voor de pachter van de brasserie. Volgens reclamant leeft de pachter met name van de locatie en het uitzicht voor het uitbaten van zijn horecabedrijf. Wanneer dit niet meer haalbaar is zal volgens reclamant de pachter mogelijk vertrekken en zit de vereniging volgens reclamant met een schadepost als gevolg van gederfde pachtinkomsten. Reclamant vraagt de gemeente hoe zij denkt u dit risico op te vangen? Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente Kaag en Braassem of de eigenaar er voor zorgen dat financiële compensatie voor het feit dat de waarde van de nabijgelegen horecagelegenheid daalt, mocht dit plan doorgang vinden? Reclamant vraagt zich voorts af of er bij de economische haalbaarheid rekening gehouden is met deze waardedaling?	Zie beantwoording zienswijze 2.10 (afmetingen) en beantwoording zienswijze 1.4 (planschade).
3.9	Reclamant stelt dat watersportvereniging Vennemeer op dit moment reeds kampt met een parkeerprobleem en zelfs genoodzaakt is geweest om parkeerbomen rond haar parkeerterrein te plaatsen om haar leden van parkeerplaatsen te voorzien. Volgens reclamant is er 's zomers dusdanig meer verkeer (en gebrek aan parkeerplaatsen) dat er volgens reclamant rekening gehouden moet worden met parkeeroverlast en onveilige situaties. Reclamant stelt dat het geplande project in de bocht van de Leidseweg gelegen is waar agrarisch verkeer, busverkeer en (fiets) recreatieverkeer samenkomt. Volgens reclamant zal dit in de maanden juli en augustus ten gevolge van de campings aan het eind van de Zevenhuizen en recreatie op het Vennemeer leiden tot onveilige situaties. Volgens reclamant wordt er in de plantoelichting niets over deze verkeerstoename gezegd.	Het parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. In het bestemmingsplan is een parkeernorm van 0,5 per slaappleats opgenomen. In de situatieschets zijn 12 parkeerplaatsen opgenomen. Het perceel wordt ontsloten op de weg Vennemeer die vervolgens direct aantakt op de Leidseweg, deze weg is voorzien van vrij liggende fietspaden. Er is geen sprake van een onveilige situatie. Voor wat betreft de capaciteit van het wegennet wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.12. Paragraaf 4.11 van de toelichting wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld.

3.10	Reclamant geeft aan graag een schriftelijke garantie te ontvangen dat er geen bedrijfswoningen zijn toegestaan en worden gebouwd in de toekomst. Reclamant vraagt zich af wie de omliggende bewoners verzekert dat uw college niet weer de bestemming wijzigt als het gebouw er eenmaal staat en niet wordt gebruikt voor verhuur van kano's, het onderbrengen van groepen toeristen of workshops. Volgens reclamant liet de gemeente in het verleden toe en laat nog steeds toe dat er op percelen wordt gebouwd zonder dat er vergunning is voor die bebouwing. Reclamant vraagt zich af wie de omwonenden garandeert dat dit niet dezelfde kant opgaat met dit perceel? Volgens reclamant was en is het handhavingsbeleid van de gemeente niet erg overtuigend.	Zie beantwoording zienswijze 2.13. In het bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen niet toegestaan. Indien er gehandeld wordt in strijd met het bestemmingsplan ontstaat er een grond voor handhavend optreden.
3.11	Reclamant stelt dat het perceel waar de kano's in de toekomst te water worden gelaten dusdanig klein is dat het volgens reclamant onvermijdelijk is dat er schade wordt toegebracht aan de afgemeerde jachten van de vereniging. Volgens reclamant leert de ervaring dat kanopeddels dusdanige krassen veroorzaken in de lak van de afgemeerde schepen dat deze opnieuw geschilderd moeten worden. Volgens reclamant is het zeker bij een zuidwesten en westenwind (wat het vaak is) het haast onmogelijk om schade te vermijden.	Schade die mogelijkerwijs veroorzaakt kan worden door nalatig handelen van gebruikers van de steiger betreft geen zaak die in een bestemmingsplan geregeld wordt. Voorts wordt de steiger in de huidige situatie ook al gebruikt ten behoeve van watersport (door de reclamant). Bovendien zullen er geen kano's verhuurd worden ter plaatse. Initiatiefnemer geeft aan dat er uitsluitend arrangementen aangeboden zullen worden waarbij incidenteel elders gehuurde kano's aangelegd zullen worden. Een en ander geeft geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3.12	Reclamant stelt dat de bestaande woning van de havenmeester van de watersportvereniging direct gesitueerd is aan de geprojecteerde plaats waar de kano's te water worden gelaten. De slaapvertrekken grenzen rechtstreeks aan deze plek hetgeen ongewenste overlast veroorzaakt.	Zie beantwoording zienswijze 3.11. Voorts is er geen reden om aan te nemen dat het aanleggen van kano's plaats zal vinden gedurende de nachtelijke uren. Bovendien wijst het milieuzoneringsonderzoek uit dat de geprojecteerde activiteiten ter plaatse mogelijk zijn, de minimale afstand tot de erfgrans van de nabijgelegen woonbestemmingen is 0 meter.
3.13	Reclamant stelt dat de watersportvereniging dusdanig grote kosten zal moeten maken om de haven af te schermen voor onbevoegden. De steigers zijn alleen toegankelijk voor haar leden en passanten van de bij het KNMC en KNNV aangesloten watersportverenigingen.	Het betreden van eigen terrein is geregeld in artikel 461 van het Wetboek van Strafrecht, het bestemmingsplan geeft enkel bepalingen inzake gebruik van en bouwen op gronden. Ten opzichte van de huidige situatie worden de toegangsmogelijkheden tot het perceel van reclamant niet vergroot door vaststelling van het bestemmingsplan. Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.14	Reclamant merkt op dat de vereniging huurder is van de jollensteiger en het speeltuintje en dit, gelet op de huurovereenkomst, voor jaren zal blijven doen.	Dit is bij ons bekend. Wij nemen de opmerking ter kennisname aan, het bestemmingsplan staat voortzetting van het bestaande gebruik niet in de weg. De (privaatrechtelijke) huurovereenkomst belemmert de uitvoering van het (bestuursrechtelijke) bestemmingsplan niet. Het

		huidige gebruik van de steiger wordt zelfs gelegaliseerd door het voorliggende bestemmingsplan. Binnen de vigerende bestemming Agrarisch is het gebruik van de gronden voor watersport niet toegestaan.
3.15	Reclamant stelt dat de overpadrechten voor andere bewoners niet genoemd worden en moeten worden gewaarborgd.	Zie beantwoording zienswijze 2.19.
3.16	Volgens reclamant kan het plan gewijzigd worden dus de toelichting omtrent twee ruimtes voor respectievelijk 8 en 14 personen is op zijn minst misleidend.	Zie beantwoording zienswijze 2.20.
3.17	In verband met de paragraaf over het rijksbeleid in de plantoelichting stelt reclamant dat de conclusie onjuist is. Dit plan heeft volgens reclamant geen enkel raakvlak met Barro dus er kan niet worden gezegd dat het er mee overeenkomt of niet in tegenspraak is.	Zie beantwoording zienswijze 2.21.
3.18	Reclamant stelt dat de conclusie van de paragraaf inzake het Provinciaal beleid in de plantoelichting onjuist is. Volgens reclamant kan met evenveel argumenten worden aangevoerd dat een kroonjuweel als de Kagerplassen niet moet worden verontreinigd met zogenaamde toeristische attracties waarvan volgens reclamant slechts 1 of 2 maanden gebruik zal gaan worden gemaakt. Het merendeel van de tijd zal volgens reclamant het pand moeten worden verhuurd voor andere, volgens reclamant wellicht zelfs met het toerisme tegenstrijdige belangen om het geheel rendabel te maken. Volgens reclamant gaat dit ten koste van overige gemeentelijke instellingen die een dergelijk pakket kunnen aanbieden (dorpshuis).	Zie beantwoording zienswijze 2.22.
3.19	Reclamant stelt dat bebouwing voor een recreatieve functie niet in lijn is met de bestaande faciliteiten die er al zijn: Jachthaven Vennemeer en het Restaurant Vennemeer. Er wordt volgens reclamant met geen enkel woord gesproken over recreatie die daarop zou aansluiten. En de relaties met jachthaven en het bestaande restaurant worden volledig onbesproken gelaten.	Zie beantwoording zienswijze 2.23
3.20	Reclamant stelt dat het voorliggende plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.	Zie beantwoording zienswijze 2.24
3.21	Reclamant stelt dat het plan wel MER-plichtig is gezien geluidsoverlast, stankoverlast,	Zie beantwoording zienswijze 2.25

	verkeersoverlast, vermeerdering van bestaande activiteiten, invloeden op jachthaven en restaurant met terras die volgens reclamant niet zijn onderzocht.	
3.22	Volgens reclamant wordt in het onderhavig plan gesteld dat het plan niet voorziet niet in de komst van een bedrijf. Dit is volgens reclamant onjuist, het voorstel zou wel een nieuw bedrijf betreffen.	Zie beantwoording zienswijze 2.26
3.23	Reclamant merkt op dat er in de plantoelichting wordt gezegd dat de dichtstbijzijnde veehouderij Leidseweg 44 is en dat dit evenals veel andere zaken in dit rapport onjuist is.	Zie beantwoording zienswijze 2.27
3.24	Reclamant stelt dat aan de huidige richtafstanden niet wordt voldaan voor de bestaande faciliteiten en nu wordt er daarom nog maar een faciliteit met lawaai- en reuk overlast aan de lijst toegevoegd.	Zie beantwoording zienswijze 2.28
3.25	Volgens reclamant is de geluidsgevoeligheid groot. Volgens reclamant dient er een onderzoek te komen omtrent het effect van de geluidsbelasting van het terras op het Vennemeer (restaurant en watersportvereniging) voor de omwonenden. Reclamant stelt dat het extra geluid van 22 personen (op bijvoorbeeld een zaterdag en buiten) niet aanvaardbaar zou zijn. Tweeëntwintig recreanten die 's avonds buiten zitten geven volgens reclamant een aanmerkelijke versterking van de reeds maximale geluidsbelasting als gevolg van het terras van het Vennemeer. Volgens reclamanten is de geluidsparagraaf is onvoldoende.	Zie beantwoording zienswijze 2.29
3.26	Volgens reclamant ontbreekt in de plantoelichting op het punt van de veiligheid en milieu het effect van het houden van barbecues met 22 personen op korte afstand van de jachthaven (met 150 boten) en de omliggende woningen. Volgens reclamant zouden zowel brandgevaar als reukoverlast besproken moeten worden.	Zie beantwoording zienswijze 1.3 (afstanden) en beantwoording zienswijze 2.30 (brandgevaar en reuk overlast)
3.27	Volgens reclamant is de economische uitvoerbaarheid is niet overtuigend. Aldus reclamant zal gelet op de economische crisis een dergelijk commercieel plan door eventuele banken van tafel worden geveegd. Het getuigt volgens reclamant niet van een maatschappelijk zorgplicht die een gemeente voor zijn burgers in acht dient te nemen.	Zie beantwoording zienswijzen 1.4, 2.6 en 2.32.

3.28	Reclamant sluit af met de opmerking dat hij bezwaar maakt tegen dit plan omdat het volgens hem indruist tegen het beleid dat de gemeente in het recente verleden heeft uitgevoerd. Beter ware het volgens reclamant om dit stukje land gewoon grasland te laten.	Zie beantwoording zienswijze 2.33
------	--	-----------------------------------