

Bestemmingsplan 'Straathof Rijpwetering'

Nota van beantwoording zienswijzen

december 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Straathof Rijpwetering' heeft van 7 december 2023 t/m 17 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 11 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamant stelt dat de beoogde woningbouwontwikkeling niet kan voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking om de volgende redenen, omdat 1) de regio Holland Rijnland tot 2032 een overprogrammering van meer dan 130% kent. Er voldoende programma is en tot 2032 geen behoefte is aan nieuwbouwplannen en 2) het plangebied is gelegen binnen een beschermingscategorie 2 Groene buffer en Belangrijk weidevogelgebied, waarmee een woningbouwontwikkeling in de voorgestelde omvang (transformeren) in strijd is met de Omgevingsverordening.	Holland Rijnland heeft namens de gemeenten het regionaal woningbouwprogramma voor de periode 2023-2032 aangeleverd bij het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland. Hierbij werd een oproep gedaan om verruiming toe te staan van de ingediende woningbouwprogrammering, omdat binnen de overprogrammering van 130% er altijd nog een percentage plannen is dat uiteindelijk afvalt. Daarnaast komt de programmering voor de hele provincie uit op slechts 104%. Transformeren wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Er is door de initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt waarin deze aspecten nader zijn omschreven. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden tot gevolg heeft, wordt deze aantasting gecompenseerd. Er wordt een compensatieplan opgesteld overeenkomstig de 'beleidsregel compensatie natuur, recreatie, en landschap Zuid-Holland 2013'. Alhoewel de ontwikkeling niet direct aansluit bij de doelstelling in de groene buffer, zijn zowel de gemeente als de ontwikkelaar bereid de ontwikkeling op de meest wenselijke manier in de passen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1.2	Reclamant stelt dat voor een gebied waar beschermingscategorie 2 Groene buffer geldt, inpassen en aanpassen is toegestaan, maar transformeren niet. Er wordt onvoldoende aangesloten op de regels voor Groene buffers.	Ruimtelijke ontwikkeling binnen 'Beschermingscategorie 2 – Groene buffers' kan plaatsvinden voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. Het provinciale beleid maakt woningbouw ter plaatse dan ook mogelijk.

		Ruimtelijke ingrepen zijn mogelijk, maar hiervoor is een landschapsinrichtingsplan noodzakelijk. Zoals reeds bij 1.1 omschreven, heeft de initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt welke onderdeel vormt van het vast te stellen bestemmingsplan. Overigens ligt het plangebied ook in de zogenaamde 'stads- en dorpsrand' alwaar ontwikkelingen mogelijk zijn mits goed ingepast. Immers, iedere ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en daarmee verantwoord en inpasbaar zijn, zowel op zichzelf staand als in relatie tot de omgeving. In voorliggend geval is er sprake van een acceptabele impact op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, waarbij de gekozen detaillering, wijze van inrichting en programmering te beschouwen is als een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het aanwezige landschap en stedenbouwkundig in beginsel verantwoord. Door de schaal en positionering van de ontwikkeling wordt het groene karakter ter plaatse met een bepaalde openheid gerespecteerd en in stand gehouden. Voorliggend plan sluit dan ook in stedenbouwkundige zin nadrukkelijk voldoende aan bij de massa en korrel van de omgeving en omliggende bebouwing, zonder dat er afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het landschapsplan is nader uitgewerkt en toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Middels een voorwaardelijke verplichting is de uitvoering van het landschapsplan geborgd.
1.3	Reclamant stelt dat voor een gebied waar beschermingscategorie 2 Belangrijk weidevogelgebied geldt, inpassen en aanpassen is toegestaan, maar transformeren niet. Om een beroep te kunnen doen op de compensatieregeling dient er sprake te zijn van een groot openbaar belang. Gelet op het feit dat er sprake is van overprogrammering en voldoende plancapaciteit in de regio Holland Rijnland, is er geen sprake van een groot openbaar belang.	Zoals in het ontwerpbestemmingsplan en hierboven is toegelicht, worden de woningen gerealiseerd vanwege een grote maatschappelijke behoefte. Elke gemeente en regio moet extra woningen realiseren om de woningnood op te lossen. Ook de gemeente Kaag en Braassem. Daarnaast schreeuwt Rijkswatering om het toevoegen van woningen en is dit feitelijk de enige plek waar het kan, vanwege het feit dat Rijkswatering (en ook Oud Ade) volledig omcirkeld zijn met beschermingscategorieën. Dat zou betekenen dat er in deze twee dorpen nergens gebouwd kan worden en dit zal leiden tot het verdwijnen van voorzieningen zoals de school en sportverenigingen. Aan de provincie Zuid-Holland is voorgesteld om een op korte afstand liggend Natuurnetwerk Nederland

		gebied uit te breiden (dan wel een financiële compensatie te storten in het Nationaal Groenfonds, maar dat heeft niet de voorkeur). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ten behoeve van het weidevogelgebied wordt een compensatieplan opgesteld overeenkomstig de 'beleidsregel compensatie natuur, recreatie, en landschap Zuid-Holland 2013'. Middels een voorwaardelijke verplichting is de uitvoering van het vogelweidecompensatieplan geborgd.
1.4	Reclamant stelt dat de compensatieregeling alleen toeziet op het Belangrijk weidevogelgebied en niet op de Groene buffer, waardoor het bestemmingsplan in strijd zal blijven met de Omgevingsverordening.	Zoals reeds is toegelicht is ruimtelijke ontwikkeling binnen 'Beschermingscategorie 2 – Groene buffers' mogelijk voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. Hiervoor is een landschapinrichtingsplan opgesteld. Kortheidshalve wordt tevens verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.1 en 1.2. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het landschapsplan is nader uitgewerkt en toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.
Zienswijze		
2.1	Reclamant vraagt zich af hoe het kan zijn dat er nog geen compensatieplan is opgesteld ten aanzien van het weidevogelgebied.	Aan de provincie Zuid-Holland is voorgesteld om een op korte afstand liggend Natuurnetwerk Nederland gebied uit te breiden (dan wel een financiële compensatie te storten in het Nationaal Groenfonds, maar dat heeft niet de voorkeur). De wijze waarop deze compensatie plaatsvindt is in zienswijze 1 reeds toegelicht. <i>Conclusie</i> Ten behoeve van het weidevogelgebied wordt een compensatieplan opgesteld overeenkomstig de 'beleidsregel compensatie natuur, recreatie, en landschap Zuid-Holland 2013'. Middels een voorwaardelijke verplichting is de uitvoering van het vogelweidecompensatieplan geborgd.
2.2	Reclamant stelt dat het plangebied aangewezen is als 'Beschermingsgebied 2 –	Zoals in zienswijze 1 reeds is toegelicht zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen 'Beschermingscategorie 2 – Groene buffers' mogelijk voor zover dit geen

	Groene buffers' waarin woningbouw niet is toegestaan.	grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. Hiertoe is een landschapinrichtingsplan opgesteld. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het landschapsplan is nader uitgewerkt en (inclusief voorwaardelijke verplichting) toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.
2.3	Reclamant stelt dat het ROAC-terrein te zijner tijd vrijkomt om te kunnen bouwen.	Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte is vanuit de regio geconcludeerd dat een tempoversnelling noodzakelijk is. Partijen hebben in de afgelopen jaren relatief weinig nieuwe woningen gebouwd, waardoor het tekort in de voorgaande jaren is opgelopen. Voor het acute tekort aan woningen is wachten op een toekomstig vrij te komen locatie geen optie. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.4	Reclamant vraagt zich af waarom de anterieure overeenkomst niet ter inzage is gelegd.	Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Kaag en Braassem betreffende privaatrechtelijke en financiële afspraken. Het is niet gebruikelijk een anterieure overeenkomst te publiceren als onderdeel van een publieksrechtelijk(e) bestemmingsplan(procedure). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 3		
3.1	Reclamant vraagt zich af of het niet logischer is om een integrale visie voor het hele gebied vast te stellen?	De gemeentelijke Omgevingsvisie is de 'integrale visie' waar reclamant aan refereert; in de Omgevingsvisie wordt ingezet op inbreiding van woningbouw met een goede landschappelijke inpassing. Op basis van deze (maatwerk)toets waarbij de haalbaarheid en wenselijk van een plan beoordeeld wordt, kan dan ook besloten worden om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een dergelijk specifiek initiatief. In de gemeentelijke Omgevingsvisie wordt de woningbouwlocatie (waar voorliggend bestemmingsplan voor is opgesteld) Rijpwetering-Noord genoemd. Dat woningbouw binnen het plangebied voorstelbaar is, is ook uitgewerkt in het dorpsperspectief Rijpwetering. Bij het bouwen van nieuwe woningen is het van belang dat alle doelgroepen die een huis zoeken worden bediend. Het beoogde woningbouwprogramma bevat verschillende

		type woningen waaronder sociale woningen, geschikt voor verschillende doelgroepen. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in lijn is met de omgevingsvisie van de gemeente Kaag en Braassem. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 4		
4.1	Reclamant stelt dat de plannen in strijd zijn met de daar geldende bestemming. Tevens wordt gesteld dat de gevolgen voor flora en fauna in het weidevogelgebied onvoldoende in kaart zijn gebracht.	Het is inderdaad juist dat de beoogde ontwikkeling niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is er een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Onderdeel hiervan is de toets aan de omgevingsaspecten, waaronder flora en fauna. Aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van 'Beschermingscategorie 2 – Belangrijke weidevogelgebied' is het gebied onderzocht. Hieruit is gebleken dat een significant negatief effect op het 'Belangrijke weidevogelgebied' niet kan worden uitgesloten. Door de werkzaamheden is er een permanent negatief effect op het areaal, de openheid, rust en stilte. De negatieve effecten dienen gecompenseerd te worden. De wijze waarop deze compensatie plaatsvindt is in zienswijze 1 reeds toegelicht. <i>Conclusie</i> Ten behoeve van het weidevogelgebied wordt een compensatieplan opgesteld overeenkomstig de 'beleidsregel compensatie natuur, recreatie, en landschap Zuid-Holland 2013'. Zie tevens de reactie op zienswijze 1.
Zienswijze 5		
5.1	De zienswijze betreft een samenvatting van de ingevulde gegevens. In zienswijze 5.2 heeft de reclamant zijn/haar zienswijzen opgenomen.	In de zienswijze 5.2 wordt ingegaan op de zienswijzen van de reclamant.
Zienswijze 5.2		
5.2.1	Reclamant stelt dat door de gewenste ontwikkeling de privacy afneemt. Daarnaast wordt er gevreesd voor (geluids)hinder vanwege de toename in het aantal woningen, voetpaden en verkeersbewegingen.	Verandering is niet uit te sluiten. Desalniettemin wordt het beoogde plan zorgvuldig binnen het landschap ingepast. Zoals in het ontwerpbestemmingsplan reeds is onderbouwd is er geen sprake van onevenredige schade. De nieuw te realiseren woningen worden immers op een afstand van circa 20 tot 50 meter gerealiseerd. Volgens de omgevingsvisie valt het plangebied binnen het gebied dat een logische uitbreidingsruimte vormt. Dit gebied (lichtere arcering

		'kernen') is terug te zien op pagina 30 van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is in het dorpsperspectief aangegeven dat woningbouw binnen het plangebied voorstelbaar is. Tot slot, zoals ook in het ontwerpbestemmingsplan en bijlage 1 'Markbehoefte grondgebonden woningen Rijpwetering' is gesteld, is er sprake van een grote behoefte aan woningen. De gewenste ontwikkeling van 30 grondgebonden woningen draagt bij aan deze behoefte en realiseert een divers woningbouwprogramma. Overigens is het aantal van 30 grondgebonden woningen een beperkt aantal. Wij onderkennen dat de verkeersintensiteit en het aantal verkeersbewegingen als gevolg van voorliggend plan toeneemt. Door Goudappel is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het toenemende aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Hieruit kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige situatie op de wegvakken geen verkeerskundige knelpunten worden verwacht. De geringe verkeerstoename van ruim 200 motorvoertuigen per etmaal gaat op in het heersende verkeersbeeld. In paragraaf 5.11 in de toelichting van voorliggend plan wordt nader ingegaan op het aspect verkeer in relatie tot voorliggend plan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. In paragraaf 5.11 van de toelichting wordt nader ingegaan op het uitgevoerde verkeersonderzoek. De 'motivering verkeersontsluiting Straathof Rijpwetering' is bovendien als bijlage toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.
5.2.2	Reclamant stelt dat de gewenste ontwikkeling negatieve effecten heeft op het uitzicht.	Zoals toegelicht worden de woningen gerealiseerd vanwege een grote maatschappelijke behoefte. Elke gemeente en regio moet extra woningen realiseren om de woningnood op te lossen. Ook de gemeente Kaag en Braassem. De locatie en opzet van de nieuwe woonwijk is zo vormgegeven om impact op de omgeving zo veel als mogelijk te beperken, enig effect is echter niet uit te sluiten. Naar oordeel van de gemeente Kaag en Braassem is het belang van de omliggende woningen in voldoende mate meegenomen. Er treedt geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat op voor omliggende woningen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

5.2.3	Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan 'Oud Ade en Rijpwetering' een maximum bouwhoogte van 9 meter geldt. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling wordt niet onderbouwd waarom er een maximum bouwhoogte van 11 meter wordt aangehouden.	Voorliggende ontwikkeling op deze locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en is daarmee stedenbouwkundig verantwoord en inpasbaar; zowel op zichzelf staand als in relatie tot de omgeving. Juist door de schaal en positionering (van bouwmassa) van de ontwikkeling wordt een bepaalde openheid qua doorzichten en zichtlijnen behouden en daarmee geen onevenredige afbreuk gedaan aan de aanwezige gebiedskarakteristieken en bestaande structuren van de dorpskern Rijpwetering en de identiteit van het omliggende landschap. Immers, behoud of afbreuk van ruimtelijke kwaliteit wordt namelijk in grote mate bepaald door de wijze waarop te realiseren woningen qua positionering van bouwmassa, bouwhoogte, mate van doorzichten en toonzetting inpasbaar gemaakt worden. Mede door de gekozen maximale bouwhoogte wordt in stedenbouwkundige zin voldoende aangesloten bij de massa en korrel van de omgeving en omliggende bebouwing, zonder dat er afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat en er sprake is van een onacceptabele impact op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Mede door de gekozen detaillering en bouwhoogte, wijze van inrichting en programmering is er in voorliggend geval dan ook sprake van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het aanwezige landschap en stedenbouwkundig in beginsel verantwoord. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.2.4	Reclamant stelt dat er waardevermindering zal optreden indien de gewenste ontwikkeling wordt uitgevoerd.	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad alle ruimtelijk relevante aspecten mee te beoordelen. Waardevermindering van een woning is in principe geen ruimtelijk toetsingskader bij een bestemmingsplan, daarvoor bestaat (onder de Wro) het planschaderecht. Vandaar dat in de Wet Ruimtelijke Ordening een procedure is opgenomen over de relatie tussen het bestemmingsplan (planologische veranderingen) en inkomstenderving of een vermindering van waarde van een onroerende zaak. Deze planschadeprocedure kan worden toegepast indien een belanghebbende schade meent te hebben van de door het bestemmingsplan aangebrachte planologische wijziging. Deze schade kan inderdaad ook aantoonbaar verlies van privacy en woongenot betreffen. Indien de reclamant verwacht dat er waardevermindering van zijn/haar onroerend object

		optreedt kan er een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem. Mocht er daadwerkelijk sprake zijn van planschade, dan wordt dat verhaald op de ontwikkelaar d.m.v. de afspraken in de overeenkomst. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.2.5	Reclamant stelt voor om privacy buffers (meer groen/hoog groen) te waarborgen en de maximum bouwhoogte terug te brengen naar 9 meter.	De woning van reclamant ligt ten zuidoosten van de beoogde nieuwe woningen, maar grenst hier niet direct aan (ca. 30 meter afstand). In het ontwerpbestemmingsplan en het landschapinrichtingsplan is rekening gehouden met een groene buffer tussen de bestaande woonwijk en de nieuwe woningen. Van een groene buffer is dus reeds sprake. Naar oordeel van de gemeente is sprake van een passende invulling waarbij voldoende rekening is gehouden met groen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel is het landschapsplan geborgd middels een voorwaardelijke verplichting, dat geeft juridische zekerheid over de realisatie van de genoemde groene buffer.
Zienswijze 6		
6.1	Reclamant stelt dat in de motivering de hoge weidevogeldichtheden of potentie daarvoor en de factoren die de hoge weidevogeldichtheden mogelijk maken zoals het graslandgebruik, de waterhuishouding met relatief hoge grondwaterstanden, de landschapsstructuur en de rust van het gebied moeten worden betrokken.	De ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast in het landschap. In voorliggende Nota Zienswijzen maar ook in de toelichting bij het bestemmingsplan is onderbouwd op welke wijze rekening is gehouden met o.a. weidevogels en waterhuishouding. Wij delen de mening dat rekening gehouden moet worden met de aangehaalde kwaliteiten, maar naar oordeel van de gemeente wordt daar aan voldaan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.2	De reclamant stelt dat het beoogde plan in strijd is met de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. De ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9, onder 5 lid c van de Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland) is geenszins toegelicht in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan had in dit geval niet ter inzage kunnen worden gelegd, omdat in het geheel niet duidelijk is op welke wijze het	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is nader ingegaan op de kwaliteitskaart van de provincie. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten waar rekening mee gehouden dient te worden. In het plan is aangegeven hoe rekening gehouden wordt met deze kenmerken en kwaliteiten. Alhoewel de ontwikkeling niet direct aansluit bij de doelstelling in de groene buffer zijn zowel de gemeente

	plan ingepast wordt. Als gevolg daarvan worden belanghebbenden getroffen in hun mogelijkheden een zienswijze op het plan in te dienen, omdat beoordeeld moet kunnen worden in hoeverre het landschapsinrichtingsplan dat ontwikkeld dient te worden in overeenstemming is met de provinciale omgevingsverordening.	als de ontwikkelaar bereid de ontwikkeling op de meest wenselijke manier in de passen, hetgeen ook mogelijk is ter plaatse van de 'Stads- en dorpsrand'. In de toelichting is onderbouwd op welke wijze het provinciale beleid wel de basis biedt voor de ontwikkeling. Artikel 6.9 , onder 5 lid c stelt dat, indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling die niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit past ('transformeren'), de ruimtelijke ontwikkeling uitsluitend wordt toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Zoals bij zienswijze 1.1. omschreven is er door de initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt. Ten behoeve van het weidevogelgebied wordt een compensatieplan opgesteld overeenkomstig de 'beleidsregel compensatie natuur, recreatie, en landschap Zuid-Holland 2013'. Afstemming over vogelweidecompensatie en de landschappelijke inpassing kan gedurende een bestemmingsplanprocedure plaatsvinden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.. De vogelweidecompensatie en landschappelijke inpassing zijn beiden middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd.
6.3	De reclamant stelt dat het aantal type woningen onvoldoende is geborgd. Evenwel is in de planregels niet geborgd hoeveel woningen en in welk segment deze kunnen worden gerealiseerd. In zoverre zijn de planregels onvoldoende duidelijk. Immers kunnen op basis van het bestemmingsplan ook geschakelde en vrijstaande woningen worden gerealiseerd op de Locatie 'twee-aaneen'. Als gevolg daarvan is niet duidelijk welk type woningen daar gerealiseerd zullen worden.	Het plan gaat uit van een gedifferentieerd woningaanbod, waarmee ingespeeld wordt op de marktbehoefte in Rijpwetering. Er zullen in totaal 30 woningen gerealiseerd worden met de volgende verdeling: 2 vrijstaande woningen; 8 twee-onder-één kap woningen; 11 aaneen geschakelde woningen; 9 sociale huurwoningen. In de regels en op de verbeelding is voorzien in specifieke aanduidingen. Het aantal woningen, de omvang van de bouwvlakken en de reeds opgenomen regels zijn naar oordeel van de gemeente afdoende strikt om het woningbouwprogramma te waarborgen. Artikel 6.2.1 b onder 2 geeft nog flexibiliteit indien de woningvraag daar om vraagt. In de onderzoeken is uitgegaan van twee-aan-één woning waardoor bijvoorbeeld voor water en parkeren een worst-case benadering is genomen. Naar oordeel van de gemeente wordt reclamant niet in een belang geraakt en biedt het bestemmingsplan voldoende juridische borging. <i>Conclusie</i>

		Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.4	Reclamant stelt dat 1. in de aanmeldnotitie m.e.r. wordt geconcludeerd dat het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden verschilt per type woning. Als gevolg daarvan kan - nu het type woningen niet geborgd is - niet geconcludeerd worden dat deze berekening klopt. 2. als gevolg van het onvoldoende borgen van het type woningen kan niet worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op gevoelige habitattypen. 3. tevens is niet onderzocht in hoeverre de verkeersafwikkeling tot problemen zal leiden. Het is onduidelijk of de smalle straat, de Blijversweg, berekend is op de verkeersstromen die het plangebied genereerd.	1. Middels de aanwezige aanduidingen op de verbeelding zijn de type woningen vastgelegd en daarmee ook geborgd. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de bouwvlakken in de verbeelding getekend. Hierdoor ligt het bouwplan (en het maximale aantal parkeerplaatsen) in voldoende mate vast en is er sprake van een planologische borging. 2. Beantwoording gelijk aan punt 1. 3. Door Goudappel is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het toenemende aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In zienswijze 5.2 is nader ingegaan op de verkeersafwikkeling. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.5	Reclamant stelt dat het akoestisch onderzoek onvoldoende de representatieve situatie schetst. Er is geenszins geborgd dat op het eerste veld geen training plaatsvinden in de avondperiode. Noch is gemotiveerd waarom sprake is van slechts 12 wedstrijden per jaar. Er is geen voorschrift aan enige vergunning verbonden voor sportvelden.	Het akoestisch onderzoeksbureau heeft het onderzoek gebaseerd op aangeleverde input vanuit de sportvereniging. De uitgangspunten en de uitgevoerde berekening zijn door specialisten van gemeente (en de Omgevingsdienst) beoordeeld en akkoord bevonden. Op basis van dit onderzoek is voldoende aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.6	De reclamant stelt dat niet uitgegaan is van de maximale planologische mogelijkheden. Voor de berekening van geluid dient uit te worden gegaan van de maximale planinvulling. De raad heeft in het bestemmingsplan niet gemotiveerd waarom er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij gebruik van te bouwen mantelzorgwoningen in de directe nabijheid van het sportveld.	Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten aanzien van omgevingslawaai voldoende is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijk ordening. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.7	Reclamant stelt dat het akoestisch onderzoek niet borgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.	Op basis van het onderzoek blijkt de langtijdgemiddelde gevelbelasting ten gevolge van de activiteiten op het sportterrein ten hoogste 40 dB(A). Daarmee wordt

		voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Ook wordt voldaan aan stap 2 van de VNG-brochure voor een rustig gebied. De langtijdgemiddelde optredende gevelbelastingen ten gevolge van de activiteiten op het terrein van de sportinrichting bedragen ten hoogste 42 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan stap 2 van de VNG-brochure voor een rustig gebied. De maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 62 dB(A) in de dagperiode en ten hoogste 56 dB(A) in de avondperiode. Daarmee wordt voldaan aan stap 2 van de VNG-brochure voor een rustig gebied. Concluderend op basis van het akoestisch onderzoek ten aanzien van omgevingslawaaï is voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.8	De reclamant stelt dat er onvoldoende is onderzocht in hoeverre lichthinder vanaf de sportvelden een goed woon- en leefklimaat borgt ten aanzien van het plangebied.	De dichtstbijzijnde lichtmasten staan op een afstand van 120 meter. Deze afstand is dusdanig groot dat er geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat optreedt. Artikel 3.148 van het voormalige Activiteitenbesluit regelt de tijden voor sportvelden, daar moet de vereniging zich dus aan houden. De verlichting moet zijn uitgeschakeld: tussen 23.00 uur en 07.00 uur als er geen sport wordt beoefend en als er geen onderhoud plaatsvindt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.9	De reclamant stelt dat de gegevens in de quickscan flora en fauna onvolledig zijn aangezien niet blijkt welke typen weidevogels zich in het gebied bevinden en welke nesten zijn waargenomen.	In het onderzoek van Ecoresult B.V. is onderzocht welke typen weidevogels aanwezig zijn in het gebied en of er nesten zijn waargenomen. In en direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen broedgevallen van weidevogels bekend. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.10	De reclamant stelt dat op grond van artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening geldt dat er gebruik kan worden gemaakt van onderzoeksgegevens die niet ouder zijn dan twee jaar. De raad wordt verzocht een nadere toelichting te geven waarom gebruik	Een aantal onderzoeken zijn inderdaad ouder dan twee jaar. Echter, blijkt niet dat in de tussentijd sprake is van gewijzigde feiten of omstandigheden, waardoor het overleggen van geactualiseerde gegevens niet noodzakelijk wordt geacht.

	kan worden gemaakt van gegevens die op het moment van vaststelling van het plan bijna vijf jaar oud zijn. Daarbij geldt dat weliswaar gegevens ouder dan twee jaar gebruikt mogen worden, maar dat dat wel gepaard dient te gaan van een toelichting waarom deze gegevens nog bruikbaar zijn.	<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.11	De reclamant stelt dat uit de toelichting van het bestemmingsplan niet blijkt dat of er sprake is van een achteruitgang van de chemische toestand van een grondwater- of oppervlaktewaterlichaam ten gevolge van het project.	Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van vooroverleg het voorontwerp beoordeeld en een reactie ingediend, waarin wordt aangegeven dat men in beginsel geen bezwaar heeft tegen voorliggend plan, mits er op een bepaalde wijze rekening gehouden wordt met een aantal waterhuishoudkundige belangen waar geen inbreuk op gedaan mag worden als gevolg van voorliggend plan. Immers, de verplichtende voorwaarden zoals verwoord in de Keur dienen voldoende geborgd te worden. Doordat de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap is verwerkt in voorliggend ontwerp, wordt in voldoende mate het vigerend beleid omtrent behoud en beheer van waterkwaliteit geborgd. Tevens is het plangebied op de door reclamant genoemde milieuaspecten onderzocht en alle verplichte milieuonderzoeken die initiatiefnemer heeft moeten laten uitvoeren, zijn ook door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld. Uit het advies van de Omgevingsdienst West-Holland is gebleken dat wat betreft milieu- en omgevingsaspecten de ontwikkeling niet tot milieutechnische belemmeringen leidt, noch tot onaanvaardbare aantasting van bepaalde natuurwaarden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.12	De reclamant stelt dat de raad een voorwaardelijke verplichting had moeten opnemen in het bestemmingsplan ten aanzien van het laten plaatsvinden van watercompensatie.	In de regels van Hoogheemraadschap van Rijnland is vastgelegd dat er dient te worden voldaan aan de watercompensatieplicht. Omdat de watercompensatie in de regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland is geborgd, is het niet noodzakelijk om deze verplichting in het ontwerpbestemmingsplan te formaliseren. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.13	De reclamant stelt dat bij de beperking van de bebouwing van het achtererfgebied niet opgenomen is in hoeverre vergunningvrij meer dan 50% van het achtererf bebouwd kan worden.	Voor de bouwactiviteiten die vallen onder artikel 22.36 bruidsschat omgevingsplan, is geen omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken nodig. Een bouwwerk dient te voldoen aan de voorwaarden die horen bij vergunningsvrij bouwen.

		Doordat bebouwing in het achtererfgebied in de Bruidsschat is geborgd, is het niet noodzakelijk om nog een regel op te nemen in het bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.14	De reclamant stelt dat er nog geen privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten met de grondeigenaar. Daarmee is nog niet geborgd dat het project financieel uitvoerbaar is.	Gemeente en grondeigenaar zijn een anterieure overeenkomst aangegaan. Omdat hier in het ontwerpbestemmingsplan niets over stond vermeld, zal paragraaf 7.1 van de toelichting worden aangepast. Met het afsluiten van de anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende geborgd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In paragraaf 7.1 Economische uitvoerbaarheid van de toelichting wordt vermeld dat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de grondeigenaar.
Zienswijze 7		
7.1	De zienswijze betreft een samenvatting van de ingevulde gegevens. In zienswijze 7.2 heeft de reclamant zijn/haar zienswijzen opgenomen.	In de zienswijze 7.2 wordt ingegaan op de zienswijzen van de reclamant.
Zienswijze 7.2		
7.2.1	Reclamant stelt dat door de gewenste ontwikkeling de privacy afneemt. Daarnaast wordt er gevreesd voor (geluids)hinder vanwege de toename in het aantal woningen, voetpaden en verkeersbewegingen.	In zienswijze 5.2 is het privacy aspect en het aantal verkeersbewegingen reeds toegelicht. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
7.2.2	Reclamant stelt dat de gewenste ontwikkeling negatieve effecten heeft op het uitzicht.	In zienswijze 5.2 is nader ingegaan op de negatieve effecten op het uitzicht. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
7.2.3	Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan 'Oud Ade en Rijkpwetering' een maximum bouwhoogte van 9 meter geldt. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling wordt niet onderbouwd waarom er een maximum bouwhoogte van 11 meter wordt aangehouden.	Het stedenbouwkundig ontwerp is in zienswijze 5.2 reeds toegelicht. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

7.2.4	Reclamant stelt dat er waardevermindering zal optreden indien de gewenste ontwikkeling wordt uitgevoerd.	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad alle ruimtelijk relevante aspecten mee te beoordelen. Waardevermindering van een woning is in principe geen ruimtelijk toetsingskader bij een bestemmingsplan, daarvoor bestaat (onder de Wro) het planschaderecht. In zienswijze 5.2 wordt dit verder toegelicht. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
7.2.5	Reclamant stelt voor om privacy buffers (meer groen/hoog groen) te waarborgen en de maximum bouwhoogte terug te brengen naar 9 meter.	Naar mening van de gemeente is er sprake van een passende invulling. In het ontwerpbestemmingsplan en het landschapinrichtingsplan is al rekening gehouden met een groene buffer tussen de bestaande woonwijk en de nieuwe woningen. In zienswijze 5.2 wordt dit verder toegelicht. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 8		
8.1	Reclamant stelt dat de hoge weidevogeldichtheden of potentie daarvoor en de factoren die de hoge weidevogeldichtheden mogelijk maken zoals het graslandgebruik, de waterhuishouding met relatief hoge grondwaterstanden, de landschapsstructuur en de rust van het gebied moeten worden betrokken in de motivering.	Zoals op zienswijze 6 is gereageerd delen wij de mening dat rekening moet worden gehouden met de aangehaalde kwaliteiten. Naar oordeel van de gemeente wordt hier aan voldaan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.2	De reclamant stelt dat het beoogde plan in strijd is met de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. De ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9, onder 5 lid c van de Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland) is geenszins toegelicht in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan had in dit geval niet ter inzage kunnen worden gelegd, omdat in het geheel niet duidelijk is op welke wijze het plan ingepast wordt. Als gevolg daarvan worden belanghebbenden getroffen in hun mogelijkheden een zienswijze op het plan in te dienen, omdat beoordeeld moet kunnen worden in hoeverre het landschapinrichtingsplan dat ontwikkeld dient te worden in overeenstemming is met de provinciale omgevingsverordening. Het plan kan daarmee niet ter inzage worden	In zienswijzen 1 & 6 is reeds een toelichting gegeven. Zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan is afstemming gezocht met de provincie Zuid-Holland (bevoegd gezag) over de vogelweidecompensatie en de landschappelijke inpassing. De afstemming kan gedurende een bestemmingsplanprocedure uitgewerkt worden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals in de beantwoording op zienswijze 1 is omschreven, zijn de vogelweidecompensatie en de landschappelijke inpassing beiden middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. .

	gelegd, omdat nog geen volledige beoordeling van het bestemmingsplan mogelijk is. Het compensatieplan is niet duidelijk, evenmin de wijze waarop een landschapsinrichtingsplan wordt vormgegeven. Daarmee is niet duidelijk in hoeverre instemming wordt verleend door gedeputeerde staten met de voorgenomen ontwikkeling en in hoeverre voldaan wordt aan de vereisten als gesteld in artikel 6.9c en 6.9d van de Omgevingsverordening.	
8.3	De reclamant stelt dat het aantal type woningen onvoldoende is geborgd. Evenwel is in de planregels niet geborgd hoeveel woningen en in welk segment deze kunnen worden gerealiseerd. In zoverre zijn de planregels onvoldoende duidelijk. Immers kunnen op basis van het bestemmingsplan ook geschakelde en vrijstaande woningen worden gerealiseerd op de Locatie 'twee-aaneen'. Als gevolg daarvan is niet duidelijk welk type woningen daar gerealiseerd zullen worden.	Zoals in zienswijze 6.4 is gereageerd is er sprake van een planologische borging van de type woningen die worden gerealiseerd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.4	Reclamant stelt dat 1. in de aanmeldnotitie m.e.r. wordt geconcludeerd dat het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden verschilt per type woning. Als gevolg daarvan kan - nu het type woningen niet geborgd is - niet geconcludeerd worden dat deze berekening klopt. 2. als gevolg van het onvoldoende borgen van de type woningen kan niet worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op gevoelige habitattypen. 3. tevens is niet onderzocht in hoeverre de verkeersafwikkeling tot problemen zal leiden. Het is onduidelijk of de smalle straat, de Blijversweg, berekend is op de verkeersstromen die het plangebied genereert.	1. Zoals op zienswijze 6.3 is gereageerd is het type woningen voldoende geborgd met het ontwerpbestemmingsplan 'Straathof-Rijpwetering'. Daarmee is de berekening voor het aantal benodigde parkeerplaatsen correct uitgevoerd. 2. Zoals op zienswijze 6.3 is gereageerd is het type woningen voldoende geborgd met het ontwerpbestemmingsplan 'Straathof-Rijpwetering'. Daarmee is de toekomstige verkeersgeneratie correct uitgevoerd en zal er geen sprake zijn stikstofdepositie optreden in de Natura 2000-gebieden. 3. Door Goudappel is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het toenemende aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In zienswijze 5.2 is nader ingegaan op de verkeersafwikkeling. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.5	Reclamant stelt dat het akoestisch onderzoek onvoldoende de representatieve situatie schetst. Er geenszins is geborgd dat op het eerste veld geen training plaatsvinden in de avondperiode. Noch is gemotiveerd waarom sprake is van slechts	Zoals in zienswijze 6 is gereageerd is het onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden. Op basis van dit onderzoek is voldoende aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners.

	12 wedstrijden per jaar. Er is geen voorschrift aan enige vergunning verbonden voor sportvelden.	<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.6	De reclamant stelt dat niet uitgegaan is van de maximale planologische mogelijkheden. Voor de berekening van geluid dient uit te worden gegaan van de maximale planinvulling. De raad heeft in het bestemmingsplan niet gemotiveerd waarom er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij gebruik van te bouwen mantelzorgwoningen in de directe nabijheid van het sportveld.	Zoals in zienswijze 6 is gereageerd blijkt dat er aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan en sprake is van goede ruimtelijke ordening. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.7	Reclamant stelt dat het akoestisch onderzoek niet borgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.	Zoals in zienswijze 6 is toegelicht, is er sprake van goede ruimtelijke ordening. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.8	De reclamant stelt dat er onvoldoende is onderzocht in hoeverre lichthinder vanaf de sportvelden een goed woon- en leefklimaat borgt ten aanzien van het plangebied.	Zoals in zienswijze 6 is toegelicht, is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.9	De reclamant stelt dat de gegevens in de quickscan flora en fauna onvolledig zijn aangezien niet blijkt welke typen weidevogels zich in het gebied bevinden en welke nesten zijn waargenomen.	Zoals reeds in zienswijze 6 is gereageerd zijn in en direct aangrenzend aan het plangebied geen broedgevallen van weidevogels bekend. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.10	De reclamant stelt dat op grond van artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening geldt dat er gebruik kan worden gemaakt van onderzoeksgegevens die niet ouder zijn dan twee jaar. De raad wordt verzocht een nadere toelichting te geven waarom gebruik kan worden gemaakt van gegevens die op het moment van vaststelling van het plan bijna vijf jaar oud zijn. Daarbij geldt dat weliswaar gegevens ouder dan twee jaar gebruikt mogen worden, maar dat dat wel gepaard dient te gaan van een toelichting waarom deze gegevens nog bruikbaar zijn.	In zienswijze 6 is reeds gereageerd dat in de tussentijd geen sprake is van gewijzigde feiten of omstandigheden, waardoor het overleggen van geactualiseerde gegevens niet noodzakelijk wordt geacht. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

8.11	De reclamant stelt dat uit de toelichting van het bestemmingsplan niet blijkt dat of er sprake is van een achteruitgang van de chemische toestand van een grondwater- of oppervlaktewaterlichaam ten gevolge van het project.	In zienswijze 6.11 is reeds gereageerd. Zowel het Hoogheemraadschap als de Omgevingsdienst hebben het bestemmingsplan beoordeeld. Eventuele reacties van desbetreffende partners zijn verwerkt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.12	De reclamant stelt dat de raad een voorwaardelijke verplichting had moeten opnemen in het bestemmingsplan ten aanzien van het laten plaatsvinden van watercompensatie.	Zoals in zienswijze 6 reeds is gereageerd is watercompensatie vastgelegd in de regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.13	De reclamant stelt dat bij de beperking van de bebouwing van het achtererfgebied niet opgenomen is in hoeverre vergunningvrij meer dan 50% van het achtererf bebouwd kan worden.	In zienswijze 6 is hierop gereageerd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.14	De reclamant stelt dat er nog geen privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten met de grondeigenaar. Daarmee is nog niet geborgd dat het project financieel uitvoerbaar is.	Zoals in zienswijze 6 is gereageerd zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan de privaatrechtelijke overeenkomst worden ondertekend. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 9

9.1	Reclamant stelt dat het plangebied aangewezen is als 'Beschermingsgebied 2 – Groene buffers' waarin woningbouw niet is toegestaan.	Zoals in zienswijze 1 reeds is toegelicht is ruimtelijke ontwikkeling binnen 'Beschermingscategorie 2 – Groene buffers' mogelijk voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. Hiertoe is een landschapinrichtingsplan opgesteld. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het landschapsplan is nader uitgewerkt en toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.
9.2	De reclamant stelt dat er plannen zijn om de hockeyclub te verhuizen en vraagt zich af waarom het project niet op deze locatie kan worden gerealiseerd.	Zoals in zienswijze 2 is gereageerd is tempoversnelling noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. Partijen hebben in de afgelopen jaren relatief weinig nieuwe woningen gebouwd, waardoor het tekort in de voorgaande jaren is opgelopen. Voor

		het acute tekort aan woningen is wachten op een toekomstig vrij te komen locatie geen optie. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9.3	Reclamant vraagt zich af waarom de anterieure overeenkomst niet ter inzage is gelegd.	Zoals in zienswijze 2 is gereageerd is het niet gebruikelijk een anterieure overeenkomst te publiceren als onderdeel van een publieksrechtelijk(e) bestemmingsplan(procedure). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 10		
10.1	De zienswijze betreft een samenvatting van de ingevulde gegevens. In zienswijze 10.2 heeft de reclamant zijn/haar zienswijzen opgenomen.	In de zienswijze 10.2 wordt ingegaan op de zienswijzen van de reclamant.
Zienswijze 10.2		
10.2.1	De reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met het provinciaal beleid.	Zoals in zienswijze 1 is aangegeven, ligt het plangebied in de zogenaamde 'stads- en dorpsrand' alwaar ontwikkelingen mogelijk zijn, mits goed ingepast. Gedurende de bestemmingsplanprocedure is getracht afstemming te zoeken met de provincie omtrent het landschappelijk inpassingsplan en het voorstel voor de wijze van compensatie, gezien de ligging in belangrijk weidevogelgebied. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
10.2.2	De reclamant vraagt zich af of er geen betere locaties voor woningbouw beschikbaar zijn. Naast de mogelijkheden die herinrichting van het Hertogspark mogelijk oplevert en andere mogelijkheden binnen bestaand dorpsgebied zijn er vele vergelijkbare stukken weiland grenzend aan dorpsgebied. Waarom zou het plangebied de enige mogelijke locatie zijn? Is er door de gemeente gekeken naar andere locaties zowel binnen als buiten BSD?	Zoals in zienswijze 1 en 2 reeds is gereageerd is er sprake van een maatschappelijk belang en om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen is tempoversnelling noodzakelijk. Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte is vanuit de regio geconcludeerd dat een tempoversnelling noodzakelijk is. Partijen hebben in de afgelopen jaren relatief weinig nieuwe woningen gebouwd, waardoor het tekort in de voorgaande jaren is opgelopen. De gemeente Kaag en Braassem is van mening dat de belangen voor woningbouw en de toekomst van Rijkswatering voorgaan ten opzichte van de doelstellingen in de groene buffer. Momenteel is het plangebied de beste locatie in Rijkswatering waar het

		noodzakelijke woningbouwprogramma ingepast kan worden. Met het onderzoek opgenomen in bijlage 1, behorende bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Straathof-Rijpwetering' is dit ook onderbouwd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.2.3	De reclamant stelt dat het beoogde project teveel verkeer oplevert in het eenrichtingsverkeer gebied/woonerf. Op dit moment is er al veel verkeer in het eenrichtingsverkeer gebied van Blijversweg, Binnenweg, Buitenweg, Hertogsweg en Oude Bocht.	Door Goudappel is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het toenemende aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In zienswijze 5.2 is nader ingegaan op de verkeersafwikkeling. Tevens is in paragraaf 5.11 in de toelichting van voorliggend plan nader ingegaan op het aspect verkeer in relatie tot voorliggend plan, waarbij de volgende wegvakken zijn getoetst: Blijversweg, Buitenweg, Hertogsweg en Oud Adeselaan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Zoals in zienswijze 5 reeds is aangegeven wordt naar aanleiding van het onderzoek van Goudappel paragraaf 5.11 van de toelichting aangevuld. Ook wordt de 'motivering verkeersontsluiting Straathof Rijpwetering' als bijlage opgenomen.
10.2.4	De reclamant stelt dat het plan zo is opgezet dat uitbreiding van de huidige locatie voor de hand ligt. Met name de toegangsweg die helemaal doorloopt tot het einde van het plangebied, lijkt als enig doel te hebben om dit gebied in de (nabije) toekomst door te trekken richting Oude Bocht en Achterweg.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van 3.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.2.5	De reclamant stelt dat de maximum bouwhoogte van 11 meter hoger is dan de bestaande bebouwing.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van 5.2.3. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
10.2.6	De reclamant stelt dat er sprake is van planschade en zal een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen.	Indien de reclamant belanghebbende is, is het zijn/haar recht om een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente. Na het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakend besluit wordt het desbetreffende verzoek in behandeling genomen. <i>Conclusie</i>

		Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 11		
11.1	De reclamant stelt dat er geen bezwaren zijn tegen het bestemmingsplan als er rekening wordt gehouden met een aantal voorwaarden. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding als onderstaande punten worden meegenomen. Voor de werkzaamheden is wel een watervergunning nodig.	Er zal rekening worden gehouden met de genoemde voorwaarden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 11.2		
11.2.1	Reclamant stelt dat Hoogheemraadschap van Rijnland nieuwe klimaatbestendige regels in de Waterschapsverordening opneemt. De regels zijn ingegaan in de zomer van 2023.	Met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is er rekening gehouden met de nieuwe regels ten aanzien van klimaatbestendigheid. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 11.3		
11.3	De reclamant stelt geen zienswijze.	N.v.t.