

**Bestemmingsplan
‘Woudse Juffen, Rijnsaterwoude’**

Nota van beantwoording zienswijzen

juni 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woudse Juffen, Rijnsaterwoude' heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal zeven zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. Enkele punten van de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamant stelt dat het huidige plan niet overeenkomt met het door de makelaar gepresenteerde plan ten tijde van de aankoop van de woning aan de Suyderbon. In het nieuwe plan is namelijk sprake van een appartementencomplex en een andere ontsluitingsroute dan eerder voorgesteld.	Het plan dat door de makelaar is gepresenteerd heeft geen juridische status verkregen. De visie die toen is gedeeld met het Dorpslab liet een mogelijke invulling van deze scholenlocatie zien. Wel is de mogelijke invulling uit de visie van KuiperCompagnons gedeeld met (en op verzoek van) de ontwikkelaar van Suyderbon met het verzoek potentiële kopers te informeren over de op handen zijnde transformatie van scholencomplex naar woningbouw. Daarbij is nadrukkelijk aangegeven dat het om een verkavelingsschets gaat die geen status heeft en waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. Dat lijkt reclamant nu toch te doen. Voor het perceel van de voormalige scholenlocatie is door de gemeente Kaag en Braassem in de zomer van 2023 een tender geopend. De tender die is uitgezet, in de huidige tijd van woningnood, vroeg expliciet om zoveel mogelijk woningen en enkel in de categorieën 'sociale huur' en 'betaalbaar'. Hierop konden verschillende partijen een aanvraag indienen. Hierdoor hebben alle partijen een gelijke kans tot gunning gekregen. Het stedenbouwkundig plan dat door de huidige initiatiefnemer is ontwikkeld, is door de gemeente Kaag en Braassem op zowel prijs, woningaantal als kwaliteit het hoogste beoordeeld. Doordat de gunning naar een andere partij is gegaan en de huidige tijd van woningnood vraagt om zoveel mogelijk betaalbare woningen te realiseren, ligt er een ander plan ten grondslag aan deze bestemmingsplanwijziging voor de voormalige scholenlocatie. In de ogen van de raad is er op dit moment meer behoefte aan betaalbare woningen, dat aan een kleinschalig plan met enkel duurdere woningen. Het stedenbouwkundig plan is gegund, omdat er sprake is van een compleet en overtuigend schetsontwerp dat past op de locatie, waarbij zowel de architectonische als ruimtelijke kwaliteit zeer onderscheidend zijn. Tevens zijn het versterken van de karakteristieke polderidentiteit, het creëren van een polderpark en het realiseren van een gêmeleerd programma belangrijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan voor de gunning.

		Tot slot is in de toelichting van het bestemmingsplan 'Suyderbon II' terug te lezen dat bij eventuele herontwikkeling van het zuidoostelijk gelegen gebied (in casu het huidige plangebied) de woonstraat (de Suyderbon) in de toekomst een doorlopende straat zou kunnen worden. Daarmee is reeds voorzienbaarheid gecreëerd over het feit dat de Suyderbon geen doodlopende woonstraat blijft. De nu gekozen ontsluiting is hetzelfde als in de schets waar reclamant aan refereert. Verschil is wel dat het westelijke deel van het plangebied ook via de Suyderbon ontsloten wordt in plaats van een centrale ontsluiting door het gebied. Wat de raad betreft is er sprake van een passende ontsluiting en dus van een goede ruimtelijke ordening. Een andere manier van ontsluiten zou afbreuk doen aan de beoogde toe te voegen kwaliteit van de groene openbare ruimte en het behouden/creëren van het doorzicht vanaf de Herenweg naar het achterland. Het polderpark wordt niet alleen gerealiseerd voor de toekomstige bewoners van de 40 woningen in dit plan, maar feitelijk voor alle inwoners van Rijsaterwoude en met name de omliggende huishoudens zoals die van de Suyderbon. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.2	Reclamant stelt dat door de ontsluiting via de Suyderbon het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Het situeren van de ontsluiting via de Suyderbon zal zorgen voor een onoverzichtelijke en minder veilige situatie. Tevens zullen hulpdiensten ook enorme hinder ervaren vanwege de smalle breedte van de weg.	In de basis worden zo min mogelijk nieuwe wegen aangelegd. De bestaande ontsluiting vanaf de Herenweg wordt behouden en verbreed. Dit is tevens de tweede ontsluiting voor de Suyderbon en aangrenzende woningen. De aansluiting van het plangebied op de Suyderbon was een harde eis van de gemeente bij het uitschrijven van de tender. Dat het drukker zal worden op de Suyderbon als gevolg van deze ontwikkeling wordt onderschreven. Echter, de ontsluitingsweg die via de Suyderbon loopt is onderdeel van een 30 km/u-zone. Hiervoor geldt dat weggebruikers zich aan de gestelde verkeerslimieten dienen te houden ten behoeve van de verkeersveiligheid. De verschillende wegen (zullen) voldoen aan de gemeente Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), waardoor deze goed bereikbaar zijn. Dit geldt ook voor de Suyderbon. Een rijbaan in twee richtingen moet minimaal 4,5 meter breed zijn en de Suyderbon is aangelegd met een breedte van 5,5 meter. Er worden dan ook geen knelpunten verwacht. In het kader van effectieve inzet van de brandweer en overige hulpdiensten is het project voorgelegd aan Veiligheidsregio Hollands Midden. Zij hebben het project beoordeeld op o.a. de bereikbaarheid. Het

		project voldoet aan de eisen die in het beleidsdocument 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM' zijn opgesomd. Vanuit de Veiligheidsregio Hollands Midden zijn er geen bezwaren. De verwachting is juist dat de ontwikkeling een verbetering van de bereikbaarheid tot gevolg heeft, omdat de Suyderbon dan niet langer doodlopend is. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.3	Reclamant stelt dat: 1) een groot deel van de parkeergelegenheid van het nieuwe project aan de Suyderbon wordt geplaatst wat de veiligheid evenmin ten goede komt; 2) het onpraktisch is dat de toekomstige bewoners ver van hun woning moeten parkeren; 3) een parkeerverbod aan de Suyderbon een vereiste is; 4) dat er meerdere incidenten zijn geweest waarbij auto's over het talud richting de sloot zijn komen vast te staan, doordat er aan de Suyderbon auto's geparkeerd stonden.	1) Een deel van de parkeergelegenheid vindt plaats aan de Suyderbon, maar deze grond maakt wel onderdeel uit van het eigendom van de initiatiefnemer en dus van het plangebied. Afgewogen is dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt door de parkeerplaatsen hier te situeren. 2) In 'De Woudse Juffen' is de auto te gast. Door de parkeerplaatsen aan de rand van het plangebied te realiseren blijft er meer ruimte over voor groen- en speelvoorzieningen. Tevens, door de parkeerplaatsen te verplaatsen naar de rand van het plangebied, worden deze zo veel mogelijk aan het oog onttrokken. De gemeente Kaag en Braassem hanteert bovendien een loopafstand tot 100 meter voor parkeren als acceptabel. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. 3) Er geldt op dit moment geen parkeerverbod op de Suyderbon. De gemeente stelt op openbare wegen alleen een parkeerverbod in als dat uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk wordt geacht. Gezien de lage snelheid en verkeersintensiteit lijkt een dergelijk verbod op voorhand niet noodzakelijk. 4) Het project voldoet aan de gemeentelijke LIOR. Daarnaast wordt de bestaande ontsluiting vanaf de Herenweg verbreed. Indien het aantal incidenten in de toekomst toeneemt kan worden gekeken naar passende maatregelen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.4	Reclamant stelt dat ervaring leert dat op het moment dat de afvalcontainers niet binnen de wijk worden geplaatst, en op het moment dat deze vol zijn, hier makkelijk mee omgegaan zal worden en dus zeer waarschijnlijk overlast zal veroorzaken aan de Suyderbon. De vuilcontainers dienen op een andere locatie gerealiseerd te worden.	De locatie van de afvalcontainer staat nog niet vast. De definitieve locatie van de afvalcontainer(s) zal worden bepaald ten tijde van de definitieve planuitwerking en aanvraag omgevingsvergunning. Bovendien zal dit gebeuren in overleg met de afvalophaaldiensten in de gemeente. Initiatiefnemer heeft in ieder geval aangegeven zo veel mogelijk rekening te willen houden met de wensen/bezwaren van de omwonenden. Dit punt van de zienswijze valt dus buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure. Desondanks heeft de

		initiatiefnemer de container voorlopig op een andere plek ingetekend. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De afvalcontainer is in de afbeelding van het stedenbouwkundig plan onder paragraaf 2.2.1 van de toelichting verplaatst naar een plek nabij de aansluiting van het plangebied op de Herenweg.
1.5	Reclamant stelt in het huidige plan onvoldoende rekening wordt gehouden met de huidige bewoners. Met het huidige plan krijgt de Suyderbon al het verkeer, de parkeerplaatsen en de afvalcontainers te verwerken terwijl de nieuwe wijk vol groen komt. Om de Suyderbon ook leefbaar te houden dient hier ook groen toegevoegd te worden.	De bomenrij aan de zuidzijde en langs de Suyderbon blijft behouden en wordt aangevuld met knotwilgen. Hierdoor blijft het uitzicht op de bomenrij vanaf de Suyderbon behouden. Daarnaast kunnen bewoners van de Suyderbon ook gebruik maken van het polderpark. Het polderpark is een plek voor iedereen, waar bewoners van Rijsaterwoude, net als vroeger, kunnen samenkomen. Langs het nu nog doodlopende stuk van de Suyderbon is het bovendien niet mogelijk om veel meer groen aan te planten. Tussen de weg en de sloot is daar in ieder geval geen ruimte (meer) voor, omdat het talud daar simpelweg te smal en te steil voor is. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.6	Reclamant stelt dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er zouden 64 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd terwijl het beoogde plan ruimte biedt voor 63 parkeerplaatsen.	In paragraaf 4.9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staan de exacte normen en aantallen. Er moeten inderdaad minimaal 64 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en die staan ook ingetekend. Dit is terug te zien op afbeelding 9 in paragraaf 2.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Daarmee wordt er voldaan aan de 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018'. Bovendien is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan omtrent parkeren (artikel 6.4.3), waarbij ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning (nogmaals) aangetoond moet worden dat aan de gemeentelijke parkeernorm wordt voldaan. Het aspect 'parkeren' vormt dus geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.7	Reclamant stelt dat op het huidige terrein 12 parkeerplaatsen in gebruik zijn door omwonenden en dat deze zodoende tot de lokale parkeerbehoefte horen. Conform artikel 3 lid e en f van de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 dienen deze parkeerplaatsen gecompenseerd te worden. Dit	De 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte hoorden bij de basisschool, kinderopvang en gymzaal. Nu deze functies verhuisd zijn naar het voormalige gemeentehuis, zijn er geen functies in dit gebied meer over die een parkeerbehoefte vervullen. Er is sprake van een totale herstructurering van het gehele gebied en dat betekent dat deze parkeerplaatsen niet

	zou betekenen dat er in het plan 'De Woudse Juffen' minimaal 76 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.	gecompenseerd hoeven te worden in het nieuwbouwproject. In de huidige situatie wordt er geen parkeercapaciteit binnen het plangebied toegerekend aan omwonenden. Daar is op dit moment ook geen aanleiding toe. Recent gerealiseerde en aangrenzende woningbouw voldoet aan de parkeernorm ('Heren van Acht' en 'Zeven Meesters'). De aanwezige gebouwen in het plangebied zijn anti-kraak in gebruik. De parkeerplaatsen die nu worden gebruikt zijn ten behoeve van het anti-kraak gebruik. Zodra dit anti-kraak gebruik komt te vervallen zal er geen gebruik meer worden gemaakt van de parkeerplaatsen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.8	Reclamant heeft vier varianten opgesteld, waarbij de Suyderbon meer ontzien zal worden. Volgens reclamant is ook de veiligheid groter, kan er meer groen behouden worden, worden er in enkele gevallen zelfs meer parkeerplaatsen gecreëerd die ook nog eens dichterbij de nieuwe woningen gesitueerd zijn en zal ook het eigenaarschap van de afvalcontainers meer gewaarborgd zijn.	Naar aanleiding van de zienswijzen is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met de indieners van de zienswijzen. Hier is een 'participatievariant' uit ontstaan waarin initiatiefnemer en omwonenden elkaar lijken te hebben gevonden. In het aangepaste plan maakt de gebiedsontsluitingsweg een slinger waardoor deze niet langer uitkomt voor de woningen aan de Suyderbon 47 en 49, maar ten oosten van deze woningen gesitueerd wordt. Op deze manier zal er ook (haast) geen sprake meer zijn van lichthinder door koplampen van auto's voor de omwonenden. Deze planaanpassing doet beperkt afbreuk aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan en belangrijker is dat bezwaren weggenomen zijn. Hierdoor verschuiven er ook vier woningen van het noordoostelijke woningblok naar het noordwestelijke woningblok. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De afbeeldingen in de toelichting en de verbeelding zijn aangepast op de 'participatievariant', waarin de gebiedsontsluitingsweg dus een slinger maakt om naast de meest oostelijk gelegen woning aan de Suyderbon uit te komen.
Zienswijze 2		
2.1	Reclamant stelt: 1) dat de maximale parkeernorm dient te worden gehanteerd om de volgende redenen: - Het gemiddelde autobezit in Rijnsaterwoude ligt hoger; - Reeds is er tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving;	1) Voor de parkeernormen uit de 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018' heeft de gemeente Kaag en Braassem ervoor gekozen om de bandbreedte uit de CROW-publicatie één-op-één over te nemen uit de CROW-publicatie. Bij nieuwbouw en/of een functiewijziging wordt in overleg met de initiatiefnemer een realistische parkeernorm bepaald, waarbij de minimale parkeernorm als ondergrens dient.

	- Door het ontbreken van voorzieningen zijn bewoners genoodzaakt tot (meer) autobezit. 2) mogelijkheid tot laden en lossen voor eigen woning; 3) de toename van het aantal verkeersbewegingen moet een directe aanleiding zijn om vergaande maatregelen te nemen tegen sluipverkeer zoals enkel aanwonenden toegang en/of eenrichtingsverkeer en aanpassing van de wegindeling.	Om de volgende twee redenen is voor onderhavig planinitiatief de minimale parkeernorm toegepast. Allereerst wordt met het project 'De Woudse Juffen' maximaal ingezet op de groenkwaliteit van het plangebied, waarbij de auto te gast is. Het uitgangspunt is dat er zo min mogelijk verharding komt in 'De Woudse Juffen'. De openbare ruimte wordt dus zo min mogelijk verhard en bovendien wordt de buurt voorzien van een breed scala aan natuurstimulerende maatregelen. Daarmee wordt een nieuwe gezonde woonwijk gecreëerd die rijk is aan verschillende habitats. Daarmee weegt de groenkwaliteit binnen het plangebied zwaarder dan het realiseren van meer parkeerplaatsen. Ten tweede worden met onderhavig planinitiatief woningen gecreëerd voor sociale huurders, senioren en starters. Het autogebruik van deze doelgroep ligt lager dan het autogebruik van (jonge) gezinnen. Daarnaast zijn er steeds meer ontwikkelingen die erop wijzen dat het autobezit de komende decennia kan afnemen. Meer mensen maken gebruik van een (elektrische) fiets en thuiswerken is deels gebleven, waardoor reizen minder noodzakelijk is geworden voor veel beroepen. Verder gaan steeds meer mensen bewuster om met mobiliteit. Door te voldoen aan de minimale parkeernorm voldoet het plan aan de 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018'. In de berekening in de tabel uit de toelichting is de parkeernorm van 0,3 parkeerplaats voor bezoekers per woning losgehaald van de minimale parkeernorm. Hierdoor lijkt er een andere norm te zijn gehanteerd, maar onderaan de streep kom je op hetzelfde getal uit: 64 parkeerplaatsen. $64 / 40 = 1,6$ auto/parkeerplaats per woning. Dat is dus hoger dan de door reclamant benoemde huidige statistiek voor Rijnsaterwoude (1,4 auto per woning). 2) Men kan in de nieuwe situatie niet overal pal voor de deur komen met de auto, maar de loopafstanden zijn beperkt en meer dan acceptabel. Verder is er de calamiteitsroute die wel tot de entree van de appartementen komt. 3) Er bestaat geen enkele aanleiding te denken dat het plangebied en Suyderbon worden aangewend voor sluipverkeer of het sluipverkeer op de Herenweg groter zullen maken. Gedurende spijtijden op de N207 vindt op de Herenweg wel sluipverkeer plaats. Hiernaar
--	---	--

		wordt momenteel onderzoek gedaan. Dat staat verder los van de ontwikkeling 'De Woudse Juffen' en valt dus buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 2b. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.2	Reclamant stelt dat: 1) voor de bebouwing ten noorden van het plangebied een maximum bouwhoogte van 7 meter en een maximum goothoogte van 4 meter geldt. Binnen het bouwvlak ten zuiden van het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 8 meter. Op de plankaart zoals weergegeven op de site Ruimtelijke Plannen is de bouw- en goothoogte niet zichtbaar; 2) de gestapelde woningen niet passen binnen de landelijke kern van Rijsaterwoude. Hierdoor wordt het zicht op het Braassemermeer verstoord. Ook is dit een belangrijke oorzaak voor het tekort aan parkeerplaatsen.	1) De maximale bouwhoogtes zijn wel degelijk zichtbaar op Ruimtelijke Plannen. De maximale goot- en bouwhoogte van de rijwoningen is respectievelijk 6 en 10 meter en van de gestapelde woningen is de bouwhoogte ook 10 meter. Daarnaast sluit de bouwhoogte van 'De Woudse Juffen' aan op de bouwhoogte die voor de omliggende bouwwerken wordt aangehouden. Voor de Suyderbon geldt ook een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter, anders dan reclamant stelt. Voor De Heren van Acht, de woningen die in de zuidoosthoek aan het plan grenzen, geldt zelf een maximum bouwhoogte van 11 meter. Voor de woningen gelegen tegenover de dijkwoningen geldt een maximum bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 6 meter. Deze bouwhoogte komt overeen met de bouwhoogte die wordt aangehouden voor de dijkwoningen in het ontwerpbestemmingsplan 'De Woudse Juffen'. Dat de nieuwe bebouwing de huidige bebouwing met een bouwlaag zou overstijgen is ook niet juist. In alle gevallen is er sprake van drie bouwlagen, óf gestapeld óf twee lagen met een kap. De woningen aan de Suyderbon die grenzen aan het plangebied hebben ook twee lagen met een kap. De bebouwing van 'De Woudse Juffen' sluit dus stedenbouwkundig goed aan bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. 2) Het dorpse gevoel in het nieuwe polderpark wordt versterkt door de inzet van dwarskappen, gevelverspringingen, afwisseling in volumes en het toepassen van verschillende gevelmaterialen. De beleving van de woningen wordt hiermee zacht en groen en sluit daarmee aan bij de sfeer van het park. Bovendien worden de appartementen niet hoger dan de grondgebonden woningen. Het gaat om gestapelde woningen met een maximum bouwhoogte van 10 meter. Daarbij is er grote behoefte aan gelijkvloerse woningen in de sociale huursector, ook in Rijsaterwoude.

		Tot slot is er geen sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Er wordt voldaan aan de gestelde minimale parkeernorm die is opgenomen in de 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018'. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.3	Reclamant stelt dat de hoogte van 12 meter voor de lichtmasten niet past binnen het beoogde parklandschap en door de lichteffecten schadelijk is voor de in de toelichting op het plan beoogde ontwikkeling van flora en fauna. Het voorstel is om een maximum bouwhoogte van 4 meter aan te houden.	De maximale hoogte voor lichtmasten is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en sluit aan bij de mogelijkheden in de overige bestemmingsplannen binnen de gemeente Kaag en Braassem. Desalniettemin zal de bouwhoogte voor lichtmasten worden verlaagd naar 8 meter. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De maximale bouwhoogte voor lichtmasten in artikel 3.2.2 onder c en 5.2.2 onder c is gewijzigd van 12 naar 8 meter.
2.4	Reclamant stelt dat: 1) er een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat er wordt voorzien in de aanplant van 0,4 bomen per woning; 2) een aantal beeldbepalende bomen blijven bestaan.	1) In de LIOR is reeds de regel opgenomen dat het aantal bomen in nieuwbouwprojecten 0,4 bomen per woning is. Daarmee is het niet noodzakelijk om de regel in het bestemmingsplan om te nemen. 2) In het plangebied is het groen beeldbepalend, onderdeel hiervan zijn de bestaande bomen in het plangebied. Het behoud van de beeldbepalende bomen in het plangebied was een harde eis van de gemeente bij het uitschrijven van de tender. In het inrichtingsplan zijn de waardevolle bomen behouden en ingepast. Indien noodzakelijk zullen deze waardevolle bomen verplant worden binnen het plangebied. Tot slot zal er worden voldaan de LIOR ten aanzien van de bomennorm in het polderpark. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 2b		
2.1	Reclamant uit haar zorgen over de drie bouwplannen/concept-bestemmingsplannen die op dit moment in ontwikkeling zijn in Rijnsaterwoude en geeft aan dat de initiatieven voor deze doelgroep om toezicht vragen ten behoeve van de veiligheid, leefbaarheid en het woongenot van de huidige bewoners van Rijnsaterwoude. Reclamant stelt daarnaast dat voor alle bouwplannen die op dit moment in ontwikkeling zijn in Rijnsaterwoude niet wordt voldaan aan de LIOR en Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem (2018), ook in de toelichting. Reclamant stelt dat de	De raad neemt de geuite zorgen ter harte. Er worden nu inderdaad in een relatief korte tijd verschillende, wat omvangrijkere ontwikkelingen in procedure gebracht voor Rijnsaterwoude. Dit vraagt om een goede afstemming, met name in de bouwfase. Dit valt buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure en zal worden meegenomen in de latere fase van dit traject/deze trajecten. Voor wat betreft doelgroepen en woningtypen is de raad van mening dat de verschillende plannen elkaar aanvullen. Ook voor wat betreft de verkeersafwikkeling is een integrale afweging gemaakt:

	verkeersveiligheid teniet wordt gedaan en dat de projecten te groot zijn voor de genoemde locaties.	- Jachthaven Meerzicht: een verkeersgeneratie van 390 mvt/etmaal, waarvan een deel zal ontsluiten richting het noorden (Vriezenweg / N207 noord) en een deel richting het zuiden (Herenweg Rijnsaterwoude / N207 zuid). Er wordt hier uitgegaan van 50% in beide richtingen. Verkeerstoename op de Herenweg bedraagt daarmee ± 200 verkeersbewegingen. - Jongerenhuisvesting; een verkeersgeneratie van 132 mvt/etmaal, waarvan het grootste deel zal ontsluiten richting de N207. Er wordt hier uitgegaan van 80% richting N207 en 20% richting het noorden over de Herenweg. Verkeerstoename op de Herenweg bedraagt daarmee ± 30 verkeersbewegingen. - Woudse Juffen; een verkeersgeneratie van ± 285 mvt/etmaal. Dit zal allemaal over de Herenweg rijden. In totaal betekent dit dus een verkeerstoename van ruim 500 verkeersbewegingen over de Herenweg per etmaal. De Herenweg is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De veilige capaciteit bedraagt op dergelijke wegen zo'n 4.000-4.500 motorvoertuigen per etmaal. De laatste telling dateert uit 2020 en toont een intensiteit van zo'n 1.600 motorvoertuigen per etmaal. Dit was tijdens de coronapandemie, maar in de gemeten periode was er geen sprake van een lockdown, gelet op de pieken sluipverkeer op de dinsdag en donderdag in de ochtendspits die zichtbaar zijn in de tellingen. Daarbij komt dat het verkeersmodel RVMK hetzelfde beeld laat zien met intensiteiten tussen de 1.500 en 2.000 mvt/etmaal. Hieruit wordt geconcludeerd dat een toename van 500 verkeersbewegingen per etmaal niet tot knelpunten zal gaan leiden op de Herenweg binnen de bebouwde kom. En dit geldt ook voor de overige wegen in de omgeving (Herenweg buiten de bebouwde kom, de Woudsedijk-Zuid en de Vriezenweg). Wel is het zo dat als er sprake is van sluipverkeer het een stuk drukker wordt op de Herenweg en dit is ook het moment dat er wel problemen ontstaan. Om dit probleem te verminderen zijn we reeds in contact met de dorpsraad en de provincie. Dat dit probleem verholpen dient te worden, zijn we het over eens, maar dit valt buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure. De stelling dat normen worden losgelaten of opgerekt wordt niet gedeeld. Alle plannen zijn op zichzelf beoordeeld en passend bevonden. Voor wat betreft de parkeernorm wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 2.1. Wat betreft de LIOR dient opgemerkt te worden dat plannen daar niet aan hoeven
--	--	---

		te voldoen als de openbare ruimte na realisatie niet in beheer wordt overgedragen aan de gemeente. In dit geval wordt er desalniettemin behoorlijke wat ruimte groen ingericht en is er dus in de ogen van de raad sprake van een passend plan. <i>Conclusie</i> Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 3		
3.1	Reclamant stelt dat: 1) de beoogde bebouwing op de locatie te grootschalig en ambitieus is voor een gemeenschap van 503 woningen. Het plan realiseert een toename van 8% in nieuwe woningen voor Rijnsaterwoude. Reclamant is van mening dat 'De Woudse Juffen' niet onder 'kleinschalig' valt; 2) het plan niet overeenkomt met het eerder gepresenteerde plan in 2020, waarbij is aangegeven dat het een kleinschalig project zou betreffen.	1) De verwijzing van reclamant naar de term 'kleinschalig' is begrijpelijk. In de Omgevingsvisie is echter niet gedefinieerd wat daaronder wordt verstaan. Wat wel duidelijk wordt is dat de ontwikkelingen <i>"kleinschaliger zullen zijn dan binnen het sub-gebiedstype centrum dorps"</i>. Gesteld kan worden dat dat ook het geval is, want in de centrum dorpse kernen Roelofarendsveen ('Braassemerland', ruim 1.000 woningen), Oude Wetering ('schapenlandje', ±100 woningen), Leimuiden (Grietpolderontwikkeling, ±210 woningen) en Woubrugge (Karperhof, 66 woningen) staan grootschaligere woningbouwprojecten op stapel. Voor Rijnsaterwoude is een project van 40 woningen substantieel, maar over de gehele gemeente bekeken valt dit niet onder grootschalig. De gemeente Kaag en Braassem heeft bovendien duidelijke ambities ten aanzien van woningbouw. In grote lijnen is de ambitie om meer, sneller en meer betaalbare woningen te realiseren. Onderhavig plan draagt bij aan deze ambitie. Er wordt namelijk een substantieel programma gecreëerd om invulling te geven aan het gewenste sociale huurprogramma en betaalbare woningen in het middensegment. Tevens wordt voor starters een koopinstapregeling opgezet. Daarbij is toevoeging van woningen hard nodig om de vitaliteit van Rijnsaterwoude te behouden. Momenteel zit IKC 't Woud qua leerlingenaantal bijvoorbeeld onder de opheffingsnorm. Bovendien heeft bouwen binnen bestaand stedelijk gebied de voorkeur boven uitbreiding in het buitengebied. Ten slotte is er in dit plan geen sprake van hoogbouw en sluit de beoogde bebouwing goed aan bij de directe omgeving. Er is al met al dan ook sprake van een passende woningbouwontwikkeling. 2) Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

3.2	Reclamant stelt dat de Suyderbon niet geschikt is als ontsluitingsroute voor de wijk 'De Woudse Juffen', maar hooguit als doorgaande weg. Voorstel is om de ontsluitingsroute van de 40 nieuwe woningen enkel via de Herenweg te laten plaatsvinden.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.2.
3.3	Reclamant stelt dat de parkeervakken, de verzamelplaats van de vuilcontainers en ondergrondse vuilcontainer anders dient te worden gesitueerd.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.3 en 1.4.
3.4	Reclamant stelt dat voor de Suyderbon (huisnummers 37 t/m 49) een parkeerverbod dient te gelden.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.3 (punt 3).
3.5	Reclamant stelt dat aan de Suyderbon voor het veilig in- en afrijden van de opritten bij de woningen voldoende ruimte dient te zijn voor de benodigde draaicirkels.	Het planinitiatief voldoet aan de LIOR. Hierin zijn o.a. regels opgesteld voor draaicirkels i.v.m. minimale manoeuvreerruimte. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.6	Reclamant stelt dat de situering van de loopbrug niet wenselijk is. Het is niet verstandig om hier een oversteekplek te creëren zonder voetpad.	De Suyderbon is een verblijfsgebied (30 km/u-weg) waar langzaam en gemotoriseerd verkeer mengen. Daarbij geldt dat in sommige situaties geen aparte voorzieningen, zoals een looppad voor voetgangers of fietspad voor fietsers, aanwezig zijn. Er wordt hier geen gevaarlijke situatie voorzien. Desondanks is de initiatiefnemer bereid om de loopbrug te laten vervallen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De loopbrug is verwijderd uit de afbeelding van het stedenbouwkundig plan onder paragraaf 2.2.1 van de toelichting.
3.7	Reclamant stelt dat: 1) het uitzicht op het groen en de mooie bomenrij verdwijnt met het beoogde plan. Voorstel is om het groen aan de buitenrand van het plangebied door te trekken, om het uitzicht van de woningen aan de Suyderbon te beschermen tegen het aangezicht van de appartementen/huizen die worden gerealiseerd aan het weiland; 2) de oude bomen dienen te blijven bestaan of één op één te worden vervangen.	1) Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5. Ten aanzien van het doortrekken van de bomenrij langs de Suyderbon dient opgemerkt te worden dat dit buiten het plangebied van 'De Woudse Juffen' valt en geen eigendom is van de initiatiefnemer. Tot slot wordt opgemerkt dat de beoogde appartementen niet hoger zullen zijn dan de woningen bestaande uit twee lagen met een kap. 2) Zie de beantwoording onder zienswijze 2.4. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.8	Reclamant stelt dat: 1) de 63 parkeerplekken die nu op de tekening zijn ingetekend niet voldoen aan de minimale parkeernorm. Voor het beoogde plan dienen er volgens reclamant circa 80 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;	1) Zie de beantwoording onder zienswijze 1.6 en 2.1 (punt 1). 2) Zie de beantwoording onder zienswijze 1.7.

	2) op het huidige terrein 12 parkeerplaatsen in gebruik zijn door omwonenden en dat deze zodoende tot de lokale parkeerbehoefte horen. Conform artikel 3 lid e en f van de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 dienen deze parkeerplaatsen gecompenseerd te worden. Dit zou betekenen dat er in het plan 'De Woudse Juffen' minimaal 76 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.	
3.9	Reclamant heeft een alternatieve uitwerking van het plan samengesteld waarin rekening is gehouden met de door reclamant genoemde aandachtspunten.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.8.
Zienswijze 4		
4.1	Reclamant stelt dat er geen sprake is van kleinschalige woningbouw zoals genoemd staat in de gemeentelijke omgevingsvisie en in de LIOR.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1.
4.2	Reclamant stelt dat: 1) de parkeernorm van 1,6 onvoldoende is aangezien in Rijnsaterwoude beperkte OV-mogelijkheden zijn; 2) dat de beoogde ontwikkeling leidt tot parkeeroverlast.	Zie de beantwoording onder zienswijze 2.1 (punt 1).
4.3	Reclamant stelt voor om de ontsluiting via de Herenweg te laten verlopen in plaats van via de Suyderbon.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 1.2.
4.4	Reclamant stelt dat voor de Suyderbon (huisnummers 37 t/m 49) een parkeerverbod dient te gelden.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.3 (punt 3).
4.5	Reclamant stelt voor om dichterbij de ontsluiting naar de Herenweg een plek voor vuilcontainers te realiseren.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.4.
4.6	Reclamant stelt voor om de nieuwe loopbrug over het water tussen de Suyderbon, de voormalige school en het weiland te verwijderen en extra bomen te plaatsen om het uitzicht richting de nieuwe huizen en het eventuele appartementencomplex wat aantrekkelijker te maken voor de huidige bewoners.	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.6 en 3.7 (punt 1).
4.7	Reclamant heeft een alternatieve uitwerking van het plan samengesteld waarin rekening is gehouden met de door reclamant genoemde aandachtspunten.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.8.
Zienswijze 5		
5.1	Reclamant stelt dat het huidige plan niet overeenkomt met het door de makelaar gepresenteerde plan ten tijde van de aankoop van de woning aan de Suyderbon. In het nieuwe plan is namelijk sprake van een	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.

	appartementencomplex en een andere ontsluitingsroute dan eerder voorgesteld.	
5.2	Reclamant stelt dat door de ontsluiting via de Suyderbon het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Het situeren van de ontsluiting via de Suyderbon zal zorgen voor een onoverzichtelijke en minder veilige situatie. Tevens zullen hulpdiensten ook enorme hinder ervaren vanwege de smalle breedte van de weg.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.2.
5.3	Reclamant stelt dat: 1) een groot deel van de parkeergelegenheid van het nieuwe project aan de Suyderbon wordt geplaatst wat de veiligheid evenmin ten goede komt; 2) het onpraktisch is dat de toekomstige bewoners ver van hun woning moeten parkeren; 3) een parkeerverbod aan de Suyderbon een vereiste is;	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.3.
5.4	Reclamant stelt dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er zouden 64 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd terwijl het beoogde plan ruimte biedt voor 63 parkeerplaatsen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.6.
5.5	Reclamant stelt dat ervaring leert dat op het moment dat de afvalcontainers niet binnen de wijk worden geplaatst, en op het moment dat deze vol zijn, hier makkelijk mee omgegaan zal worden en dus zeer waarschijnlijk overlast zal veroorzaken aan de Suyderbon. De vuilcontainers dienen op een andere locatie gerealiseerd te worden.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.4.
5.6	Reclamant stelt dat: 1) het huidige plan onvoldoende rekening wordt gehouden met de huidige bewoners. Met het huidige plan krijgt de Suyderbon al het verkeer, de parkeerplaatsen en de afvalcontainers te verwerken terwijl de nieuwe wijk vol groen komt. Om de Suyderbon ook leefbaar te houden dient hier ook groen toegevoegd te worden; 2) de situering van de loopbrug niet wenselijk is. Het is niet verstandig om hier een oversteekplek te creëren zonder voetpad; 3) om aan de LIOR-norm te kunnen voldoen dient het herplanten van de bomen idealiter en ter compensatie langs de Suyderbon plaats te vinden.	1) Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5. 2) Zie de beantwoording onder zienswijze 3.6. 3) Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5 en 3.7.
5.7	Reclamant heeft vier varianten opgesteld, waarbij de Suyderbon meer ontzien zal worden. Volgens reclamant is ook de veiligheid groter,	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.8.

	kan er meer groen behouden worden, worden er in enkele gevallen zelfs meer parkeerplaatsen gecreëerd die ook nog eens dichterbij de nieuwe woningen gesitueerd zijn en zal ook het eigenaarschap van de afvalcontainers meer gewaarborgd zijn.	
Zienswijze 6		
6.1	Reclamant stelt dat het huidige plan niet overeenkomt met het door de makelaar gepresenteerde plan ten tijde van de aankoop van de woning aan de Suyderbon, dat erop wees dat het een kleinschalig project zou betreffen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1.
6.2	Reclamant stelt dat de ontsluitingsweg via de Suyderbon leidt tot toenemende verkeersdrukke en lichthinder. Reclamant verzoekt alternatieven te overwegen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.8.
6.3	Reclamant stelt dat de geplande parkeerplaatsen op de Suyderbon en de plaatsing van een afvalcontainer onwenselijk zijn.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.3 (punt 1 en 2) en 1.4.
Zienswijze 7		
7.1	Reclamant stelt dat het huidige plan niet overeenkomt met het door de makelaar gepresenteerde plan ten tijde van de aankoop van de woning aan de Suyderbon. In het nieuwe plan is namelijk sprake van meer woningen en een andere ontsluitingsroute dan eerder voorgesteld.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1.
7.2	Reclamant stelt dat het niet wenselijk is om de sloot tegenover de woningen aan de Suyderbon te dempen en de groenstrook te verwijderen. Dit is in strijd met de Omgevingsvisie en de LIOR.	Een gedeelte van de sloot wordt inderdaad gedempt. Het is mogelijk om water te compenseren door de watergang ten zuiden van het plangebied te verbreden in combinatie met de wadi parkzone. Tevens blijft de groenstrook behouden. Daarmee wordt en voldaan aan de Omgevingsvisie en de LIOR. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
7.3	Reclamant stelt dat de ontsluitingsweg via de Suyderbon leidt tot toenemende verkeersdrukke. Reclamant stelt bovendien dat de ontsluitingsweg recht tegenover hun woning aan de Suyderbon zal komen te liggen. Hierdoor zullen de koplampen van de auto's direct in de woonkamer van de bewoners schijnen. Hetgeen lichthinder zal veroorzaken. Reclamant verwijst hierbij ook naar een recente uitspraak van de Raad van State, dat een gemeente dergelijke hinder afkomstig van koplampen van auto's tegen dient te gaan.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.8.

7.4	Reclamant stelt dat er geen sprake is van kleinschalige woningbouw zoals genoemd staat in de gemeentelijke omgevingsvisie en in de LIOR. Hieruit volgt namelijk dat ontwikkelingen omtrent woningbouw en voorzieningen zullen moeten passen binnen de aard en schaal van de omgeving. Realisatie van 40 woningen, waaronder een appartementencomplex past niet binnen dit uitgangspunt.	Zie de beantwoording onder zienswijze 2.2 en 3.1.
7.5	Reclamant stelt dat het groen tegenover de woningen aan de Suyderbon verdwijnt. Om het zicht op het groen te behouden zouden de bewoners graag willen terugzien dat aan de buitenrand van 'De Woudse Juffen' het groen wordt doorgetrokken.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5 en 3.7.
7.6	Reclamant stelt dat dat er geen parkeerplekken op de Suyderbon kunnen worden gerealiseerd, omdat dit de doorstroming zal belemmeren.	Bij het inparkeren en uitrijden van de auto is niet te voorkomen dat men nooit hoeft te wachten. Maar de ontsluitingsroute aan de Suyderbon wordt met het realiseren van de parkeerplaatsen niet smaller. De verwachting is dat de parkeerplekken de doorstroming beperkt belemmeren, maar dit is niet zwaarwegend om de parkeerplaatsen te verplaatsen. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 1.3. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
7.7	Reclamant stelt dat: 1) er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er zouden 64 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd terwijl het beoogde plan ruimte biedt voor 63 parkeerplaatsen; 2) de zes parkeerplaatsen naast Herenweg nr. 147H dienen te worden gecompenseerd, omdat deze tot de lokale parkeerbehoefte horen.	1) Zie de beantwoording onder zienswijze 1.6. 2) Zie de beantwoording onder zienswijze 1.7.
7.8	Reclamant stelt dat de beoogde loopbrug tussen de Suyderbon en de voormalige school bij het weiland voor een onveilige situatie zorgt. Het is namelijk onverantwoord om een oversteekplek te creëren zonder voetpad aan een doorgaande weg.	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.6.
7.9	Reclamant stelt dat het onwenselijk is dat de afvalcontainers bij de Suyderbon worden geplaatst.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.4.
7.10	Reclamant heeft een alternatieve uitwerking van het plan samengesteld waarin de ontsluitingsroute enkel via de Herenweg verloopt, de vuilcontainers verplaatst worden, de loopbrug verwijderd wordt en parkeeroverlast voorkomen wordt. Bovendien hoeft in dat voorstel de sloot niet gedeeltelijk	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.8.

	gedempt te worden en behoudt de Suyderbon haar groene omgeving.	
--	---	--