

**Bestemmingsplan
'Zuidzijderweg 4, Oud Ade'**

Nota van beantwoording zienswijzen

juni 2020

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidzijderweg 4, Oud Ade' heeft van 9 april t/m 20 mei ter inzage gelegen.

In deze periode is in totaal één zienswijze ontvangen. De zienswijze wordt hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijze heeft tot een kleine wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan geleid.

De provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland zijn akkoord.

Zienswijze 1		
1.	Het ontwerpbestemmingsplan maakt de aanleg van een steiger mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan is de gewenste steiger binnen de bestemming 'Water' niet toegestaan. Bij het mogelijk maken van de aanlegsteiger aan de noordzijde is niet, dan wel onvoldoende rekening gehouden met het feit dat dit meer recreanten en dus ook meer dagrecreatie op het water met zich brengt. Reclamant verwacht (geluids)overlast te ondervinden van dagrecreanten die in bootjes op korte afstand langs haar woning varen. Reclamant stelt dat dit (geluids)aspect niet is meegewogen in het bestemmingsplan en meent dat op dit punt geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	De initiatiefnemers hopen uiteraard meer recreanten te trekken met hun plannen. Echter, de gewenste steiger bij de planlocatie zal in nagenoeg alle gevallen de eindbestemming zijn voor recreanten. Het is niet aannemelijk dat dagrecreanten verder door zullen varen (langs bewoners verder aan de dijk en dus ook langs de woning van reclamant), aangezien dit een doodlopende en dus niet uitnodigende vaart is. Dit is ook aangegeven met een doodlopend-bord op de hoek van de 'afslag' vanaf de Zuidzijdervaart. Daarnaast is de lage zelfbedieningsbrug (Zuidzijderweg) moeilijk hanteerbaar en wordt deze in de huidige situatie op een mooie dag slechts één of twee keer gebruikt. De beoogde bestemmingsplanwijziging zal redelijkerwijs niet zorgen voor meer bewegingen op het water ten westen van de brug. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
2.	Gelet op de plantoelichting zal er voor de beoogde situatie parkeerruimte voor ca. 25 auto's gerealiseerd worden op een terrein dat ca. 50 meter ten westen van de planlocatie is gesitueerd en ca. 10 meter van de woning van reclamant. Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Bos' en parkeervoorzieningen zijn ter plaatse van die bestemming toegestaan. Echter, reclamant stelt dat die parkeervoorzieningen gezien de plansystematiek wel ten dienste moeten staan van de bestemming 'Bos'. Extensieve dagrecreatie is toegestaan, maar deze parkeerplaatsen zullen ten dienste staan van de horeca- en recreatieve verblijfsfunctie. Reclamant is van mening dat het parkeerterrein zodoende niet gebruikt kan worden ten dienste van de multifunctionele ruimte, horeca en recreatieappartementen en dat er dus niet in de parkeerbehoefte wordt voldaan. Reclamant meent dat op dit punt geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Het bedoelde perceel maakt, met uitzondering van de onderbouwing, geen onderdeel uit van dit postzegelbestemmingsplan. Er wijzigt dan ook niets aan de huidige bestemming en het huidige gebruik van dit kavel. Het heeft (en houdt) de bestemming 'Bos' met in de bestemmingsomschrijving parkeervoorzieningen. Parkeren is hier op dit moment dus al toegestaan. Onduidelijk is op welke plansystematiek door reclamant bedoeld wordt. In het bestemmingsplan Buitengebied West wordt bij de bestemmingsomschrijving vaak onderscheid gemaakt door middel van termen als 'bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals', 'alsmede voor', 'met daaraan ondergeschikt', etc. Bij de bestemming 'Bos' is daar echter geen sprake van en staat parkeervoorzieningen in hetzelfde rijtje als behoud, bescherming en beheer van het aanwezige bosgebied. Daarmee zou juist gesteld kunnen worden dat de plansystematiek suggereert dat er bij de bestemming 'Bos' geen sprake van onderscheid in functies is en in welke mate deze voorkomen. Het parkeerterrein is gelegen op ongeveer 50 meter van de planlocatie, wat een acceptabele loopafstand is. Voor verkeersonderzoeken wordt vaak een loopafstand van 100 meter aangehouden. In totaal zullen er binnen het plangebied en op het terrein verderop samen ongeveer 37 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Toegelicht is dat er ongeveer 25 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van deze bestemmingsplanwijziging, waardoor er

		ruim in de behoefte wordt voorzien. De verwachting is bovendien dat het parkeerterrein vooral zal dienen om ruimte te bieden voor piekmomenten. Immers, de bezoekers van de multifunctionele ruimte zullen met name overdag de parkeerplaatsen bezetten, terwijl de recreanten met name 's avonds hun auto willen kunnen parkeren. In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied West, is te lezen dat <i>“Kaag en Braassem inzet op een aantrekkelijke stadsrandzone door ruimte te bieden aan recreatieve bedrijvigheid. Een belangrijke impuls hiervoor kan het ontwikkelen van natuur-/recreatiegebieden zijn. Aansluitend aan stedelijke gebieden/dorpen is dit gericht op intensievere recreatie en de daarbij behorende voorzieningen, zoals een restaurant en parkeergelegenheid. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van het Ghoybos.”</i> In de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) staat het Ghoybos bovendien aangemerkt als een locatie geschikt voor intensieve recreatie. Voor intensieve recreatie geldt: <i>“Bestaande recreatiebedrijven krijgen ruimte om te groeien en nieuwe recreatiebedrijven krijgen de gelegenheid zich te vestigen. Bij intensieve recreatiezones kunnen meer mensen verblijven en zijn er meer activiteiten mogelijk die publiek trekken. Er is horeca aanwezig, voldoende parkeerruimte en (grootschalige) verblijfsrecreatie is toegestaan. Zo kunnen verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen, parkeergelegenheid en een jachthaven verder worden ontwikkeld.”</i> Het initiatief van het Ghoyhuys, dat grenst aan het Ghoybos, is zowel in lijn met de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied West als met de visie van de MRSV en biedt de mogelijkheid om de recreatieve functie van het Ghoybos te versterken. Initiatiefnemers zijn ook altijd betrokken geweest bij de ontwikkeling van het Ghoybos. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
3.	Door de beoogde planontwikkeling zullen er veel meer auto's komen te staan. Reclamant verwacht overlast te ondervinden door zowel de koplampen van de auto's die in de woonkamer zullen schijnen, als geluidsoverlast van de motor van de auto's. Bovendien moet er rekening gehouden worden met hogere piekgeluiden ten gevolge van het vaker gezamenlijk aankomen en vertrekken als gevolg van grotere groepen. Uit de plantoelichting volgt niet dat dit aspect van verkeers- en parkeerhinder is meegewogen. Reclamant meent dat het ontwerpbestemmingsplan in zoverre niet voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.	Op dit moment wordt de woning van reclamant door een dichtbegroeide haag en een schuur gescheiden van het parkeerterrein. Overlast van koplampen is dan ook niet te verwachten. De voornaamste doelgroep van de initiatiefnemers blijft gelijk aan de gasten die hier in de huidige situatie ook al overnachten: buitenlandse toeristen, zakenlui, etc. De locatie is met tien losse appartementen bovendien niet per definitie aantrekkelijk(er) voor grote groepen. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van punt 2. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
4.	Reclamant stelt dat het onduidelijk is of en in hoeverre het terras betrokken dient te worden bij het maximaal toegestane oppervlak aan horeca van 250 m². Ook is niet duidelijk in hoeverre is gezien wat de gevolgen zijn van een horecavoorziening in categorie 2 en het	De VNG hanteert richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor logies-, maaltijden- en drankenverstrekking worden binnen deze brochure verschillende categorieën onderscheiden: - cafés, restaurants, ijssalons en hotels: 10 meter;

	bijbehorende terras voor omwonenden. Uitgaande van een oppervlakte van 250 m² aan horeca kunnen daar zeker 100 bezoekers tegelijkertijd aanwezig zijn. Het ontwerpbestemmingsplan zou dan ook onvoldoende zorgvuldig voorbereid zijn en mogelijk in strijd met de rechtszekerheid.	- discotheken en cateringbedrijven: 30 meter; - kampeerreinen en vakantiecentra (met keuken): 50 meter. Het Ghoyhuys kan het beste omschreven worden als een combinatie van bovenstaande categorieën. Duidelijk is dat de woning van reclamant op ongeveer 80 meter afstand van het plangebied is gelegen en er dus zelfs aan de grootste richtafstand voldaan wordt. Bovendien is de horeca ondersteunend aan de multifunctionele ruimte of verblijfsrecreatieve appartementen en is het niet de bedoeling het als zelfstandige horecagelegenheid te exploiteren. Het genoemde aantal vierkante meters is gebaseerd op de bestaande vergunning: multifunctionele ruimte (180 m²) + terras voor (50 m²) + terras achter (25 m²) = 255 m². Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan. De maximale bruto vloeroppervlakte van horeca in categorie 2 is gewijzigd naar 255 m². Bovendien is in de toelichting opgenomen dat dit gaat om de bestaande vergunning en waar deze totale vloeroppervlakte uit bestaat (multifunctionele ruimte, het grote terras voor en het kleinere terras achter).
5.	Reclamant vindt het tot slot opmerkelijk dat in de plantoelichting staat beschreven dat de initiatiefnemers regelmatig contact hebben met de directe burens en dat de vragen die bij omwonenden leven, zouden zijn beantwoord. Reclamant geeft aan dat er inderdaad in het verleden gesprekken zijn geweest, maar dat de beoogde ontwikkeling zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan haar niet bekend was en dat zij weldegelijk (gedeeltelijk) bezwaren heeft tegen de realisatie van de plannen en de ruime invulling die is gegeven aan de multifunctionele ruimte. De zinsnede uit de plantoelichting is volgens reclamant dan ook op zijn minst onzorgvuldig te noemen.	Met hetgeen beschreven in paragraaf 6.2.3 van de toelichting hebben de initiatiefnemers aan willen geven dat er gesproken is met direct omwonenden en dat eventuele vragen zijn beantwoord. Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan. De zinsnede <i>"Dit heeft ertoe geleid dat de betrokken buurtbewoners aangegeven hebben geen bezwaar te hebben tegen de plannen van de initiatiefnemers."</i> is verwijderd.
6.	Ten slotte wordt nog aandacht gevraagd voor de met de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaande milieuoverlast door de toename aan motorbootjes en auto's. Uit de plantoelichting zou blijken dat ontoereikend is onderzocht wat de gevolgen voor de ecologische waarden ten behoeve van het water zijn ten gevolge van het plan. Daarnaast volgt uit de plantoelichting dat vleermuizen, reptielen en andere (beschermde) soorten niet voorkomen, terwijl deze soorten weldegelijk ter plaatse worden gezien door reclamant. Reclamant is dan ook van mening dat de beoogde werkzaamheden niet plaats kunnen vinden zonder nader onderzoek.	Onduidelijk is wat reclamant bedoeld met het feit dat uit de plantoelichting zou blijken dat ontoereikend is onderzocht wat de gevolgen voor de ecologische waarden ten behoeve van het water zijn ten gevolge van het plan. Voor de gehele planlocatie is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Ook het water is meegenomen in deze beschrijving. Dit onderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland en op basis van hun advies is de quickscan (en daarmee ook de plantoelichting) aangepast. De Omgevingsdienst stelde dat er enkel nog vervolgonderzoek naar rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen gedaan moest worden. Uit het aanvullende sporenonderzoek bleek dat de planlocatie niet geschikt is/gebruikt wordt als rust- of verblijfplaats door vleermuizen. Hiermee is voldoende aangetoond dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.