

**Bestemmingsplan
‘Woudsedijk-Zuid 22, Woubrugge’**

Nota van beantwoording zienswijzen

juni 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woudsedijk-Zuid 22, Woubrugge' heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal zes 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 is van mening dat de parkeerberekening in het bestemmingsplan gebaseerd is op verkeerde aannames. Reclamant stelt dat de op basis van de realistische parkeernorm en het gemiddelde autobezit in de gemeente Kaag en Braassem het aantal parkeerplaatsen moet worden opgeschaald van 33 naar 45 tot 52 parkeerplaatsen.	In samenspraak tussen de adviseur Verkeer en vervoer van de gemeente en de initiatiefnemer is de gehanteerde parkeernorm overeengekomen. Dat betekent dat er voor de kleine appartementen (35 m²) aangesloten wordt bij de parkeernorm van 'kamerverhuur' en voor de wat grotere appartementen (50 m²) bij de norm 'etage, goedkoop (<65 m²)'. Zoals in paragraaf 2.2.2 te lezen valt, komt dit voor dit plan neer op een minimum van 29 parkeerplaatsen. Er worden in het plan 33 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt er voldaan aan de parkeernorm. Deze norm wordt ook gehanteerd bij het andere plan van de initiatiefnemer aan de Floraweg in Roelofarendsveen en de raad vindt dit verdedigbaar. Ter vergelijking is er ook gekeken naar een ander plan van de initiatiefnemer voor huisvesting van werkende jongeren, te weten aan de rand van Leiden, vlakbij de uitvalsweg A44 en dus ver van het centrum. Daar blijken in werkelijkheid 65 parkeerplaatsen voldoende te zijn bij een complex van 132 appartementen. De raad vindt dit voorbeeld vergelijkbaar met Woubrugge, omdat de locatie aan de Woudsedijk-Zuid ook nabij een uitvalsweg (N207) is gelegen met bovendien een bushalte nabij. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.2	Reclamant stelt dat de beoogde stalling van het project onvoldoende ruimte biedt aan het stallen van fietsen en spullen van bewoners die niet in de woning worden opgeborgen. Daarbij vraagt reclamant zich af of de in het bestemmingsplan aangeduide berging voldoende ruimte biedt voor opslag of dat het slechts wordt ingericht als fietsenstalling. Indien dit het geval is stelt reclamant voor een tweede berging op te nemen in het plan voor opslag. Daarnaast vraagt reclamant zich ook af of er fietsenrekken worden gerealiseerd voor bezoekers.	Conform het Bouwbesluit wordt er een gezamenlijke berging gerealiseerd die bedoeld is om fietsen beschermd tegen weer en wind op te slaan. Eventuele opslag door bewoners dient in de eigen woning te gebeuren. Hier wordt geen aparte berging voor gerealiseerd. In de verdere uitwerking van het plan zullen er fietsenrekken worden opgenomen voor bezoekers. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.3	Reclamant stelt dat de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden door de aanwezigheid van de N207 naast het plangebied. Daarbij vraagt	Het klopt dat de locatie een hoge geluidbelasting ondervindt vanuit de N207. Het plan levert echter een belangrijke bijdrage aan de grote regionale en lokale behoefte aan (sociale) huurwoningen, waardoor

	reclamant zich af of de planlocatie wel geschikt is voor woningbouw, omdat er bouwkundige maatregelen moeten worden getroffen én de maximale hogere waarden moeten worden vastgesteld om de akoestiek te compenseren. Daarbij stelt reclamant dat in de regels bij het plan de bouwkundige maatregelen en het maximale geluidsniveau van 33 dB binnen de gevels niet zijn opgenomen en wenst dat dit wordt aangepast.	onderzocht is hoe de woningen kunnen worden ingepast op een zo acceptabel mogelijke manier gezien de geluidbelasting. Om zoveel mogelijk kwalitatieve geluidsluwe ruimte te creëren is het plan ontworpen met een binnenhof. Het binnenhof krijgt een groene inrichting om zo een optimaal woon- en leefklimaat te realiseren. De appartementen krijgen door deze indeling één gevel aan de buitenzijde en één aan de binnenzijde. De binnen gevels zijn zo afgeschermd van de voornaamste geluidsbron dat aan de binnenzijde geluidsluwe gevels ontstaan. Het bouwvolume heeft hierdoor geluidsluwe gevels aan de binnenzijde en licht en vrij uitzicht aan de buitenzijde. Door de ligging ten opzichte van de N207 ontstaan er op de noordoosthoek van het gebouw een beperkt aantal appartementen met twee dove gevels. De meerwaarde van deze appartementen is echter dat zij door hun ligging aan meerdere kanten licht en vrij uitzicht behouden en aan de binnenzijde een geluidsluwe gevel hebben. De in het rapport van het akoestisch onderzoek aangegeven maatregelen (dove gevels, geluidsscherm, afgeschermd slaapkamergevels, de geluidsluwe gemeenschappelijke buitenruimte en de geluidscompensatie) zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 5.2). De binnenwaarden bij nieuwe woningen moeten altijd voldoen aan de regels zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit is geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, maar een separate procedure die na vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gestart. De omgevingsdienst West-Holland heeft het plan beoordeeld en akkoord bevonden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.4	Reclamant stelt dat de geurnormen worden overschreden en er daarom sprake is van een onaanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat, omdat er volgens het onderzoek sprake is van een voorgrondbelasting die hoort bij een extreem slechte milieukwaliteit. Hierbij vindt reclamant dat het onaanvaardbaar is dat de geurbelasting aanvaardbaar wordt geacht, omdat de stankoverlast van de veehouderij in de omgeving niet kan toenemen. Reclamant stelt dat door de hoge woningnood onder	Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat wanneer er niet aan de geurnorm wordt voldaan dat niet per definitie betekent dat er sprake is van een slecht woon- en leefklimaat. Het bevoegd gezag overweegt of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van de mogelijke toename van de geurbelasting, de afstandseisen en de belangen van de veehouderijen in de omgeving. Er is ter plaatse van het plangebied reeds sprake van een overbelaste geursituatie, deze neemt met het plan niet toe. Er zijn op dit moment ook al meerdere woningen aanwezig

	werkende jongeren een te hoge woningnood is en zij daarom geen alternatief hebben en niet kunnen overwegen zich niet in de nieuwbouw te vestigen.	ruimschoots binnen de contour. Daarnaast wordt voldaan aan de afstandseisen en is er geen significante invloed vanwege andere veehouderijen in de omgeving. De raad acht de situatie omtrent geur aanvaardbaar. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.5	Reclamant stelt dat de locatie voor het beoogde bouwplan ongeschikt is en dat een vierde woonlaag op de twee bouwblokken, ondanks dat dit niet onder hoogbouw valt, als zodanig hoog wordt ervaren dat dit niet als passend wordt beoordeeld. Hierdoor zou het woongenot van de toekomstige bewoners en de huidige inwoners niet voorop staan in het bouwplan.	De raad acht de beoogde bouwhoogte, gezien de ligging aan de rand van het dorp en tegen de provinciale weg aan, aanvaardbaar. Er vindt geen onevenredige schaduwwerking plaats en van beperking van doorzichten is ook geen sprake. De hoogste nokhoogte wordt gehanteerd aan de buitenzijde van het perceel, niet nabij het aangrenzende perceel. Er is daarbij sprake van een zekere gelaagdheid en overgang. De raad is van mening dat het plan stedenbouwkundig inpasbaar is en dat de beoogde bouwhoogtes in deze hoek – tussen de kern, het buitengebied en de provinciale weg in – te rechtvaardigen is. Door de ligging van de N207 komt het project bovendien niet direct (visueel) in contact met het open landschap, dus dat is een wezenlijk verschil t.o.v. een dorpsrand die direct grenst aan het open weiland. Door het toevoegen van een bomenrij wordt ten slotte gezorgd voor een passende overgang. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.6	Reclamant stelt dat de locatie en doelgroep van het project niet aansluit op de omgeving en stelt voor dat er beter aansluiting met het plan De Woudse Juffen kan worden gezocht. En indien dit niet mogelijk is en het college hier niet in meegaat, in ieder geval het plan wordt aangepast en in de regels de eerder genoemde zienswijzen worden opgelost.	De initiatiefnemer merkt dat er een grote behoefte is aan woningen in de sociale huursector voor werkende jongeren in Kaag en Braassem. De initiatiefnemer is een stichting zonder winstoogmerk die wil zorgen voor betaalbare woningen in Woubrugge/Rijnsaterwoude en een toevoeging aan verhuurbestand van Kaag en Braassem. Uit cijfers blijkt dat er in de gemeente Kaag en Braassem in 2021 meer dan 2.000 jongeren op zoek waren naar een woonruimte. Daarmee blijkt de behoefte aan dit soort woningen overduidelijk. Werkende jongeren uit Kaag en Braassem zijn bovendien bekend met de omgeving en dus ook met een eventueel gebrek aan voorzieningen. In de ogen van de raad vullen dit plan en het plan De Woudse Juffen op de vrijvallende scholenlocatie elkaar juist goed aan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

1.7	Reclamant stelt dat de regel onder 10.2 betreffende de mogelijkheid tot het bouwen van één niet-overdekt zwembad per abuis is opgenomen en indien dit niet het geval is in de planverbeelding de voorgestelde nodige parkeerplaatsen en tweede berging worden opgenomen. Daarnaast stelt reclamant voor dat er in dat geval een doorlopende onderhoudsovereenkomst tussen de gemeente Kaag en Braassem en de initiatiefnemer dient te worden gesloten.	Een niet-overdekt zwembad is geen onderdeel van de plannen. De mogelijkheid hiervoor in de planregels is afkomstig uit de gemeentelijke standaardregels, maar zal ten behoeve van dit plan worden geschrapt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Artikel 10.2 onder a sub 3 is verwijderd.
1.8	Reclamant stelt dat de maximale bouwhoogte van lichtmasten aanzienlijk lager moet zijn en de maximale hoogte van 12 meter naar een maximale hoogte van 6 meter moet worden vastgesteld met enkel naar recht beneden schijnend licht om lichthinder te voorkomen.	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 d en 4.2.2. onder a is gewijzigd van 12 naar 8 meter.
Zienswijze 1b		
1b.1	Reclamant uit haar zorgen over de drie bouwplannen/concept-bestemmingsplannen die op dit moment in ontwikkeling zijn in Rijsaterwoude en geeft aan dat de initiatieven voor deze doelgroep om toezicht vragen ten behoeve van de veiligheid, leefbaarheid en het woongenot van de huidige bewoners van Rijsaterwoude. Reclamant stelt daarnaast dat voor alle bouwplannen die op dit moment in ontwikkeling zijn in Rijsaterwoude niet wordt voldaan aan de LIOR en Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem (2018), ook in de toelichting. Reclamant stelt dat de verkeersveiligheid teniet wordt gedaan en dat de projecten te groot zijn voor de genoemde locaties.	De raad neemt de geuite zorgen ter harte. Er worden nu inderdaad in een relatief korte tijd verschillende, wat omvangrijkere ontwikkelingen in procedure gebracht voor Rijsaterwoude. Dit vraagt om een goede afstemming, met name in de bouwfase. Dit valt buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure en zal worden meegenomen in de latere fase van dit traject/deze trajecten. Voor wat betreft doelgroepen en woningtypen is de raad van mening dat de verschillende plannen elkaar aanvullen. Ook voor wat betreft de verkeersafwikkeling is een integrale afweging gemaakt: - Jachthaven Meerzicht: een verkeersgeneratie van 390 mvt/etmaal, waarvan een deel zal ontsluiten richting het noorden (Vriezenweg / N207 noord) en een deel richting het zuiden (Herenweg Rijsaterwoude / N207 zuid). Er wordt hier uitgegaan van 50% in beide richtingen. Verkeerstoename op de Herenweg bedraagt daarmee ±200 verkeersbewegingen. - Jongerenhuisvesting; een verkeersgeneratie van 132 mvt/etmaal, waarvan het grootste deel zal ontsluiten richting de N207. Er wordt hier uitgegaan van 80% richting N207 en 20% richting het noorden over de Herenweg. Verkeerstoename op de Herenweg bedraagt daarmee ±30 verkeersbewegingen.

		- Woudse Juffen; een verkeersgeneratie van ± 285 mvt/etmaal. Dit zal allemaal over de Herenweg rijden. In totaal betekent dit dus een verkeerstoename van ruim 500 verkeersbewegingen over de Herenweg per etmaal. De Herenweg is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De veilige capaciteit bedraagt op dergelijke wegen zo'n 4.000-4.500 motorvoertuigen per etmaal. De laatste telling dateert uit 2020 en toont een intensiteit van zo'n 1.600 motorvoertuigen per etmaal. Dit was tijdens de coronapandemie, maar in de gemeten periode was er geen sprake van een lockdown, gelet op de pieken sluipverkeer op de dinsdag en donderdag in de ochtendspits die zichtbaar zijn in de tellingen. Daarbij komt dat het verkeersmodel RVMK hetzelfde beeld laat zien met intensiteiten tussen de 1.500 en 2.000 mvt/etmaal. Hieruit wordt geconcludeerd dat een toename van 500 verkeersbewegingen per etmaal niet tot knelpunten zal gaan leiden op de Herenweg binnen de bebouwde kom. En dit geldt ook voor de overige wegen in de omgeving (Herenweg buiten de bebouwde kom, de Woudsedijk-Zuid en de Vriezenweg). Wel is het zo dat als er sprake is van sluipverkeer het een stuk drukker wordt op de Herenweg en dit is ook het moment dat er wel problemen ontstaan. Om dit probleem te verminderen zijn we reeds in contact met de dorpsraad en de provincie. Dat dit probleem verholpen dient te worden, zijn we het over eens, maar dit valt buiten de scope van deze bestemmingsplanprocedure. De stelling dat normen worden losgelaten of opgerekt wordt niet gedeeld. Alle plannen zijn op zichzelf beoordeeld en passend bevonden. Voor wat betreft de parkeernorm wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1.1. 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 2		
2.1	Reclamant stelt dat er onvoldoende is geparticipeerd met de omwonenden, dat er naar aanleiding van de informatieavond geen terugkoppeling is gekomen op de uitgesproken zorgen van de bewoners en dat er niets is	De tekst in de toelichting is wel degelijk juist. Ten behoeve van de planvoorbereiding heeft participatie plaatsgevonden. Er is, na de besluitvorming van het college op het principeverzoek, een informatieavond georganiseerd voor bewoners waarbij de omwonenden

	gedaan met de opgedane input vanuit de bewoners. Reclamant stelt dat de tekst over participatie in de toelichting onjuist is.	zijn geïnformeerd over het plan. Verder is er direct contact geweest met de buurman van het aangrenzende perceel (o.a. bezoek op locatie) en is de initiatiefnemer met het plan aanwezig geweest op een themamarkt van de gemeente. Ook zijn er diverse nieuwsberichten gepubliceerd over de ontwikkelingen van de Woudsedijk-Zuid 22. Het projectteam (architect van de initiatiefnemer) geeft aan alle vragen die hen zijn binnengekomen te hebben beantwoord. Het zou natuurlijk kunnen zijn dat sommige vragen niet goed tot het projectteam zijn gekomen. Als dit het geval is dan betreuren zij dat. Dat er door de initiatiefnemer niets is gedaan met de input die is ontvangen vanuit de omwonenden is niet juist. Het plan, zoals is ingediend bij het principeverzoek en waarop de reacties van de omwonenden zijn ingestuurd, ging uit van 36 woningen. In het uiteindelijke bestemmingsplan is dit verlaagd naar 32 appartementen. Ook is de afstand tot de perceelsgrens met enkele meters vergroot en zijn er meer parkeerplaatsen als uitgangspunt genomen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.2	Reclamant spreekt ongenoegen over het contact en de communicatie met de gemeente en de initiatiefnemer en verzoekt de gemeente om informatie over de procedure hoe de bestaande opstallen op het perceel eigendom zijn geworden van de initiatiefnemer.	Met reclamant is veelvuldig contact geweest. Iedere keer als er door reclamant om een update van de stand van zaken van het bestemmingsplantraject gevraagd werd, is daarop gereageerd door de behandelend ambtenaar. De zeer beperkte openheid van de provincie tijdens het verkooptraject van het perceel wordt betreurd. Van de provincie Zuid-Holland hebben wij begrepen dat zij in eerste instantie het perceel wilden verkopen aan een medeoverheid, maar openheid daarover vanuit de provincie richting reclamant had wel op zijn plaats geweest. De gemeente heeft haar interesse in het perceel getoond toen duidelijk werd dat de initiatiefnemer van deze bestemmingsplanwijziging interesse had om hier appartementen voor werkende jongeren te realiseren. Op 13 februari 2023 heeft de gemeente het voornemen tot (door)verkoop van het perceel aan de initiatiefnemer bekend gemaakt via Overheid.nl. Dit in verband met het Didam-arrest van de Hoge Raad van november 2021. Op dit voornemen zijn geen bezwaren ontvangen. Het perceel aan de Woudsedijk-Zuid 22 in Woubrugge is daarna verkocht van de provincie aan de gemeente en direct doorverkocht van de gemeente aan de initiatiefnemer.

		<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.3	Reclamant stelt dat er in de plantoelichting onvoldoende is getoetst aan de omgevingsvisie, omdat er met 32 wooneenheden verdeeld over meerdere bouwblokken en met maar liefst vier woonlagen geen sprake is van een geleidelijke overgang naar het landschap. Ook verbaasd reclamant zich dat dit plan doorgang kan vinden, want in het verleden zijn er verschillende plannen gesneuveld die vlak langs de N207 en/of onder een aanvliegeroute van Schiphol.	Wat betreft de ligging langs de N207 en de ruimtelijke inpasbaarheid wordt respectievelijk verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.3 en 1.5. Overigens verwijst reclamant naar de gemeentelijke omgevingsvisie in het kader van de ruimtelijke beoordeling van het plan, maar de omgevingsvisie is feitelijk een integraal visiedocument van de gemeente. In de visie komt overduidelijk de behoefte aan meer betaalbare woningen binnen de gemeente naar voren, ook voor jongeren. Daarnaast staat in de omgevingsvisie ook dat het een doelstelling van de gemeente is om bedrijfsbestemmingen uit de kernen en het buitengebied te verwijderen en deze te clusteren op bedrijventerreinen. Deze bestemmingswijziging sluit aan bij die ambitie. Er is met dit plan dan ook geen sprake van een afwijking van de omgevingsvisie, maar juist van een plan dat in lijn is met de visie van de gemeente. Wat betreft de aanvliegeroute van Schiphol dient opgemerkt te worden dat het plangebied niet binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) valt. Dat betekent dat nieuwe woningen ('kwetsbare objecten') toegevoegd mogen worden op dit perceel en dat ook de in het plan beoogde bouwhoogte geen belemmering vormt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.4	Reclamant stelt dat de stedenbouwkundige invulling van het project niet aansluit op het provinciale beleid voor wat betreft de bestaande identiteit van de omgeving en structuur van het landschap, als het gaat om de gestapelde woningbouw van vier woonlagen. Reclamant stelt dat het project niet aansluit op de woningen in de omgeving en er daarom geen sprake is van een passende overgang naar het landelijk gebied en de hoge kwaliteit van de dorpsrand.	In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling in relatie tot het provinciaal beleid. Het plangebied heeft geen specifieke landschappelijke waarden of bijzondere ruimtelijke kwaliteiten. De toevoeging van vergroening zorgt ervoor dat de toekomstige situatie beter aansluit op de omgeving en het landschap dan de huidige situatie. In de huidige situatie vormt de bedrijfslocatie/-bebouwing juist een dissonant in de omgeving. Het plan is bovendien op de gebruikelijke manier voorgelegd aan de provincie en dit heeft niet geleid tot een formele vooroverlegreactie. Ook heeft de provincie geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de provincie bij dit plan geen strijdigheden voorziet met het provinciaal beleid.

		<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.5	Reclamant stelt dat de beoogde doelgroep (werkende jongeren) voor de planontwikkeling en de planlocatie niet aansluit op de wensen van de desbetreffende doelgroep. Er is onvoldoende aanbod aan (sociale) voorzieningen in de directe omgeving waardoor de planontwikkeling onmogelijk voor deze doelgroep wordt gerealiseerd. Daarnaast vraagt reclamant zich af waarom in het bestemmingsplan niet vastgelegd of expliciet benoemd wordt voor wie de appartementen worden gerealiseerd.	Wat betreft de doelgroep wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.6. De ontwikkeling maakt het mogelijk om voor de specifieke doelgroep huisvesting te bieden waardoor de kans op doorstroming wordt vergroot. In de planregels is geborgd dat de woningen dienen te worden uitgevoerd als sociale huurwoning. In de overeenkomst met de initiatiefnemer zijn daarnaast specifieke afspraken gemaakt over de toewijzing van de woningen aan werkende jongeren. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.6	Reclamant stelt dat de gehanteerde parkeernorm te mager is, zeker omdat er in de directe nabijheid van de planlocatie geen alternatieve parkeergelegenheden zijn. De Woudsedijk-Zuid heeft volgens reclamant onvoldoende ruimte om de toekomstige verkeersstromen op een veilige manier af te wentelen. Reclamant ontvangt graag een uitwerking hoe wordt gegarandeerd dat de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en dat er niet op de openbare weg geparkeerd wordt.	Er kan in het bestemmingsplan niet geborgd worden dat er in de toekomst niet op de openbare weg geparkeerd zou kunnen worden, maar het bouwplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Het profiel van de Woudsedijk is smal, waardoor weggebruikers automatisch minder hard zullen rijden en alerter zullen zijn. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 1b.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.7	Daarbij stelt reclamant dat dat de wettelijke geluidsnormen door de ligging van het projectgebied aan de N207 worden overschreden en dat de ruimtelijke toepassingen op de planlocatie ook niet aan de wettelijke voorwaarden kunnen voldoen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.3.
2.8	Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling van invloed is op de privacy van de direct omwonenden van het plan doordat er direct zicht is op het perceel op het adres aan de Woudsedijk-Zuid 20 en ontvangt graag een uitleg waarom deze inbreuk op de privacy acceptabel wordt gevonden. Reclamant verwijst hierbij naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: ECLI:NL:RVS:2023:2081.	Dat er sprake zal zijn van een andere dynamiek in (de directe omgeving van) het plangebied en dat dit kan leiden tot een verminderd gevoel van privacy kunnen we begrijpen. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 2.11 als het gaat om een belangenafweging. Echter, het Burgerlijk Wetboek schrijft voor dat binnen 2 meter geen venster mag komen. Uit deze rechtsregel volgt dat op een afstand groter dan 2 meter een venster acceptabel is. In casu is hier sprake van. In de huidige situatie loopt het bouwvlak van de bedrijfsbestemming tot aan de erfgrans met het perceel Woudsedijk-Zuid 20. In de nieuwe situatie komt de bebouwing op minimaal 5 meter afstand tot die erfgrans te staan. De dichtstbijzijnde bebouwing komt op ruim 15

		meter afstand van de nieuw te bouwen appartementen. Ter vergelijking: de recreatiewoning aan de westzijde van de woning op Woudsedijk-Zuid 20 staat op een afstand van ongeveer 12 meter van deze woning. De raad acht daarmee de nieuwe situatie aanvaardbaar. Het verschil met de door reclamant aangedragen jurisprudentie is dat het bouwvlak bij het voorliggende bestemmingsplan op minimaal 5 meter van de erfgrans is gesitueerd en op ruim 15 meter van de dichtstbijzijnde bebouwing. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.9	Reclamant stelt dat de bouwhoogtes van 12, 14 en 16 meter enorm verschillen met de huidige maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter. Reclamant stelt dat door deze bouwhoogten het aantal zonuren op het perceel Woudsedijk-Zuid 20 aanzienlijk af zal nemen en dat er een afname is van het zicht vanuit de woning op dit perceel.	Er zal geen significante afname van het aantal zonuren op het perceel Woudsedijk-Zuid 20 plaatsvinden, omdat dit perceel aan de westzijde van het plangebied ligt. Dat betekent dat hooguit bij zonsopkomst de zon wat later het perceel zal bereiken. Zodra de zon is gedraaid naar het zuidoosten, zuiden, zuidwesten en westen zal er geen sprake zijn van schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op het naastgelegen perceel. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.10	Reclamant stelt dat er op de bestaande percelen bij bepaalde windstromen wel degelijk overlast van geur door de varkenshouderij wordt ondervonden en dat nader onderzoek gericht op de geurverspreiding van de varkenshouderij bij diverse windrichtingen noodzakelijk wordt geacht.	Uit het uitgevoerde geuronderzoek blijkt inderdaad dat er reeds sprake is van een overbelaste geursituatie. Voorgenomen ontwikkeling zorgt echter niet voor extra geurbelasting, dus nader geuronderzoek is niet aan de orde. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.11	Reclamant stelt dat de beoogde doelgroep niet gepast is op de huidige planlocatie door de toename van drukte en (verkeers)geluid door de nieuwe bewoners, waardoor de rust aan de dorpsrand van de huidige bewoners onoverkomelijk wordt verstoord en het woongenot door de komst van 32 appartementen wordt verzeekt.	Het plangebied bestaat momenteel uit een bedrijvenlocatie, bestaande uit een bedrijfspand en opslag (milieucategorie 3.2). Er zou in de huidige situatie, zonder bestemmingsplanwijziging, ook een taxibedrijf, aannemer of koeriersdienst zich kunnen vestigen. Het is begrijpelijk dat reclamant nu gewend is aan de rust, zeker na 17:00 uur en in de weekenden, maar dat is bij andere bedrijfsfuncties ook geen garantie. De raad is van mening dat een woonfunctie op deze locatie passender is dan een bedrijfsbestemming en acht het appartementencomplex ruimtelijk inpasbaar. Dat er sprake zal zijn van een andere dynamiek in (de directe omgeving van) het plangebied wordt niet ontkend. Als ruimtelijke plannen beoogd worden nabij

		bestaande woningen, is er uiteraard altijd een bepaald spanningsveld (beperking van uitzicht, privacy, woongenot, eventuele planschade, etc.). Dergelijke belangen worden bij ruimtelijke procedures te allen tijde afgewogen tegen het algemeen belang. In dit geval is geoordeeld dat het algemeen belang – in casu het toevoegen van sociale huurwoningen voor werkende jongeren op de grens van bestaand stedelijk gebied – zwaarder weegt dan het individuele belang van de bewoners. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.12	Reclamant stelt dat het bouwplan niet voldoet aan de regelgeving voor het bouwen op gronden gelegen in een beschermingszone van waterkering en maakt zich zorgen over het gebruik van de huidige funderingen en de nodige ingrepen die in het dijktaalud gedaan moeten worden. Reclamant vraagt zich af welke afspraken met het waterschap hierover zijn gemaakt en of dit voldoet aan de bedoelde regelgeving.	Met het hoogheemraadschap zijn inderdaad specifieke afspraken gemaakt over het bouwen binnen deze beschermingszone. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het vervangen van de bestaande bebouwing en breidt hierin de oppervlakte niet uit. De kruinlijn van de waterkering wordt in overleg met het hoogheemraadschap verlegd, omdat het hier een theoretische lijn betreft. Het perceel loopt immers vlak. De positionering van de bebouwing is afgestemd op de aan te passen kruinlijn. Daarnaast is zagezegd de beschermingszone overgenomen op de verbeelding. Hiermee voldoet het plan aan de eisen vanuit het hoogheemraadschap. Wel is terecht opgemerkt door reclamant dat er niet of nauwelijks gebruik gemaakt kan worden van de bestaande fundering, dus deze zinsnede zal worden verwijderd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De zinsnede <i>“Daarnaast wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande fundering.”</i> is verwijderd uit paragraaf 5.2 van de toelichting.
2.13	Reclamant stelt dat er sprake is van kapitaalvernietiging doordat er recent veel geld is geïnvesteerd in het revitaliseren van het perceel, waarna het leeg is komen te staan en verkocht is aan de initiatiefnemer. Er is niet juist omgegaan met gemeenschapsgelden door het bestuursorgaan, de bestaande opstallen waren in de huidige situatie nog geschikt voor bedrijfshuisvesting. Er is nu onvoldoende aanbod in bedrijfshallen in het dorp. Reclamant vraagt zich af waarom niet is onderzocht of het perceel met opstallen verkocht kan worden aan een van de ondernemers uit het dorp.	Als de cijfers die reclamant noemt kloppen, dan wordt onderschreven dat deze renovatie enigszins zonde is geweest van het geld. Dit is echter de keuze van de provincie geweest en daar heeft de gemeente geen invloed op gehad. Bovendien is het een van de doelstellingen van de gemeente om bedrijfsbestemmingen uit de kernen en het buitengebied te verwijderen en deze waar mogelijk en indien noodzakelijk te clusteren op bedrijventerreinen. De vestiging van een nieuw bedrijf op deze locatie sluit niet aan bij die ambitie.

		<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 3		
3.1	Reclamant stelt dat er onvoldoende is geparticipeerd met omwonenden gedurende het traject en dat naar aanleiding van de informatieavond niet is teruggekoppeld en gecommuniceerd over de zorgen van de omwonenden op het plan. Reclamant stelt dat er veel zorgen bij omwonenden zijn over de herinrichting en het draagvlak en dat er met deze zorgen niets is gedaan.	Zie de beantwoording onder zienswijze 2.1.
3.2	Reclamant stelt dat de wettelijke geluidsnormen door de ligging van het projectgebied aan de N207 worden overschreden en vraagt zich af waarom deze normen niet worden gehandhaafd.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.3.
3.3	Reclamant spreekt zijn zorgen uit over de te verwachten overlast door de doelgroep voor wat betreft de inrichting van wegen- en parkeervoorzieningen, die voorbereid zijn op deze toename. Hieronder verstaat reclamant ook het tekort aan parkeerplaatsen in de huidige situatie en in de toekomstige situatie.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 1b.1. Daarnaast is het vaste rechtspraak dat een nieuwe ontwikkeling een eventueel bestaand parkeerprobleem niet op hoeft te lossen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.4	Reclamant stelt dat op de planlocatie niet aan de grenswaarden voor wat betreft geurhinder wordt voldaan en vraagt zich af waarom hier aan voorbijgegaan is.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.4.
3.5	Reclamant stelt dat het realiseren van meerdere woonblokken met deze hoogte niet past in de omgeving en niet in lijn is met de omgevingsvisie van zowel de gemeente als de provincie.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5, 2.3 en 2.4.
3.6	Reclamant vraagt zich af waarom de doelgroep zonder enig toezicht en begeleiding op een afgelegen plek worden gehuisvest indien er 'rugzakjongeren' worden gehuisvest.	De initiatiefnemer richt zich primair op de huisvesting van reguliere werkende jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Op deze locatie zal de door reclamant genoemde doelgroep "rugzakjongeren" wat betreft de initiatiefnemer niet worden gehuisvest. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.7	Reclamant stelt dat de verkeersbelasting op de kruising Woudsedijk-Herenweg te groot wordt door de meerdere plannen in het gebied en daardoor de toename van bewoners en voertuigen van invloed is op de verkeersveiligheid en schoolgaande kinderen.	De toekomstige verkeersgeneratie komt met de nieuwe appartementen op ca. 131 motorvoertuigbewegingen. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de bestaande bedrijfsfunctie van het gebied. De absolute toename zal dus minder zijn dan 131 motorvoertuigbewegingen. De woningen zullen worden ontsloten via de Woudsedijk-Zuid richting de Herenweg.

		Deze wegen beschikken over voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen op te vangen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.8	Reclamant verzoekt de vergunning niet te verlenen, tenzij de eerder benoemde onderwerpen onder strengere voorschriften worden verbonden aan het verlenen van de vergunning.	Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet direct in een bouwvergunning. Deze aanvraag volgt nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Naar aanleiding van bovenstaande punten wordt er echter geen aanleiding gezien om strengere voorschriften te verbinden dan die op grond van de wetgeving al gelden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 4		
4.1	Reclamant stelt dat de richtafstanden tussen het projectgebied en het agrarisch bedrijf op Herenweg 136 voor wat betreft het aspect geurhinder worden overschreden. Daarbij vormt de oude en huidige wetgeving voor onduidelijkheid over de planologische situatie van het bestemmingsplan en is dit onzorgvuldig in de toelichting opgenomen. Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is waar de rode contour ligt waar naar verwezen wordt in het onderzoeksrapport. Ook blijkt uit de toelichting niet dat er getoetst is aan de afstanden van de VNG-publicatie.	De rode contour komt voort uit de geurverordening. Daarin staat: "...<i>waarbij de afstand van veehouderij tot de rode contour niet mag verminderen t.o.v. de bestaande situatie.</i>" Dat betekent dat de afstand tot enig punt op die rode contour niet mag afnemen. De afstand tot een geurgevoelig object is niet van toepassing. De intentie is dat stallen niet dichter bij enig punt van de bebouwde kom gerealiseerd kunnen worden. De Wet geurhinder en veehouderij is inderdaad vervallen met de komst van de Omgevingswet, maar in dit bestemmingsplan mag hier gezien het overgangsrecht nog wel bij worden aangesloten. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 1.4. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.2	Reclamant stelt dat er zorgen zijn over de toename van verkeersbewegingen en dat dit zal leiden tot overlast bij omwonenden.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1b.1 en 3.7.
4.3	Reclamant stelt dat de bedrijfsbelangen van het melkrundveebedrijf aan de Herenweg 136 geborgd moeten worden zolang er geen duidelijkheid is omtrent de woningbouwplannen op hun eigen perceel. Dit is noodzakelijk om het melkrundveebedrijf door te zetten indien het woningbouwplan op dit adres geen doorgang kan vinden. Reclamant stelt voor de besluitvorming van dat plan gelijk te laten lopen met de besluitvorming van het project om een juridisch procedure te voorkomen.	Voor Herenweg 136 is in het recente verleden een principeverzoek ingediend voor het realiseren van enkele woningen in ruil voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf en het slopen van de opstallen. Dit heeft geleid tot een positieve grondhouding van het college. Op dit moment zijn er reeds concept-stukken ingediend t.b.v. een wijziging omgevingsplan voor deze locatie. Het is echter niet wenselijk om deze twee procedures gelijk te trekken. Enerzijds omdat de gemeenteraad feitelijk binnen twaalf weken na de inzagetermijn een beslissing moet nemen op het

		voorliggende bestemmingsplan en anderzijds omdat het nog onduidelijk is hoeveel tijd de procedure van Herenweg 136 nog in beslag zal nemen. Voorgenomen ontwikkeling staat los van eventuele woningbouwplannen elders. Omdat er reeds geurgevoelige objecten op kleinere afstand van de veehouderijen in de omgeving aanwezig zijn, worden deze veehouderijen niet beperkt in hun mogelijkheden en worden de belangen van deze veehouderijen niet geschaad. In de omgeving zijn reeds woningen aanwezig die (min of meer net zo) maatgevend zijn voor de bedrijven (als de nieuwe appartementen). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 5		
5.1	Reclamant stelt dat het project niet in lijn is met de omgevingsvisie, omdat de voorgenomen ontwikkeling in omvang en volume niet aansluit op het dorpse karakter en het platteland van Rijnsaterwoude. Reclamant stelt voor dat het beter zou passen als het om een kleiner aantal woningen zou gaan en op de plekken worden gebouwd die in de omgevingsvisie worden benoemd, waar ook meer parkeergelegenheid gecreëerd kan worden en de geuroverlast minder is.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.3, 1.4 en 2.3.
5.2	Reclamant stelt dat er onvoldoende is geparticipeerd sinds de informatieavond in 2021. Reclamant is niet teruggebeld als daar om gevraagd werd en de belofte dat reclamant op de hoogte zou worden gehouden is initiatiefnemer ook niet nagekomen. Reclamant uit haar zorgen dat er ook in de toekomst geen respectvolle communicatie naar hen als burens zal zijn.	De initiatiefnemer geeft aan dat reclamant na een aantal weken geïnformeerd is over de voortgang en status van het project. De initiatiefnemer betreurt dat dit zo lang heeft geduurd en geeft verder aan altijd respectvol richting de burens te zullen communiceren. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.3	Reclamant stelt dat het aantal beoogde parkeerplaatsen niet in lijn is met de Nota parkeernormen van de gemeente en het huidige en te verwachten autobezit in Rijnsaterwoude. Reclamant stelt dat er aan de maximale norm dient te worden voldaan (2 parkeerplaatsen) en dat er dus in totaal 64 parkeerplaatsen zouden moeten worden gerealiseerd, omdat er in de huidige situatie al een tekort is aan parkeerplaatsen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 1b.1. Daarnaast is het vaste rechtspraak dat een nieuwe ontwikkeling een eventueel bestaand parkeerprobleem niet op hoeft te lossen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.4	Reclamant stelt dat de varkenshouderij in de buurt van het plangebied goed te ruiken is en dat uit onderzoek is gebleken dat de wettelijke geurnormen worden overschreden en de	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.4 en 2.10.

	milieukwaliteit extreem slecht is. Dit is in strijd met het creëren van het optimaal woongenot.	
5.5	Reclamant stelt dat de wettelijke geluidsnormen door de ligging van het projectgebied aan de N207 worden overschreden, omdat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en verwacht dat dit in de toekomst zal leiden tot problemen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.3.
Zienswijze 6		
6.1	Reclamant stelt dat de beoogde locatie niet geschikt is voor de huisvesting van jongeren, omdat de planlocatie buiten de dorpskern wordt geconcentreerd waardoor geen sociale maatschappelijke controle en geen verbinding met de gemeenschap mogelijk is. Daarbij stelt reclamant dat er geen aanbod is aan (sociale) voorzieningen in de omgeving van de planlocatie. Reclamant wenst dat huisvesting voor jongeren gelijkmatig wordt verdeeld tussen overige woningen van een gemeenschap.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.6.
6.2	Reclamant stelt dat de planlocatie niet aan de grenswaarden voor wat betreft geurhinder wordt voldaan en de verantwoordelijkheid onterecht bij de huurder wordt neergelegd, wat zal leiden tot klachten en gevolgen voor, met name, de agrarische sector.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.4.
6.3	Reclamant vraagt zich af waarom de bouwplannen niet worden geïntegreerd met de bouwplannen achter het voormalig gemeentehuis en het plan Woudse Juffen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.6.
6.4	Reclamant vraagt zich af waarom het plan buitendijks is geprojecteerd en verordeningen worden ontweken, omdat er vrijwel geen gebruik gemaakt kan worden van de bestaande funderingen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 2.12.
6.5	Reclamant stelt dat er van participatie geen sprake is geweest gedurende het traject en er geen uitwisselingen van ideeën en voorstellen hebben plaatsgevonden. Reclamant stelt dat hij onvoldoende is geïnformeerd over het plan en de beoogde doelgroep voor het project, en dat er na de informatieavond over de woningbouw geen vervolginformatie is gecommuniceerd.	Zie de beantwoording onder zienswijze 2.1.
6.6	Reclamant stelt dat er onduidelijkheid heerst over de doelgroep van de toekomstige bewoners van het plan en wenst herdefiniëring van de doelgroep.	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.6.