

Inhoudelijke behandeling

De ingediende zienswijzen worden in het navolgende beantwoord. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de planregels noch tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

1 Zienswijze 1: Duijvelaar	
1.1 Ten onrechte wordt in de inspraakreactie er van uitgegaan dat het gehele perceel in het huidige bestemmingsplan mocht worden bebouwd terwijl dat geen realistisch beeld is. 1.2. Onderhavig plan leidt tot een sterke beperking van uitzicht, licht en zoninval;	Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt bekeken of naar aanleiding van de planontwikkeling een aanzienlijke waardevermindering van naastgelegen percelen plaats kan vinden. Hierbij wordt gekeken naar de vigerende bepalingen in het bestemmingsplan en welke bouwmogelijkheden er heden mogelijk zijn. Onderhavige ontwikkeling wordt door het bevoegd gezag gekenmerkt als een ontwikkeling die binnen de kaders van het gemeentelijke beleid valt en waarbij voldaan wordt aan een 'goede ruimtelijke ordening'. In dit kader is de vraag of de huidige bebouwingsmogelijkheden realistisch zijn weinig relevant voor de vraag of onderhavige ontwikkeling wenselijk en ook realiseerbaar is. In het huidige bestemmingsplan is onderhavig perceel bestemd als bedrijfsdoeleinden met als subbestemming Scheepsreparatie tot milieucategorie 4.1 (B(2)sr). Aangezien gebouwen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht, dan wel in het bestemmingsvlak indien geen bouwvak is opgenomen, geldt voor onderhavig perceel dat deze geheel mag worden bebouwd met uitzondering van de gronden B (z). Ter plaatse van deze bestemming zijn loodsen met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter toegestaan. De hoogte mag worden overschreden door dakkapellen, hellende dakvlakken en topgevels met maximaal 5 meter ten opzichte van de goothoogte. In dit kader bedraagt de feitelijke maximale bouwhoogte in kwestie maximaal 12 meter. Het huidige bestemmingsplan kent dus zeer uitgebreide bouwmogelijkheden. In dit voorliggende bestemmingsplan worden deze bouwmogelijkheden beperkt. Daarbij zal de grote loods verwijderd worden en het perceel opnieuw worden ingericht hetgeen leidt tot een ruimtelijk kwalitatief verbeterende locatie. Betrokkene stelt dat onderhavig plan leidt tot een beperking van uitzicht, licht en zoninval. Deze stelling is niet nader onderbouwd. Betrokkene is woonachtig op het perceel dat 13 meter gelegen is van de huidige bedrijfsbebouwing. Niet is in te zien in hoeverre onderhavige ontwikkeling zal leiden tot een verslechtering van uitzicht, licht en zoninval. Zogezegd, de meest dichtbij gelegen bebouwing is immers gelegen op 13 meter afstand, waarbij op dit moment hoger gebouwd mag worden dan in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast mag in de vigerende bestemming de jachthaven geheel bebouwd worden. Niet is in te zien dat onderhavige ontwikkeling voor een verslechterde situatie van

	betrokkene zou leiden. Ten aanzien van eventuele schaduwwerking zijn aanvullend nog schaduwtekeningen opgesteld uitgaande van de huidige bebouwingsmogelijkheden en de toekomstige bebouwingsmogelijkheden. De conclusie die daaruit kan worden getrokken is dat er ten aanzien van de schaduwwerking nagenoeg geen verschil zal optreden ten opzichte van bebouwing die op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. De hoogte van de te realiseren bedrijfswoning is gezien de huidige toegestane hoogte niet onacceptabel. Betrokkene gaat dan ook voorbij aan bestaande rechten in het vigerende bestemmingsplan. Overigens heeft betrokkene ook in zijn zienswijze niet gesteld in hoeverre deze hoogte als onacceptabel moet worden aangemerkt. De toekomstige bestemming betreft een jachthaven zodat een hoogte van maximaal 11 meter voor bedrijfsgebouwen niet onredelijk is. Hierbij opgemerkt dat omliggende percelen ook niet grote overlast daarvan zullen ondervinden qua zonlicht, daglichttoetreding en uitzicht. Onderhavige ontwikkeling is door aanvrager voorgesteld en het college heeft gezien het belang van recreatie en jachthavens binnen de gemeente alsmede het belang van verbetering van de water-land relatie onderhavig plan als wenselijk aangemerkt. Dat het huidige bestemmingsplan genoeg bouwmogelijkheden zou kennen doet niets af aan de wenselijkheid van onderhavige ontwikkeling. Daarnaast meent het bevoegd gezag dat de beperking van de huidige rechten alsmede de verlaging van de toegestane milieucategorie wenselijk is voor de omgeving. Het algemeen belang is met het voorliggende bestemmingsplan ook gediend. Onderhavige locatie ligt binnen de rode contour zodat de Provinciale Verordening niet bepaalt dat een tweede bedrijfswoning niet mogelijk zou zijn. Daarnaast wordt de huidige bedrijfswoning ombestemd in een burgerwoning dus is in onderhavige planontwikkeling sprake van 1 bedrijfswoning en niet 2. Onderhavige ontwikkeling wordt door het bevoegd gezag gekenmerkt als een ontwikkeling die binnen de kaders van het gemeentelijke beleid valt en waarbij voldaan wordt aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Het gevolg dat initiatiefnemer daarmee mogelijk wordt verrijkt is daarbij van ondergeschikte betekenis. Daarnaast stelt het bevoegd gezag zich op het standpunt dat vanwege het verdwijnen van de bedrijfsbestemming met een hoge milieucategorie en de ruime bebouwingsmogelijkheden die heden zijn toegestaan dat onderhavige ontwikkeling in het kader van het algemeen belang als
1.3. De hoogte van de bedrijfswoning is onacceptabel en sluit niet aan bij het bebouwingsbeeld aan de Woudwetering en is daarmee stedenbouwkundig niet aanvaardbaar; 1.4. Het huidige bestemmingsplan geeft genoeg bouwmogelijkheden voor uitbreiding van de jachthaven. 1.5. Een tweede bedrijfswoning is in strijd met het provinciaal beleid (Verordening Ruimte). 1.6. Onderhavige ontwikkeling leidt tot een aanzienlijk vermogen van initiatiefnemer en niet met het rendabel maken van de jachthaven.	

	wenselijk moet worden aangemerkt. Bij het nemen van dit besluit zijn de belangen van omwonenden meegenomen. Hierbij wordt verwezen naar het gestelde onder 1.2 Gelet op de beperkte gevolgen voor de naastgelegen percelen blijkt dan ook uit de planschaderisicoanalyse dat de kans op planschade niet aanwezig is. In dit kader is ook niet in te zien dat betrokkene nadeel zal ondervinden van onderhavige ontwikkeling. Het bevoegd gezag is van mening dat onderhavig plan juist in overeenstemming is met de MRSV2025. Uit de MRSV2015 blijkt dat woningbouw voor Woubrugge voorzien wordt en woningbouw niet wordt afgeremd zoals bij andere kernen het geval is (bijvoorbeeld Hoogmade). Dat op grond van de MRSV2025 woningbouw in Woubrugge niet mogelijk zou zijn is dan ook onjuist. De toelichting is na aanleiding van deze zienswijze verduidelijkt. De planregels zijn naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. In totaliteit zullen 43 ligplaatsen worden gerealiseerd. Aangezien de regels bepalen dat per ingenomen ligplaats en parkeerplaats van 0,5 verzekerd zal moeten zijn zal een eventuele uitbreiding van ligplaatsen ook tot een hogere parkeernorm leiden. E.e.a. is op grond van het bestemmingsplan eenvoudigweg handhaafbaar. Ten aanzien van de milieuzonering hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden welke door de Omgevingsdienst West-Holland zijn getoetst. Gebleken is dat ondanks het feit dat van de afstanden wordt afgeweken er geen milieutechnische beletselen zijn om onderhavige ontwikkeling niet toe te staan. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3 van de toelichting. Daarnaast is in het bestemmingsplan een nadere aanduiding op de plankaart ingetekend waar het onderhoud van boten niet mag plaatsvinden. De vrijstellingsbevoegdheid die in het plan is opgenomen leidt er toe dat bebouwing enkel kan plaatsvinden zodra voldoende is aangetoond dat de waterkering niet onevenredig door bebouwing zal worden geschaad. Hier gaat een onderzoek en een advies van het Hoogheemraadschap aan af. Onderhavige vrijstelling heeft dus geen
1.7. Er bestaat strijdigheid met de MRSV 2025;	
1.8. De realisering van de woningen in de jachthaven wordt als reden voor de inkomstenbron gebruikt om de jachthaven te kunnen uitdiepen terwijl uitdieping niet noodzakelijk is;	
1.9. Uit de regels blijkt niet de vastgestelde norm van een halve parkeerplaats per ligplaats en twee parkeerplaatsen per woning.	
1.10. Het aantal ligplaatsen is heden onduidelijk waardoor het ook onduidelijk is of aan de parkeernorm zal kunnen worden voldaan.	
1.11. Onderhavige ontwikkeling voldoet niet aan de 30-meter richtlijn uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.	
1.12. Er bestaat strijdigheid met de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering.	

		betrekking op de vraag <u>of</u> er gebouwd kan worden maar op welke wijze gebouwd kan worden en daarmee de waterkering en de daarmee gediende belangen niet worden geschaad.
2	Zienswijze 2: Lienden	Gemeentelijke beantwoording
	2.1. Onderhavige ontwikkeling veroorzaakt naar mijn mening als buurtbewoner zijnde geen geluidsoverlast.	Deze zienswijze wordt als kennisgeving aangenomen.
3	Zienswijze 3: Aanvrager	Gemeentelijke beantwoording
	3.1. In het verleden is er nimmer geluidsoverlast geweest .	Deze zienswijze wordt als kennisgeving aangenomen.
	3.2. Indien buitenopslag niet mogelijk zou zijn is ons bedrijf niet meer exploiteerbaar. .	Buitenopslag wordt onder een nadere gebruiksbepaling toegestaan dus het is niet het geval dat buitenopslag in het bestemmingsplan niet toegestaan zou zijn.
4	Zienswijze 4: Dorpsraad	Gemeentelijke beantwoording
	4.1. In het verleden is grote geluidsoverlast in de kern van Woubrugge als gevolg van boten die met bestaande mast op een parkeerterrein wordt gestald. De geluidsoverlast werd veroorzaakt door de wind, de masten en stagen van de gestalde boten. Er dienen maatregelen te worden genomen om eventueel geluidsoverlast in de toekomst te voorkomen.	Gebleken is dat er zich in het verleden handhavingskwesties hebben voorgedaan omtrent het geluid van klapperende en fluitende masten. Bij de melding van het Activiteitenbesluit worden er vaak maatvoorwerkschriften voorgeschreven om het geluidsniveau te beperken. Handhaving van deze voorschriften is in de praktijk moeizaam gebleken omdat het geluidsniveau in de praktijk niet vast te stellen is. In kwestie kunnen binnen de jachthaven, naast het parkeerterrein waar zeiljachten op de kade kunnen worden gestald, burgerwoningen worden gerealiseerd. In dit kader is in het bestemmingsplan een nadere gebruiksregel opgenomen ten behoeve van boten met masten welke opgeslagen zijn op de parkeerplaats. Opslag van boten op het land geeft immers de grootste mogelijke geluidsoverlast. Door het opnemen van een gebruiksvoorschrift wordt mogelijke overlast bestemmingsplantechnisch zo veel mogelijk beperkt.

