

Raadsavond	27-5-2024
Zaaknummer	575457
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Herenweg 57, Rijnsaterwoude' (jachthaven Meerzicht)

Beslisapunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Herenweg 57, Rijnsaterwoude' (jachthaven Meerzicht) (NL.IMRO.1884.BPHERENWEG57-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de herontwikkeling van een jachthavengebied dat op dit moment niet of nauwelijks gebruikt wordt mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om de (voormalige) jachthaven 'Meerzicht' langs de Herenweg in Rijnsaterwoude en aan het Braassemermeer een kwaliteitsimpuls geven. Het initiatief betreft het realiseren van een recreatiepark bestaande uit 61 verblijfsrecreatieve onderkomens (36 appartementen en 25 arken), een receptie, een restaurant, een parkeergarage, ca. 90 (deels overdekte) ligplaatsen voor boten en twee woningen (één beheerderswoning en één burgerwoning). Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om de (voormalige) jachthaven 'Meerzicht' langs de Herenweg in Rijnsaterwoude en aan het Braassemermeer te revitaliseren, door het realiseren van een recreatiepark met horeca en ligplaatsen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment is verblijfsrecreatie niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van Recreatie naar Recreatie – Verblijfsrecreatie en de noodzakelijke verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken veertien zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 28 maart 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van een recreatiepark met horeca en ligplaatsen op het perceel Herenweg 45, 55 en 57 te Rijnsaterwoude. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- de behoefte aan deze grootschalige recreatieve ontwikkeling buiten BSD dient onderbouwd en regionaal afgestemd te worden en de provincie dient akkoord te gaan met deze onderbouwing;
- het hoogheemraadschap dient in te stemmen met het plan;
- de grondruil dient afgestemd te worden met het Rijksvastgoedbedrijf;
- de twee woningen dienen qua aard en schaal aan te sluiten bij de woningen in de nabije omgeving en tevens geldt: maximaal één bedrijfswoning;
- er dienen, conform de Nota Parkeernormen, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein;
- aangetoond dient te worden dat de Herenweg de toename van het aantal verkeersbewegingen aan kan en dat de gewenste ontsluitingen passend zijn;
- in het op te stellen bestemmingsplan dient geborgd te worden dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast (conform het voorgestelde landschappelijk inpassingsplan) en dat permanente bewoning van de recreatieverblijven wordt uitgesloten;
- door middel van een ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat het initiatief milieuhygiënisch inpasbaar is (bodem, flora en fauna, etc.).

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Geconcludeerd kan worden dat hier sprake zal zijn van een kwaliteitsimpuls. Immers, in de huidige situatie worden de jachthaven en bijbehorende loodsen niet of nauwelijks meer gebruikt. Deze locatie aan de oever van het Braassemermeer leent zich voor de beoogde intensieve (verblijfs)recreatie in combinatie met horeca. De hoogte van het appartementengebouw is voor het grootste gedeelte één (4,5 meter) of twee lagen (8 meter). Enkel het meest westelijke deel wordt zo'n 11,5 meter hoog, maar dit valt te rechtvaardigen vanwege de grote afstand tot de weg en omliggende bebouwing. Het plan lijkt zich daarmee goed te voegen naar de bestaande omgeving van Rijnsaterwoude.

Het is wenselijk dat er een verbinding gelegd wordt met de overkant (Herenweg 10a) waar een watersportbedrijf zich recentelijk heeft gevestigd. Deze relatie is er in het verleden altijd geweest en zal beide locaties versterken. Daarnaast zal de relatie met het Braassemermeer met de beoogde ontwikkeling versterkt worden. Het realiseren van een woning in het lint langs de Herenweg is passend, mits er qua aard en schaal aansluiting gezocht wordt bij de nabije omgeving.

Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder (Wgh)

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een besluit genomen om hogere waarden vast te stellen op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh), vanwege het wegverkeer op de Herenweg in Rijnsaterwoude. Voor het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaaï bij de twee nieuwe woningen wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft hogere waarden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaï op de Herenweg van 54 dB, zodat ten behoeve van de twee woningen van dit specifieke bouwplan een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kanttelingen

Er zijn bij dit voorstel geen kanttekeningen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

De jachthaven aan de Herenweg, inclusief de loodsen, worden op dit moment niet of nauwelijks meer gebruikt. Het is dan ook wenselijk om dit gebied te revitaliseren en een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel. De arken zullen bovendien zelfvoorzienend zijn in energie. Zonnepanelen in combinatie met een accu zorgen ervoor dat iedere ark te allen tijde voorzien is van voldoende energie voor dagenlang gebruik. Op deze manier wordt de ecologische voetafdruk aanzienlijk verkleind.

Participatie en inspraak

De initiatiefnemers hebben op 23 november 2021 en 12 april 2023 twee bewonersavonden georganiseerd om omwonenden te informeren over de plannen. Ten slotte is er in januari 2024 nog een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn veertien zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De (regionale) behoefte naar (dit type) verblijfsrecreatie is onderzocht en aangetoond.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 7-5-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de loco-gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Besluit hogere waarden ODWH
- Nota van wijzigingen