

Bijlage II:Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude–Rijndijk

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 10 december 2020 (zaaknummer 343855)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan Rijndijk 86 in Groenendijk (Hazerswoude–Rijndijk) ligt de voormalige bedrijfslocatie van sticker- en lijmfabriek Avery Dennison. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld voor de bouw van maximaal 102 woningen (woningbouwplan Nieuw Rein). In het gebied worden ook een privaat haventje voor pleziervaart en een centrale groenzone dwars op de Rijndijk gerealiseerd en worden de oevers langs de Oude Rijn weer openbaar toegankelijk gemaakt.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude–Rijndijk opgesteld.

1.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 9 april 2020 tot en met woensdag 20 mei 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan –met overige relevante stukken– is in deze periode digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan –mondeling, schriftelijk of digitaal via een e-formulier– een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ontvangen. De reacties zijn schriftelijk/mondeling/per e-formulier ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze reacties samengevat en beantwoord.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en juist geadresseerd. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

1.3. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen te herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
1	Zienswijze 1 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
1	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen het geluidscherm van 5 tot 6 meter hoog. Reclamant stelt dat door het geluidscherm de geluidsoverlast op zijn perceel en bebouwing toeneemt.</p>	<p>Voor de ontwikkeling van Nieuw Rein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is de geluidbelasting berekend van alle bestaande functies op het plangebied. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van de geluidbelasting én om te kunnen garanderen dat eventuele maatregelen ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd is gekozen voor een oplossing die de ontwikkelaar zelfstandig kan realiseren. Dat leverde in het ontwerp bestemmingsplan uiteindelijk een maatregel in de vorm van een geluidscherm op de eigen grond van de ontwikkelaar op. Deze maatregel is in het akoestisch onderzoek doorgerekend. Daarbij was ook rekening gehouden met de gevolgen van dit scherm voor de bestaande bebouwing door rekening te houden met een geluidsabsorberend scherm (reflectiefactor ten hoogste 0,2, zie het akoestisch onderzoek). Anders dan reclamant stelt is er dan ook geen sprake van toename van geluidsoverlast op de gronden van reclamant.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen onder 5, 6 en 7 wordt nu overigens gekozen voor een andere oplossing om aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van geluidbelasting te kunnen voldoen. De woningen worden nu op een grotere afstand tot de perceelsgrens van Pleyn68 (Rijndijk 92) gesitueerd. De afstand tot de perceelsgrens van Rijndijk 92 bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 m ten opzichte van de voorgevel van 4 woningen; 	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.</p>

		<p>– circa 27 meter ten opzichte van de zijgevel van twee hoekwoningen. Deze gevels worden doof uitgevoerd.</p> <p>In combinatie met het vergroten van de afstand van de nieuwe woningen tot de perceelsgrens van Rijndijk 92 wordt de hoogte van het geluidscherm teruggebracht tot maximaal 2 m. Het akoestisch onderzoek in bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan is hier op aangepast.</p>	
2	Zienswijze 2 (zie ook bijlage I geanonimiseerd)		
1	<p>Reclamant geeft aan, als direct tegenover wonende, dat zij in de toekomst geen overlast wil ondervinden van auto's die de wijk uitrijden en daarbij in de woonkamer schijnen met hun koplampen.</p>	<p>In het stedenbouwkundig plan Nieuw Rein is het gebied van de Rijndijk 86 ingericht in verschillende delen. Om de doorkijk naar de Oude Rijn te versterken zijn clusters van woningen ontworpen met tussenruimtes. Het cluster ter hoogte van reclamant bestaat uit ca. 35 woningen.</p> <p>Het uitgaande verkeer van de nieuwe woonbuurt zal via de Rijndijk het gebied verlaten. Op welke wijze dit zal plaatsvinden over de twee toegangswegen naar de 35 woningen is vermoedelijk gelijkwaardig. Dat betekent dat in de ochtend en avond ca. 17 woningen via de toegangsweg tegenover de inrit van de woning van reclamant het gebied zullen verlaten. Met name de uitrijdende verkeersbewegingen de Rijndijk op kunnen de woning van reclamant aanstralen met de koplampen.</p> <p>Gelet op het profiel van de Rijndijk en de afstand van de woning van reclamant tot de aansluiting op de Rijndijk van ca. 30 meter is de hinder beperkt. Reclamant had in de hiervoor aanwezige bedrijfsbebouwing met laad- en losdocks voor vrachtwagens en medewerkers van het bedrijf ook hinder van verkeer van en naar het bedrijfspand. De uitwerking van de aansluiting op de Rijndijk dient binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' met een breedte van ca. 12 meter plaats te vinden. De wijze van opstellen van voertuigen voordat de Rijndijk wordt opgereden wordt hierin verder uitgewerkt.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.</p>
2	<p>Reclamant stelt voor dat het gedeelte van de wijk</p>	<p>Vanuit de bereikbaarheid (voor onder andere hulpdiensten) is het niet wenselijk en ook niet mogelijk om de rijbaan te versmallen en/of voor éénrichtingsverkeer in te richten.</p>	<p>De zienswijze geeft geen</p>

	tegenover de woning van reclamant eenrichtingsverkeer wordt. Inrijden vanaf de kant van Alphen en weer uitrijden aan de kant van Leiden.	Gelet op de stedenbouwkundige samenhang van het gehele nieuwe woongebied is ook het uitgangspunt dat de openbare ruimte zoveel mogelijk eenheid heeft en het wegprofiel dezelfde opbouw heeft. Daardoor kan niet tegemoet worden gekomen aan de wens van reclamant om al het uitrijdend verkeer te verplichten de meest noordwestelijke weg als uitrit voor de nieuwe woonbuurt te gebruiken.	aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.
3	Prorail		
1	Reclamant beoogt niet alleen voor huidige bewoners maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een “goede buur” te zijn. Reclamant geeft aan dat de in het ontwerpbestemmingsplan ‘Rijndijk 86 – Hazerswoude–Rijndijk’ beoogde nieuwe woningen dichtbij het spoor zijn gepland en dat trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers kan ontstaan als gevolg van het treinverkeer.	<p>Het plangebied ligt op een afstand van ca. 660 meter tot ca. 800 meter tot het spoortraject Leiden – Alphen aan den Rijn dat is gelegen op maaiveld. Daarnaast ligt op kortere afstand van ca. 70 meter de ondergrondse tunnelbak van de Hogesnelheidslijn. Tussen het plangebied en de spoorlijn op maaiveld ligt de bestaande bebouwing van Groenendijk en enkele agrarische percelen. Tussen het plangebied en de tunnelbak liggen de woningen Rijndijk 20–28, brandstofverkooppunt van Shell en Nieuw Werklust.</p> <p>In hoofdstuk 5 ‘Bestemmingsplan’ van de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen die door reclamant wordt aangehaald is in paragraaf 5.2 Relevantie van trillinghinder in het bestemmingsplan onder punt 4 opgenomen:</p> <p>“Geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om binnen een zone van minder dan 250 meter tot een spoorweg nieuwbouw te realiseren?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zo ja, beoordeel dan in hoeverre klachten, bodemopbouw en/of het treinbeeld aanleiding geven voor het doen van nader onderzoek. In paragraaf 9.3.1 wordt beschreven hoe op deze vraag een antwoord kan worden geformuleerd. Ga bij een positief antwoord terug naar vraag 3; 2. Zo nee, dan is het aspect hinder door spoortrillingen niet van belang voor dit bestemmingsplan.” 	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan en is daarmee gedeeltelijk gegrond.

	<p>Reclamant geeft aan dat er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder. In het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten vraagt reclamant hier wel aandacht voor. Reclamant verzoekt om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.</p>	<p>Gelet op de afstand tot het bovengrondse spoortraject Leiden – Alphen aan den Rijn is de spoortrilling niet relevant. Deze spoorlijn zal gelet op de bodemopbouw, de treinen op het traject en de afstand tot het plangebied geen effect hebben.</p> <p>Op een afstand van ca. 70 meter grenst het plangebied aan de ondergrondse tunnelbak van de Hogesnelheidslijn. Op dit tracé staan boven deze tunnel al diverse gebouwen en objecten. Nieuwe gebouwen en objecten op het tracé van de tunnel zijn niet toegestaan. In het kader van de aanleg van de tunnel is uitgebreid onderzoek gedaan naar de effecten van de spoorlijn voor geluid en trillingen.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt vervangende woningbouw mogelijk ter plaatse van bestaande bebouwing. De afstand tot de Groene Hart tunnel blijft hierbij gelijk. Ten opzichte van de bestaande situatie zal er hierdoor geen verandering van het trillingsniveau plaats vinden. Door nieuwe bouwtechnieken voor de vervangende nieuwbouw zal de situatie ter plaatse kunnen verbeteren.</p> <p>Vanuit het aspect trillinghinder worden geen belemmeringen voor de planontwikkeling verwacht.</p> <p>Een toelichting m.b.t. trillinghinder was nog niet in de toelichting opgenomen. In de toelichting wordt daarom paragraaf 5.12 toegevoegd waar bovenstaande m.b.t. trillinghinder van het treinverkeer wordt beschreven.</p>	
4	Nieuw Werklust Holding B.V.		
1	<p>Reclamant is eigenaar van het fabriekscomplex “Nieuw Werklust” dat in 2002 is aangewezen tot Rijksmonument gelegen aan de Rijndijk 14, 16 en 18 te Hazerswoude Rijndijk en grenst aan het</p>	<p>De stelling van reclamant dat er strijd is tussen het ontwerpbestemmingsplan en het Rijksmonument wordt niet gedeeld. In het voorheen geldende bestemmingsplan Van Rijksweg 11 tot Rijn was voor het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’ met de specifieke vorm van bedrijf – lijm– en stickerfabriek.</p> <p>De bouwmogelijkheden op het perceel grenzend aan dat van reclamant bestond uit een maximum goothoogte van 15 meter en een maximum bouwhoogte van 18 meter aan de achterzijde van het terrein (zie de uitsnede van de verbeelding op de volgende pagina).</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.</p>

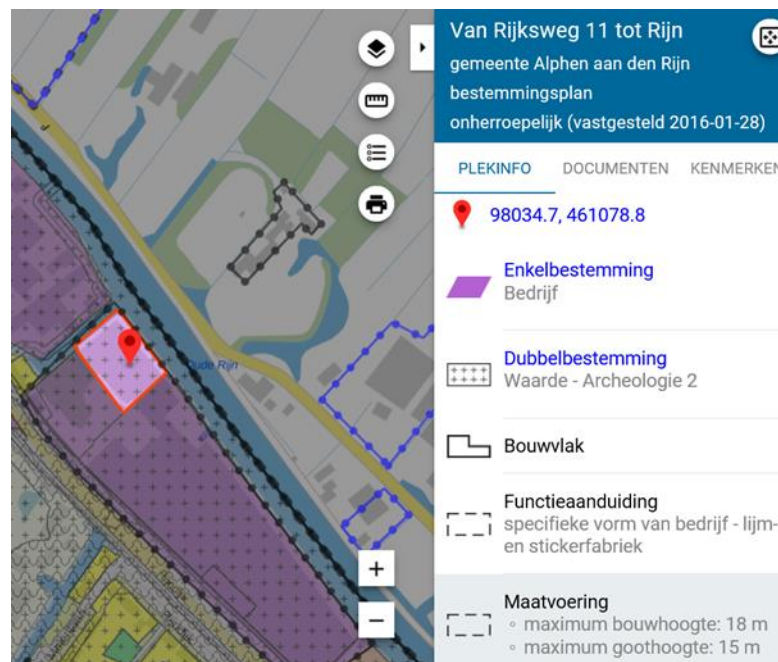
plangebied. Reclamant geeft aan dat er een conflict is tussen ontwerp bestemmingsplan en Rijksmonument. In paragraaf 5.7.2 van de toelichting wordt opgemerkt dat de grondgebonden woningen aan de rand van het plangebied niet conflicteren met het complex Nieuw Werklust. Reclamant stelt dat de gemeente een groenstrook langs de watergang tussen de percelen wilde en dat dit in het ontwerpbestemmingsplan is vervangen door woningen met ondiepe tuinen en aanlegsteigers.

De woningen, tuinen, wegen e.d. worden i.v.m. ernstige bodemverontreiniging aangelegd op een aan te

Voor het voorste terreindeel bedroeg de maximum goothoogte 9 meter en de maximum bouwhoogte 12 meter.

Door de ontwikkeling zal het maaiveld van - 0,2 m NAP worden opgehoogd naar + 0,6 m NAP. Dit betreft een gemiddelde ophoging van 0,8 meter.

De toegestane goot- en bouwhoogtes in het ontwerpbestemmingsplan leiden per saldo tot een gunstiger beeld voor reclamant. Bovendien wordt, in tegenstelling tot het oude bouwvlak waarbij (nagenoeg) het gehele perceel kon worden volgebouwd, het stedenbouwkundigplan vertaald in bouwvlakken. De bouwvlakken voor de nieuwe woningen en de overige bestemmingen voor het plangebied leiden ertoe dat de bouwmassa afneemt ten opzichte van de hiervoor aanwezige bebouwing.



Afbeelding 1: uitsnede vigerend bestemmingsplan met in rood kader de goothoogte van 15 en bouwhoogte van 18 meter

<p>brengen ophooglaag van ca. 1 meter boven het bestaande maaiveld. Het maaiveld waarop het Rijksmonument staat, wordt derhalve een meter lager. De woningen hebben daarenboven een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van maar liefst 12,5 meter, dus eigenlijk 13,5 meter ten opzichte van het maaiveld van het Rijksmonument. Voorts worden er beeldverstorende voorzieningen toegestaan zoals ligplaatsen, hef toestellen, takels, aanlegsteigers tot 1 meter boven het waterpeil, etc. Bijgebouwen mogen tot één oppervlakte van 50% van het achtererfgebied (achtertuintuin) worden gebouwd met een bouwhoogte tot 5 meter. Overige bouwwerken</p>		
---	--	--

	<p>geen gebouw zijnde (dus ook de hiervoor genoemde inrichtingen) mogen tot 6 meter (water) respectievelijk tot 3 meter (wonen) bouwhoogte gaan. De toegestane bouwhoogtes wijken sterk af van wat bij NWH volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan:</p> <p>fabrieksperceel bouwhoogte tot 10 meter, goothoogte tot 7 meter, onbebouwde perceel bouwhoogte tot 9 meter, goothoogte tot 6 meter.</p> <p>De Rijksmonumenten gelegen nabij de kreek zijn zelfs aanzienlijk lager dan de bouwhoogte van 10 meter.</p>		
2	<p>Reclamant stelt dat volgens de cultuurhistorische waardenkaart de gemiddelde waarde van de voormalige</p>	<p>Het bedrijf Avery Dennison heeft het voornemen tot herontwikkeling van haar af te stoten bedrijfscomplex aan de Rijndijk besproken met de gemeente Alphen aan den Rijn. In overleg en als handreiking voor de ontwikkeling van het plangebied zijn ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen die met de op te stellen plannen dienen te worden nagestreefd geformuleerd. De notitie van 2 juni 2016 die door reclamant is bijgevoegd bevat dit ruimtelijk raamwerk.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingspla</p>

<p>Kleiwarenfabriek Nieuw Werklust 1 is (hoogste waardering schaal 0 tot en met 5).</p> <p>In de brief van de gemeente Alphen aan den Rijn aan Avery Dennison van 2 juni 2016 (bijlage 1) over transformatie Avery Dennison /visie Groenendijk worden twee plannen van 114 respectievelijk 35 woningen voorgelegd en stelt de Gemeente dat de herinvulling van het westelijk deel van de locatie Avery moet aansluiten aan de ruimtelijke karakteristiek van de locatie Nieuw Werklust. De bebouwingsintensiteit van dit westelijk deel moet beduidend lager liggen, met als referentie een landgoed of buitenplaatsenmilieu. Vervolgens wordt gesteld</p>	<p>In de brief aan de initiatiefnemer voor de herontwikkeling, met als bijlage de notitie, is aangegeven dat voor de realisering van een woningbouwplan, voorafgaand aan het in behandeling nemen van aanvragen om omgevingsvergunning, het doorlopen van een procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan noodzakelijk is. Bij de voorbereiding hiervan zal overleg met diverse instanties en belanghebbenden gevoerd moeten worden om tot een gedragen c.q. goedgekeurd plan te kunnen komen.</p> <p>Dit gedragen c.q. goedgekeurd plan is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan (zie toelichting en bijlage 8 van het bestemmingsplan).</p> <p>De stelling van reclamant dat er sprake zou zijn van een conflict tussen het ontwerpbestemmingsplan en het Rijksmonument wordt niet gedeeld. In een gebied van ca. 13.000 m2 worden 35 woningen gerealiseerd. De woningdichtheid bedraagt in dit plandeel ca. 27 woningen per hectare. Bovendien is in de stedenbouwkundige structuur en verkaveling aansluiting gezocht bij de haaks op de rivier staande bebouwing van Nieuw Werklust. De nieuwe 8 twee-onder-één kapwoningen grenzend aan Nieuw Werklust hebben dezelfde oriëntatie richting van bebouwing en kapvorm.</p> <p>De conclusie in paragraaf 5.7.3 is in zoverre relevant dat het zicht op Nieuw Werklust wordt vergroot nu de voormalige massieve bedrijfsbebouwing plaatsmaakt voor minder massieve bebouwing waardoor er meer doorzichten ontstaan op het Rijksmonument en vanaf het Rijksmonument op de omgeving.</p>	<p>n en is daarmee ongegrond.</p>
--	---	-----------------------------------

<p>dat de locatie Avery en het aangrenzende westelijke gelegen Nieuw Werklust in onderlinge samenhang moeten worden gezien en het de voorkeur heeft om de meest westelijke pocket (gescheiden door de Hoogeveense Vaart) pas als laatste fase in ontwikkeling te nemen, opdat de kansen voor afstemming en wederzijdse versterking zolang mogelijk openblijven.</p> <p>De conclusie in paragraaf 5.7.3 dat de naastgelegen voor ieder zo belangrijke ensemble Nieuw Werklust door de sloop van het massieve bedrijfspand van de voormalige fabriek van Avery en de ontwikkeling van grondgebonden woningen juist beter zichtbaar zouden worden is volgens</p>		
---	--	--

	reclamant niet relevant. Het plan conflicteert wel degelijk.		
3	<p>Reclamant stelt dat het ensemble van Nieuw Werklust ingepakt wordt door de nieuwbouw bij Avery. Het detoneert volledig ten opzichte van het monumentale complex en biedt geen enkele harmonie. Een eigen gezicht is prima maar moet qua maat, schaal en korrel harmoniëren en niet overheersen. Een hardere overgang is moeilijk denkbaar, zeker niet passend in het landschap. Een bakstenen plint ontstaat er wederom. De bebouwingsdichtheid is groot. Reclamant heeft eerder een verzoek gedaan om hier meer zorgvuldigheid te betrachten en bijvoorbeeld een</p>	<p>In het stedenbouwkundig plan is voor de aansluiting van het plangebied op Nieuw Werklust de structuur overgenomen. Zoals hiervoor al aangegeven is de oriëntatie van de bouwmassa van de 8 twee-onder-één-kapwoningen en de kapvorm identiek aan de lange bestaande bouwmassa van Nieuw Werklust haaks op de Oude Rijn / Rijndijk. Door de verkaveling is de ruimte tussen de bebouwing van het plangebied en Nieuw Werklust ingevuld met achtertuinen. Anders dan reclamant stelt is er geen sprake van ondiepe achtertuinen. De kreek wordt naar aanleiding van onderdeel 6 van de zienswijze wat verbreed. De achtertuinen zijn daarmee ca. 12 meter diep gemeten vanaf het hoofdgebouw. De groene invulling tussen beide percelen aan weerszijden van de kreek is hierdoor geborgd. Er is dus geen sprake van een massieve bakstenen wand langs de kreek.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.</p>

groenzone te maken direct aan het water en met meer respect om te gaan met het Rijksmonument en de bebouwingsdichtheid aan de kant van Nieuw Werklust te verlagen. Reclamant geeft aan dat op grond van de exploitatie van de ontwikkelaar een lagere bebouwingsintensiteit aan de kant van Nieuw Werklust niet mogelijk is. Reclamant vraagt om openbaarheid hiervan en wenst inzicht. Reclamant twijfelt aan deze redenering, er moet zeker een alternatief mogelijk zijn, dat meer recht doet aan de "Transformatievisie Oude Rijnzone 2020" en het ensemble van Nieuw Werklust. Dit is niet onderzocht voor zover bekend bij reclamant.



Afbeelding 2: uitsnede aangepast stedenbouwkundig plan ter hoogte van grens met Nieuw Werklust

Gelet op de verkaveling en het stedenbouwkundig plan is er geen sprake van een massieve bakstenen plint. De voormalige massieve bedrijfsbebouwing maakt plaats voor minder massieve bebouwing waardoor er meer doorzichten ontstaan op het Rijksmonument.


In de Transformatievisie Oude Rijnzone 2020 zijn vier doelstellingen opgenomen, het versterken van de groenblauwe kwaliteit (1), Herstructurering en transformatie (2), Nieuwe locaties voor wonen en werken (3) en benutten van en investeren in infrastructuur (4). Het voorliggend ontwerp bestemmingsplan realiseert een versterkte groenblauwe kwaliteit en herstructurering en transformatie van het plangebied. Daarmee past het plan binnen deze transformatievisie.

	<p>Reclamant doet op dit moment haar uiterste best om het ensemble van Nieuw Werklust overeind te houden, het zou respectloos zijn om dan het ensemble aan de westkant te verstoren met een bakstenen plint en Nieuw Werklust wederom in te pakken. Reclamant doet een beroep op de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn om alsnog de ontwikkelaar te verzoeken rekening te houden met de Culturele Waardenkaart en een groenzone in te bouwen en de woningen verder van Nieuw Werklust te projecteren, zodat het echte unieke landschap dat al eeuwen bestaat in volle omvang kan worden ervaren.</p>		
4	<p>De gele bruine baksteen die onder meer toegepast gaat worden bij de twee</p>	<p>Het stedenbouwkundig plan en de uitwerking van de beeldkwaliteit in het beeldkwaliteitsplan is besproken met de gemeente Alphen aan den Rijn. Ook de Welstandscommissie heeft de plannen beoordeeld. Anders dan reclamant stelt is de</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot</p>

<p>onder een kap woningen grenzend aan Nieuw Werklust, is in de directe omgeving nergens toegepast en past totaal niet in het beeld en karakteristiek van de Oude Rijnzone. De witte en zandkleurige bakstenen zijn niet in evenwicht met de omgeving. Wederom een gemiste kans om de harmonie te vinden met de omgeving, aldus reclamant. Een eigen gezicht en karakter kan en mag, maar moet wel recht doen aan de omgeving. De gele steen en witte steen is geheel niet passend, kijkend naar het lint van bebouwing langs de Oude Rijn. Reclamant vraagt zich af wat de Welstandscommissie daarvan vindt en of deze andere kleuren stenen</p>	<p>beoogde beeldkwaliteit door de Welstandscommissie goedgekeurd. Daarnaast is er geen sprake van gele en witte stenen zoals reclamant aanhaalt, de uitstraling van de nieuwe woningen is ook een subjectief oordeel over wat mooi is of niet. In het beeldkwaliteitsplan zijn aardse kleuren voorgeschreven waarbij woningen in afwijkende (aardse) kleuren incidenteel mogelijk zijn (zie bijlage 8 van het ontwerp bestemmingsplan). De Welstandscommissie is akkoord met de beeldkwaliteit in samenhang met het stedenbouwkundig plan.</p>	<p>aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.</p>
---	--	--

	kan voorschrijven in het project, die meer in harmonie zijn met de omgeving.		
5	<p>Reclamant geeft aan dat aan de westzijde van het plan er 10 woningen langs de kreek worden gebouwd, waar aanvankelijk een overgangszone naar het monument zou komen bestaande uit een groene corridor. Deze is volgens de gemeente vervallen om redenen van exploitatie. De gevelafstand tot de gevel van enkele Rijksmonumenten bedraagt circa 27 meter respectievelijk circa 17 meter. Reclamant heeft de gemeente eerder laten weten dat de monumenten zeker beschadigd zullen worden door trillingen als gevolg van heiwerkzaamheden. Deze trillingen zullen</p>	<p>Tussen het perceel van reclamant en het plangebied worden 8 twee-onder-één-kapwoningen en één hoekwoning (een rij woningen langs de Oude Rijn) gerealiseerd. De groene corridor is nu ingevuld met achtertuinen en zijtuinen behorende bij de woningen. Dit is een nadere uitwerking van de groene vormgeving uit het ruimtelijk raamwerk. Er is geen sprake van een massieve bebouwde wand langs de kreek. Er is tevens voorzien in een toekomstige verbinding voor het langzaam verkeer over de kreek vanuit het openbaar gebied in het plan naar Nieuw Werklust.</p> <p>Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een bouwkundige opname worden uitgevoerd. De ontwikkelaar/bouwer is niet aansprakelijk voor eventuele huidige gebreken aan de bestaande bebouwing. Indien blijkt dat door nalatig onderhoud de bestaande objecten bouwvallig zijn is dit voor rekening en risico van reclamant. Aan de hand van de bouwkundige opname kan in overleg met reclamant de werkwijze worden besproken. Op dit moment is er geen aanleiding om verboden op te leggen over de wijze van uitvoering van de werkzaamheden.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.</p>

<p>verder reiken naar verder gelegen Rijksmonumenten die tot het complex behoren. Een trillingsprognose, een bouwkundige opname en het monitoren van de meetapparatuur zal de schade niet voorkomen. Een verregaande maatregel is vereist aldus reclamant, waarbij uitgegaan wordt van trillingsarme paalfundering systemen, zoals bijvoorbeeld avegaarpalen, dpa schroefpalen, mortelschroefpalen, vibropalen en buisschroefpalen. Voor damwanden zou het Silent Filer systeem geschikt zijn. Reclamant verzoekt een verbod op de toepassing van traditionele heipalen en heiblokken. De stalen beschoeiing bij het</p>		
---	--	--

	<p>perceel van reclamant is destijds in de grond langs de Oude Rijn gedrukt, dus trillingsvrij aangebracht.</p>		
6	<p>Reclamant geeft aan dat de eigendomsgrens door de kreek loopt. Reclamant heeft aan Wilma verzocht een duidelijke kadastrale tekening op papier, schaal 1:100 te verstrekken, waarop de profielen en maten alsmede de plattegrond van de toekomstige woningen aan de kreek met tuinen en ligplaatsen, de nieuwe beschoeiingen zijn getekend, alsmede de eigendomsgrens en de huidige oeverlijnen/beschoeiingen aan beide kanten van de kreek zichtbaar zijn op schaal. Tot op heden is daar nog niet aan voldaan. Reclamant heeft geprobeerd een en ander zo goed mogelijk</p>	<p>Voor de start van de (bouw)werkzaamheden wordt het plangebied ingemeten. De voorgestelde inrichting van de zuidoostoever van de kreek maakt onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Een vergelijking tussen de huidige oeverlijn uit de luchtfoto en de bestemming 'Water' en 'Wonen' van het ontwerpbestemmingsplan leidt ertoe dat de conclusie van reclamant onjuist is, zie ook onderstaande uitsnede.</p>  <p><i>Afbeelding 3: uitsnede luchtfoto en grens tussen bestemmingsplannen (bolletjes lijn) met de kreek</i></p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan en is daarmee gedeeltelijk gegrond.</p>

zichtbaar te maken op een kadastrale tekening 1: 500 (als bijlage 2 opgenomen bij de zienswijze). Reclamant heeft per brief aan Wilma, de gemeente en het Hoogheemraadschap Rijnland d.d. 25 januari 2020 (als bijlage 3 opgenomen bij de zienswijze) haar bezwaren genoemd tegen de herinrichting van de kreek en de door Wilma gewenste afspraken over het gebruik, inrichting, onderhoud, etc. van de kreek. Reclamant stelt vast dat de nieuwe beschoeiing ten opzichte van de bestaande beschoeiing is opgeschoven de kreek in. Ter plaatse van doorsnede P zelfs 2,5 meter en ligt over de gehele lengte waar 6 ligplaatsen worden

De initiatiefnemer van de ontwikkeling zal met reclamant privaatrechtelijk het gebruik van de kreek in de nieuwe situatie vastleggen. Hierin zal ook de samenhang tussen de ontwikkellocaties, de vormgeving van de kreek en het gebruik worden vastgelegd. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de kreek wat verbreed, zodat er aan beide zijden voldoende ruimte overblijft voor ligplaatsen en een veilige doorvaart. De tuinen van de woningen langs de kreek worden daardoor iets minder diep. Ook vervalt hiermee de mogelijkheid voor een toekomstige verbinding voor het langzaam verkeer over de kreek vanuit het openbaar gebied in het plan naar Nieuw Werklust. In de afbeelding hieronder is de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 4: uitsnede aangepast stedenbouwkundig plan ter hoogte van grens met Nieuw Werklust

<p>gemaakt slechts 3 meter van de erfgrans. Dit betekent dat de doorvaart naar en van de Oude Rijn geheel over het gedeelte van de kreek dat reclamant toebehoort moet worden afgehandeld. De kreek is bovendien volgens het vigerend bestemmingsplan geen vaarwater volgens artikel 22 van de regels van het plan. In genoemde brief is een voorbeeld uitgewerkt waarin aan beide oevers van de kreek ligplaatsen van 3 meter breed zijn gedacht en een veilige doorvaart van 7,5 meter breed. Volgens de Vaarwegenverordening Alphen aan den Rijn 2018 en uitvoeringsbesluit ligplaatsen vaartuigen bijlage 1 is de gewenste provinciale minimale doorvaart breedte voor</p>	<p>In het bestemmingsplan ‘Van Rijksweg 11 tot Rijn’ van de gemeente Alphen aan den Rijn is de kreek bestemd als ‘Water’ (artikel 22) net als de gehele rivier Oude Rijn in hetzelfde bestemmingsplan. De mening van reclamant dat de kreek geen vaarwater is wordt dan ook niet gedeeld. Het aangehaalde artikel 22 geldt immers ook voor de Oude Rijn waar vaarverkeer plaatsvindt.</p> <p>Anders dan reclamant stelt wordt de kreek geen vaarweg. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid dat bewoners van de nieuwe woningen een vaartuig kunnen aanmeren aan de eigen achtertuin in het water.</p> <p>De vaarwegenverordening Alphen 2018 is nooit vastgesteld. Wel is het Uitvoeringsbesluit ligplaatsen vaartuigen vastgesteld. Daarin is aangegeven dat een ligplaats in de achtertuin is toegestaan.</p> <p>Het gebruik van de kreek is in de huidige situatie niet vastgelegd. Het gebruik is niet geregeld en zal in de nieuwe situatie wel worden vastgelegd. Zoals hiervoor aangegeven zal dit via een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd. Op dit moment kan over elkaars vaarwater worden gevaren. De initiatiefnemer van het plan heeft met reclamant gesproken over het gebruik van de kreek. Deze worden nader uitgewerkt en vastgelegd tussen de betrokken eigenaren.</p> <p>Het bestemmingsplan is geen instrument om eisen op te nemen aan afmetingen van vaartuigen, diepteligging, vaarsnelheid en lawaai van de (eventuele) scheepsmotoren. Gelet op de voorgenomen nieuwbouw is het aannemelijk dat kopers van nieuwe woningen zich oriënteren op de kreek en een passend vaartuig aanschaffen. In het ontwerp bestemmingsplan zijn in de bestemming ‘Water’ (artikel 5) eisen opgenomen voor aanlegsteigers (maximaal 1 meter boven waterpeil) en kunnen andere voorzieningen worden gerealiseerd. Dit geldt voor de gehele bestemming ‘Water’ waaronder ook de binnenhaven in het plangebied valt. Gelet op de zienswijze van reclamant wordt specifiek voor de kreek de aanduiding opgenomen in de regels en de verbeelding dat boven dit water geen steigers en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden gerealiseerd.</p>	
--	---	--

<p>categorie 2a vaartuigen (sloepen) 7 meter. In aanvulling op het voorbeeld wil reclamant voor de toekomst de mogelijkheid behouden voor ligplaatsen in de kreek van al of niet vaarweg gebonden vaartuigen met een grotere maatvoering, zoals dat voorheen het geval is geweest. De nieuwe beschoeiing zou volgens reclamant ruim 1 meter landinwaarts voorbij de huidige beschoeiing geplaatst moeten worden, gemeten bij doorsnede P en vervolgens parallel met de oeverlijn van reclamant, d.w.z. tenminste 13 meter vanaf haar oeverlijn. Daarnaast dient de versmalling ter plaatse van het perceel van de hoekwoning (Oude Rijn/kreek) te vervallen. In</p>	<p>Er is geen sprake van een doorgaande vaarweg, net als in de huidige situatie waar de bewoners van de Rijndijk 20 t/m 28 een vaartuig in de kreek kunnen leggen. De wens van reclamant om de kreek in te richten voor vaarweg gebonden vaartuigen met een grotere maatvoering wordt niet gehonoreerd. Deze wens staat ook haaks op de andere punten die reclamant aanhaalt in haar zienswijze ten aanzien van de kreek.</p>	
---	---	--

<p>het ontwerp bestemmingsplan worden geen eisen gesteld aan de boten, zoals categorie, maatvoering, vaarsnelheid, lawaai en worden voorzieningen in de ruimste zin toegelaten zoals bebouwing, botenliften, takels enz., die zeer beeldverstorend zijn tegenover het monument en waarvoor reclamant een verbod wil. Indien de aanpassingen van de oeverlijn en de overige bezwaren niet gehonoreerd worden, verzoekt reclamant de ligplaatsen in de kreek en genoemde voorzieningen aan de westzijde aan het plangebied tegenover reclamant te verbieden. Eenzijdig gebruik van de kreek door recreatievaart zal schade veroorzaken aan de oever van reclamant en de kosten</p>		
--	--	--

	<p>van onderhoud van de kreek sterk verhogen waar geen enkel profijt voor reclamant tegenover staat. Deze kosten dienen dan ook niet voor rekening van reclamant te komen doch redelijkerwijs voor de ligplaats eigenaren. Een groenzone als overgangsgebied blijft de voorkeur hebben van reclamant.</p>		
7	<p>Reclamant stelt dat de Vaarwegenverordening Zuid Holland 2015 verbiedt de aanleg van een insteekhaven uitmondend in de Oude Rijn. Met het besluit van GS van 6 oktober 2015 tot wijziging van beleidsregels ontheffingen ligplaatsen uit 2012 is ontheffing mogelijk gemaakt, mits de uitmonding niet in een veiligheidszone ligt (mag wel in de vaarstrook en</p>	<p>De stelling van reclamant dat er sprake zou zijn van een insteekhaven ter hoogte van de kreek is onjuist. De woningen grenzend aan de kreek hebben de mogelijkheid om aan de achtertuin een eigen vaartuig aan te leggen net als de bestaande woningen aan de Rijndijk 20 t/m 28. Er is geen sprake van een insteekhaven of openbare aanmeergelegenheid.</p> <p>De realisatie van de insteekhaven in het plangebied zelf is afgestemd met de provincie Zuid-Holland als vaarwegbeheerder van de Oude Rijn. Voor de Oude Rijn is de veiligheidszone van de vaarweg opgenomen in het bestemmingsplan en is bij de verkaveling rekening gehouden met deze onbebouwde zone voor de veiligheid van het scheepvaartverkeer. De (nautische) eisen aan deze insteekhaven worden uitgewerkt bij de realisatie van het stedenbouwkundig plan. Daarmee voldoet voorliggend bestemmingsplan aan de nautische eisen.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.</p>

<p>veiligheidsstrook liggen) en er geen nautische bezwaren zijn, indien de uitmonding komt te liggen in de vaarstrook of veiligheidsstrook. Ter plaatse van de uitmonding is de Oude Rijn 33,65 meter breed terwijl de vaarweg daar een vereiste vaarwegbreedte heeft van 34,6 meter en aan weerszijden een veiligheidsstrook van 4 meter. Reclamant wijst erop, dat de gemeente in 2016 een ontheffing van het verbod op de aanleg van een insteekhaven die uitmondde in de Oude Rijn heeft geweigerd i.v.m. de drukke scheepsvaart, de smalle vaarweg van slechts 34,5 meter breed en onvoldoende zicht. De geprojecteerd insteekhaven van Wilma</p>		
--	--	--

	<p>mondt niet uit in de veiligheidszone. Wilma wil tevens de functie van de kreek aanpassen tot insteekhaven. Het ontwerp bestemmingsplan wordt reeds in procedure gebracht, voordat de resultaten van het nautisch onderzoek (veiligheid scheepvaart) bekend zijn. Het betreft een belangrijk onderdeel en reclamant maakt hiertegen bezwaar.</p>		
8	<p>Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan in paragraaf 5.2.3. wordt opgemerkt dat de indiening van een saneringsplan momenteel wordt voorbereid. In de Beschikking van ODMH van 9 september 2019 wordt een aantal onderzoeken vermeld, die</p>	<p>Reclamant verwijst naar een afzonderlijke procedure van de Omgevingsdienst Midden-Holland. De beschikking van de Omgevingsdienst met bijbehorende onderzoeken maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Het toevoegen van de beschikking en onderzoeken is niet relevant voor de onderbouwing van het bestemmingsplan.</p> <p>Wel zal in de toelichting worden aangevuld dat een saneringsplan is opgesteld, bij de ODMH is ingediend, en dat daarop inmiddels een beschikking is verleend die onherroepelijk is geworden.</p> <p>Nu de beschikking van 9 september 2019 onherroepelijk is, zijn er voor het aspect bodem geen knelpunten voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan en is daarmee gedeeltelijk gegrond.</p>

	<p>deel uitmaken van de Beschikking. Hiertoe behoren onder meer het Milieukundig Bodemonderzoek van BMA Milieu van 19 maart 2019 met rapportnummer MKB 2018.0021 en het Saneringplan van BMA Milieu van 12 augustus 2019 met rapportnummer SAN 20180021. Beide rapporten zijn niet in de bijlage van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Reclamant maakt bezwaar tegen deze omissie en verzoekt beide rapporten per omgaande aan ons te versturen en aan de bijlage toe te voegen.</p>		
9	<p>Reclamant stelt dat er eerst nog onderzoeken moeten worden uitgevoerd voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt</p>	<p>Anders dan reclamant stelt is het niet noodzakelijk om extra onderzoeken uit te voeren om de onderstaande redenen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. In het bestemmingsplan is de vrijwaringszone van de vaarweg opgenomen, daarmee is verder onderzoek niet noodzakelijk naar de belemmeringen voor de scheepvaart. b. Het stedenbouwkundig plan is besproken met het Hoogheemraadschap (zie onder meer de watertoets, bijlage 7 van het bestemmingsplan). De werkzaamheden binnen de beschermingszone worden in overleg met het Hoogheemraadschap uitgevoerd. 	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

	<p>gebracht. Voorbeelden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Onderzoek naar eventuele belemmeringen van het plan voor de scheepvaart (vrijwaringszone van 10 meter aan weerszijden van een rechte vaarweg) b. idem de beschermingszone van 5 meter breed van het Hoogheemraadschap (woningen in de kernzone en beschermingszone) c. Publicatie milieukundig bodemonderzoek en saneringsplan (punt 5) d. Sonderingsonderzoek e. Onderzoek naar de grondwaterstand in het plangebied. 	<ul style="list-style-type: none"> c. Zoals hiervoor aangegeven is in het kader van de Wet bodembescherming een apart vergunningetraject doorlopen met een beschikking van de Omgevingsdienst (9 september 2019). Reclamant heeft de mogelijkheid gehad om te reageren op deze beschikking. Deze stukken en procedure maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplanproces. d. De sonderingen maken onderdeel uit van de verdere technische uitwerking van het plangebied. De sondeergegevens zijn met name relevant voor de bouwwijze en berekening van de noodzakelijke constructie en fundering. Dit technisch onderzoek is eveneens niet relevant voor het ontwerpbestemmingsplan. e. Voor wat betreft het grondwater en de impact op de waterhuishouding wordt verwezen naar de watertoets die als bijlage 7 is opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee is inzicht in de grondwaterstand van het plangebied aanwezig en is nader onderzoek niet noodzakelijk 	<p>n en is daarmee ongegrond.</p>
5	Stichting Pleyn 68		

	Reclamant dient namens het bestuur, vrijwilligers en bezoekers van stichting Pleyn 68 een zienswijze in.		
1	<p>Reclamant stelt dat in het ingediende plan een richtafstand van 10 meter aangehouden tussen de erfgrans van Pleyn 68 en de gevels van de eerste rij woningen. Volgens reclamant is een richtafstand van 30 meter van toepassing en wel om de volgende twee redenen:</p> <p>a. Dit plan zou volgens de richtlijnen in de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' opgesteld zijn. Hierin staat dat: 'Voor bedrijven uit categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter in het geval van een "rustige woonwijk</p>	<p>In het bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn' is ten aanzien van de zone langs de Oude Rijn onder meer het volgende geschreven:</p> <p>"De Oude Rijn heeft van oudsher een belangrijke functie voor de binnenvaart. Het belang van de binnenvaartroute zal ook zeker in de toekomst niet afnemen aangezien het Rijk vervoer over water actief stimuleert." en:</p> <p>"Vanuit het verleden is met name de kwaliteit van de Oude Rijn als transportmiddel voor (zware) goederen benut. Dit heeft geleid tot het ontstaan van dorpen en steden met de 'achterkanten' naar het water en bedrijventerreinen georiënteerd op de Oude Rijn. Langs nagenoeg de gehele rivier is sprake van een geleidelijke en versnipperde ontwikkeling met een grote diversiteit aan functies in een langgerekt lint.</p> <p>De lintbebouwing volgt de Rijndijk. Aan de westzijde van het plangebied wijkt de Rijndijk ten opzichte van de Oude Rijn en is er in de loop van de tijd bebouwing tussen Rijndijk en de rivier gerealiseerd. Bebouwing grenst hier met de achterkant aan het water. De positie ten opzichte van het water heeft o.a. geleid tot vestiging van watergebonden bedrijvigheid. Voorbeeld hiervan is de oude dakpannenfabriek 'Nieuwe werklust' (gelegen buiten het plangebied)."</p> <p>In het bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn' is het gebied aan de Oude Rijn bestemd als 'Bedrijf' voor de percelen grenzend aan dat van reclamant aan beide zijden. Daarnaast zijn er diverse andere bestemmingen aanwezig in de zone aan de Rijndijk zoals 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2'. Anders dan reclamant stelt is er dus geen sprake van een lint met alleen maar woningen maar is de variatie aan verschillende functies langs de Rijndijk aanwezig die zorgt voor een gemengd gebied. Door de variatie aan functies in de strook tussen de Rijndijk en de</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.

<p>/ rustig buitengebied” en een richtafstand van 10 meter in het geval van een “gemengd gebied”. Voor het plangebied wordt uitgegaan van een gebiedstypering als ‘gemengd gebied’, met een kleinere richtafstand van 10 meter als gevolg. In dezelfde VNG publicatie wordt ‘gemengd gebied’ getypeerd als: stedelijk gebied waar een mening van functies inclusief woningen aanwezig. Voorbeelden van deze functies zijn: horeca, detailhandel, onderwijs, zorg, cultuur en/of lichte bedrijvigheid. In het plangebied worden echter alleen maar woningen</p>	<p>Oude Rijn, de ligging aan de Rijndijk en het vaarverkeer op de Oude Rijn is een gebiedstype ‘gemengd gebied’ voor deze zone passend.</p> <p>In de toelichting van het bestemmingsplan ‘Van Rijksweg 11 tot Rijn’ wordt daarnaast het onderstaande vermeld:</p> <p>De bedrijven in categorie 2 genereren relatief weinig overlast voor hun omgeving. Bedrijven met een relatief grote impact op hun omgeving zijn Gert van Wijk autoschade (Rijndijk 57A), Firma N.J. Pleunis (Rijndijk 67). V.O.F. Manege Xenophon, Tijsen Goed voor dieren (Rijndijk 83), Timmerfabriek De Groenen Dijck (Rijndijk 87A), Ben de Boer installatietechniek (Rijndijk 156) en W. van der Staay (Rijndijk 265A). Deze bedrijven bevinden zich in categorie 3.1 en 3.2 met richtafstanden van 50 tot 100 meter. Grootste impact heeft echter het bedrijf Avery Dennison Materials Nederland B.V. Dit bedrijf is in te delen in categorie 3.2-bedrijven waarbij een richtafstand van 100 meter moet worden aangehouden.</p> <p>Voor de bestemming ‘Bedrijf’ is in het bestemmingsplan Van Rijksweg 11 tot Rijn de bedrijfscategorie opgenomen in artikel 4.1 onder a waarbij bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Bedrijven met een hogere milieucategorie hebben een zogenaamde maatbestemming gekregen. Een bedrijfscategorie voor het perceel van reclamant is niet van toepassing. Het perceel heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ en in artikel 15.1 onder a zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Aan de hand van de begripsbepalingen in artikel 1.63 zijn dit “educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen”.</p> <p>Anders dan reclamant stelt is het perceel van Pleyn 68 niet bestemd als ‘Bedrijf’ is er tevens geen ‘bedrijfscategorie 2’ toegestaan en dus ook geen richtafstand van</p>	
--	---	--

	<p>gerealiseerd! Een typering van ‘rustige woonwijk / rustig buitengebied’ is dus beter op zijn plaats, met de bijbehorende richtafstand van 30 meter. Daarbij merkt reclamant op dat de projectontwikkelaar adverteert met het rustige en landelijke karakter van de locatie.</p> <p>b. De locatie van Pleyn 68 valt onder het huidige bestemmingsplan ‘Van Rijksweg 11 tot Rijn’. De erfgrens van Pleyn 68 is ook de grens van het nieuwe plangebied. Echter in het huidige bestemmingsplan ‘Van Rijksweg 11 tot Rijn’ wordt Pleyn 68 ook al specifiek</p>	<p>toepassing. In de ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’ dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan is een buurthuis ook niet opgenomen.</p> <p>Anders dan reclamant stelt is de overlast van Pleyn 68 niet alleen gericht op het nieuwe woongebied dat in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Ook de bestaande woningen aan de Rijndijk 37a, 39 en de bedrijfswoning aan de Rijndijk 94 zijn maatgevend. De afstand tussen de bestemming Maatschappelijk van het perceel van reclamant en die woningen bedraagt respectievelijk 38, 37 en 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is dan ook rekening gehouden met een richtafstand van 10 meter uitgaande van een gemengd gebied om voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Voor de milieuzonering wordt nog steeds van deze richtafstand uitgegaan.</p> <p>Wel worden de nieuwe woningen, rekening houdend met de wens van reclamant, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op een grotere afstand tot de perceelsgrens van Rijndijk 92 gesitueerd. Er is gekeken naar een mogelijkheid waarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van geluidbelasting wordt voldaan, waarbij de nieuwe woningen verder van het perceel Rijndijk 92 worden gesitueerd, en het benodigde geluidscherm wordt verlaagd. Zie hiervoor de beantwoording onder punt 2.</p>	
--	--	---	--

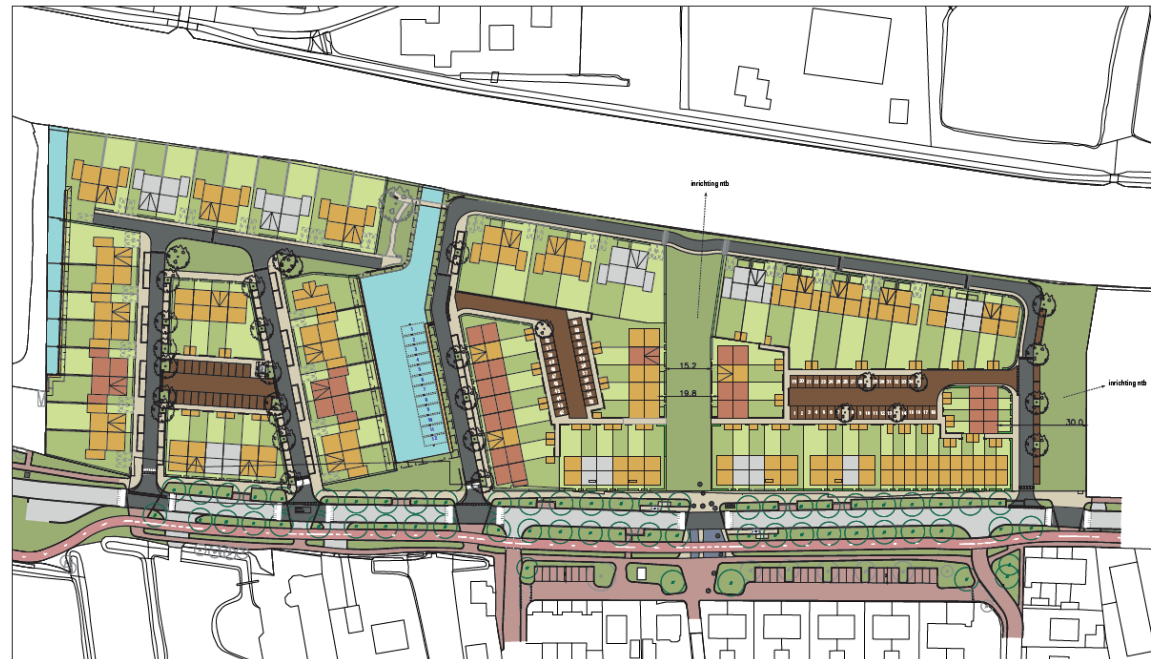
<p>genoemd als categorie 2 bedrijf, met de bijbehorende richtafstand van 30 meter (zie bijlage 3 van de zienswijze). De rest van de Groenendijk is dus ook gedefinieerd als 'rustige woonwijk / rustig buitengebied'. Het nieuwe plan is dus niet compatible met het huidige bestemmingsplan 'Van Rijksweg 11 tot Rijn' wat voor Pleyn 68 van toepassing is. Een richtafstand van 30 meter is niet alleen gerechtvaardigd, het zou ook veel logischer zijn aldus reclamant. Muziekgeluid en geluid van vertrekkende bezoekers verzwakt naarmate de afstand tussen bron en</p>		
---	--	--

<p>ontvanger groter wordt. Vergroting van de afstand tussen Pleyn 68 en de woonwijk zou een deel van de voorziene geluidshinder wegnemen. Een minimale afstand van 30 meter is dan ook noodzakelijk zodat Pleyn 68 niet in haar bedrijfsvoering wordt gehinderd en het is noodzakelijk voor een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van 'Nieuw Rein'. Bovendien wordt geen precedent gecreëerd voor eventuele planwijzigingen ten oosten van Pleyn 68, waar nu ook nog een bedrijfsbestemming aanwezig is. Na constatering van de richtafstand van 30 m</p>		
--	--	--

	<p>van nieuwe woningen tot het perceel van reclamant in het vigerende bestemmingsplan van Rijksweg 11 tot Rijn, heeft reclamant juridische hulp ingeschakeld. De reactie heeft reclamant nog niet binnen, maar voor de behandeling van deze zienswijze door u in de gemeenteraad zal reclamant de gemeente aanvullend informeren.</p>		
2	<p>Reclamant stelt dat het idee om een 5,6 meter hoog geluidscherm pal naast een dorps huis te bouwen absurd is. Dit scherm zorgt voor een letterlijke tweedeling van de wijk Groenendijk, terwijl het de bedoeling was dat de nieuwe woonwijk een integraal</p>	<p>In het ontwerp bestemmingsplan Rijndijk 86 is ruimtelijk de realisatie van de nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Hierbij is, anders dan reclamant stelt, het uitgangspunt dat er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de nieuwe woningen.</p> <p>In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat de invoergegevens zijn gebaseerd op een inventarisatie van de representatieve bedrijfssituatie, een bouwkundige opname van het pand inclusief metingen om de geluidisolatie van de diverse gebouwdelen te kunnen vaststellen en bepaling van het ten hoogste toegestane geluidniveau in de zaal van het buurthuis waarmee ter hoogte van bestaande woningen nog juist aan de geluidgrenswaarde ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer kan worden voldaan.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan en is daarmee deels gegrond.</p>

<p>onderdeel zou worden van de Groenendijk. Dit scherm zal ernstig afbreuk doen aan onze uitstraling als dorpshuis. Pleyn 68 is het dorpshuis van en door de Groenendijk en dat mag gezien worden! Hiernaast is een scherm van 5.6 meter hoog geen oplossing. Volgens geluidstechnisch onderzoek door Antea, op verzoek van de projectontwikkelaar, levert dit scherm maar een kleine bijdrage aan geluidsemissie reductie. De rest zou binnen in Pleyn moeten gebeuren! Resultaat: met een scherm mag er in Pleyn niet meer dan 77dB aan geluid geproduceerd worden. Dit is het geluidsniveau van een rumoerige kaartavond. Het organiseren van</p>	<p>Gelet op het feit dat reclamant zich moet houden aan het Activiteitenbesluit ter hoogte van de bestaande woningen in de omgeving is dit uitgangspunt een juiste.</p> <p>Naar aanleiding van bespreking in de raadscommissie RED van 3 september 2020 is opnieuw gekeken naar mogelijke oplossingen voor de geluidproblematiek van Pleyn68. Verschillende alternatieven zijn bekeken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het vergroten van de afstand tot circa 30 meter tussen de perceelsgrens van Pleyn68 en de nieuwbouw (rekening houdend met het activiteitenbesluit), met een aanzienlijke verlaging van het geluidsscherm; - geluidwerende maatregelen Pleyn68; - verhuizen. <p>Na overleg tussen partijen is gekozen om de variant waarbij de afstand vergroot is tot circa 30 meter vanaf de erfgrrens en met een geluidsscherm van 2 meter hoog verder uit te werken.</p> <p>Deze variant is vertaald in een nieuw stedenbouwkundig plan. Hierbij wordt aan de oostzijde van het plangebied een groenzone opgenomen. De centrale groenzone in het plangebied wordt hiertoe versmald. Het aantal woningen wordt teruggebracht tot 102 woningen.</p> <p>De afstand van de dichtstbij gelegen woningen tot de perceelsgrens van Rijndijk 92 is in de nieuwe opzet aangepast naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 m ten opzichte van de voorgevel van 4 woningen; - circa 27 meter ten opzichte van de gevel van twee hoekwoningen. Deze gevels worden doof uitgevoerd. <p>In combinatie hiermee wordt de hoogte van het geluidsscherm teruggebracht tot maximaal 2 m.</p> <p>Het nieuwe stedenbouwkundige plan wordt in onderstaande figuur weergegeven:</p>	
--	--	--

muziekavonden zou hiermee niet meer mogelijk zijn. Een afzichtelijke scherm, wat geen substantiële bijdrage levert aan de geluidsproblematiek, doet meer kwaad dan goed en zou er dan ook niet moeten komen aldus reclamant.



Afbeelding 5: aangepast stedenbouwkundig plan

Het nieuwe stedenbouwkundig plan wordt verwerkt in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Ook het beeldkwaliteitsplan wordt hier op aangepast. Voor de gekozen variant is opnieuw akoestisch onderzoek gedaan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

In de regels is de mogelijkheid opgenomen om andere maatregelen te treffen dan een geluidscherm, om aan de maximale geluidbelasting op de nieuwe woningen te kunnen voldoen. Deze mogelijkheid wordt gehandhaafd.

Met een afstand van 30 m tussen de perceelsgrens van Pleyn68 en de nieuwe woningen, en een geluidscherm met een hoogte van maximaal 2 m, wordt voor het

		bestemmingsplan aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van geluidbelasting voldaan, uitgaande van de geluidgrenswaarde ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gemeente, reclamant en ontwikkelaar zijn daarnaast in overleg over een aanvullende maatregel aan het pand, waarmee een hoger geluidniveau in het bestaande gebouw mogelijk wordt. Uit nader akoestisch onderzoek en onderzoek naar de constructie van dak en fundering, is gebleken dat hiervoor maatregelen aan het gebouw kunnen worden getroffen.	
3	<p>Reclamant stelt dat al in 2018 bekend is geworden dat de geluidsisolatie van het gebouw Pleyn 68 dermate slecht was dat er te veel geluid geprojecteerd zou worden op eventueel nieuw te bouwen huizen naast Pleyn. Deze meeting is uitgevoerd door de Omgevingsdienst op aandringen van stichting Pleyn 68 (zie bijlage 4). Vanaf dit moment hebben stichtingen Pleyn 68 en Buurthuis Groenendijk en het Dorpsoverleg erop aangedrongen bij de gemeente dat er een serieus probleem zal ontstaan bij eventuele</p>	<p>Zoals in de beantwoording onder punt 2 is aangegeven, wordt de afstand van de nieuwe woningen tot de perceelsgrens van Rijndijk 92 vergroot en wordt de hoogte van het geluidscherm teruggebracht tot maximaal 2 meter. Hiermee wordt voor het bestemmingsplan aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van geluidbelasting voldaan, uitgaande van de geluidgrenswaarde ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer. Reclamant dient zelf aanvullende maatregelen te treffen aan het eigen gebouw nu in het akoestisch onderzoek rekening is gehouden met een geluidsterkte in de zaal waarmee ter hoogte van de bestaande woningen nog juist aan de geldende geluidgrenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau kan worden voldaan, waarbij ervan uit is gegaan dat het muziekgeluid in zowel de dag-, avond- als nachtperiode ten gehore kan worden gebracht. Anders dan reclamant stelt is door de gemeente aangegeven om samen met alle partijen tot een oplossing te willen komen. Daarbij is ook het standpunt gedeeld dat niet alle kosten voor aanpassing van het dorpshuis door de gemeente en/of projectontwikkelaar worden vergoed.</p> <p>In de regels van het ontwerp bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om andere maatregelen te treffen dan een geluidscherm, om aan de maximale geluidbelasting op de nieuwe woningen te kunnen voldoen. Deze mogelijkheid wordt gehandhaafd. Indien verschillende partijen tot een andere oplossing komen voor wat betreft het onderwerp geluid kan hiermee een ander (pakket aan) maatregelen worden gerealiseerd om de geluidhinder te beperken tot de geluidgrenswaarde voor bestaande en nieuwe woningen. Met de voorwaarde van een scherm van 2 meter hoog wordt in</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.

<p>nieuwbouw. In reactie hierop heeft de gemeente, samen met de projectontwikkelaar, per brief (zie bijlage 5) aangegeven garant te staan voor de eventuele kosten van geluidsisolatie van het gebouw. Hierop hebben wij onze volledige medewerking verleent aan allerlei onderzoeken over de haalbaarheid van geluidsisolerende maatregelen. Echter deze onderzoeken lopen nog steeds! Het is überhaupt nog steeds niet aangetoond dat het technisch haalbaar is om Pleyn 68 dermate te isoleren. En onderzoeken die al wel afgerond zijn, zijn op een compleet verkeerd uitgangspunt gebaseerd: namelijk dat het scherm van 5.6 meter blijft staan.</p>	<p>ieder geval voldaan aan de wettelijke regels en oplossingen voor het onderwerp geluid. Mogelijkheden voor maatregelen in het buurthuis of andere maatregelen kunnen er nog toe leiden dat het scherm van 2 meter hoog lager kan worden of verval, dat zal dan uit vervolgonderzoek moeten blijken.</p>	
---	---	--

	<p>Reclamant is nu al bijna drie jaar bezig om samen met de gemeente duidelijkheid te krijgen over de technische haalbaarheid van deze plannen. Dat de gemeente niet wil wachten op het resultaat van gedegen onderzoek en dit bestemmingsplan toch ter inzage legt betekent gewoon een risico voor het voortbestaan van Pleyn 68. Blijkbaar is dit een aanvaardbaar risico.</p>		
4	<p>Reclamant stelt dat als het plan doorgang vindt, met of zonder scherm van 5,6 meter, dit de doodsteek betekent voor Pleyn 68. Zonder muziekavonden kan Pleyn 68 niet functioneren en zal het dorps huis van Groenendijk verloren gaan. Reclamant heeft aan dat er een plan nodig is waarin geen beperking</p>	<p>Zoals in de beantwoording onder punt 2 is aangegeven, wordt de afstand van de nieuwe woningen tot de perceelsgrens van Rijndijk 92 vergroot en wordt de hoogte van het geluidscherm teruggebracht tot maximaal 2 meter. Hiermee wordt voor het bestemmingsplan aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van geluidbelasting voldaan, uitgaande van de geluidgrenswaarde ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer.</p> <p>Het uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek naar maatregelen voor de nieuwe woningbouw is dat de geluidssituatie op de bestaande woningen past binnen de geldende geluidgrenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op basis van de huidige wet- en regelgeving.</p> <p>Zoals reclamant weet en zich bewust is past de huidige bedrijfsvoering qua geluidproductie niet bij het huidige gebouw. De geluidbelasting op de bestaande omgeving is te hoog. Indien een bestaande bewoner (of een nieuwe inwoner van</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.</p>

<p>optreedt voor de huidige bedrijfsvoering. Alleen zo wordt de toekomst Pleyn 68 veiliggesteld. Dit plan bevat alle hierboven genoemde elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het respecteren van de voorgeschreven 30 meter richtafstand tussen nieuwbouw en Pleyn 68 • Het laten vervallen van het geluidscherm • Geluidsisolerende maatregelen aan het pand Pleyn 68 <p>Reclamant stelt dat een gedegen onderzoek, met de juiste uitgangspunten, zal moeten aantonen dat geluidsisolatie tevens technisch haalbaar is. Indien dit technisch mogelijk is dan zal nog een formele overeenstemming bereikt moeten worden over het bijbehorende kostenplaatje, zoals</p>	<p>Groenendijk) een verzoek tot handhaving indien kunnen muziekkavonden niet meer doorgaan. Los van het bestemmingsplan zal reclamant maatregelen moeten treffen aan het gebouw van Pleyn68 om het woon- en leefklimaat voor de bestaande omgeving te kunnen waarborgen.</p> <p>Aan de hand van de gehanteerde geluidsterkte in de zaal waarmee ter hoogte van de bestaande woningen nog juist aan de geldende geluidgrenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau kan worden voldaan, waarbij ervan uit is gegaan dat het muziekgeluid in zowel de dag-, avond- als nachtperiode ten gehore kan worden gebracht, is nu gerekend aan de nieuwe woningbouw.</p> <p>Het geluidscherm van 2 meter hoog in combinatie met een grotere afstand van de woningen tot de perceelsgrens van Rijndijk 92 is een maatregel die binnen de invloedssfeer en mogelijkheden ligt van de ontwikkelaar. In de regels van het ontwerp bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om andere maatregelen te treffen dan een geluidscherm, om aan de maximale geluidbelasting op de nieuwe woningen te kunnen voldoen. Deze mogelijkheid wordt gehandhaafd. Op basis hiervan blijft het mogelijk dat er in overleg met partijen andere maatregelen in verband met geluid worden getroffen.</p>	
--	--	--

	schriftelijk toegezegd door de gemeente aan reclamant. Alleen als er aan deze voorwaarden is voldaan kan een bestemmingsplan wijziging pas doorgang vinden aldus reclamant.		
6	Dorpsoverleg Groenendijk		
1	<p>Reclamant stelt dat het geldende bestemmingsplan “Tussen Rijn en Rail” inclusief de in tabel opgenomen concrete richtafstand tussen Pleyn 68 en de woningen, integraal niet worden nagekomen. Reclamant ziet geen noodzaak op enigerlei wijze een uitzondering op te creëren, ook al omdat het een zeer ongewenst precedent zal scheppen.</p>	<p>In het bestemmingsplan ‘Van Rijksweg 11 tot Rijn’ is ten aanzien van de zone langs de Oude Rijn onder meer het volgende geschreven: “Vanuit het verleden is met name de kwaliteit van de Oude Rijn als transportmiddel voor (zware) goederen benut. Dit heeft geleid tot het ontstaan van dorpen en steden met de 'achterkanten' naar het water en bedrijventerreinen georiënteerd op de Oude Rijn. Langs nagenoeg de gehele rivier is sprake van een geleidelijke en versnipperde ontwikkeling met een grote diversiteit aan functies in een langgerekt lint.”</p> <p>In het bestemmingsplan ‘Van Rijksweg 11 tot Rijn’ is het gebied aan de Oude Rijn bestemd als ‘Bedrijf’ voor de percelen grenzend aan de bestemming ‘Maatschappelijk’ van Pleyn 68. Daarnaast zijn er diverse andere bestemmingen aanwezig in de zone aan de Rijndijk zoals ‘Horeca’, ‘Maatschappelijk’, ‘Gemengd - 1’ en ‘Gemengd - 2’. Door de variatie aan functies in de strook tussen de Rijndijk en de Oude Rijn, de ligging aan de Rijndijk en het vaarverkeer op de Oude Rijn is een gebiedstype ‘gemengd gebied’ voor deze zone passend.</p> <p>In de toelichting van het bestemmingsplan ‘Van Rijksweg 11 tot Rijn’ wordt ook het onderstaande vermeld:</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.

		<p>De bedrijven in categorie 2 genereren relatief weinig overlast voor hun omgeving. Bedrijven met een relatief grote impact op hun omgeving zijn Gert van Wijk autoschade (Rijndijk 57A), Firma N.J. Pleunis (Rijndijk 67). V.O.F. Manege Xenophon, Tijssen Goed voor dieren (Rijndijk 83), Timmerfabriek De Groenen Dijck (Rijndijk 87A), Ben de Boer installatietechniek (Rijndijk 156) en W. van der Staay (Rijndijk 265A). Deze bedrijven bevinden zich in categorie 3.1 en 3.2 met richtafstanden van 50 tot 100 meter. Grootste impact heeft echter het bedrijf Avery Dennison Materials Nederland B.V. Dit bedrijf is in te delen in categorie 3.2-bedrijven waarbij een richtafstand van 100 meter moet worden aangehouden.</p> <p>Voor de bestemming 'Bedrijf' is in het bestemmingsplan Van Rijksweg 11 tot Rijn de bedrijfscategorie opgenomen in artikel 4.1 onder a waarbij bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Bedrijven met een hogere milieucategorie hebben een zogenaamde maatbestemming gekregen. Een bedrijfscategorie voor het perceel van Pleyn 68 is niet van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en in artikel 15.1 onder a zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Aan de hand van de begripsbepalingen in artikel 1.63 zijn dit "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen".</p> <p>Anders dan reclamant stelt is voor het perceel van Pleyn 68 geen 'bedrijfscategorie 2' toegestaan en dus ook geen richtafstand van toepassing. In de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan is een buurthuis ook niet opgenomen.</p> <p>Anders dan reclamant stelt is de overlast van Pleyn 68 niet alleen gericht op het nieuwe woongebied dat in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Ook de bestaande woningen aan de Rijndijk 37a, 39 en de bedrijfswoning aan de Rijndijk 94 zijn</p>	
--	--	--	--

		<p>maatgevend. De afstand tussen de bestemming Maatschappelijk van het perceel van reclamant en die woningen bedraagt respectievelijk 38, 37 en 8 meter. In de bestaande situatie is er dus geen sprake van een richtafstand van 30 meter tussen Pleyn 68 en de omliggende bestaande woningen.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt voor milieuzonering daarom rekening gehouden met een richtafstand van 10 meter uitgaande van een gemengd gebied om voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.. Van deze richtafstand wordt nog steeds uitgegaan.</p> <p>Wel worden de nieuwe woningen, rekening houdend met de wens van reclamant, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op een grotere afstand tot de perceelsgrens van Rijndijk 92 gesitueerd. Er is gekeken naar een mogelijkheid waarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van geluidbelasting wordt voldaan, waarbij de nieuwe woningen verder van het perceel Rijndijk 92 worden gesitueerd, en het benodigde geluidscherm wordt verlaagd. Zie hiervoor de beantwoording van deze zienswijze onder punt 3.</p>	
2	<p>Reclamant stelt dat voor goedkeuring van het ontwerp bestemmingsplan een door alle partijen ondertekende overeenkomst gesloten te zijn inzake de bouwkundige maatregelen aan het Dorpshuis zoals die zijn meegenomen in het advies van C/V</p>	<p>Het advies van C/V Projectcoördinator en Milieuadvies uit IJsselstein is niet toegevoegd aan de zienswijze. Een inhoudelijke reactie op dit advies kan dan ook niet in deze beantwoording worden meegenomen. Het advies is opgesteld om inzichtelijk te maken welke maatregelen aan het dorpshuis moeten worden genomen om te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Dit bestaat uit bouwkundige en organisatorische maatregelen. Deze zullen worden betrokken in het overleg tussen gemeente, reclamant en ontwikkelaar over de te nemen geluidwerende maatregelen aan het pand.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.</p>

	Projectcoördinator en Milieuadvies uit IJsselstein.		
3	<p>Reclamant geeft aan dat het Dorpsoverleg Groenendijk de voortzetting is van het voormalige Wijkcomité Groenendijk (bestaat sinds 1981) met als doelstelling het bevorderen van het welzijn van de inwoners van Groenendijk. Groenendijk was van oudsher een zelfstandig dorp maar de afgelopen jaren zijn veel voorzieningen zoals scholen en winkels verdwenen en resteert het Dorpshuis als centraal punt in de wijk van waaruit talloze activiteiten (binnen en buiten) t.b.v. het welzijn worden georganiseerd. Reclamant heeft initiatief genomen om in contact te</p>	<p>Met betrekking tot de aan te houden richtafstand wordt het volgende opgemerkt. Voor de bestemming 'Bedrijf' is in het bestemmingsplan Van Rijksweg 11 tot Rijn de bedrijfspategorie opgenomen in artikel 4.1 onder a waarbij bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Bedrijven met een hogere milieucategorie hebben een zogenaamde maatbestemming gekregen. Een bedrijfspategorie voor het perceel van Pleyn 68 is niet van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en in artikel 15.1 onder a zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Aan de hand van de begripsbepalingen in artikel 1.63 zijn dit "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen".</p> <p>Anders dan reclamant stelt is voor het perceel van Pleyn 68 geen 'bedrijfspategorie 2' toegestaan en dus ook geen richtafstand van toepassing. In de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan is een buurthuis ook niet opgenomen.</p> <p>Anders dan reclamant stelt heeft Kuiper Compagnons aan Wilma Wonen en de gemeente laten weten hoe moet worden omgegaan met omliggende bedrijvigheid. In bijlage 2 van het ontwerp bestemmingsplan is het volledige rapport van Kuiper Compagnons d.d. 28-4-2017 opgenomen. Daarin staan onder meer de volgende adviezen: "Gezien de aanwezige functiemenging en de ligging langs de doorgaande wegen kan in onderhavige situatie worden uitgegaan van een gemengd gebied." "Voor bedrijven uit categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter in het geval van een "rustige woonwijk / rustig buitengebied" en een richtafstand van 10 meter in het geval van een "gemengd gebied".</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan en is daarmee deels gegrond.</p>

<p>komen met de ontwikkelaar en heeft haar zorgen omtrent de inpassing van Pleyn68 (Het Dorpshuis) kenbaar gemaakt. Na de nodige interacties hebben wij op 12 februari 2019 een brief ontvangen van de gemeente Alphen aan den Rijn waarin Wilma Wonen en de gemeente Alphen aan den Rijn zich gezamenlijk garant stellen voor het oplossen van de onderhavige problematiek. Dit gaf reclamant het vertrouwen om mee te werken aan allerlei onderzoeken en we hebben verdere voorbereidingen ingezet om de nieuwe inwoners te verwelkomen en op te nemen in onze dorpsgemeenschap. Reclamant stelt dat vanaf 9 april er een ontwerpbestemmingsplan</p>	<p>Het perceel Rijndijk 92 (ten zuiden van het plan) heeft de bestemming “Maatschappelijk”. Gelet op de begripsomschrijving van maatschappelijk zijn hier activiteiten toegestaan die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met categorie 2.”</p> <p>In de afbeelding (figuur 3 uit de rapportage van Kuiper Compagnons) is rondom Pleyn 68 de contour van 10 meter ingetekend.</p> <p>Met deze richtafstand wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden.</p> <p>Naar aanleiding van bespreking in de raadscommissie RED van 3 september 2020 is opnieuw gekeken naar mogelijke oplossingen voor de geluidproblematiek van Pleyn68. Verschillende alternatieven zijn bekeken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – het vergroten van de afstand tot circa 30 meter tussen de perceelsgrens van Pleyn68 en de nieuwbouw (rekening houdend met het activiteitenbesluit), met een aanzienlijke verlaging van het geluidscherm; – geluidwerende maatregelen Pleyn68; – verhuizen. <p>Na overleg tussen partijen is gekozen om de variant waarbij de afstand vergroot is tot circa 30 meter vanaf de erfgrrens en met een geluidscherm van 2 meter hoog verder uit te werken.</p> <p>Deze variant is vertaald in een nieuw stedenbouwkundig plan. Hierbij wordt aan de oostzijde van het plangebied een groenzone opgenomen. De centrale groenzone in het plangebied wordt hiertoe versmald. Het aantal woningen wordt teruggebracht tot 102 woningen.</p> <p>De afstand van de dichtstbij gelegen woningen tot de perceelsgrens van Rijndijk 92 is in de nieuwe opzet aangepast naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 30 m ten opzichte van de voorgevel van 4 woningen; – circa 27 meter ten opzichte van de gevel van twee hoekwoningen. Deze gevels worden doof uitgevoerd. 	
--	--	--

ter inzage ligt dat op geen enkele wijze tegemoet komt aan de zorgen en de gedane toezeggingen aan het dorpshuis Pleyn '68. Dit plan laat een muur van 5,6 meter zien dat Wilma Wonen wil gaan oprichten tussen het dorpshuis en de nieuwe woningen teneinde de beoogde nieuwbouw zoveel mogelijk af te grendelen van de sociale functie in onze woonomgeving. Voor zover deze muur de suggestie moet wekken dat dáármee de geluidsproblematiek is ondervangen, is dat misleidend; ook mét deze muur wordt voortgezette de exploitatie van het dorpshuis na 50 jaar, onmogelijk. Reclamant stelt dat zij het oprichten van muren, schuttingen of wallen midden in de

In combinatie hiermee wordt de hoogte van het geluidsscherm teruggebracht tot maximaal 2 m.
Het nieuwe stedenbouwkundige plan wordt in onderstaande figuur weergegeven:



Afbeelding 6: aangepast stedenbouwkundig plan

Het nieuwe stedenbouwkundig plan wordt verwerkt in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Ook het beeldkwaliteitsplan wordt hier op aangepast. Voor de gekozen variant is opnieuw akoestisch onderzoek gedaan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

In de regels is de mogelijkheid opgenomen om andere maatregelen te treffen dan een geluidsscherm, om aan de maximale geluidbelasting op de nieuwe woningen te kunnen voldoen. Deze mogelijkheid wordt gehandhaafd.

<p>woonomgeving beschouwen als onwenselijk beschouwd. Alle theoretische modellen en onderzoeken ten spijt is er nog geen oplossing zoals bedoeld in de brief van 12 februari 2019 aldus reclamant. Reclamant stelt dat het dorpshuis een centrale functie en rol in onze kern heeft en een dergelijk gebouw zo open en transparant mogelijk midden in de woonomgeving moet staan en van alle kanten vrij benaderbaar blijven. Reclamant stelt dat het gebied waar zowel dorpshuis als de ontwikkellocatie in liggen valt onder het vigerende bestemmingsplan "Tussen Rijn en Rail" waarin dorpshuis Pleyn 68 met naam staat vermeld in een tabel met richtafstanden</p>	<p>Met een afstand van 30 m tussen de perceelsgrens van Pleyn68 en de nieuwe woningen, en een geluidscherm met een hoogte van maximaal 2 m, wordt voor het bestemmingsplan aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van geluidbelasting voldaan, uitgaande van de geluidgrenswaarde ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gemeente, reclamant en ontwikkelaar zijn daarnaast in overleg over een aanvullende maatregel aan het pand, waarmee een hoger geluidniveau in het bestaande gebouw mogelijk wordt. Uit nader akoestisch onderzoek en onderzoek naar de constructie van dak en fundering, is gebleken dat hiervoor maatregelen aan het gebouw kunnen worden getroffen.</p>	
---	--	--

<p>(zie bijlage 1 van de zienswijze). De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hanteert de volgende definitie voor de term "richtafstand": Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen). In deze tabel staat dorpshuis Pleyn '68 vermeld als een categorie 2-locatie (maatschappelijk) waarvoor een richtafstand van 30 meter moet gelden tussen de locatie en woningen. Onderzoekbureau Kuiper Compagnons heeft aan Wilma Wonen en de gemeente laten weten in een notie van 28-4-2017 (zie bijlage 2 van de zienswijze) dat met deze</p>		
---	--	--

	<p>richtafstand gerekend moet worden. Het is inmiddels uit verschillende onderzoeken ook duidelijk dat er geluidsbeperkende maatregelen aan het dorpshuis mogelijk zijn zodanig dat bij het respecteren van deze 30 meter bepaling uit het geldende bestemmingsplan, er WEL wordt voldaan aan de normen m.b.t. geluidsbelasting op de woningen (zie bijlage 3 van de zienswijze PDF geluidscontour). Een schutting of andere vormen van geluidswering kunnen dan geheel achterwege blijven.</p>		
4	<p>Reclamant maakt zich ernstige zorgen over het ontwerpbestemmingsplan waarin:</p>	<p>In het ontwerp bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude-Rijndijk wordt:</p> <p>a. Het geldende bestemmingsplan "Van Rijksweg 11 tot Rijn" herzien. De voormalige bestemming 'Bedrijf' wordt aangepast naar 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Water' en 'Wonen'. Daarmee vervalt voor het plangebied dit bestemmingsplan.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting,</p>

<p>a. Het geldende bestemmingsplan tussen Rijn en rail wordt genegeerd</p> <p>b. Het al op 28-4-2017 uitgebrachte specifieke advies inzake de richtafstand wordt genegeerd</p> <p>c. Niet is gewerkt vanuit het principe van “milieuplanologie”, dat wil zeggen dat problemen worden opgelost in het ontwerp zelf</p> <p>d. Het goede functioneren van het dorps huis in gevaar komt</p> <p>e. Geen feitelijke oplossing voor de integrale geluidsproblematiek is meegenomen</p>	<p>b. Het op 28 april 2017 uitgebrachte specifieke advies is in zijn geheel opgevolgd, zie ook bijlage 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan voor dit volledige advies.</p> <p>c. Er is gewerkt vanuit milieuplanologie waarbij bestaande geluidproblemen van Pleyn68 niet voor rekening zijn van andere partijen. Immers in de huidige situatie voldoet Pleyn68 niet aan de huidige wet- en regelgeving. Er is gerekend met als uitgangspunt een wettelijke acceptabele geluidbelasting op de bestaande woningen.</p> <p>d. Het functioneren van het dorps huis wordt met voorliggend ontwerp bestemmingsplan niet in gevaar gebracht. Wel dient het dorps huis om de bestaande omgeving een goed woon- en leefklimaat te bieden en een goede buur te zijn maatregelen te treffen. Ook zonder een nieuwe ontwikkeling dient het dorps huis dit te doen. Op het moment dat bestaande bewoners (of nieuwe bewoners in de huidige dorps kern) een verzoek doen tot handhaving vanwege geluidsoverlast is dat een reden om activiteiten te staken in het dorps huis die teveel geluid produceren.</p> <p>e. . Zoals in de beantwoording onder punt 3 aangegeven, wordt de afstand tussen de nieuwe woningen en de perceelsgrens van Pleyn68 vergroot tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 m ten opzichte van de voorgevel van 4 woningen; - circa 27 meter ten opzichte van de gevel van twee hoekwoningen. Deze gevels worden doof uitgevoerd. <p>In combinatie hiermee wordt de hoogte van het geluidscherm teruggebracht tot maximaal 2 m.</p> <p>Het hierop aangepaste stedenbouwkundig plan wordt vertaald in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.</p> <p>Hiermee wordt voor het bestemmingsplan aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van geluidbelasting voldaan, uitgaande van de geluidgrenswaarde ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer.</p> <p>Gemeente, reclamant en ontwikkelaar zijn daarnaast in overleg over een aanvullende maatregel aan het pand, waarmee een hoger geluidniveau in het bestaande gebouw mogelijk wordt. Uit nader akoestisch onderzoek en onderzoek naar de constructie</p>	<p>regels en verbeelding van het bestemmingsplan en is daarmee deels gegrond.</p>
--	---	---

		van dak en fundering, is gebleken dat hiervoor maatregelen aan het gebouw kunnen worden getroffen.	
7	Stichting Buurthuis Groenendijk		
1	<p>Reclamant heeft eind 2017 contact gelegd met de gemeente en Wilma Wonen om het potentiële geluidprobleem tussen buurthuis en nieuwe woningen te bespreken. Naar nu blijkt stelt reclamant dat uit de bijlagen van het ontwerp bestemmingsplan al in april 2017 is gebleken van een mogelijk probleem aan de hand van een door Kuiper Compagnons uitgevoerde quickscan. Reclamant geeft aan dat in het voorjaar van 2018 op haar verzoek een geluidmeting is uitgevoerd door de Omgevingsdienst om vast te leggen wat de maatgevende</p>	<p>Anders dan reclamant stelt heeft Kuiper Compagnons heeft aan Wilma Wonen en de gemeente laten weten hoe moet worden omgegaan met omliggende bedrijvigheid. In bijlage 2 van het ontwerp bestemmingsplan is het volledige rapport van Kuiper Compagnons d.d. 28-4-2017 opgenomen. Daarin staan onder meer de volgende adviezen:</p> <p>“Gezien de aanwezige functiemenging en de ligging langs de doorgaande wegen kan in onderhavige situatie worden uitgegaan van een gemengd gebied.”</p> <p>“Voor bedrijven uit categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter in het geval van een “rustige woonwijk / rustig buitengebied” en een richtafstand van 10 meter in het geval van een “gemengd gebied”.</p> <p>Het perceel Rijndijk 92 (ten zuiden van het plan) heeft de bestemming “Maatschappelijk”. Gelet op de begripsomschrijving van maatschappelijk zijn hier activiteiten toegestaan die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met categorie 2.”</p> <p>In de afbeelding (figuur 3 uit de rapportage van Kuiper Compagnons) is rondom Pleyn 68 de contour van 10 meter ingetekend.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt voor milieuzonering daarom rekening gehouden met een richtafstand van 10 meter uitgaande van een gemengd gebied om voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Van deze richtafstand wordt nog steeds uitgegaan.</p> <p>Wel worden de nieuwe woningen, rekening houdend met de wens van reclamant, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op een grotere afstand tot de perceelsgrens van Rijndijk 92 gesitueerd. Er is gekeken naar een mogelijkheid waarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van geluidbelasting wordt voldaan, waarbij de nieuwe woningen verder van het perceel Rijndijk 92 worden gesitueerd, en het benodigde</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.</p>

	<p>geluidproductie was. Reclamant geeft aan dat uit deze meting een hogere geluidbelasting op de bestaande woningen naar voren komt maar dat in de afgelopen 50 jaar er nooit klachten over muziek geluid zijn geweest. De stelling van reclamant is daarom dat Pleyn 68 niet gehinderd mag worden in haar bedrijfsvoering door nieuwe burens.</p>	<p>geluidsscherms wordt verlaagd. Zie hiervoor de beantwoording van deze zienswijze onder punt 3.</p>	
2	<p>Reclamant geeft aan dat begin 2019 middels een brief van B&W is aangegeven dat de benodigde maatregelen worden bekostigd door de gemeente en ontwikkelaar. Na de toezegging heeft reclamant ingestemd met gedetailleerde geluidsmetingen. Het resultaat van deze meting leverde de conclusie op</p>	<p>In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat de invoergegevens zijn gebaseerd op een inventarisatie van de representatieve bedrijfssituatie, een bouwkundige opname van het pand inclusief metingen om de geluidisolatie van de diverse gebouwdelen te kunnen vaststellen en bepaling van het ten hoogste toegestane geluidniveau in de zaal van het buurthuis waarmee ter hoogte van bestaande woningen nog juist aan de geluidgrenswaarde ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer kan worden voldaan. Gelet op het feit dat Pleyn 68 zich moet houden aan het Activiteitenbesluit ter hoogte van de bestaande woningen in de omgeving is dit uitgangspunt een juiste. De te treffen maatregelen aan het gebouw van Pleyn 68 die zorgen voor een geluidsterkte in de zaal waarmee ter hoogte van de bestaande woningen nog juist aan de geldende geluidgrenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau kan worden voldaan, waarbij ervan uit is gegaan dat het muziekgeluid in zowel de dag-, avond- als nachtperiode ten gehore kan worden gebracht dienen te worden besproken met alle partijen.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.</p>

	<p>dat volgens het huidige Activiteitenbesluit de geluidproductie van Pleyn 68 teruggebracht moet worden van 95 naar 77 dB. Een rumoerige kaartavond zou dan maximaal toegestaan worden. Reclamant stelt dat dit niet de afspraak is met de gemeente, middels een brief van 25 maart 2020 is herhaald dat Pleyn 68 niet gedupeerd mag worden door haar nieuwe bureu.</p>		
3	<p>Het bevreemd reclamant dat een bestemmingsplan ter inzage is gelegd waarin met name twee zaken opvallen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er loopt nog een onderzoek naar de maatregelen die nodig zijn om Pleyn 68 te isoleren, zodat de huidige 95 dB gehandhaafd kan blijven tijdens 	<p>In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat de invoergegevens zijn gebaseerd op een inventarisatie van de representatieve bedrijfssituatie, een bouwkundige opname van het pand inclusief metingen om de geluidisolatie van de diverse gebouwdelen te kunnen vaststellen en bepaling van het ten hoogste toegestane geluidniveau in de zaal van het buurthuis waarmee ter hoogte van bestaande woningen nog juist aan de geluidgrenswaarde ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer kan worden voldaan. Gelet op het feit dat Pleyn 68 zich moet houden aan het Activiteitenbesluit ter hoogte van de bestaande woningen in de omgeving is dit uitgangspunt een juiste.</p> <p>Naar aanleiding van bespreking in de raadscommissie RED van 3 september 2020 is opnieuw gekeken naar mogelijke oplossingen voor de geluidproblematiek van Pleyn68. Verschillende alternatieven zijn bekeken:</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan en is daarmee deels gegrond.</p>

<p>muziekavonden. Er is nog geen zicht op een dergelijke oplossing, het is zelfs de vraag of dit technisch wel mogelijk is.</p> <p>2. Om het verschil tussen geluidsbelasting op bestaande en nieuwe woningen op te vangen heeft de ontwikkelaar een geluidscherm van 5,6 meter hoogte opgenomen in het plan, zodat woningbouw op 10 meter afstand mogelijk wordt.</p> <p>Naar inziens van reclamant had de tervisielegging niet gemogen zolang er in goed overleg nog geen overeenstemming over de te nemen maatregelen is. Volgens reclamant is dit ook door de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - het vergroten van de afstand tot circa 30 meter tussen de perceelsgrens van Pleyn68 en de nieuwbouw (rekening houdend met het activiteitenbesluit), met een aanzienlijke verlaging van het geluidscherm; - geluidwerende maatregelen Pleyn68; - verhuizen. <p>Na overleg tussen partijen is gekozen om de variant waarbij de afstand vergroot is tot circa 30 meter vanaf de erfgrrens en met een geluidscherm van 2 meter hoog verder uit te werken.</p> <p>Deze variant is vertaald in een nieuw stedenbouwkundig plan. Hierbij wordt aan de oostzijde van het plangebied een groenzone opgenomen. De centrale groenzone in het plangebied wordt hiertoe versmald. Het aantal woningen wordt teruggebracht tot 102 woningen.</p> <p>De afstand van de dichtstbij gelegen woningen tot de perceelsgrens van Rijndijk 92 is in de nieuwe opzet aangepast naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 m ten opzichte van de voorgevel van 4 woningen; - circa 27 meter ten opzichte van de gevel van twee hoekwoningen. Deze gevels worden doof uitgevoerd. <p>In combinatie hiermee wordt de hoogte van het geluidscherm teruggebracht tot maximaal 2 m.</p> <p>Het nieuwe stedenbouwkundige plan wordt in onderstaande figuur weergegeven:</p>	
---	---	--

gemeenteraad aan B&W meegegeven. In het bestuurlijk overleg en briefwisseling heeft reclamant hierop gewezen. Reclamant betreurt dit omdat twee jaar nadat wij de punt van het geluid hebben aangekaart er nu tijdens de ter visielegging nog steeds een geluidsonderzoek loopt. Het is voor reclamant ook nog maar de vraag of er voldoende geluidsmaatregelen te nemen zijn, omdat de nieuwe woningen op slechts 10 m afstand staan van de erfgrans. (naar onze laatste bevindingen zou dat 30 m moeten zijn, waar in andere zienswijzen uitgebreid op wordt ingegaan).



Afbeelding 7: aangepast stedenbouwkundig plan

Het nieuwe stedenbouwkundig plan wordt verwerkt in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Ook het beeldkwaliteitsplan wordt hier op aangepast. Voor de gekozen variant is opnieuw akoestisch onderzoek gedaan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

In de regels is de mogelijkheid opgenomen om andere maatregelen te treffen dan een geluidscherm, om aan de maximale geluidbelasting op de nieuwe woningen te kunnen voldoen. Deze mogelijkheid wordt gehandhaafd.

Met een afstand van 30 m tussen de perceelsgrens van Pleyn68 en de nieuwe woningen, en een geluidscherm met een hoogte van maximaal 2 m, wordt voor het

		bestemmingsplan aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van geluidbelasting voldaan, uitgaande van de geluidgrenswaarde ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gemeente, reclamant en ontwikkelaar zijn daarnaast in overleg over een aanvullende maatregel aan het pand, waarmee een hoger geluidniveau in het bestaande gebouw mogelijk wordt. Uit nader akoestisch onderzoek en onderzoek naar de constructie van dak en fundering, is gebleken dat hiervoor maatregelen aan het gebouw kunnen worden getroffen.	
4	<p>Reclamant stelt dat het aangegeven geluidscherm een aanfluiting is. Waar de kwaliteiten van de Oude Rijn en de omgeving geroemd worden in het Beeldkwaliteitsplan, komt opeens bij het onderdeel geluid een hoog geluidscherm letterlijk en figuurlijk naar boven. Reclamant geeft aan dat waarschijnlijk de architecten en landschapsdeskundigen die het Beeldkwaliteitsplan geschreven hebben, totaal geen weet hebben van dit geluidscherm. Reclamant stelt dat zij de gemeente heeft gewezen op dit</p>	<p>In het ontwerp bestemmingsplan Rijndijk 86 wordt de realisatie van de nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Hierbij is het uitgangspunt dat er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de nieuwe woningen.</p> <p>Zoals in de beantwoording onder punt 3 aangegeven, wordt de afstand tussen de nieuwe woningen en de perceelsgrens van Pleyn68 vergroot tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 m ten opzichte van de voorgevel van 4 woningen; - circa 27 meter ten opzichte van de gevel van twee hoekwoningen. Deze gevels worden doof uitgevoerd. <p>In combinatie hiermee wordt de hoogte van het benodigde geluidscherm teruggebracht tot maximaal 2 m.</p> <p>Het hierop aangepaste stedenbouwkundig plan wordt vertaald in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan en is daarmee deels gegrond.</p>

<p>scherm, maar geoordeeld is dat dit plan geschikt is voor inspraak. Reclamant bepleit een extra toegang vanaf de nieuwe woonwijk aan de westzijde van het perceel van het dorpshuis. Het dorpshuis dient immers uitnodigend bereikbaar te zijn.</p>		
---	--	--