

Vooroverleg

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. In het navolgende worden de reacties genoemd en inhoudelijk behandeld.

1. LTO Noord, Ondernemers Vereniging Kaag en Braassem (OVA) en Platform Tuinbouw Veenstreek (PTV) (gezamenlijke reactie)
2. Provincie Zuid-Holland
3. Omgevingsdienst West-Holland
4. Hoogheemraadschap van Rijnland

Van de volgende instanties is een inhoudelijke reactie ontvangen:

Inhoudelijke behandeling

Tabel 1 Inhoudelijke behandeling reacties vooroverleg

LTO Noord, Ondernemers Vereniging Kaag en Braassem (OVA) en Platform Tuinbouw Veenstreek (PTV)		
1.1	<p>In het bestemmingsplan wordt voor wat betreft Archeologie voor het hele plangebied een zgn. 'middelhoge' verwachtingswaarde toegekend waar het gaat om aanwezige bodemschatten. Dit heeft geresulteerd in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op basis waarvan bij veel bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter en/of diepte groter dan 30cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.</p> <p>Indiener geeft aan dat de wijze van bestemming en omschrijving in het bestemmingsplan geen recht doet aan feitelijke situatie ter plaatse in het plangebied en verzoekt de bestemming en wijze van omschrijving aan te passen, o.a.a door huidige erven én ingrepen ondieper dan 70cm vrij te stellen van onderzoeksverplichting en zodoende een passende vrijstellingsnorm te creëren</p>	<p><i>De ontheffingsgrenzen zijn gebaseerd op het gemeentelijk archeologiebeleid. Dit is onlangs geëvalueerd waarbij is voorgesteld in nieuwe bestemmingsplannen geen onderzoeksplicht op te nemen in gebieden met een lage archeologische verwachting. Aangezien aan de gronden binnen het bestemmingsplan in de evaluatie evenals in de provinciale kaart een lage verwachting hebben is ervoor gekozen geen archeologische verwachting meer op te nemen in het bestemmingsplan.</i></p>
1.2	<p>Indiener stelt dat een onderbouwing voor de opgenomen bouwhoogte van 12 meter in het bestemmingsplan voor agrarische bedrijfsgebouwen ontbreekt. Voorts verzoekt indiener de maximale bouwhoogte te verhogen tot ten minste 14 meter omdat dat meer aansluit bij de verwachtingen</p>	<p><i>Om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te waarborgen is de maximale bouwhoogte voor bedrijfspanden gemaximeerd. Hierbij de maximale hoogte uit het vigerende bestemmingsplan al verdubbeld van 6 meter naar 12 meter op basis van de benodigde hoogte voor onder andere het broeien van tulpen Er zijn geen</i></p>

	vanuit het gebied.	<i>zwaarwegende redenen gevonden om nog hoger dan de voorgestelde 12 meter toe te laten ten koste van de ruimtelijke kwaliteit, ook indiener heeft dit niet kunnen aantonen.</i>
1.3	Indiener verzoekt de maximale oppervlakte van 500 vierkante meter voor bedrijfsgebouwen bij glastuinbouwbedrijven los te laten. Indiener stelt namelijk dat indien aan de afwijkingsbevoegdheid de voorwaarde van positieve advisering door een agrarische commissie verbonden wordt, het agrarisch belang op een goede wijze geborgd wordt er en tegelijkertijd geen belemmerende regels opgeworpen worden voor ontwikkelingsmogelijkheden -en behoeften binnen het plangebied.	<i>Op basis van een agrarisch advies kan het agrarisch belang inderdaad voldoende worden afgewogen. Om die reden is besloten de 500m2 als maximum te vervangen voor maximaal 50% van het betrokken perceel, zodat er naar verhouding voldoende mogelijkheid is de bedrijfsruimte te vergroten, maar de bebouwing naar aard en functie blijft aansluiten bij het glastuinbouwgebied.</i>
1.4	Indiener stelt voor om aan de wijzigingsbevoegdheid van de agrarische bestemmingen naar niet-agrarische bestemmingen – in het voorontwerp vooralsnog enkel de woonbestemming – aanvullende voorwaarden toe te voegen die zoveel mogelijk tot het behoud van de agrarische karakteristiek van het buitengebied leiden. In de inspraakreactie doet indiener van de zienswijze dan ook een tekstvoorstel, o.a.. inhoudende dat er wijziging van bestemming enkel is toegestaan na toepassing van een landbouwtoets.	<i>In de regeling wordt advies van een agrarische deskundige partij als voorwaarde gesteld voor een dergelijke bestemmingsplanwijziging. In dat advies wordt zowel naar de omgeving als naar de agrarische potentie van het verzoek gekeken. Voor meer flexibiliteit in de agrarische advisering zal de ‘agrarische deskundige’ worden vervangen door ‘door het college nader aan te wijzen agrarische deskundige partij’ zodat in de toekomst mogelijk meerdere partijen advies uit kunnen brengen. Door middel van dit advies en de in artikel 3 opgenomen nadere regels wordt de wordt de agrarische karakteristiek van het gebied gewaarborgd.</i>
1.5	Indiener stelt voor de advisering door een ‘onafhankelijke agrarische deskundige’ te vervangen of aan te vullen met advisering door een commissie die een oordeel kan geven over de ontwikkeling vanuit een breder perspectief dan de betreffende ontwikkeling en het betreffende bedrijf alleen. E.e.a. ten behoeve van de integrale ontwikkeling van het gebied.	<i>Zoals in de beantwoording van 1.4 beschreven zal de adviseringsmogelijkheid breder worden gedefinieerd.</i>
1.6	Indiener constateert dat in de toelichting van het voorontwerp in paragraaf 2.2.4 wordt aangegeven dat naast de ontwikkeling van nevenfuncties het ook mogelijk is om agrarisch gelieerde functies toe te staan, maar dat in de planregels hier geen concrete invulling op is gegeven. Indiener verzoekt daartoe.	<i>Het type agrarisch gelieerde bestemming dat inpasbaar is in het gebied is plaatsafhankelijk, dit hangt af van de fysieke locatie en de staat van de bedrijven in de nabije omgeving. Daarnaast is de lijst met inpasbare bedrijven niet eindelijk gezien de ontwikkelingen in de sector. Om die reden heeft het de voorkeur per geval te kijken in hoeverre het inpasbaar is.</i>

	Aanvullend zou voor de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van agrarische naar niet-agrarische bedrijfsbestemming een zonering binnen het plangebied aangebracht kunnen worden, waarin op een goede wijze rekening gehouden wordt met de belangen van zowel omschakelende bedrijven als de duurzame agrarische bedrijfsvoering	
1.7	Voor wat betreft het bepaalde over de minimale afstandsvereisten tussen kassen, bedrijfsgebouwen, overige bouwwerken en woningen en/of wegen constateert indieners dat deze vereisten niet altijd feitelijk aanwezig zijn maar geregeld wel legaal zijn. Indiener verzoekt om aan de betreffende regels een formulering toe te voegen waaruit blijkt dat deze afstand minder groot mag zijn wanneer deze in de betreffende situatie ook niet zo groot is, op last van eventuele aansprakelijkheid van schade indien deze aanpassing niet plaatsvindt	<i>Tegen bebouwing die zonder vergunning is opgericht of die strijdig met het bestemmingsplan wordt gebruikt kan handhavend worden opgetreden. Als een bestaande situatie legaal is en tevens strijdig met het bestemmingsplan, kan deze situatie gehandhaafd blijven en vloeit hier geen schade uit voort. Om deze reden heeft het geen toegevoegde waarde extra regels op te nemen in het bestemmingsplan.</i>
1.8	Indiener verzoekt de voorwaarde die in de algemene bouwregels gesteld wordt met betrekking tot herbouw uitsluitend op dezelfde plaats niet in alle gevallen ruimtelijk relevant en/of gewenst en verzoekt deze voorwaarde dan ook te verwijderen uit de planregels.	<i>Herbouw van een legaal onder overgangsrecht geplaatst object is een bestaand recht, ook als het strijdig is met het bestemmingsplan. Het zal daarom niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.</i>
1.9	Indiener ondersteunt het idee van oprichting van een waterbank en stelt aanvullend voor om in het bestemmingsplan op te nemen dat alvorens besloten wordt percelen in te richten ten behoeve van waterberging, een positief advies van de hiervoor benoemde agrarische commissie benodigd is. Zodoende wordt voorkomen dat ontwikkelingen die op zichzelf of voor een aantal partijen goed uitpakken, voor de totale ontwikkeling van het gebied negatieve gevolgen hebben.	<i>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Tenslotte kan opgemerkt worden dat ook de gemeente het belang van een waterbank in combinatie met een haalbaarheidstoets onderschrijft en zich zal inspannen het van de grond te krijgen.</i>
1.10	Voor wat betreft hetgeen is omschreven in paragraaf 2.2.2 merkt indiener op dat legale vormen van huisvesting in geen geval mogen leiden tot ongewenste belemmeringen voor het huidige gebruik en ontwikkelingsmogelijkheden van agrari-	<i>Alvorens tot ombestemming naar burgerwoning over wordt gegaan zal een grondige analyse worden gedaan naar de situatie zodat er geen grotere beperking voor de omliggende bedrijven plaats zal vinden. Dit tenzij vanuit de voorgeschiedenis dusdanige rechten op een</i>

	sche bedrijven binnen het plangebied.	<i>reguliere woning zijn opgebouwd dat een burgerwoning het meest doelmatige gebruik betreft.</i>
Provincie Zuid-Holland		
2	Indiener stelt dat het plan op een enkel punt niet conform het beleid is zoals is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte, dit met betrekking tot bedrijfswoningen. Indiener verzoekt artikel 3.1c van de planregels - inhoudende dat voor de gronden die aangewezen zijn als Agrarisch – Glastuinbouw het bestaande aantal bedrijfswoningen bestemd kan worden – in overeenstemming te brengen met de Verordening Ruimte. Dit aangezien in de Verordening Ruimte onder artikel 4 lid 1c a aangegeven wordt dat een volwaardig agrarisch bedrijf één bedrijfswoning mag hebben of het aantal dat reeds vergund is.	<i>Het bestemmingsplan doet enkel uitspraken over het aantal reeds legale woningen. Het artikel voorziet dus niet in een toename van het aantal woningen en voldoet daarmee aan de Verordening Ruimte</i>
Omgevingsdienst West-Holland		
3.1	Indiener constateert dat er een aantal onderzoeken nodig zijn cq. aangepast moeten worden, te weten het akoestisch onderzoek, een nadere onderbouwing ten aanzien van wegverkeerslawaaï ter plaatse van de woningen aan de Floraweg 18, een risicoberekening voor Dobbe Transport en de A4, onderzoek naar belemmerende werking van ombestemmen van bedrijfswoningen in burgerwoningen en een verantwoording van het groepsrisico.	<i>Deze onderzoeken worden uitgevoerd en de uitkomsten ervan verwerkt in het bestemmingsplannen.</i>
3.2	Indiener verzoekt om paragraaf 4.3.1 Luchtqualiteit en paragraaf 4.3.5. Bodem aan te passen alsmede een paragraaf Duurzaamheid op te nemen in de toelichting.	De paragrafen worden, mede naar aanleiding van de onderzoeken, aangepast. Ook zal er nog een paragraaf over duurzaamheid worden opgenomen.
Hoogheemraadschap van Rijnland		
4.1	Indiener heeft meerdere opmerkingen over de toelichting, zodat in de waterparagraaf en de andere hoofdstukken het belang van het water voldoende is gewaarborgd en de juiste informatie is weergegeven.	De toelichting zal worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen.
4.2	Indiener verzoekt alle watergangen evenals de beschermingszones aan te	In de toegepaste systematiek zijn enkel de hoofdwatergangen positief bestemd en zijn de

	<p>geven op de plankaart en tevens de kern- en beschermingszones van de waterkering van de Veender- en Lijkerpolder buiten de bedijking op te nemen.</p>	<p>overige watergangen ondergebracht in de algemene agrarische bestemming. Dit is noodzakelijk om de flexibiliteit van het gebied en daarmee de haalbaarheid van het plan te waarborgen. Om de waterstaatskundige waarden te waarborgen zal in bestemmingen worden verwezen naar de beschermingszones bij watergangen. De zones rond de waterkering zullen op de plankaart worden opgenomen.</p>
4.3	<p>Het realiseren van watercompensatie is te lastig voor een individuele teler omdat er veel bij komt kijken, een waterbank lost een deel van dat probleem op. Indiener stelt zich op het standpunt dat het huidige watersysteem niet verbeterd en daardoor mogelijkheden voor watercompensatie beperkt blijven, terwijl herstructurering van het watersysteem tot meer mogelijkheden zou leiden.</p>	<p>De waterbank is reeds opgericht om verzoeken voor watercompensatie te begeleiden en ondersteunen. Deze compensatie kan plaatsvinden in het hele peilgebied en daarmee ook buiten de grenzen van dit bestemmingsplan. Er zijn daardoor voldoende mogelijkheden om een toename van verharding te realiseren in het plangebied. Hoewel herstructurering waarschijnlijk zou leiden tot een beperking van de compensatieplicht bij toename van verharding, is dat een te omvangrijk en kostbaar traject om dat binnen dit bestemmingsplan op te pakken, het overstijgt immers ruimschoots de bestemmingsgrenzen.</p>

Inspraak

Inleiding

Er heeft inspraak plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening van de gemeente Kaag en Braassem opgenomen procedure. In het navolgende worden deze reacties genoemd en inhoudelijk behandeld.

Ontvangen inspraakreacties

In het totaal zijn 39 schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

Inhoudelijke behandeling schriftelijke reacties

De schriftelijke reacties worden in het navolgende beantwoord. Op onderdelen leiden de inspraakreacties tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Tabel 2 Inhoudelijke behandeling reacties inspraak

1.	Indiener constateert dat in het voorontwerpbestemmingsplan zijn woning Geestweg 1 als bedrijfswoning staat aangemerkt. Echter bij schrijven d.d. 16 mei 2008 heeft de gemeente reeds besloten om met redenen omkleed in het nieuwe bestemmingsplan de woning als burgerwoning te bestemmen. Indiener verzoekt de gemeente dit conform genoemde besluitvorming te doen.	<i>Het ontwerpbestemmingsplan zal conform het schrijven van het college d.d. 16 mei 2008 aangepast worden en de woning zodoende als burgerwoning (W) opnemen.</i>
2.	Indiener geeft aan dat het college van b&w op schrijven van 13 januari 2009 heeft besloten de noodwoning bekend als Geestweg 1, bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan gelegaliseerd kon worden, mits werd voldaan aan de relevante bouwregelgeving. De te legaliseren noodwoning zou dan de status van agrarische bedrijfswoning met huiswoning krijgen. Indiener verzoekt dan ook de noodwoning als agrarische bedrijfswoning op de nemen in de plankaart aangezien dit tot op heden niet is gebeurd.	<i>In het ontwerpbestemmingsplan zij alle woningen binnen de agrarische glastuinbouwbestemming die reeds legaal zijn, opgenomen als legale bedrijfswoning. Aangezien het een flexibele gebiedsbestemming betreft en de ondergrond geen juridische status heeft zal de plankaart niet nader aangepast worden. Op basis van het schrijven van het college kunt u de woning als legale bedrijfswoning beschouwen.</i>
3.1	Indiener geeft aan dat twee percelen gemeentegrond parallel aan de Kerkweg in gebruik zijn (geweest) voor zandopslag en dat hierdoor de beschoeiing van beide percelen omver zijn gedrukt en door de zandopslag beide percelen niet meer	<i>De wijze van toekomstige invulling en gebruik binnen de kaders en uitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan van de door indiener genoemde percelen is vooralsnog niet duidelijk. Eventueel gebruik van de percelen op termijn ten behoeve van watercompensatie</i>

	geschikt zijn voor het telen van bloemen. E.e.a. met het gevolg dat het perceel eerder een andere bestemming krijgt. Als dat het geval is, stelt indiener, dan hebben andere grondeigenaren evenveel recht om dezelfde bestemming voor hun grond te krijgen.	<i>is voorsnog niet uitgesloten aangezien het een restkavel betreft.</i>
3.2	Indiener wil weten of – indien er grond afgegraven wordt voor water – deze meters dan in het plangebied moet blijven of in het poldergebied.	<i>Conform het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland (Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Rijnland, Keur & Beleidsregels en de Legger) dient watercompensatie plaats te vinden binnen hetzelfde peilgebied (d.w.z. niet per definitie binnen het plangebied Geestweg Floraweg)</i>
3.3	Indiener is het niet eens met het feit dat het plangebied aangeduid wordt als archeologisch gebied, dat dit enkel kostenverhogend is voor grondeigenaren in het gebied en dat er geen reden is aan te nemen dat er een grotere kans bestaat op archeologische vondsten in het gebied.	<i>Naar aanleiding van een evaluatie van het archeologiebeleid is inmiddels gebleken dat in dit gebied een lage verwachting geldt waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is bij ontwikkelingen. De archeologiebestemming is dan ook komen te vervallen.</i>
3.4	Indiener merkt op dat indien dit gebied de bestemming glastuinbouw behoudt er zowel door gemeente als particulieren aan het wieden van onkruid gedaan moet worden en dan met name de bermen van de wegen.	<i>Deze opmerking wordt in dit kader ter kennisgeving aangenomen, aangezien groenbeheer van bermen geen bestemmingsplantechnische verankering heeft.</i>
4.1	Indiener verzoekt de mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen om watergangen tussen de percelen (niet zijnde de hoofdwatgangen) te kunnen dempen en zodoende te kunnen voldoen aan de normen voor het realiseren van duurzame glastuinbouw, e.e.a. conform het gestelde in de uitspraak van de Raad van State (2008: vernietigingsbesluit bestemmingsplan Geestweg en Floraweg 2007)	<i>Aangezien in het bestemmingsplan enkel de hoofdwatgangen positief zijn bestemd, is het mogelijk de secundaire watergangen te dempen mits daar de benodigde vergunningen voor zijn. Om dit proces te stroomlijnen wordt er tevens een waterbank in het leven geroepen.</i>
4.2	Indiener ziet het als een beperking voor duurzame glastuinbouw als het Hoogheemraadschap van Rijnland bredere kavels dan 80 meter niet zal toestaan.	<i>Op basis van analyse van het Hoogheemraadschap is 80 meter de maximale breedtemaat in dit gebied. Ondanks deze breedtebeperking is het nog goed mogelijk de benodigde maat in oppervlakte voor een duurzaam bedrijf te behalen.</i>
4.3	Indiener weerspreekt het gemeentelijk standpunt dat het plangebied een excellent vestigingsklimaat voor tuinbouwbedrijven is, aangezien er verpaupering	<i>Door de in het bestemmingsplan geboden flexibiliteit en mogelijkheden kan worden gesteld dat het gebied zich goed leent voor duurzame bedrijfsvoering als glastuinbouwbedrijf</i>

	plaatsvindt als gevolg van slappe ondergrond en smalle kavels (waardoor duurzame glastuinbouw onmogelijk is).	<i>mits er voldoende areaal kan worden gerealiseerd. Door dat te faciliteren met behulp van onder andere een waterbank en kassenbank kunnen bedrijven groeien en wordt herontwikkeling van in onbruik geraakte percelen gemotiveerd.</i>
4.4	Indiener stelt dat voor de voorbereiding van dit bestemmingsplan een onderzoek plaats dient te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan. Indiener refereert daarbij aan het Haalbaarheidsonderzoek wat naar zeggen van indiener heeft aange-toond dat dit plan financieel onhaalbaar is.	<i>De haalbaarheid van het plan is naar aanleiding van het voorgaande bestemmingsplan onderzocht en uitgewerkt. Deze gegevens zijn benut voor de onderbouwing in het nieuwe bestemmingsplan. Het in 2010 uitgevoerde onderzoek van Oranjewoud wijst uit dat ingrijpende herstructurering van het gebied onder leiding van de gemeente niet haalbaar is, maar mogelijkheden bieden aan de markt om tot herstructurering te komen wel haalbaar is. Door de geboden flexibiliteit in het bestemmingsplan wordt deze haalbaarheid tevens vergroot.</i>
	Volgens indiener zal het op vrijwillige basis beschikbaar stellen van grond aan de waterbank versnipperde kavels met zich meebrengen. Het bestemmingsplan is hier niet voldoende op toegerust.	<i>Dit zal worden opgenomen in het bestemmingsplan zodat alvorens de grond gebruikt kan worden voor watercompensatie, aange-toond zal moeten worden dat de grond niet meer te gebruiken is ten behoeve van een duurzaam bedrijf, op die manier zullen alleen restkavels vergraven worden.</i>
4.5	Indiener stelt dat de lijst van bedrijfsactiviteiten in milieu categorie 1 en 2 gelieerd moet zijn aan de tuinbouw en het college zodoende kan sturen welke activiteiten wel/niet toegestaan zijn in het plangebied. Indiener stelt dan ook dat indien de staat van bedrijfsactiviteiten meegenomen wordt als leidraad voor mogelijkheden binnen het plangebied, er geen sprake meer is van een tuinbouwgebied met als doel ontwikkeling duurzame glastuinbouw.	<i>Het enkel toestaan van agrarische bedrijven in het gebied past inderdaad bij de uitgangspunten van de gemeente. De lijst zal worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.</i>
4.6	Detailhandel toestaan met een maximale vloeroppervlak van 45 vierkante meter is te laag voor de ontwikkeling van nevenactiviteiten is te weinig en in strijd met de doelstelling van de ontwikkeling van een gebied wat ingericht dient te worden voor nevenactiviteiten.	<i>Het gebied staat ten dienste van de glastuinbouw, verkoop van eigen teelt is beperkt mogelijk. Hierbij is 45m² voldoende om beperkte verkoop aan huis/bedrijf te realiseren.</i>
4.7	Indiener stelt dat het gebied tevens gebruikt kan worden voor de opslag van recreatieve voer- en vaartuigen. Deze activiteit zou dan ook in het bestemmings-	<i>Om in het gebied duurzame glastuinbouw mogelijk te maken moeten rendabele bedrijven kunnen groeien. Als glastuinbouwbedrijven onrendabel worden kan het areaal dan worden</i>

	plan mogelijk gemaakt moeten worden.	<i>doorverkocht aan nabijgelegen bedrijven om zo een schaalvergroting te bewerkstelligen. Zolang onrendabele bedrijven een lucratief alternatief op tuinbouw hebben met stalling of opslag zal het perceel niet worden verkocht en worden de mogelijkheden voor schaalvergroting te ver beperkt. Het is een tuinbouwgebied en om dat te handhaven is niet aan tuinbouw gelieerd gebruik van kassen en schuren binnen de agrarische bestemming niet toegestaan.</i>
5.	Indiener verzoekt in het bestemmingsplan de woning Geestweg 9 als burgerwoning op te nemen en de bestemming burgerwoning Wonen (W) toe te kennen, aangezien de woning reeds langer dan 10 jaar als burgerwoning in gebruik is en indiener 1 januari 2002 uit het tuinbouwbedrijf ter plaatse (Geestweg 7-9) is gestapt.	<i>Als kan worden voldaan aan de reeds vastgestelde regels in het bestemmingsplan uit 2007 kan het pand in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen als burgerwoning.</i>
6.1	Indiener verzoekt de noodwoning bekend als Geestweg 10 te legaliseren, aangezien de noodwoning er al stond voor 1993.	<i>Om van een noodwoning een bedrijfswoning te maken dient het te voldoen aan de relevante bouwregelgeving en daadwerkelijk de woning bij een volwaardig bedrijf te zijn. Indien dat kan worden aangetoond kan worden bezien of de woning als bedrijfswoning kan worden aangemerkt.</i>
6.2	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
7.	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
8.	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
9.	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
10.	Indienerster maakt melding van haar voor-	<i>Op 24 november 2009 is de beleidsregel Be-</i>

	nemen om een massagepraktijk te vestigen aan huis, dat feitelijk in gebruik is als burgerwoning. Gevraagd wordt of het bovengenoemde voornemen als zodanig toegestaan is.	<i>roep aan Huis vastgesteld, welke een basisregel bevat om beroep aan huis, mogelijk te maken mits zonder uitstralingseffecten. Zolang de woonfunctie behouden blijft en de woonomgeving geen hinder ondervindt door het vestigen van het beroep aan huis, is een dergelijk voornemen toegestaan.</i>
11.	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
12.	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
13.	Indiener constateert dat in het voorontwerpbestemmingsplan zijn woning Geestweg 27 als bedrijfswoning staat aangemerkt. Echter bij schrijven d.d. 14 augustus 2006 heeft de gemeente reeds besloten om met redenen omkleed in het nieuwe bestemmingsplan de woning als burgerwoning te bestemmen. Indiener verzoekt de gemeente dit conform genoemde besluitvorming te doen.	<i>Het ontwerpbestemmingsplan zal conform het schrijven van het college d.d. 14 augustus 2006 aangepast worden en de woning zodoende als burgerwoning (W) opnemen.</i>
14.	Aangegeven wordt dat op de locatie Geestweg 29 jarenlang een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd op grond van een erfpachtconstructie is door cliënt van de indiener van de inspraakreactie. Inmiddels is erfpachtovereenkomst beëindigd en het glastuinbouwbedrijf gesloopt. Gesteld wordt dat als gevolg van de bedrijfsbeëindiging en plaatsgevonden sloop de woning geen functie meer heeft als bedrijfswoning. Verzocht wordt om in het nieuwe bestemmingsplan de woning als burgerwoning te bestemmen. Indien hiervoor een onafhankelijk agrarisch deskundigenadvies voor aangevraagd moet worden is cliënt daartoe bereid medewerking aan te verlenen.	<i>Overeenkomstig het collegebesluit d.d. 21 februari 2012 wordt aan verzoek van indiener geen medewerking verleend.</i>
15.	Indiener wenst een (hobbymatige) paar-	<i>Hoewel het een agrarisch gebied betreft is het</i>

	denhouderij of paardenfokkerij te beginnen in het gebied en vraagt zich af wat daar de mogelijkheden voor zijn.	<i>enkel ten dienste van glastuinbouw en daaruit voortvloeiende activiteiten. Het houden van vee zowel bedrijfsmatig als hobbymatig behoort niet tot de doeleinden van het gebied en zal daarom niet breder mogelijk worden gemaakt.</i>
	Indiener wil de woning die momenteel in het bestemmingsplan staat als bedrijfswoning graag omzetten naar een burgerwoning.	<i>Mits kan worden voldaan aan de kaders geschetst in artikel 3, waaronder een agrarische toets, kan het ombestemmen van de woning plaatsvinden. Zolang bovenstaande niet is aangetoond is ombestemmen niet mogelijk.</i>
16.	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
17.	Indiener heeft een bloemkwekerij en op het naastgelegen perceel bevindt zich qua bestemming een bedrijfswoning die echter voor burgerbewoning gebruikt wordt. Op het moment dat de eigenaar van de genoemde woning zijn/haar woning daadwerkelijk wenst om te bestemmen naar een burgerwoning dan mag dat geen beperking voor de bedrijfsuitvoering van indiener tot gevolg hebben.	<i>De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 17 mei 2005 het afstandscriterium voor het bestemmingsplan Geestweg Floraweg vastgesteld op tien meter. Op deze wijze worden de bestaande glastuinbouwbedrijven – mede ingeval van ombestemmen van omliggende voormalige bedrijfswoningen – niet in hun bedrijvigheid gehinderd en blijven de glastuinbouwbedrijven conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan, beschermd.</i> <i>Op het moment dat het voornemen ontstaat om een naastliggende woning bij een glastuinbouwbedrijf om te bestemmen, dan zal – met inachtneming van de tien meter bepaling en aan de hand van een agrarisch deskundigenadvies – onderzocht moeten worden of de ligging van de om te bestemmen woning niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening worden belemmerd.</i>
18.	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
19.	Indiener stelt dat zijn perceel kadastraal bekend als K2198 (Geestweg 45) niet correct is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, d.w.z. dat zijn kavel conform het feitelijke gebruik in zijn geheel de bestemming Wonen (W) dient te krij-	<i>Aan het toekennen van de bestemming Wonen (W) zijn een aantal kaders en voorwaarden verbonden, onder andere dat de om te bestemmen kavel niet groter is dan 1000 vierkante meter. Indien een eigenaar een grotere kavel heeft dan 1000 vierkante meter zal het</i>

	<p>gen. Momenteel is een deel van het genoemde perceel volgens indiener ten onrechte aangeduid op de plankaart als Agrarisch Glastuinbouw (A-GT)</p>	<p><i>overige deel van de bestemming dan ook de bestemming Agrarische Glastuinbouw (A-GT) behouden. Met in achtneming van bovenstaande is er dan ook in dit concrete geval geen aanleiding om aan het verzoek van indiener medewerking te verlenen.</i></p>
20.1	<p>Indiener constateert dat er ten opzichte van het oude bestemmingsplan een flink aantal woningen als burgerwoningen zijn bestemd in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit terwijl het bestemmingsplan niet inzichtelijk maakt welke <i>percelen</i> er in handen van particulieren/niet-tuinders zijn en er in het bestemmingsplan op dat punt enkel opgemerkt wordt dat er sprake is van zgn. 'snipperkavels'. Kavels die vervolgens niet meer geschikt zijn voor 'duurzame glastuinbouw'.</p>	<p><i>Ondanks dat het gebied is aangewezen als glastuinbouw concentratiegebied en de ontwikkeling en bescherming van de glastuinbouw aldaar prioriteit heeft, bevinden er zich in het gebied een aanmerkelijk aantal burgerwoningen. De aanwezigheid van de burgerwoningen is een reëel gevolg van de modernisering van de glastuinbouw. Immers, bedrijfswoningen kunnen overbodig worden als gevolg van schaalvergroting of bedrijfsbeëindiging. Voor wat betreft de percelen/bedrijfsgronden wordt de functionaliteit en bestemming gewaarborgd door het feit dat er enerzijds bepalingen en kaders zijn opgenomen voor de wijze van ombestemmen van burgerwoningen en anderzijds door het feit dat middels een agrarisch deskundigenadvies bepaald kan worden in hoeverre een perceel nog aangewend kan worden voor glastuinbouwgebruik.</i></p> <p><i>Laat onverlet dat het als gevolg van schaalvergroting/herverkaveling niet uitgesloten is dat er uiteindelijk snipperkavels ontstaan die – omdat ze voor duurzame glastuinbouw als zodanig niet meer rendabel zijn - hooguit voor agrarische nevenactiviteiten dan wel voor watercompensatie in aanmerkingen komen. Het bestemmingsplan voorziet in mogelijkheden hiertoe mede om te voorkomen dat onrendabele kavels verloederen.</i></p>
20.2	<p>Indiener vindt het toestaan van tuinbouwgerelateerde functies te beperkt. Het zou ook mogelijk moeten zijn om recreatieve functies toe te staan in het plangebied, dan wel het beschikbaar stellen van gronden voor watercompensatie of het kunnen aanbieden in het kader van schaalvergroting van andere bedrijven.</p>	<p><i>Het bestemmingsplan is zodanig globaal en flexibel opgesteld dat er een breed scala aan agrarische nevenactiviteiten en agrarische gelieerde vervolgfuncties mogelijk zijn. Hierbij worden bepaalde vormen van recreatie niet uitgesloten zolang het de ontwikkeling van de glastuinbouw niet schaadt en het een bijdrage levert aan de economische uitvoerbaarheid en vitaliteit van het gebied.</i></p> <p><i>Voor het creëren van rendabele kavels wordt</i></p>

		<p><i>het dempen van sloten niet uitgesloten, ondanks dat dit haaks staat op het beleid van het Hoogheemraadschap en het provinciaal standpunt omtrent water. Daarbij moeten gedempte sloten conform het beleid van het Hoogheemraadschap gecompenseerd worden. Het bestemmingsplan geeft aan dat indien er niet op eigen terrein gecompenseerd kan worden, het inschakelen van de Waterbank een optie is. De waterbank – die een convenant voor het plangebied met het Hoogheemraadschap gesloten heeft – kan faciliteren in het realiseren van extra meters oppervlakte water binnen het peilgebied zodat de bergingscapaciteit gehandhaafd blijft. M.a.w. een tuinder kan bij de waterbank – die water graaft – compensatiemeters kopen buiten zijn eigen perceel om, om zodoende toch aan de compensatienorm van het Hoogheemraadschap te voldoen.</i></p>
20.3	<p>Ten aanzien van zijn eigen perceel schetst indiener de beperkingen voor eventueel optimaal gebruik, aangezien zijn perceel aan beide kanten ingesloten is door een watergang, dempen dus niet mogelijk is en de omringende percelen in particuliere handen zijn, waardoor aanbieden van zijn perceel in het kader van schaalvergroting onaantrekkelijk is. Het perceel is daarbij te klein om nog een zelfstandig tuinbouwbedrijf op te vestigen en het perceel aanbieden voor watercompensatie lijkt financieel niet haalbaar omdat de bedrijfswoning voorop het perceel niet in eigendom van indiener is. Immers, de 'marktprijs' die de waterbank biedt zal onvoldoende zijn om lopende hypotheek af te lossen als er een deel water wordt gegraven en om bijkomende verplichte onderzoekskosten te dekken.</p>	<p><i>Indien indiener van de inspraakreactie concrete ideeën heeft voor nadere invulling van zijn perceel – al dan niet door middel van het realiseren van een agrarische nevenfunctie of agrarische vervolfunctie - dan zal de gemeente dit concrete verzoek op eventuele medewerking langs de kaders van het bestemmingsplan toetsen.</i></p> <p><i>Overigens, de Waterbank is een Stichting zonder winstoogmerk en hanteert marktconforme prijzen voor wat betreft agrarische kavels</i></p>
20.4	<p>Er moeten meer mogelijkheden gecreëerd worden voor gebruik van percelen dan wel om per perceel specifiek te bezien wat mogelijk is. Bijvoorbeeld (niet)tuinbouwgerelateerde activiteiten om een tweede bedrijfswoning te kunnen realiseren of in geval van het graven van water op een perceel de bijbehorende</p>	<p><i>Met dit bestemmingsplan wordt door de gemeente aan de markt de ruimte geboden om in te spelen op bepaalde behoeften, bepaalde teelt- en tuinbouw(gerelateerde)functies en nevenfuncties. Zodanig dat de bestaande kwaliteiten en waarden qua glastuinbouw niet geschaad worden.</i></p>

	woning om te bestemmen tot burgerwoning.	<i>Voor het realiseren van een tweede bedrijfs-woning heeft de gemeente overigens een specifieke beleidsregels / toetsingkader. Op basis van dit specifieke toetsingskader kunnen er – indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt – in bepaalde gevallen bedrijfswo-ningen toegevoegd worden.</i>
21.1	Indiener heeft een vraag m.b.t. kavel kadastraal bekend als K2044 die is ontsloten via het Zuideinde. Indiener wil weten hoe de ontsluitingssituatie er uit komt te zien (evt. een vaste brug?) als de gronden op het Zuideinde in het kader van Braas-semerland ontwikkeld gaan worden.	<i>Momenteel is er nog geen stedenbouwkundig inrichtingsplan bekend voor het zuidelijk deel van het plangebied Braassemerland. Op het moment dat hier nadere invulling aan wordt/is gegeven zal een essentieel onderdeel daarvan zijn de verkeerscirculatie en ontsluiting binnen en van/naar dat plangebied. M.a.w. de wijze van ontsluiten zal in samenhang moeten zijn met de omliggende plangebieden, waaronder het plangebied Geestweg Floraweg.</i>
21.2	Indiener wil gemeentelijk standpunt weten omtrent afstandsvereisten tussen nieuw te bouwen woningen in het Braassemerland en de tuinbouwpercelen aan de oostzijde van de Floraweg, alsmede eventuele beperkende gevolgen voor de bedrijfsvoering aldaar.	<i>Bij de planontwikkeling en realisatie van het project Braassemerland zal rekening gehouden moeten worden met de aangrenzende glastuinbouwpercelen van Geestweg Floraweg om zodoende de aanwezige glastuinbouw niet te beperken. Momenteel is tien meter de huidige grens waarbinnen glastuinbouw valt onder het Besluit Glastuinbouw, dan wel milieu-vergunningplicht bestaat. Met inachtneming van dit afstandsvereiste worden bestaande glastuinbouwbedrijven niet in hun bedrijvigheid gehinderd en blijven de glastuinbouwbedrijven conform de uitgangspunten van het bestem-mingsplan beschermd.</i>
22.	Indiener heeft bedrijfsactiviteit ter plaatse te weten een stoomketelverhuurbedrijf met de daarbij behorende maatbestemming. Het bedrijf is grotendeels werkzaam binnen de glastuinbouwsector. In het voor-ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw (A-GI)' gekregen. Indiener verzoekt om de bestemming toe te spitsen op zijn bedrijfsvoering met de juiste toekenning van de milieucategorie.	<i>Dit verzoek wordt behandeld als principever-zoek, de uitkomst daarvan zal worden ver-werkt in het bestemmingsplan.</i>
	Indiener heeft inmiddels de percelen ak-dastraal bekend als K271, K272 in combi-natie met de percelen K2526 en K 2527 aangekocht en fysiek gevormd tot één	<i>Dit verzoek wordt behandeld als principever-zoek, de uitkomst daarvan zal worden ver-werkt in het bestemmingsplan.</i>

	perceel. Dit perceel wil indiener gebruiken als uitbreiding voor de reeds bestaande bedrijfsvoering. De uitbreiding zal met name gebruikt worden voor materiaalopslag in het kader van de bedrijfsvoering.	
23.	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
24.	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
25.	Indiener is het niet eens met het feit dat schuren/bedrijfsgebouwen maximaal 12,5% van de grootte van de totale kasoppervlakte mogen zijn. Met name voor tulpenbroeierijen is dit onacceptabel. Indiener verzoekt dan ook genoemde maximale maat van bedrijfsgebouwen te schrappen.	<i>In het ontwerpbestemmingsplan zal een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen worden waarbij de uitbreidingsmogelijkheden worden opgerekt tot maximaal 50% van het totale bedrijfsoppervlak. E.e.a. op basis van een positief agrarisch deskundigenadvies.</i>
26.	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
27.	Indiener wil het gemeentelijk standpunt vernemen ten aanzien van zijn noodwoning die er reeds 16 jaar staat en als zodanig gebruikt wordt.	<i>Het college van B&W heeft op 8 september 2009 besloten om de noodwoning bekend als Floraweg 15a te bestemmen als tweede agrarische bedrijfswoning. De noodwoning voldoet aan de technische eisen van de bouwregelgeving en wordt bewoond ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.</i>
28.	Indiener van zienswijze verzoekt om de oprit bij zijn burgerwoning tevens de bestemming Wonen (W) te geven. Indien de oprit ook de bestemming Wonen (W) krijgt, overschrijdt dit niet het vereiste dat er maximaal voor 1000 vierkante meter ombestemd mag worden ingeval van ombestemmen van bedrijfswoning naar burgerwoning.	<i>Het betrekken van de oprit binnen de bestemming Wonen (W) is in deze legitiem aangezien het geen belasting oplevert voor de omliggende bedrijfsvoering en het de maximumvereiste van 1000 vierkante meter woonbestemming niet overschrijdt. Het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook hierop aangepast worden.</i>
29.	Indiener heeft een kopie van een bouw-	<i>Bij besluit van 26 januari 2011 heeft het colle-</i>

	<p>vergunning onder de naam van "het bouwen van een woonhuis" toegezonden d.d. 3 februari 1970 en verzoekt dit als zodanig te verwerken in het bestemmingsplan.</p>	<p><i>ge van B&W aan het verblijfsobject te weten een bedrijf (niet zijnde een burgerwoning), kadastraal bekend als Alkemade, sectie K, nummer 1426 een nummer toegekend, te weten Floraweg 22b. worden. Het object met genoemde nummer is gesitueerd achter de bedrijfswoning bekend als Floraweg 22. E.e.a. zal als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen worden.</i></p>
30.	<p>Indiener constateert dat in het voorontwerpbestemmingsplan zijn woning Geestweg 25 als bedrijfswoning staat aangemerkt. Echter bij schrijven d.d. 21 februari 2008 heeft de gemeente reeds besloten om met redenen omkleed in het nieuwe bestemmingsplan de woning als burgerwoning te bestemmen. Indiener verzoekt de gemeente dit conform genoemde besluitvorming te doen.</p>	<p><i>Het ontwerpbestemmingsplan zal conform het schrijven van het college d.d. 21 februari 2008 aangepast worden en de woning zodoende als burgerwoning (W) opnemen.</i></p>
31.	<p>Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.</p>	<p><i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i></p>
32.	<p>Indiener constateert dat de woningen Floraweg 35-37 door de gemeente aangemerkt worden als burgerwoningen. Indiener is tuinder op de achterliggende agrarische bedrijfsgronden en is sinds 2002 woonachtig in een noodwoning op zijn perceel. Bij de aankoop van de bedrijfsgronden heeft indiener destijds een notarieel recht bedongen van eerste recht van koop van de woning Floraweg 37. Toen de eigenaar (ex-tuinder) van de genoemde woning in 2003/2004 de woning verliet is het eerste recht van koop niet beklonken en is de eigenaar vervolgens de woning gaan verhuren aan derden tot op heden.</p> <p>In het kader van de bestemmingsplanherziening 'Geestweg Floraweg 2007' (die bij besluit Raad van State vernietigd is) waren de genoemde woningen ook als burgerwoningen bestemd. Indiener kon zich toen ook niet vinden in deze keuze, noch Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland</p>	<p><i>De woning bekend als Floraweg 37 heeft zowel in het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg 2007 (wat door de Raad van State vernietigd is) als in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen (W) toegekend gekregen. Op grond van het handhavingsbeleid en de daarbij geldende peildata- gebruik op 1 augustus 2003 aantoonbaar ouder van 10 jaar - komt de woning in aanmerking voor de bestemming Wonen (W). Het privaatrechtelijke gegeven van eerste recht van koop van de indiener van de inspraakreactie doet daar niets aan af, noch dat het burgergebruik van de woning in de vorm van verhuur is voortgezet.</i></p> <p><i>In het Goedkeuringsbesluit (inhoudende dat aan het bestemmingsplan goedkeuring wordt onthouden) van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland waar indiener aan refereert, geven Gedeputeerde Staten aan dat de afstandseis tussen woningen ook van toepassing is indien een bedrijfswoning bestemd</i></p>

	<p>die in het goedkeuringsbesluit destijds aangaf dat de woning als bedrijfswoning aangeduid moest blijven op grond van de hinderzone (afstandsbepalingen in het kader van milieuwetgeving) en dat het toestaan van het realiseren van een bedrijfswoning ter vervanging van de noodwoning van indiener niet mogelijk was. Indiener verzoekt dan ook om zijn noodwoning – die niet op de plankaart aangeduid staat – te legaliseren met de mogelijkheid tot nieuwbouw van een bedrijfswoning aldaar, dit aangezien de beide woningen Floraweg 35-27 wederom als burgerwoningen zijn aangeduid.</p>	<p><i>wordt als burgerwoning. Hiermee wordt dus niet geconcludeerd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland dat het ombestemmen van de woning bekend als Floraweg 37 in dit concrete geval niet plaats had mogen vinden maar dat ook in dit concrete geval de afstandseis van tien meter in principe van toepassing is.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de noodwoning van indiener en de mogelijkheid tot legalisatie met de mogelijkheid tot nieuwbouw van een bedrijfswoning aldaar het volgende. In het kader van de besluitvorming omtrent goedkeuring van het bestemmingsplan Geestweg Floraweg destijds heeft de gemeente aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan een nieuwe bedrijfswoning indien in een agrarisch deskundigenadvies wordt aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is. Tot op heden heeft indiener geen aanvraag voor een dergelijk onderzoek ingediend. Mocht in het kader van de ontwerpfase van het voorliggend bestemmingsplan een positief agrarisch deskundigenadvies overlegd kunnen worden, dan zal het college e.e.a. nader kunnen toetsen voor wat betreft eventuele medewerking en verankering van e.e.a. in het bestemmingsplan. Indien een dergelijk agrarisch deskundigenadvies niet overlegd kan worden te zijner tijd dan wel dat een dergelijk agrarisch deskundigenadvies een negatieve uitkomst heeft, dan rest het college van B&W enkel de overweging voor eventuele medewerking aan een persoonsgebonden gedoogbeschikking voor wat betreft de noodwoning.</i></p>
33.	<p>Indiener verzoekt de gemeente zijn woning als burgerwoning (W) te bestemmen, aangezien de woning reeds sinds 1984 als burgerwoning gebruikt wordt.</p>	<p><i>Uit feitelijkheden en onderzoek is gebleken dat de genoemde woning aantoonbaar langer dan 10 jaar - gerekend vanaf 1 augustus 2003 – als burgerwoning in gebruik is. Het ontwerpbestemmingsplan zal aangepast worden en de woning zodoende als burgerwoning (W) aanduiden, hetgeen overigens ook reeds in het bestemmingsplan Geestweg & Floraweg 2007 (wat is vernietigd door de Raad van State) het</i></p>

		geval was.
34.	<p>Indiener verzoekt namens cliënt om in het bestemmingsplan de vestiging van een bloemverwerkingsbedrijf/bloemenbinderij met bedrijfswoning op het perceel bekend als Floraweg 64 planologisch mogelijk te maken. Indiener stelt dat de kavel aange-merkt dient te worden als restkavel. Mede middels een onafhankelijk agrarisch deskundigenadvies is reeds aangetoond dat op het perceel nimmer meer een volwaardig (glas-)tuinbouwbedrijf gevestigd kan worden. Daarbij wordt het perceel aan beide zijden omsloten door hoofdwatergangen en aan twee zijden door wegen en kan zodoende geen functie vervullen bij een mogelijke reconstructie/modernisering van het naastgelegen bedrijf. Indiener stelt dan ook dat het initiatief van zijn client geschaard kan worden onder het begrip agrarische vervolgfunctie. Tevens zal het amoveren van de oude glasopstanden aldaar en de vestigen van een dergelijk bedrijf een positieve bijdrage leveren aan versteviging van het ruimtelijke karakter van het gebied en daarmee aan het in stand houden en stimuleren van een toekomstgericht duurzaam glastuinbouwgebied. Indiener vreest geen precedentwerking aangezien het perceel als restkavel in meerdere opzichten als unieke uitzondering binnen het plangebied beschouwd kan worden. Daarmee wordt niet alleen bedoeld op de ligging en de (beperkte) oppervlakte van het perceel, maar ook op de aard van het initiatief zelf.</p>	<p><i>Indiener wenst sinds 2000 een wijziging/aanpassing van de bestemming van het perceel bekend als Floraweg 64 ten behoeve van het realiseren van een bloemverwerkingsbedrijf/bloembinderij aldaar met een bedrijfswoning. Op de plek waar indiener genoemde functie wenst te realiseren staan nu glasopstanden die sinds jaren niet meer in gebruik zijn. Voor wat betreft het perceel in zijn geheel heeft de onafhankelijke agrarische deskundigencommissie d.d. 12 juli 2010 geconstateerd dat de woning aan de Floraweg 64 geen agrarische functie meer kan vervullen en dat omzetting van de woning geen hinder oplevert voor de omliggende bedrijven. Realiseren van de functie bloemverwerkingsbedrijf/bloembinderij met bedrijfswoning kon tot op heden niet gerealiseerd worden doordat een dergelijke agrarische vervolgfunctie in strijd was met zowel het vigerende bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid als het bestemmingsplan Geestweg & Floraweg 2007 welke is vernietigd door de Raad van State. Geconstateerd kan worden dat in casu, gelet op aard en ligging en mogelijkheden, het kavel beschouwd kan worden als restkavel en dat in het voorliggend voorontwerpbestemmingsplan een dergelijke functie beschouwd kan worden als agrarische vervolgfunctie. Gesteld kan tevens worden dat door het saneren van aanwezige vervallen glasopstanden en het toevoegen van de voorgenomen agrarische vervolgfunctie een positieve bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het gebied. Wij realiseren ons dat de positieve grondhouding ten aanzien van de gewenste agrarische nevenfunctie inclusief bedrijfswoning voor wat betreft dat laatste een strijdigheid oplevert met het provinciaal beleid. Echter e.e.a. overwegende zijn wij van mening dat het gelet op de kaders en uitgangspunten voor dit glastuinbouwgebied én de wens tot het optimaliseren van het uitvoerbaarheid en vitaliteit van dat gebied binnen die kaders, het toestaan van een bedrijfswoning aldaar kan prevaleren. Van precedentwerking in deze</i></p>

		<p><i>hoeft dan ook geen sprake te zijn aangezien hier het een evidente restkavel betreft die door deze specifieke (gewenste) ontwikkeling conform de kaders en opzet van een bestemmingsplan een actieve functie wederom krijgt.</i></p> <p><i>In het ontwerpbestemmingsplan zullen wij dan ook in een regeling voorzien, waardoor middels de daarbij behorende procedure en omgevingsvergunningaanvraag door aanvrager het voornemen nader geconcretiseerd kan worden.</i></p>
35.1	<p>Indiener stelt dat het bestemmingsplan eenzijdig is opgesteld, d.w.z. dat de ondernemers in het plangebied een te zeer bevoorrechte positie verkrijgen ten opzichte van de particuliere bewoners in het gebied. De ontwikkeling van het gebied zal volgens indiener een grote waardedaling tot gevolg hebben van particuliere woningen in het plangebied. Het bestemmingsplan moet hier op aangepast worden om een evenwichtiger perspectief te bieden voor particuliere bewoners.</p>	<p><i>Het gebied Geestweg Floraweg is – ondanks de aanwezigheid van burgerwoningen in het plangebied – zowel door de gemeente als de provincie aangewezen als een glastuinbouwgebied. Het bestemmingsplan biedt primair de mogelijkheid van optimalisatie van de glastuinbouwpercelen en een verbetering van de infrastructuur. Dit houdt dus tevens in dat eventuele conflicterende functies – die dus een beperking van de glastuinbouw kunnen opleveren – in het plangebied zo veel mogelijk geweerd moeten worden. E.e.a. laat onverlet dat ook in dit bestemmingsplan er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het ombestemmen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen en dat er een aantal voormalige bedrijfswoningen worden aangeduid als burgerwoningen.</i></p>
35.2	<p>Indiener is het niet eens met de voorgestelde kashoogten, zo ook de mogelijkheid tot het dempen van sloten omdat hierdoor het Braassemermeer niet meer bereikbaar is. Tevens acht indiener als gevolg van toenemende bedrijvigheid en logistieke afhandeling de toename van fijnstofuitstoot, geluidsoverlast en verkeersonveiligheid onacceptabel.</p>	<p><i>De mogelijkheid tot het dempen van sloten houdt tevens verband met hetgeen in de beantwoording van 34.1 wordt gesteld, namelijk dat de het primair een glastuinbouwgebied is en dat de tuinders de mogelijkheden moeten krijgen om rendabele kavels te creëren dan wel te behouden.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de opmerking over fijnstofuitstoot, geluidsoverlast en verkeersonveiligheid kan volstaan worden met de opmerking dat is gebleken dat het milieubelang (Luchtkwaliteit, Geluid, Bodem, Flora & Fauna en Externe Veiligheid) middels de verplichte onderzoeken voldoende is gewaarborgd. Tevens blijkt uit geen onderzoek noch uit signalen vanuit de sector dat de bestaande infrastructuur niet zou</i></p>

		<i>voldoen noch dat de verkeersintensiteit onacceptabel is.</i>
35.3	De gemeente dient inzicht te geven in de budgetten ten behoeve van planschade.	<i>Indien er sprake is van eventuele planschade doordat een bestemmingsplan ongunstige waardedrukkende ontwikkelingen mogelijk maakt, dan zal per geval middels een planschadeonderzoek dit aantoonbaar en inzichtelijk gemaakt moeten worden. Inzicht in eventuele budgetten voor planschade is dan ook in dit verband geenszins relevant.</i>
36.	Indiener verzoekt de gemeente om in het bestemmingsplan de woning te bestemmen als burgerwoning (W), e.e.a. overeenkomstig het gestelde in de brief van de gemeente d.d. 6 juni 2000.	<i>Het ontwerpbestemmingsplan zal conform het schrijven van het college d.d. 6 juni 2000 aangepast worden en de woning zodoende als burgerwoning (W) opnemen.</i>
37.	Indiener heeft voorts eenzelfde inspraakreactie ingediend als inspraakreactie nummer 4.	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 4</i>
38.	Indiener verzoekt de gemeente om in het bestemmingsplan de woning te bestemmen als burgerwoning (W), e.e.a. overeenkomstig de afspraak die daar met de gemeente over is gemaakt bij de verbouwing van de woning van indiener.	<i>Het ontwerpbestemmingsplan zal conform het besluit van het college d.d. 1 augustus 2009 aangepast worden en de woning zodoende als burgerwoning (W) opnemen.</i>
39.	Indiener verzoekt de bouw van een woning mogelijk te maken aangezien het een volwaardig bedrijf betreft zonder woning.	<i>De grond in kwestie is in het verleden gebruikt in combinatie met twee woningen die nog aanwezig zijn. Beide woningen zijn bestemd als bedrijfswoning aangezien ze historisch gezien horen bij het achterliggende bedrijf. Aangezien het buitengebied betreft is het in strijd met de provinciale verordening een woning op die locatie toe te voegen. Beide bestaande bedrijfswoningen zullen niet kunnen worden ombestemd naar burgerwoning zolang het niet duidelijk is welke woning als bedrijfswoning van achterliggende grond kan fungeren. Op die manier zal er een bedrijfswoning verbonden blijven aan achterliggende gronden.</i>