

## Nota van Beantwoording

### Inspraakreacties Voorontwerpbestemmingsplan 'Roelofarendsveen-Zuid'

Vanaf donderdag 19 maart 2015 (t/m woensdag 29 april 2015) heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Roelofarendsveen-Zuid' voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage op het gemeentehuis, Westeinde 1 te Roelofarendsveen en op [www.ruimelijkeplannen.nl](http://www.ruimelijkeplannen.nl).

In het navolgende worden de ingediende inspraakreacties verwoord en inhoudelijk behandeld. Er zijn 25 unieke reacties ontvangen, waarvan 1 buiten de termijn.

De reacties hebben geleid tot aanpassingen aan de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Ook zijn er nog verschillende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen worden ook in deze nota besproken.

Indiener 1		
1.1	<p>Reclamant is voornemens de percelen Zuideinde 76, 76A en 76B te kopen. Aangezien de aanwezige woningen direct aan het Zuideinde (76 en 76A) in slechte staat zijn en het perceel bijna geheel bebouwd is, heeft de initiatiefnemer plannen om de bestaande bebouwing (1.065 m<sup>2</sup>) volledig te slopen en te vervangen door 3 nieuwe woningen (1 x vrijstaand (villa) in het lint en 1 x twee-aaneen (dubbel woonhuis) achter het lint)</p> <p>Reclamant verzoekt om medewerking aan deze ontwikkeling.</p>	<p>In de door de gemeenteraad op 24 februari 2014 vastgestelde gebiedsvisie 'Roelofarendsveen-Zuid' is opgenomen dat woningbouw, door de ontkoppeling met het nieuwe woongebied Braassemerland in principe is uitgesloten. Dit betekent dat in beginsel maximaal 2 woningen gebouwd mogen worden (herbouw 76 en 76A). Bij een voldoende kwalitatieve verbetering en afname van bebouwing is een extra wooneenheid mogelijk bespreekbaar. Vooralsnog geven de plan niet voldoende blijk van deze verbetering.</p> <p>De gemeente gaat graag in gesprek met reclamant om in lijn met de gebiedsvisie tot een passende ontwikkeling te komen. Verkrijging van het eigendom is hiervoor wel voorwaardelijk.</p>
Indiener 2		
2.1	<p>Reclamant geeft aan dat op zijn perceel aan het Zuideinde 111 thans de bestemming 'Horeca' heeft. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze bestemming echter deels omgezet in de bestemming 'Recreatie'. Ook is de woonbestemming aan de achterzijde van het horecapand omgezet in de bestemming 'Horeca'. Beiden zaken zijn niet conform de wens van reclamant, die graag de oude situatie hersteld ziet worden.</p>	<p>De oude situatie zal hersteld worden op de verbeelding. Dit betekent wel dat het bouwvlak ook weer aangepast wordt conform de oude situatie.</p>
2.2	<p>Reclamant geeft aan dat op zijn perceel thans horeca tot en met categorie 3 is toegestaan. Reclamant ziet dit graag uitgebreid tot en met categorie 5.</p>	<p>In de door de gemeenteraad op 24 februari 2014 vastgestelde gebiedsvisie 'Roelofarendsveen-Zuid' is opgenomen dat een hotel of een bed &amp; breakfast tot de kansrijke verblijfsrecreatieve sectoren behoren.</p> <p>Horeca categorie 5 is conform de staat van horeca-activiteiten (bijlage 1 van de regels)</p>

		<p>een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf: daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers. Dit past uitstekend binnen de visie. De gemeente is daarom bereid de bestemming ter plaatse te verruimen en ook horeca in categorie 5 mogelijk te maken.</p> <p>De gemeente wil ter plaatse geen inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden vermaak en ontspanning(niet zijn de recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en als dat niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren: daaronder worden begrepen: discotheek/ dancing, nacht-café en zalen verhuur (met nachtvergunning).</p> <p>De gemeente kan dus helaas niet aan het verzoek voor horeca in categorie 4 voldoen.</p>
2.3	<p>Reclamant geeft aan al jaren een vergunning te hebben voor de appartementen boven zijn restaurant met de bijbehorende huisnummers. Reclamant wil dan ook graag dat een deel van de bestemming 'Horeca' wordt omgezet naar 'Wonen' als erkenning hiervan</p>	<p>Het veronderstelde aantal woningen is planologisch niet opgenomen in de twee voorliggende bestemmingsplannen. De vergunning waar naar verwezen wordt in bij de gemeente niet bekend. Inspreker wordt verzocht deze te overleggen. Vooralsnog blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.</p>
<b>Indiener 3</b>		
3.1	<p>Reclamant geeft aan dat de sloot tussen Zuideinde 105 en Zuideinde 103/ Braassemhof 8 niet goed is ingetekend, omdat deze sloot al meer dan 20 jaar geleden met vergunning van het waterschap is gedempt.</p>	<p>Dit is per abuis niet goed overgenomen in het bestemmingsplan en zal worden hersteld. Het betreft precies dat gedeelte waaraan goedkeuring was onthouden door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.</p>
3.2	<p>Reclamant geeft aan dat het perceel Zuideinde 103 opnieuw de bestemming 'Wonen' heeft, terwijl er al jaren bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die geluidsoverlast geven. Tot grote verbazing en ongenoegen van reclamant heeft de gemeente besloten om terug te komen op een eerder besluit tot handhaving en de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten, inclusief de bijbehorende overlast, toe te blijven staan.</p> <p>Reclamant vraagt zich af wat dan het nut is van een bestemmingsplan als de bescherming voor de bewoners en hun leefomgeving in de praktijk toch niet volgens dat bestemmingsplan</p>	<p>Voor Zuideinde 103 was in het bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid een agrarische bedrijfsbestemming opgenomen. Met het bestemmingsplan Braassemerland is er een Wonen- Uit te werken bestemming opgelegd.</p> <p>Op grond van het overgangsrecht mogen bestaande en legale bedrijfsactiviteiten worden voortgezet. Hiervoor gelden uiteraard wettelijke vereisten. Op 23 juli 2015 is een melding ontvangen bij de milieudienst. Op basis van deze melding is de milieudienst in actie gekomen.</p>

	gehandhaafd wordt?	
<b>Indiener 4</b>		
4.1	Reclamant geeft aan dat het perceel kadastraal bekend sectie K, nr. 1.360 in het bestemmingsplan voorafgaand aan het thans geldende bestemmingsplan 'Braassemerland', de bestemming 'Wonen' had in plaats van 'Groen'. Reclamant wil dit graag hersteld hebben.	In het kader van bestemmingsplan Braassemerland is één gebiedsbestemming opgenomen welke nader uitgewerkt diende te worden. Van deze uitwerking is het niet gekomen. Met dit bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie weer op maat bestemd. De betreffende gronden zijn in eigendom van reclamant en in een gebruik als tuin. Een woonbestemming is de meest passende bestemming en sluit aan bij de bestemming zoals deze voorheen was opgenomen in het bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid.
<b>Indiener 5</b>		
5.1	In artikel 1.52, 1.53 en 1.55 van de planregels zijn de afbeeldingen weggefallen, waardoor reclamant niet met zekerheid kan stellen of de voorgevel van de woning aan het Zuideinde 64 de gevel is die gericht is naar het Zuideinde. Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven of dit inderdaad de voorgevel is?	Helaas zijn meerdere afbeeldingen in artikel 1 van de regels weggefallen. Deze omissie zal hersteld worden bij het ontwerpplan  Wat de voorgevel betreft heeft reclamant gelijk: de gevel die naar het Zuideinde is gericht betreft de voorgevel.
5.2	Reclamant geeft aan dat parkeren binnen de bestemming 'Tuin' volgens de nieuwe regels niet is toegestaan.  Hierbij ontstaat de rare situatie dat reclamant wel mag parkeren in de zijtuin omdat daar de bestemming 'Wonen' geldt, terwijl daarvoor wel de hele voortuin doorgereden moet worden. Dit geldt voor meerdere percelen langs het Zuideinde. Reclamant wil dan ook dat parkeren op het hele erf, inclusief het voorerf wordt mogelijk gemaakt.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. In de bestemmingsbepaling voor Tuin wordt opgenomen dat parkeren is toegestaan.
5.3	Reclamant verzoekt om net als in het thans geldende bestemmingsplan voor het voorerfgebied weer de bestemming 'Wonen' op te nemen. De nieuwe bestemming 'Tuin' biedt geen enkele bebouwingmogelijkheid in tegenstelling tot de huidige bestemming. Dit betekent een vermindering aan mogelijkheden ten opzichte van de huidige bestemming. Op deze manier is van het conserverende karakter waarover in de toelichting gesproken wordt geen sprake. Door het hele perceel de bestemming 'Wonen' te geven wordt tevens gerealiseerd dat parkeren in de voortuin weer mogelijk is.	De gekozen systematiek van bestemmen met de bestemming 'Tuin' voor de delen van de woonpercelen voor de voorgevelrooilijn is uitgangspunt in de nieuwe wijze waarop de gemeente conserverende bestemmingsplannen opstelt. Dit is mede gedaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt om in de voortuinen een open beeld te houden.  Binnen de bestemmingsregeling voor Tuin zal een bebouwingmogelijkheid voor erkers en serres worden opgenomen. Grotere uitbreidingen aan de voorzijde achten wij niet wenselijk. Zoals eerder aangegeven zal parkeren binnen de bestemming Tuin worden toegestaan.
5.4	Reclamant geeft aan dat het later aangebouwde deel van de woning niet	Alleen het oorspronkelijk gebouwde hoofdgebouw wordt opgenomen in het

	helemaal in het bouwvlak valt.	<p>bouwvlak. Dit is een gangbare manier van bestemmen, mede omdat zo duidelijk onderscheid te maken is tussen aan- en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) en het oorspronkelijke hoofdgebouw.</p> <p>In de regels wordt aanvullend een erfbebouwingsregeling opgenomen.</p>
<b>Indiener 6</b>		
6.1	Reclamant geeft aan dat het perceel kadastraal bekend nr. 781 in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' heeft. Reclamant wil deze bestemming graag omzetten naar de bestemming 'Wonen'.	In het voorliggende bestemmingsplan was eveneens een woonbestemming toegekend. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.
<b>Indiener 7</b>		
7.1	Reclamant geeft aan dat de percelen Veilingvaart 13-13A-13B-13C en 13D de bestemming 'Wonen' hebben in het thans geldende bestemmingsplan Braassemerland, terwijl deze percelen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'- Glastuinbouw' hebben. Reclamant verzoekt deze aanpassing ongedaan te maken.	In het voorliggende bestemmingsplan is inderdaad de bestemming Wonen en één bouwvlak opgenomen. Dit wordt overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
<b>Indiener 8</b>		
8.1	Reclamant dient een principeverzoek in om met toepassing van de 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling zijn huidige glasopstallen (circa 15.850 m <sup>2</sup> ) en overige bedrijfsgebouwen/ buitenopslag (circa 700 m <sup>2</sup> ) en silo's en 1.430 m <sup>2</sup> aan watersilo's en overige aan- en toebehoren sloopt en in de gelegenheid wordt gesteld om 4 bouwkvavels te realiseren. Daarnaast wil reclamant de huidige bedrijfswoning aan het Zuideinde 24 alsmede de daarachter gesitueerde bedrijfsruimte herbestemmen tot burgerwoning.	<p>In de door de gemeenteraad op 24 februari 2014 vastgestelde gebiedsvisie 'Roelofarendsveen-Zuid' is opgenomen dat woningbouw, door de ontkoppeling met het nieuwe woongebied Braassemerland in principe is uitgesloten. Dit betekent dat in beginsel maximaal 1 woning gebouwd mag worden (herbouw Zuideinde 24).</p> <p>In de gebiedsvisie is tevens opgenomen dat bedrijfswoningen omgezet kunnen worden naar burgerwoningen. Dit betekent dat wat de huidige bedrijfswoning betreft, de gemeente bereid is de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Voorwaarde is wel dat de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' voor het hele perceel wordt ingewisseld.</p> <p>De gemeente gaat graag in gesprek met reclamant om in lijn met de gebiedsvisie tot een passende ontwikkeling te komen. Hierbij kan wel reeds aangegeven worden dat de gevraagde 4 kvavels geen gemeentelijke instemming kan krijgen.</p>
<b>Indiener 9</b>		
9.1	Reclamant wil graag een functionelere bestemming dan de huidige bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' voor het perceel kadastraal bekend 2651 om	De voorgenomen wens is in lijn met de gebiedsvisie en de recreatieve impuls die de gemeente aan het gebied wil geven. Voor het toekennen van een passende bestemming

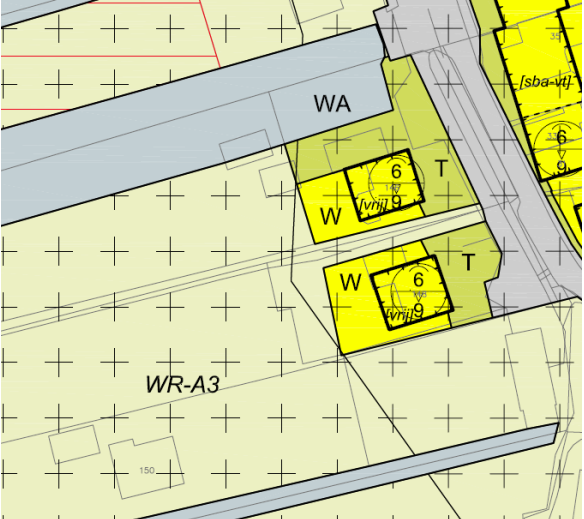
	boten in en uit het water te halen en ze zo te kunnen stallen op eigen terrein. Het voorste gedeelte van het perceel is namelijk al bestemd als stalling voor auto's boten en caravans. Door de bestemming 'Recreatie' te geven aan het achterste gedeelte van het perceel hoeft er geen transport van boten meer over het Zuideinde plaats te vinden.	gaan wij graag in overleg. Nu een concreet plan nog niet is overlegt wordt vooralsnog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat voor de voorzijde van het perceel een meer passende bestemming wordt opgenomen welke aansluiten op de huidige bedrijfsactiviteiten.
<b>Indiener 10</b>		
10.1	Reclamant geeft aan dat de percelen Witte Singel 24 en 24A niet bestemd zijn als 'Wonen'	Deze omissie zal worden hersteld in het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan Braassemmerland hebben beide percelen inclusief het naastgelegen perceel op nr.22 namelijk inderdaad de bestemming 'Wonen'.
10.2	Reclamant geeft aan dat er een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' door zijn terrein loopt terwijl het buitendijks terrein betreft	Het is juist dat het terrein buitendijks gelegen is echter het Hoogheemraadschap kent beschermingszones langs de dijk. De verbeelding geeft deze beschermingszone weer
10.3	De verbreding van de oprit naar het schiereiland met de bestemming 'Verkeer' is nog niet in de plattegrond verwerkt.	De verbeelding is getekend op een 'verouderde' ondergrond. Op basis van de werktekeningen zal dit worden aangepast.
<b>Indiener 11</b>		
11.1	Reclamant constateert dat zijn perceel is bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Hij geeft aan dat hij terug wil naar zijn oude licht industriële bestemming uit het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen-zuid' zoals dat gold voor de inwerkingtreding van het thans geldende bestemmingsplan Braassemmerland. Reclamant verricht namelijk geen agrarische werkzaamheden	In het voorliggende bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid was inderdaad een bedrijfsbestemming opgenomen. Hierop is later een vrijstelling verleend voor de stalling van caravans. Deze vrijstelling wordt in het ontwerp bestemmingsplan vertaald naar een recreatieve bestemming met een aanvullende aanduiding.
<b>Indiener 12</b>		
12.1	Reclamant geeft aan dat de hoogteaanduidingen van de woning aan de Zuidhoek 35 niet stroken met de hoogte van zijn in 2003 gebouwde woning en ook niet conform het thans geldende bestemmingsplan 'Braassemmerland' is waar een goot- en bouwhoogte van 6,0 m respectievelijk 9,0 m zouden zijn opgenomen.  Ook voor de woning op Zuideinde 125 is de opgenomen maximum goot- en bouwhoogte niet toereikend en moet dit opgetrokken worden naar een goot- en bouwhoogte van 6,0 m respectievelijk 9,0 m.  Omdat dan alle woningen in de omgeving	De goot- en bouwhoogte worden aangepast conform het verzoek.  De goot- en bouwhoogte worden aangepast conform het verzoek.  De goot- en bouwhoogte worden aangepast

	<p>een maximum goot- en bouwhoogte van 6,0 m respectievelijk 9,0 m hebben, stelt reclamant voor om voor het hele bouwvlak van 5 woningen: Zuideinde 123-125 en Zuidhoek 31, 33 en 35 deze hoogten op te nemen.</p>	<p>conform het verzoek.</p>
12.2	<p>Reclamant geeft aan dat het bouwvlak niet klopt aangezien zowel op de woning Zuidhoek 35 als op de woning Zuideinde 125 in het verleden op de aanbouw een verdieping met een bouwhoogte van 7,3 m is gerealiseerd</p>	<p>Omdat de uitbouw uitgevoerd is over meerdere bouwlagen moet deze in het bouwvlak worden opgenomen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>
12.3	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen de zeer ruime omschrijving van de locatiespecifieke ontwikkeling op het perceel Zuideinde 144 (wetgevingzone - wijzigingsgebied 5). De omschrijving 'botenloodsen en dergelijke' dient geschrapt te worden. In een eerdere behandeling van de gebiedsvisie Roelofarendsveen Zuid alsmede de behandeling van de MER Transformatie Roelofarendsveen Zuid is er nog een openbare discussie gevoerd of er wel bebouwing op dit perceel moest plaatsvinden. De Vereniging tot behoud van de Veenderpolder vond dat op dit perceel natuurlijke accenten moesten worden benoemd om een zachte overgang te creëren tussen het open landschap van de Veenderpolder naar het te ontwikkelen gebied Roelofarendsveen Zuid.</p> <p>Reclamant is van mening dat het realiseren van recreatiewoningen en dergelijke wel tot de mogelijkheden moet behoren, maar een omschrijving als 'botenloodsen en dergelijke' niet.</p>	<p>Voor de genoemde locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsraster opgenomen bekend als 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 5' om. Initiatiefnemer is voornemens om de aanwezige kassen te slopen en op het perceel een aantal vakantiewoningen, een bed en breakfast, huisvesting arbeidsmigranten, een multifunctionele ruimte én een botenstalling te realiseren. Kortom, een ontwikkeling van het perceel met voor het overgrote deel recreatieve functies. De genoemde botenstalling is op voorhand geen ongewenste functie en ligt in de lijn van de gebiedsvisie Roelofarendsveen Zuid, aangezien een botenloods een bijdrage kan leveren aan recreatieve activiteiten en ontwikkelingen in het gebied. Wij delen dan ook niet de mening dat een botenloods en dergelijke een inbreuk levert op het open landschap van de Veenderpolder. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid t.z.t. zal zoals te doen gebruikelijk toegezien worden op een correcte ruimtelijke inpassing van de genoemde en gewenste functies.</p>
<b>Indiener 13</b>		
13.1	<p>Reclamant wil graag een nieuwe schuur bouwen van circa 160 m<sup>2</sup> ten behoeve van agrarische machines en toebehoren en geeft op kaart de gewenste ligging van de schuur aan ter hoogte van het perceel Zuideinde 116/118 (kadastrale percelen nr. 1654 en 464).</p>	<p>Uit de bouwregels in artikel 3.2.2 blijkt dat gebouwen geconcentreerd dienen te worden op de bedrijfsgrond waarbij de voorgevel van het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw zich op een afstand van 25,0 m tot 55,0 m uit de as van de weg dient te bevinden. De reden hiervoor is dat de gemeente het wenselijk vindt om het achterliggende gebied zoveel mogelijk open te houden.</p> <p>Uit nameting blijkt dat een afstand van 55,0 m uit de as van de weg ongeveer ligt ter hoogte van de westzijde van het bestemmingsvlak</p>

		<p>'Wonen' van de woning Zuideinde 120 die direct ten zuiden van het perceel van reclamant ligt. Dit betekent dat de schuur veel verder naar voren gepositioneerd zal moeten worden om te passen binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan. De gemeente kan het principeverzoek dan ook niet honoreren.</p> <p>Aan de voorwaarden dat a) de maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, maximaal 12,0 m mag bedragen en b) bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, in oppervlakte maximaal 250 m<sup>2</sup> mogen beslaan lijkt wel te worden voldaan. Uiteraard wordt in het kader van de vergunningverlening nogmaals getoetst.</p>
<b>Indiener 14</b>		
14.1	<p>Reclamanten geven aan de eigenaren te zijn van de kadastrale percelen 3158, 3225 en 3224 die in het bestemmingsplan voorzien van een agrarische bestemming. Gezien de versnippering, kleinschaligheid en de structuur van de kavels stellen reclamanten dat deze locatie niet geschikt is voor tuinbouw. Ze verzoeken daarom de geldende bestemming 'Woongebied Uit te Werken 5' om te zetten naar de bestemming 'Recreatie' omdat kleinschalige recreatie meer van toepassing is dan tuinbouw. Reclamanten willen daarom graag 3 trekkershutten realiseren op deze locatie.</p>	<p>In de door de gemeenteraad op 24 februari 2014 vastgestelde gebiedsvisie 'Roelofarendsveen-Zuid' is opgenomen dat vakantiebungalows in de vorm van trekkershutten tot de kansrijke verblijfsrecreatieve sectoren behoren.</p> <p>De gemeente is dan ook bereid om de bestemming om te zetten naar 'Recreatie'. Om de haalbaarheid aan te tonen is een verdere uitwerking van de plannen en een aanvullende onderbouwing noodzakelijk. Hierover gaan wij graag met u in overleg.</p>
14.2	<p>Reclamanten willen tevens ter compensatie van het vergraven ten noorden en ten westen van delen van de percelen 3158 en 3225 waterrecreatiewoningen (4 stuks) realiseren. Hiervoor is ruim voldoende parkeergelegenheid voorhanden.</p>	<p>Ook hier heeft de gemeente een positieve grondhouding maar behoeven de plannen een verdere uitwerking.</p>
14.3	<p>Omdat de locatie tevens uitermate geschikt is voor waterrecreatie verzoeken reclamanten tevens om de bestemming te wijzigen om de verhuur van roeiboten en kano's mogelijk te maken.</p>	<p>In de door de gemeenteraad op 24 februari 2014 vastgestelde gebiedsvisie 'Roelofarendsveen-Zuid' is opgenomen dat lokaal georiënteerde recreatieve activiteiten tot de kansrijke sectoren behoren. Wij werken dan ook graag mee aan een dergelijk initiatief. Maar ook hier is een verdere planuitwerking gewenst. Nadat de planuitwerking is opgesteld en getoetst en akkoord bevonden is door de gemeente kan middels een wijzigingsplan medewerking worden verleend aan het initiatief.</p>
<b>Indiener 15</b>		
15.1	<p>Reclamant geeft aan dat zijn woning aan</p>	<p>De woning van reclamant is per abuis niet op</p>

	het Zuideinde 150 niet op de verbeelding staat terwijl dit in het thans geldende bestemmingsplan 'Braassemerland' wel het geval is. Reclamant verzoekt deze vergissing te herstellen.	de verbeelding opgenomen. Deze omissie zal hersteld worden.
<b>Indiener 16 (zie ook nr. 19)</b>		
16.1	Reclamant dient een verzoek in om de woning aan het Zuideinde 29B te mogen opsplitsen in 4 sociale huurwoningen	<p>In de door de gemeenteraad op 24 februari 2014 vastgestelde gebiedsvisie 'Roelofarendsveen-Zuid' is opgenomen dat woningbouw (en dus ook het opsplitsen van een bestaande woning), door de ontkoppeling met het nieuwe woongebied Braassemerland in principe is uitgesloten.</p> <p>Natuurlijk is altijd maatwerk mogelijk, maar dan zal de ontwikkeling een groter gebied moeten beslaan, waaronder het achterliggende garagebedrijf. De gemeente denkt hierbij bijvoorbeeld aan het verplaatsen van het achterliggende garagebedrijf naar een bedrijventerrein en het laten vervallen van de bestemming 'Bedrijf' achter de woning.</p> <p>Ook een eventuele bijdrage aan de oplossing van het parkeerprobleem aan het Zuideinde, ziet de gemeente als onderdeel van een maatwerkoplossing.</p> <p>De gemeente gaat graag in gesprek met reclamant om in lijn met de gebiedsvisie tot een passende ontwikkeling te komen.</p>
<b>Indiener 17</b>		
17.1	Reclamant dient een voorstel in om 2 woningen te bouwen achter de woningen aan het Zuideinde 68 en 70 in ruil voor het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van zijn glastuinbouwbedrijf.	<p>In de door de gemeenteraad op 24 februari 2014 vastgestelde gebiedsvisie 'Roelofarendsveen-Zuid' is opgenomen dat woningbouw, door de ontkoppeling met het nieuwe woongebied Braassemerland in principe is uitgesloten.</p> <p>Er kan meegedacht worden aan woningbouw indien een knelpunt wordt opgelost of het plan voorziet in een aantoonbare kwaliteitsverbetering. In casu is hiervan geen sprake. De gemeente is bereid om, in lijn met de gebiedsvisie, mee te denken aan een alternatieve invulling.</p>
<b>Indiener 18</b>		
18.1	Reclamant geeft aan dat de privéwoning de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' heeft. Dit is niet het geval in het thans geldende bestemmingsplan 'Braassemerland', terwijl de woning eigenlijk altijd burgerwoning is geweest	De gemeente zal deze omissie herstellen en de woning voorzien van de bestemming 'Wonen'
18.2	Reclamant geeft aan dat rondom zijn bedrijfshal geen bouwvlak is opgenomen	Voor de locatie geldt een bedrijfsbestemming met nadere aanduiding groothandel. De



	<p>en stelt voor een maximum bebouwingspercentage op te nemen voor zijn bestemmingsvlak. De bedrijfshal is in hoofdzaak opslag maar hij wil dit ook gebruiken om materialen af te korten en op maat te zagen.</p>	<p>voorgestelde activiteiten zijn, indien in oppervlak minder dan 1.000 m<sup>2</sup>, aan te merken als categorie II en inpasbaar. Het bouwvlak wordt conform de bestaande bebouwing opgenomen. Een ruimer vlak met percentage is niet wenselijk.</p>
<p><b>Indiener 19 (zie ook nr. 16)</b></p>		
19.1	<p>Reclamant geeft aan dat de bestemming 'Wonen' niet is ingetekend ter plaatse van de woningen Zuideinde 29 D en 29F</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zal de verbeelding aangepast worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zal 'maximum aantal wooneenheden (4 stuks)' opgenomen worden. Tot op heden ontbrak ten onrechte deze aanduiding, zowel in het nu nog geldende bestemmingsplan Braassemerland, als in het voorontwerpbestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid.</p>
19.2	<p>Reclamant geeft aan, aan het Zuideinde 90 een loods te hebben gehuurd. Een paar jaar geleden heeft de gemeente gezegd dat de bestemming ter plaatse 'Bedrijf' was, maar naar nu blijkt zit hier de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' op. Dit moet aangepast worden.</p>	<p>Voor het perceel waar de loods zich bevindt is in het verleden een vrijstelling verleend voor de stalling van caravans. Deze vrijstelling wordt in het ontwerp bestemmingsplan vertaald naar een passende bestemming, te weten een recreatieve bestemming met een aanvullende aanduiding van caravanopslag. Een bedrijfsbestemming van wel een agrarische glastuinbouwbestemming is in deze niet gepast.</p>
<p><b>Indiener 20 (zie ook nr. 14 en nr 5.)</b></p>		
20.1	<p>Reclamanten geven aan dat ter plaatse van de woningen Zuideinde 146, Zuideinde 148 en Zuidhoek 11A ook garages, schuren en bergingen staan. Deze zijn niet opgenomen op de verbeelding.</p>	<p>De gemeente gaat er vanuit dat reclamanten bedoelen dat deze gebouwen niet in de ondergrond staan getekend zoals deze op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> is weergegeven. In de analoge ondergrond (pdf-bestanden op de website van de gemeente) zijn deze gebouwen echter wel opgenomen.</p>
		

Indiener 21		
21.1	Reclamant geeft aan dat er in 2013 vanuit de gemeente positief is gereageerd op het principeverzoek (verlengd in 2014) om op de locatie aan het Zuideinde 4, twee bouwvlakken in te tekenen: a) Een bouwvlak ter plaatse van het bestaande en te behouden kantoor dat een woonfunctie zal krijgen. Reclamant wil daarbij de mogelijkheid om aan te bouwen (met een dakterras à 4,0 m hoog) en b) een bouwvlak voor een woning achter nr. 6 (met een goot- en bouwhoogte van 6,0 m respectievelijk 10,0 m) op de plaats van de te slopen bedrijfshal.	In het voorontwerpbestemmingsplan is het grootste deel van de gronden voorzien van de bestemming 'Tuin'. Gezien de toezeggingen die in het verleden zijn gedaan en het feit dat de bestemming 'Bedrijf' uit het thans geldende bestemmingsplan 'Braassemerland' wordt 'ingeleverd', waardoor een beter woon- en leefklimaat voor de direct omwonenden ontstaat is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Qua maximum goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de omliggende woonbebouwing door een maximum op te nemen van 6,0 m respectievelijk 9,0 m.
21.2	Op de bijgevoegde tekening geeft reclamant tevens aan dat het plangebied aan de noordzijde iets uitgebreid moet worden.	Het plangebied wordt uitgebreid met deze smalle strook grond.
Indiener 22		
22.1	Reclamant wil graag een camping starten met maximaal 50 standplaatsen aan het Zuideinde volgens het concept 'Kom in de kas' waarbij in de bestaande kassen gekampeerd wordt, en vraagt of dit mogelijk is?	In de door de gemeenteraad op 24 februari 2014 vastgestelde gebiedsvisie 'Roelofarendsveen-Zuid' is opgenomen dat vakantiebungalows, een hotel of een bed & breakfast tot de kansrijke verblijfsrecreatieve sectoren behoren. Ook een camping behoort hierbij.  De gemeente gaat graag in gesprek met reclamant om in lijn met de gebiedsvisie tot een nadere uitwerking te komen.
22.2	Reclamant vraagt indien het antwoord op vraag 1 'ja' is of het perceel achter Zuideinde 80A dan te koop is.	De gemeente is eigenaar van de grond. Mits de uitwerking positief verloopt, mede in relatie tot de verkeersdruk op het Zuideinde ter hoogte van nr. 80A, is de gemeente bereid het perceel te verkopen.
22.3	Reclamant vraagt indien het antwoord op vraag 1 'nee' is, waar het bezwaar/probleem dan in zit?	Zie 22.1
Indiener 23		
23.1	Reclamant geeft aan eigenaar te zijn van het kadastrale perceel nr. 1223 (Zuideinde 101A). Op het voorste deel van dit perceel is de bestemming 'Wonen' van toepassing. Op het achterste deel is nu de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' van toepassing, terwijl dit perceel al meer dan 40 jaar in gebruik is als privétuin bij reclamant. Reclamant verzoekt om de bestemming van de tuin aan te passen naar de bestemming 'Wonen'.	In de kadastrale ondergrond is geen onderscheid gemaakt tussen 101a en 101. Uit het BAG register blijkt dit wel. De bestemming wordt aangepast overeenkomstig het verzoek.
Indiener 24		
24.1	Reclamant vraagt wat het verschil is	Behoudens de maximale oppervlakte van het

	tussen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'?	bouwwerk dat vrijgesteld is van onderzoek: 150 m <sup>2</sup> respectievelijk 2.500 m <sup>2</sup> is er geen verschil tussen beide dubbelbestemmingen. Daarnaast staan er voorwaarden genoemd in de bouwregels van beide dubbelbestemmingen waaraan bouwplannen moeten voldoen voordat ze gerealiseerd mogen worden in gebieden met een dergelijke dubbelbestemming.
24.2	Op de verbeelding is een zwarte lijn getekend die niet in de legenda voorkomt. Reclamant vraagt zich af wat deze lijn betekent?	De gemeente gaat er vanuit dat reclamant de lijn bedoeld die grens aangeeft tussen de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'.
24.3	De parkeergelegenheid tussen Zuideinde 112 en 114 heeft de bestemming 'Wonen'. Dit lijkt reclamant niet juist.	Dit parkeerterrein had inderdaad niet de bestemming 'Wonen', maar de bestemming 'Verkeer' moeten hebben conform het thans geldende bestemmingsplan 'Braassemerland'.
24.4	<p>Reclamant dient een plan in om de gronden ter plaatse van het Zuideinde 112/ 112A gefaseerd te ontwikkelen.</p> <p>Fase 1: herbouwen woning Zuideinde 112A, creëren rustpunt voor fietsers en kanoërs, starten buurtmoestuin in bestaande kas, een beperkte verkoop van zelfgekweekte (streekgebonden) groente, fruit, kruiden en bloemen, stallen van boten en caravans in bestaande kassen, aanbieden van workshops en het slopen van de bestaande rolkas.</p> <p>Fase 2: realiseren 3 recreatiewoningen, ontwikkelen van sloepaanlegplaats, creëren van pizza/ BBQ locatie, slopen kassen, bouw 2 à 3 woningen.</p> <p>Fase 3: creëren van parkeerplaatsen om parkeerdruk op het Zuideinde te verminderen, uitbreiden recreatievoorzieningen in de vorm van een groepsaccommodatie, recreatiearken, en extra recreatiewoningen en een natuurtheetuin.</p>	<p>De gemeente is blij te zien dat reclamant kennisgenomen heeft van de Gebiedsvisie Roelofarendsveen-Zuid. Om verder uitvoering te geven aan de plannen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels een wijzigingsplan kan vervolgens gefaseerd medewerking verleend worden aan de beoogde plannen.</p> <p>De gemeente gaat graag in gesprek met reclamant om in lijn met de gebiedsvisie de gekozen richting verder fijn te slijpen.</p> <p>In reactie op het plan wordt het volgende, gefaseerd, opgemerkt.</p> <p>Fase 1: de woning aan het Zuideinde 112A kan in principe worden herbouwd, mits (een groot deel van) de bestaande kassen/ bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Overige zaken kunnen mogelijk gemaakt worden</p> <p>Fase 2: De bouw van 3 recreatiewoningen sluit wel aan bij de Gebiedsvisie 'Roelofarendsveen-Zuid'. Echter, in de door de gemeenteraad op 24 februari 2014 vastgestelde gebiedsvisie is ook opgenomen dat woningbouw, door de ontkoppeling met het nieuwe woongebied Braassemerland in principe is uitgesloten. Aan de bouw van 2 à 3 woningen kan dan ook geen medewerking worden verleend. De realisatie van sloepaanlegplaats, creëren van pizza/ BBQ locatie kan passen binnen de gebiedsvisie</p> <p>Fase 3: de gemeente juicht het creëren van extra openbare parkeerplaatsen toe. De</p>

		recreatievoorzieningen passen binnen de visie
<b>Indiener 25</b>		
25.1	<p>Reclamant geeft aan dat over de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven op verschillende, tegenstrijdige manieren in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan wordt gesproken. De formuleringen in de regels die ontwikkelingsmogelijkheden bieden zijn volgens reclamant de juiste en in lijn met wat in diverse voortrajecten is besproken. Reclamant verzoekt de formulering op blz. 38 van de toelichting (paragraaf 6.3) aan te passen zodat duidelijk is dat nieuwbouw van kassen is toegestaan.</p>	<p>In de door de gemeenteraad op 24 februari 2014 vastgestelde gebiedsvisie 'Roelofarendsveen-Zuid' is opgenomen dat ondanks de gunstige ligging ten opzichte van greenport Aalsmeer, de ontwikkeling van nieuwe glastuinbouwcomplexen in het gebied niet realistisch is.</p> <p>Dit raadsbesluit impliceert dat het gewenst is om nieuwbouw van kassen niet langer toe te staan in Roelofarendsveen-Zuid. Om bestaande rechten te respecteren blijft de herbouw van bestaande kassen overigens wel mogelijk. In de plantoelichting en bestemmingsregels wordt dit verder verduidelijkt.</p>
25.2	<p>Reclamant valt tevens op dat de voorwaarden die gesteld worden aan niet-agrarische ontwikkelingen niet overal in het bestemmingsplan op dezelfde wijze zijn geformuleerd. Soms staat er: 'geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van direct omwonenden' en op andere plaatsen staat 'de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengt voor omliggende agrarische bedrijven'. Reclamant heeft een voorkeur voor de laatste formulering, omdat deze concreter is. Bovendien hoeft de direct omwonende niet hetzelfde te zijn als de gebruiker van de omliggende agrarische percelen.</p>	<p>De gemeente heeft beide formuleringen nog eens bekeken en is van mening dat de eerste formulering juist een waarborg biedt voor bewoners en de tweede formulering meer een waarborg biedt voor agrarische bedrijven. Ze zijn dus niet 1 op 1 hetzelfde.</p> <p>Desondanks is naar aanleiding van de opmerking van reclamant in artikel 19.3 in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden aanvullend opgenomen dat 'de nieuwe functie geen belemmeringen met zich mee mag brengen voor omliggende agrarische bedrijven'.</p>

Provincie Zuid- Holland		
1.1	In artikel 19 lid 3 wordt de ontwikkeling aan het Zuideinde 16 gemist. Het betreft hier de realisatie van 2 recreatiewoningen en 4 parkeerplaatsen.	Voor de betreffende locatie wordt in het ontwerp bestemmingsplan een recreatieve bestemming opgenomen. Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarbinnen de haalbaarheid is aangetoond.
1.2	Het bestemmingsplan bevat verschillende ontwikkelingen. Het overkoepelende plan verwijst voor wat betreft de ruimtelijk-e kwaliteit vooral naar de acht afzonderlijke ontwikkelingen. Vervolgens zijn de ruimtelijke onderbouwingen van de ontwikkelingen, op het punt van ruimtelijke kwaliteit, vrijwel identiek en daardoor in een aantal gevallen nauwelijks ter zake. De concept gebiedsvisie geeft weliswaar enkele globale kaders aan voor de ruimtelijke kwaliteitsinsteek in het gebied, maar wij vinden dat er in het bestemmingsplan meer aandacht besteed zou moeten worden aan hoe de ontwikkelingen, ook in onderlinge samenhang, zich verhouden tot de richtpunten van de kwaliteitskaart die in het gebied een rol spelen. Het zou daarbij passen als er inzicht wordt geboden in de onderlinge samenhang, afstemming en overwegingen van over- of onderaanbod voor die ontwikkelingen die dezelfde aard hebben (bijvoorbeeld de bouw van enkele woningen, bed en breakfast).	Zoals verzocht zal aanvullend worden gemotiveerd hoe de verschillende ontwikkelingen zich verhouden tot de richtpunten van de kwaliteitskaart. De nadere motivatie kan niet los gezien worden van de voorgeschiedenis welke verbonden is met Roelofarendsveen-Zuid. Investerings in het gebied zijn, met de verwachte woningbouw, voor vele jaren uitgesteld of afgesteld. Gronden en bedrijfsopstallen zijn in ongebruik geraakt.
1.3	Een aantal plannen kenmerkt zich door de aanzet tot ontwikkeling van een nieuw lint/waterfront achter het bestaande lint Zuideinde, aan het Braassemermeer. Dat kan vanuit ruimtelijke kwaliteit wel gemotiveerd worden, maar het is wat ons betreft niet overtuigend als gesteld wordt dat het bestaande lint gerespecteerd wordt door ontwikkelingen achter dat bestaande lint te realiseren. Wat ons betreft is het nodig om deze ontwikkelingen beter te motiveren aan de hand van de richtpunten die de provincie heeft opgesteld met betrekking tot linten. Voor de realisatie van een nieuwe vorm van lintbebouwing loodrecht op een bestaand lint zoals dat beoogd is aan het Zuideinde 144 geldt hetzelfde.	In de plantoelichting zal een meer overtuigende motivering worden opgenomen waarbij de relatie gelegd wordt met het provinciaal beleid. Nader gemotiveerd wordt hoe de onderscheidende bebouwingvorm gehandhaafd blijft en op welke wijze de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap.