

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Roelofarendsveen-Zuid'

Vanaf donderdag 31 maart 2016 t/m woensdag 11 mei 2016) lag het ontwerp bestemmingsplan 'Roelofarendsveen-Zuid' voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis, Westeinde 1 te Roelofarendsveen en op www.ruimelijkeplannen.nl.

In de navolgende nota van beantwoording worden de ingediende zienswijzen verwoord en inhoudelijk behandeld. Er zijn 26 zienswijzen ontvangen.

De reacties hebben geleid tot aanpassingen in 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 wil voor het achterste deel van zijn perceel – dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Agrarisch Glastuinbouw (A-GT) heeft met een wijzigingsraster 8 - de bestemming Recreatie met nadere aanduiding jachthaven. Zodoende ontstaat de mogelijkheid om de boten die op het perceel gestald staan (in de stalling op het voorste deel van zijn perceel) in en uit het water te kunnen halen, alsmede kleinschalig onderhoud te kunnen plegen en ondergeschikte reparatiewerkzaamheden te doen. Met de gevraagde bestemming hoeven boten ook niet meer per trailer heen en weer over de openbare weg te worden vervoerd. Dit draagt tevens bij tot een ontlasting van de verkeersdruk.</p>
	<p>Het voorgenomen initiatief sluit aan op de gewenste recreatieve ontwikkeling van het gebied Roelofarendsveen-Zuid. De onderhoudswerkzaamheden worden door een aanduiding binnen de bestemming Recreatie mogelijk gemaakt en toegespitst op de locatie 1a zoals in de zienswijzen weergegeven. Op deze wijze is de milieutechnische haalbaarheid verzekerd en is er voldoende afstand tot woningen van derden. Indien noodzakelijk zullen bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit nog nadere eisen gesteld worden aan de inrichting. De overige recreatieve activiteiten worden door een aanduiding op de verbeelding en een aanvullende gebruiksregeling in de voorschriften nader gereguleerd.</p>
1.2	<p>Reclamant merkt op dat de aanwezige loods bekend als loods 2 op het perceel niet op de plankaart is ingetekend en verzoekt deze op te nemen. Tevens verzoekt reclamant loods 2 ook de bestemming Recreatie met nadere aanduiding jachthaven te geven. Momenteel valt de loods binnen de bestemming Recreatie met nadere aanduiding caravan- en botenopslag.</p>
	<p>De betreffende loods is inderdaad niet opgenomen. Uit raadpleging van het archief is ook niet gebleken dat voor de aanwezige bebouwing een vergunning is afgegeven. Wel is gebleken dat de bebouwing al zeer lange tijd aanwezig is. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de loods voorzien van een passende juridische regeling.</p>
Indiener 2	
2.1	<p>Reclamant wil een bevestiging dat de woning op zijn perceel daadwerkelijk de bestemming Wonen (W) heeft gekregen in het ontwerpbestemmingsplan, conform de beantwoording van zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.</p>
	<p>In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is een tweetal reacties ontvangen over dit perceel en de op te nemen bestemming. In de onderlinge afstemming en de opname in het ontwerpbestemmingsplan is er uiteindelijk voor gekozen geen woonbestemming op te</p>

		nemen maar de bestemming Recreatie en bedrijfswoning. Dit is in overeenstemming met de verleende vrijstelling van 27 maart 1985.
2.2	Reclamant wil dat het perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) krijgt, conform het huidige gebruik. Reclamant concludeert dat in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan het perceel de bestemming Recreatie met nadere aanduiding caravan- en botenopslag heeft gekregen, conform de in het verleden verleende vrijstelling voor caravan- en botenopslag. Echter in het bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid (oud) uit 1993 - het bestemmingsplan voorafgaand aan het bestemmingsplan Braassemerland – had het perceel de Bedrijfsbestemming (B) met categorie 2. Reclamant is het dan ook niet eens met de wijze van bestemmen conform de verleende vrijstelling, maar wil de bestemming op het perceel terug van vóór het bestemmingsplan Braassemerland, te weten de Bedrijfsbestemming (B), conform het huidige gebruik. Immers, het perceel wordt momenteel gebruikt voor opslag van auto's en er zijn ruimtes ingericht voor individuele verhuur. Ten slotte merkt reclamant op dat zowel hij als de huidige huurder van het perceel diverse malen van de gemeente te horen heeft gekregen dat er een bedrijfsbestemming op het perceel zit.	<p>In het bestemmingsplan voorafgaand aan het bestemmingsplan Braassemerland had het perceel inderdaad een bedrijfsbestemming. Op 18 december 1984 is een verzoek geweest tot vrijstelling. Op 27 maart 1985 is hiervoor de gevraagde vrijstelling verleend. Deze verleende vrijstelling is als bedrijfsbestemming opgenomen in het bestemmingsplan voorafgaand aan Braassemerland. In het bestemmingsplan Braassemerland heeft het perceel een uit te werken woonbestemming gekregen.</p> <p>Concreet wordt nu verzocht een woonbestemming op te nemen voor de woning en een bedrijfsbestemming categorie 2 voor de achterliggende bebouwing. De richtafstand voor categorie 2 bedrijvigheid is 30 meter. De afstand van de gewenste burgerwoning tot de bedrijfsbebouwing, die door derden bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, is nog geen 10 meter. Daarmee kan niet én de bestemming wonen én de bedrijfsbestemming opgenomen worden. In overeenstemming met het oude bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid wordt voor het gehele perceel de bedrijfsbestemming opgenomen.</p>
Indiener 3		
3.1	Reclamant wil aan beide zijden om de woning een verruiming van het bouwvlak, dit in verband met het voornemen tot verbouwing van de woning.	Het verruimen van het bouwvlak is in ruimtelijk opzicht geen probleem. Het bouwvlak wordt verruimd op de verbeelding.
3.2	Reclamant concludeert dat er 2 vlakken met de bestemming Groen (G) ter plaatse op de plankaat staan. Beide groene vlakken zijn niet in verhouding met andere percelen op de Witte Singel.	De groene vlakken betreffen de bestemming Tuin. Gezien de ligging van de woning in aansluiting op de bestemming Tuin vanuit het bestemmingsplan Buitengebied West is het niet wenselijk hiervoor de bestemming Wonen op te nemen.
3.3	Reclamant wil meer duidelijkheid over de mogelijkheid voor het plaatsen van een steiger en of een golfbreker. Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen de aanleg daarvan.	De gewenste steiger/golfbreker ligt buiten de plancontouren van dit bestemmingsplan en valt binnen bestemmingsplan Buitengebied West. Binnen de bestemming Water vanuit dit bestemmingsplan is de realisatie van een golfbreker/steiger niet mogelijk.
Indiener 4		
4.1	Reclamant constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan het perceel ten onrechte de agrarische bestemming heeft gekregen. Reclamant stelt dat conform de verleende bouwvergunning BWT 2006/159 het perceel de bestemming Wonen (W) moet krijgen.	Op 27 februari 2007 is er een wijzigingsplan ex artikel 11 WRO (wijzigingsplan) vastgesteld voor 'het ombestemmen van het perceel van de bestemming agrarisch in de bestemming woondoeleinden en tuin, teneinde aldaar een burgerwoning te realiseren'. De verbeelding wordt aangepast en de bestemming Wonen wordt opgenomen.
Indiener 5		
5.1	Reclamant constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte de	De steigers zoals bedoeld zijn niet gelegen binnen dit bestemmingsplan, maar zijn

	steigers bij het Paddegat, behorende bij de percelen Zuidhoek 2 en 4 niet zijn ingetekend en verzoekt deze omissie te herstellen	gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied West. Daarmee is het niet mogelijk de veronderstelde omissie in het kader van deze procedure te herstellen.
Indiener 6		
6.1	Reclamant heeft een aantal bezwaren voor wat betreft het plan 'Zuideinde – Zoutershof' ten zuidwesten/verlengde van het bestaande Zoutershof. Het plan geeft onvoldoende duidelijkheid over wat er bedoeld wordt met de in het plan genoemde 'speelweide' en 'botenloods'. Reclamant verzoekt dan ook meer specifieke informatie over aanzichten, hoogtes, materieelkeuzes, gebruik (privé of openbaar?) en ruimtelijke inrichting.	Ten aanzien van de botenloods/garages is de aanduiding garages opgenomen. In de regels ontbreekt een bebouwingsregeling. Deze wordt alsnog opgenomen. Garages en botenstallingen zijn toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De invulling van de speelweide is aan initiatiefnemer. In het bestemmingsplan is bepaald dat speeltoestellen niet hoger mogen zijn dan 6 meter.
6.2	Reclamant wil weten waar de in het plan vermelde verkeersbewegingen op gebaseerd zijn. Ook maakt reclamant zich zorgen over de toekomstige verkeersbewegingen op het woonerf.	In paragraaf 4.4.1 van de onderbouwing staat wat de herkomst is van de gehanteerde cijfers. Er wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Landelijk worden de cijfers toegepast bij de inschatting van verkeerseffecten bij nieuwe ontwikkelingen.
Indiener 7		
7.1	Reclamant heeft op zijn perceel 3 woningen. Aangezien de woningen in slechte staat zijn en het perceel bijna geheel bebouwd is, heeft reclamant plannen gemaakt om de bestaande bebouwing volledig te slopen en te vervangen door één vrijstaande woning en één twee-onder-één-kapwoning. Reclamant verzoekt op basis van de ingediende ruimtelijke onderbouwing en verplichte onderzoeken de ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan.	Het beoogde plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De hoeveelheid bebouwing neemt met meer dan 500 m ² af. Alle ruimtelijke haalbaarheidsaspecten zijn in de ruimtelijke onderbouwing afdoende onderbouwd. Daarmee is er geen bezwaar tegen het opnemen van het initiatief in het bestemmingsplan. Een anterieure overeenkomst is nog niet gesloten en er heeft ook nog geen formele inspraak plaatsgevonden. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van dit initiatief en het perceel wordt op de verbeelding voorzien van een wijzigingsraster. In het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid te zijner tijd moet het overleg met de omwonenden plaatsvinden en moet de anterieure overeenkomst gesloten worden.
Indiener 8		
8.1	Reclamant verzoekt de delen van zijn perceel bestemd als Groen (G) en Tuin (T) de bestemming Wonen (W) te geven, conform is gebeurd bij de achterburen.	Het her te bestemmen vlak tuin en groen ligt naast en achter een woning van een derde. Ombestemmen naar wonen heeft tot gevolg dat hier ook bebouwingmogelijkheden voor erfbebouwing wordt toegestaan. Gezien de ligging ten opzichte van woningen van derden lijkt dit vooralsnog onwenselijk. Op het moment dat reclamant een concreet plan heeft en op basis daarvan een aanvraag indient is medewerking niet uitgesloten, maar dan in ieder geval onder de voorwaarde dat initiatiefnemer een planschadeovereenkomst tekent.
Indiener 9		
9.1	De beantwoording van de ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan inzake de	Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is de sloot in het ontwerpbestemmingsplan minder diep

	<p>aanwezige sloot, is voor reclamant aanleiding wederom te reageren. De gemeente erkent in de beantwoording op het voorontwerp dat de (gedempte) sloot niet correct is ingetekend. De gemeente verzuimde echter aan te geven dat het reeds foutief intekenen van de (gedempte) sloot in het bestemmingsplan Braassemerland juist aanleiding is geweest voor Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland om goedkeuring aan dat deel van het bestemmingsplan te onthouden. Reclamant vraagt aandacht voor correcte en zorgvuldige wijze van bestemming van de (gedempte) sloot.</p>	<p>ingetekend. Hierbij is de tekening zoals ingezonden bij de inspraakreactie aangehouden. Er is dan ook geen aanleiding de verbeelding aan te passen.</p>
9.2	<p>Reclamant is het niet eens met de stelling van de gemeente dat bepaalde legale bedrijfsactiviteiten op basis van het overgangsrecht worden voortgezet. Daarmee wordt volgens reclamant de illegale situatie ter plaatse wederom onder het overgangsrecht gebracht. Met het overgangsrecht wordt beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen, totdat de gewenste bestemming met inachtneming van genoemde voorschriften wordt verwezenlijkt. Het is niet bedoeld voor gebruik dat niet binnen de planperiode zal worden beëindigd. Dit brengt met zich mee dat gebruik dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan viel, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht. M.a.w. uit het karakter van het overgangsrecht vloeit voort dat dit beperkt moet worden opgevat en niet bedoeld is voor bestaande gebruikers die geen gerechtvaardigde rechten en belangen hebben. In casu mag het strijdige gebruik ter plaatse dan ook niet opnieuw onder het overgangsrecht gebracht worden.</p>	<p>Op locatie is een bedrijf gevestigd en geconstateerd is dat het bedrijfsmatige gebruik van het perceel strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, maar dat het huidige bedrijfsmatige gebruik van de schuur reeds bestond voordat het vigerende bestemmingsplan onherroepelijk rechtskracht verkreeg. In het voorgaande bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid had het perceel de bestemming Agrarische doeleinden met een nadere toespitsing op tuinbouw, waaronder de teelt van gewassen. Door het college is op 21 april 2015 besloten af te zien van handhaving. Op basis van jurisprudentie is het inderdaad niet juist dit gebruik opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. Gezien het besluit van het college van 21 april 2015 wordt op de verbeelding voor deze locatie een specifieke aanduiding opgenomen dat het nu aanwezige gebruik mag worden voortgezet.</p>
Indiener 10		
10.1	<p>Reclamant wil nadere uitleg over de definitie en reikwijdte van de bestemming Groen (G) en vraagt zich af of parkeren, speelgelegenheid en recreatie daar ook onder valt. Verder merkt reclamant op dat het plaatselijke groen slecht onderhouden wordt en zodoende uitnodigt tot onrechtmatig gebruik door passanten.</p>	<p>De op de verbeelding voor Groen bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, berm en beplanting; wegen en paden, speelvoorzieningen, verhardingen, straatmeubilair. Daarnaast is ongeschikt toegestaan waterlopen en waterpartijen, parkeervoorzieningen en evenementen. De mogelijkheden zijn hiermee niet verruimd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. De mate van onderhoud staat los van dit bestemmingsplan. Wel wordt dit signaal doorgegeven aan de betrokken afdeling.</p>
Indiener 11		
11.1	<p>Reclamant vraagt of voor de aanwezige twee gebouwen (een loods en een toiletgebouw) op het perceel in kwestie omgevingsvergunningen zijn afgegeven? Dit aangezien de gebouwen niet met bouwvlak zijn opgenomen op de plankaart.</p>	<p>De vergunningen zoals bekend onder nummer 92/BV/26, afgegeven op 30 september 1992, en nummer BWT 2001/283, afgegeven op 27 juni 2006, zal als bouwrecht opgenomen worden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.</p>

11.2	Op een gedeelte van het perceel is de vigerende bestemming 'Woongebied uit te werken 5' van toepassing. Reclamant vraagt of voor dit gedeelte een uitwerkingsplan o.i.d. wordt opgesteld en zo niet wat dan de mogelijkheden zijn binnen deze bestemming.	Een uitwerkingsplan wordt niet meer opgesteld. De uit te werken woonbestemming komt dan ook te vervallen.
11.3	In het ontwerpbestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid heeft het gehele perceel de bestemming Recreatie met nadere aanduiding jachthaven. Echter het bouwvlak ontbreekt, terwijl er wel een bedrijfswoning, loods en toiletgebouw aanwezig zijn. Reclamant vraagt uitleg hierover.	De constatering dat een bouwvlak ontbreekt is juist. Dit wordt aangepast op de verbeelding. Met het op te nemen bouwvlak wordt alle vergunde bebouwing voorzien van een bouwvlak.
Indiener 12		
12.1	Reclamant wil op zijn perceel een zgn. belevingstuin creëren waarbij (grotendeels) gebruik wordt gemaakt van de bestaande opstallen. Doelgroep is de zorgbehoevende mens en hun mantelzorgers. Reclamant is voornemens de voorste kas op het perceel af te breken om tussen schuur en kas een gedeelte van de belevingstuin in te richten, waarbij een andere kas juist blijft staan ten dienste van de belevingstuin. Verder zullen delen van de nu aanwezige gronden ingericht worden ten behoeve van het omschreven maatschappelijke gebruik. Er zijn geen plannen om nieuwe gebouwen te realiseren, met uitzondering van eventuele inpandige aanpassingen in bestaande bebouwing	Het initiatief voorziet in een beperkte afname van de bebouwing. De voorgenomen activiteiten zijn prima inpasbaar binnen de woonomgeving. De belevingstuin past binnen de woonbestemming gezien de beoogde beperkte openstelling van twee tot vier (mid)dagen in de maand en kan aangemerkt worden als een bedrijf- of beroep aan huis.
12.2	Reclamant verzoekt om de bestaande woning op het perceel de bestemming Wonen (W) te geven, conform het feitelijke gebruik. Momenteel heeft de woning een agrarische bestemming maar van agrarische activiteiten en bedrijfsvoering is al jaren geen sprake meer.	Ombestemmen van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning is, gezien de naastgelegen woningen, ruimtelijk geen probleem en daarmee prima inpasbaar. De verbeelding wordt hierop aangepast.
Indiener 13		
13.1	Reclamant is voornemens een camping te realiseren in het plangebied waarbij het hele jaar door recreatief gebruik wordt gemaakt van bestaande kassen en moet ruimte bieden aan minimaal 40 kampeerplaatsen in de bestaande kassen. Een deel van de plaatsen wordt volledig ingericht verhuurd en een ander deel wordt voor eigen kampeervoorzieningen, niet zijnde grote caravans en campers, verhuurd. Bestaande kassen worden overigens energieneutraal gemaakt. Voor wat betreft de inrichting van het perceel staat reclamant tevens open voor het graven van water aan de achterzijde van het perceel. E.e.a. draagt niet alleen bij aan een kwaliteitsverbetering van het gebied, maar kan ook de wateropgave tegemoet komen die de gemeente nog heeft in het plangebied. Reclamant verzoekt beoordeling van zijn	Voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling is de verkoop van de kassen een vereiste. Tot op heden is dit nog niet gebeurd en dit staat de uitvoerbaarheid van de plannen in de weg. Het initiatief is wel in overeenstemming met de gewenste recreatieve ambities voor dit gebied. Vanuit dat oogpunt wordt het initiatief als passend beschouwd. Wel zijn er nog aandachtspunten ten aanzien van de milieutechnische uitvoerbaarheid en de passendheid van het initiatief ten opzichte van bestaande woningen. Dit zal verder onderzocht en onderbouwd moeten worden. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbepaling opgenomen die de ontwikkeling mogelijk maakt na het doorlopen van een aanvullende procedure (wijzigingsplan). In dat kader kunnen de aandachtspunten nader in beeld worden gebracht en kan het overleg met de buurt worden gevoerd en de anterieure

	voornemens en ingediende plannen en indien mogelijk opname in het bestemmingsplan.	overeenkomst worden getekend.
Indiener 14		
14.1	Reclamant vraagt aandacht voor de (beperkte) mogelijkheid in het bestemmingsplan om – bij herbouw – kassen uit te breiden. Deze is nu beperkt tot een vergroting van het bouwvlak met 10% en een maximale overschrijding van de grenzen van het bouwvlak met 3 meter. Volgens reclamant is deze regeling niet doelmatig en ongewenst en hij verzoekt dan ook een meer algemene afwijkmogelijkheid voor ver-/her- en nieuwbouw van kassen op te nemen en deze desgewenst te koppelen aan alle relevante ruimtelijke criteria die hierop van toepassing zijn.	Reclamant is bij het beoordelen van de bebouwingmogelijkheden voor glastuinbouw uitgegaan van de afwijkingregeling in hoofdstuk 3. Hiermee wordt voorbij gegaan aan de ruime bebouwingmogelijkheden zoals deze opgenomen zijn in de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw. In de gebiedsvisie is aangegeven dat een verdere uitbreiding van het glastuinbouwareaal in het plangebied niet realistisch lijkt. Met andere woorden, de aanwezige tuinders in het plangebied worden hun verworven rechten niet ontnomen. In het raadsbesluit d.d. 24 februari 2014 is hierover opgemerkt dat de bedrijfsuitvoering en uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande glastuinbouw in het plangebied gewaarborgd worden. De plantoelichting wordt hierop nader aangepast. De juridische regeling zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan blijft verder ongewijzigd.
14.2	Reclamant verzoekt de gemeente meer aandacht te hebben voor de kansen die een meer actieve rol van de gemeente in het grondbeleid binnen het plangebied kan bieden, zowel voor ondernemers in de agrarische sectoren als de integrale ontwikkeling van het plangebied als geheel. De gemeente zou – als de omstandigheden daarom vragen – dan ook actief moeten participeren in ontwikkeling van het plangebied. Te denken valt aan het nemen van een rol in het verplaatsen van tuinbouwbedrijven.	Wanneer om een actieve rol gevraagd wordt zal de gemeente op dat moment beoordelen of een actieve gemeentelijke rol aan de orde is. Voor nu neemt de gemeente haar rol door het opstellen van voorliggend bestemmingsplan met bijbehorende planologische en juridische waarborgen. Indien een actievere rol gewenst is voor specifieke ontwikkelingen is de gemeente altijd bereid deze rol op ons te nemen, mits gewenst en noodzakelijk vanuit ruimtelijk oogpunt.
Indiener 15		
15.1	Reclamant huurt in het plangebied een bedrijfshal ten behoeve van opslag van auto's en het verhuur van individuele ruimten. Reclamant heeft investeringen gedaan aldaar ten dienste van het feitelijk gebruik en verbaast zich over het feit dat – eerdere toezeggingen ten spijt – het perceel niet de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) heeft in voorliggend ontwerpbestemmingsplan, maar de bestemming Recreatie met nadere aanduiding caravan- en botenopslag. Reclamant verzoekt – in de lijn van het verzoek van reclamant 2 – de bestemming Bedrijven (B) te handhaven op het perceel, net zoals dit in het verleden het geval is geweest.	Verwezen wordt naar de inspraakreactie onder 2.
Indiener 16		
16.1	Reclamant is voornemens een gefaseerde herontwikkeling van zijn perceel te realiseren. Momenteel staan op het (agrarische) perceel schuren, kassen, opstallen, een	Reclamant wil op zijn perceel kleinschalige recreatieve activiteiten ontwikkelen, enkele recreatieve verblijfseenheden realiseren, herbouw van de bestaande woning, sloop van

	<p>bedrijfswoning en er zijn braakliggende gronden. Het verouderde tuinbouwbedrijf heeft geen rendabele toekomst meer en daarom zijn er plannen voor vervangende functies die passen binnen de visie van de gemeente. In de eerste fase van de ontwikkeling wordt gestart met het realiseren van kleinschalige (dag)recreatieve activiteiten, kleinschalige teelt- en verkoopactiviteiten (ten dienste van de recreatieve functie), in combinatie met voorlichting, educatie en het aanbieden van workshops.</p> <p>In de tweede fase van het plan worden er enkele (zelfvoorzienende) recreatieverblijven gerealiseerd, alsmede aanlegplaatsen voor sloepen. Tevens wordt een groot deel van de aanwezige glasopstanden en verouderde schuren gesloopt. E.e.a. wil men combineren met sloop en herbouw van de bestaande woning en het realiseren van een tweetal nieuwe woningen.</p> <p>In de derde fase van het plan wordt de recreatieve functie verder uitgebreid, waarbij gedacht wordt aan groepsaccommodaties, recreatie-arken, een natuurtheehuis en een buitensportplaats.</p> <p>E.e.a. overwegende verzoet reclamant voorliggend voornemen op te nemen in het bestemmingsplan.</p>	<p>alle glasopstanden, realisatie van twee woningen en realisatie van extra parkeervoorzieningen om het Zuideinde te ontlasten.</p> <p>De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gebiedsvisie. De haalbaarheid van de ontwikkeling is ook voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>Een anterieure overeenkomst is nog niet gesloten en ook heeft er nog geen formele inspraak plaatsgevonden. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van dit initiatief en wordt het perceel op de verbeelding voorzien van een wijzigingsraster. In het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid te zijner tijd moet het overleg met de omwonenden plaatsvinden en moet de anterieure overeenkomst gesloten worden</p>
Indiener 17		
17.1	<p>Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens heeft de gemeente de ontwikkeling op basis van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant heeft echter geconstateerd dat er in de ruimtelijke onderbouwing een omissie zit qua omschrijving; er wordt in de omschrijving gesproken van het voornemen om ter plaatse drie appartementen te realiseren in de bestaande woning en twee nieuwe appartementen te realiseren. Dit moet echter zijn twee appartementen in de bestaande woning en drie nieuwe woningen/appartementen.</p> <p>Voorts constateert reclamant dat de juridische regeling en het bouwvlak voor de locatie nagenoeg correct is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan met één aanpassing; de goot- en nokhoogte van de bestaande woning is waarschijnlijk niet juist en zou op 6 en 9 meter gesteld moeten worden.</p> <p>Daarnaast verzoekt reclamant een beperkte verruiming van het bouwvlak; voor een betere situering van de bouwmassa zou een verdieping van het bouwvlak met twee meter</p>	<p>De omissie is hersteld in de onderbouwing die reclamant heeft meegezonden. Deze aangepaste onderbouwing wordt opgenomen als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan.</p> <p>De goot- en nokhoogte worden aangepast naar 6 en 9 meter, dit is in overeenstemming met de bestaande vergunde woning.</p> <p>De beperkte verdieping is ruimtelijk goed inpasbaar. Het bouwvlak wordt met 2 meter verdiept.</p>

	dan ook welkom zijn.	
Indiener 18		
18.1	Reclamant heeft momenteel een Horeca (H) bestemming op het perceel, hij verzoekt dit om te bestemmen naar Wonen (W), Reclamant heeft na vele pogingen zelf en via derden moeten concluderen dat het handhaven van de horecabestemming niet meer realistisch en financieel niet haalbaar is. De wens is dan ook om in pandig een appartement/woning te realiseren.	Het initiatief is inpasbaar binnen het gebied en de bestaande bebouwing. Een onderbouw van het initiatief is niet meegezonden. Voor de locatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de horecabestemming om te kunnen zetten naar wonen. Als voorwaarde voor wijziging zal het sluiten van een anterieure overeenkomst opgenomen worden.
Indiener 19		
19.1	Reclamant ziet aanleiding om in navolging tot de eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ten aanzien van een aantal onderdelen wederom te reageren. Voor wat betreft de bestemming Tuin (T) heeft de gemeente in de beantwoording op de inspraakreactie aangegeven dat parkeren is toegestaan. Deze toezegging ziet reclamant niet terug in het ontwerpbestemmingsplan	In de bestemmingsomschrijving voor Tuin wordt alsnog opgenomen dat parkeervoorzieningen binnen de bestemming Tuin zijn toegestaan.
19.2	Tevens verzoekt reclamant om, zoals toegezegd in de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerp om de bestemming Tuin (T) zodanig aan te passen dat het realiseren van serres en erkers ook aan de voorzijde van de woning is toegestaan.	Een afwijkmogelijkheid voor serres en erkers wordt opgenomen binnen de bestemming Tuin.
19.3	Reclamant verzoekt een nadere uitleg voor de wijziging van Woon- naar Tuinbestemming ter plaatse. De eerdere motivering van de gemeente om voortuinen van percelen een bestemming Tuin (T) te geven als stedenbouwkundige waarborg voor een open beeld, acht reclamant onvoldoende.	De gemeente houdt vast aan het bestemmen van voortuinen als Tuin. Dit sluit aan bij de vaste systematiek binnen de gemeente en maakt het mogelijk een verschil te maken in bebouwingsmogelijkheden, het betreft dan met name die situaties waar de Tuinbestemming aan de zijgevel van een woning is gelegen.
19.4	Reclamant is het oneens met het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan staat dat gronden met de bestemming Tuin (T) geen 'erf' zijn als bedoeld in bijlage II van het Bor. Hierdoor worden de vergunningsvrije mogelijkheden van het Bor ontnomen. Reclamant verzoekt dan ook dit ingedaan te maken / te schrappen.	In sommige gevallen binnen het bestemmingsplan is de bestemming Tuin ook achter de voorgevel van een woning opgenomen. Dit is op specifieke plekken waar de bestemming Tuin aansluit op het openbaar gebied. Op enkele van deze plekken worden ook vergunningsvrije bouwwerken ruimtelijk niet wenselijk geacht. Vandaar deze bepaling. Dit heeft inderdaad tot gevolg dat in sommige gevallen een lichte vergunning aangevraagd moet worden waar normaliter zonder vergunning gebouwd kan worden. De afweging is gemaakt dat het openhouden van specifieke tuinen van bebouwing meer van belang is dan het zonder vergunning kunnen realiseren van bebouwing. De toelichting wordt, op verzoek van reclamant, verder verduidelijkt.
19.5	Reclamant verzoekt wederom de aanbouw die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw op te nemen in het aanwezige bouwvlak, aangezien de aanbouw feitelijk en functioneel onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw en	Door de aanbouw op te nemen in het bestemmingsvlak kan het aangemerkt worden als zogenaamde 'hoofdmassa'. Daarmee nemen de bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken toe. Daarnaast

	de bestemming Wonen (W) heeft.	ontstaat ook de mogelijkheid de goot- en bouwhoogte te verruimen naar 6 en 9 meter. Dit vinden wij ruimtelijk ongewenst.
Indiener 20		
20.1	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen de voornemens op het Zuideinde-Zoutershof ten zuidwesten/verlengde van het bestaande Zoutershof. Realisatie van de ontwikkeling brengt een toename van verkeersstromen met zich mee op het bestaande woonerf. Tevens kan reclamant zich niet vinden in de geplande botenloods, terwijl in het gebied voldoende kassen leeg staan om aan de vraag naar botenopslag te voldoen. Voorts stelt reclamant dat garageboxen het landschap ernstig zullen vervuilen en de geplande speelweide afbreuk zal doen aan het bestaande woonplezier, terwijl er in de directe omgeving reeds diverse speelgelegenheden zijn. De ontwikkeling heeft ook aantasting van het natuurschoon, flora en fauna tot gevolg.</p>	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan was deze ontwikkeling reeds aangekondigd door middel van het opnemen van een aanvullende aanduiding op de verbeelding. Met dit ontwerp is een verdere invulling gegeven op het initiatief en een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De ontwikkeling zal inderdaad een toename van het aantal verkeersstromen met zich meebrengen. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van circa 49 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachting is dat dit in de praktijk minder zal zijn. Gezien de aanwezige verkeersstructuur is deze toename op de bestaande structuur prima af te wikkelen. Voor wat betreft de speelweide wordt dit als een waardevolle aanvulling op het bestaande woonwijkje gezien. Met de daadwerkelijke inrichting wordt voorkomen dat er overlast ontstaat. Uit de voorlopige inrichtingstekening is op te maken dat voorzien wordt in een groene omzoming van het gebiedje. Met de keuze voor speeltoestellen wordt ook richting gegeven aan de doelgroep. De term 'garageboxen' geeft een negatief beeld omtrent de uitstraling. Hoewel de concrete bouwaanvraag er nog niet is, wordt door de initiatiefnemer wel gedacht aan een kwalitatieve invulling. Ook wordt er met het realiseren van garageboxen voorzien in een bepaalde behoefte van de woningen aan de overzijde. De garageboxen kunnen overigens ook ingezet worden als botenloods met daarachter een insteekhaventje. Voor wat betreft de aantasting van flora en fauna wordt verwezen naar het uitgevoerde onderzoek. Mogelijk dat op locatie de Noordse woelmuis en de waterspitsmuis aanwezig is. Voordat gestart wordt met de daadwerkelijke realisatie van de plannen moet hier nader onderzoek naar gedaan worden.</p>
Indiener 21		
21.1	<p>Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak op zijn perceel ontbreekt ten behoeve van een bedrijfswoning en verzoekt deze omissie te herstellen en de mogelijkheid op te nemen in het definitieve bestemmingsplan om realisatie van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Immers op deze locatie hebben in het verleden twee woningen gestaan en deze huisnummers ontbreken nog in het lint. Daarbij komen op bijna alle bedrijfsperven in het plangebied bedrijfswoningen voor.</p>	<p>In het bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid is voor deze locatie voorzien in een bedrijfsbestemming zonder dienstwoning. Deze bestemming was in het voorontwerpbestemmingsplan niet juist opgenomen. Mede aan de hand van de inspraakreacties is dit gecorrigeerd. In de zienswijze is niet aangegeven of en in hoeverre 1 of 2 woningen noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Gezien de bestemming zoals deze er van oudsher opgelegd is, lijkt de noodzaak te ontbreken en</p>

	<p>Reclamant stelt ook dat momenteel het lint van het plangebied momenteel wordt onderbroken omdat op zijn perceel in het verleden twee woningen stonden; realisatie van twee bedrijfswoningen zou stedenbouwkundige wenselijk zijn omdat zodoende het gat in het lint hersteld wordt. Tevens heeft volgens reclamant het koppelen van bedrijfswoningen aan de bedrijfsbestemming in de toekomst meer mogelijkheden in het kader van eventuele recreatieve ontwikkelingen.</p>	<p>in de weg te staan aan de nieuwbouw van 1 of 2 bedrijfswoningen.</p> <p>Wanneer nu woningen zouden worden toegestaan wordt voorzien in een bouwplan zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Hiervoor dient of een exploitatieplan te zijn opgesteld of een anterieure overeenkomst te zijn gesloten. Hiervan is geen sprake.</p> <p>Wellicht dat de bouw van 1 of 2 burgerwoningen denkbaar is, gezien het ontbreken van een noodzaak voor een bedrijfswoning, maar er moet nader onderzocht worden of dit mogelijk is gezien de achterliggende bedrijfsbestemming.</p>
Indiener 22		
22.1	<p>Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor wat betreft een voornemen op zijn perceel (2599, 1847, 1330 t/m 1333) en verzoekt opname van het voornemen in het bestemmingsplan. Het voornemen betreft vijf nieuwe woningen en daarnaast de bestaande bedrijfswoning alsmede de daarachter gesitueerde bedrijfsruimte te herbestemmen tot burgerwoning. Het zuidelijk gedeelte van het achterliggende gebied/perceel krijgt een recreatieve bestemming. De aanwezige kassen op het perceel worden in zijn geheel gesaneerd. Het plan voorziet naast woningen ook in een recreatieve invulling, water en groen. Met de situering van water en groen wordt een afscheiding gecreëerd tussen de woningbouw van Braassemerland, waar de nieuw te realiseren woningen direct op aansluiten en het plangebied van Roelofarendsveen-Zuid.</p>	<p>De ontwikkeling voorziet in een ruimtelijke afscheiding tussen Braassemerland en het plangebied Roelofarendsveen-Zuid. Deze afscheiding is stedenbouwkundig prima inpasbaar, mede gezien ook de hoeveelheid te saneren glas.</p> <p>De uitvoerbaarheid van het project is door middel van de meegezonden onderbouwing aangetoond. Een anterieure overeenkomst is nog niet gesloten en er heeft ook nog geen formele inspraak plaatsgevonden. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van dit initiatief en wordt het perceel op de verbeelding voorzien van een wijzigingsraster. In het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid te zijner tijd moet het overleg met de omwonenden plaatsvinden en moet de anterieure overeenkomst gesloten worden .</p>
Indiener 23		
23.1	<p>Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor wat betreft een voornemen op zijn perceel en verzoekt opname van het voornemen in het bestemmingsplan. Het voornemen betreft realisatie van 7 vakantiewoningen, een bed&breakfast, groepsaccommodatie, een multifunctionele ruimte alsmede een botenstalling/opslag. De eerder opgenomen huisvesting van arbeidsmigranten maakt geen onderdeel meer uit van de aanvraag. Het initiatief gaat uit van de sloop van een kas en realisatie van een multifunctionele ruimte. De opstallen zullen via een toegangsweg op het Zuideinde worden ontsloten en ten behoeve van het parkeren zal binnen het plangebied parkeergelegenheid worden gerealiseerd.</p>	<p>Het voorgenomen plan is eerder voorgelegd aan het college. Het plan voorzag toen ook nog in een huisvestingsgelegenheid voor arbeidsmigranten. Door het college is aangegeven een vermenging van recreatie en huisvesting van arbeidsmigranten niet te wensen. Het initiatief is hierop aangepast. Daarmee voorziet het initiatief op de realisatie van een aantal vakantiewoningen, een bed&breakfast, een multifunctionele ruimte, een botenstalling/opslag en een aantal aanlegsteigers. Daarmee is tegemoet gekomen aan het standpunt van het college. Nu het initiatief alleen recreatieve componenten kent is het in overeenstemming met de gebiedsvisie.</p> <p>De uitvoerbaarheid van het project is door middel van de meegezonden onderbouwing aangetoond. Een anterieure overeenkomst is nog niet gesloten en er heeft ook nog geen</p>

		formele inspraak plaatsgevonden. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van dit initiatief en het perceel wordt op de verbeelding voorzien van een wijzigingsraster. In het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid te zijner tijd moet het overleg met de omwonenden plaatsvinden en moet de anterieure overeenkomst gesloten worden
Indiener 24		
24.1	Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor wat betreft een voornemen op zijn perceel en verzoekt opname van het voornemen in het bestemmingsplan. Reclamant is voornemens ter plaatse de glastuinbouwactiviteiten te staken en alle opstanden te slopen. Reclamant wil vervolgens drie nieuwe burgerwoningen realiseren, de bestaande bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning en de mogelijkheid om recreatieve activiteiten te ontplooiën achter het perceel. Het aantal te realiseren woningen is volgens reclamant in lijn met de hoeveelheid te slopen glasopstanden en bebouwing zoals opgenomen in de oude 'ruimte voor ruimte' regeling.	Het aantal te realiseren woningen is in lijn met de ruimte voor ruimteregeling. Het initiatief voorziet ook in een recreatieve ambitie en een forse afname van de hoeveelheid bebouwing. Het initiatief is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarmee de haalbaarheid is aangetoond. Een anterieure overeenkomst is nog niet gesloten en er heeft ook nog geen formele inspraak plaatsgevonden. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van dit initiatief en het perceel wordt op de verbeelding voorzien van een wijzigingsraster. In het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid te zijner tijd moet het overleg met de omwonenden plaatsvinden en moet de anterieure overeenkomst gesloten worden
Indiener 25		
25.1	Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor wat betreft een voornemen op zijn perceel en verzoekt opname van het voornemen in het bestemmingsplan. Het voornemen betreft het realiseren van een koffiebar annex theedrinkerei in de bestaande kas achter op het perceel, gelegen aan het Braassemermeer. Daarnaast bestaat de wens om een aanlegsteiger te realiseren om de gewenste horecagelegenheid bereikbaar te maken voor dagrecreanten.	Het initiatief past prima binnen de gebiedsvisie en de gemeentelijke ambitie een recreatieve impuls te geven aan geheel Kaag en Braassem. De ligging van de locatie maakt het tot een kansrijk project waarbij bestaande bebouwing wordt ingezet voor een nieuwe functie. De uitvoerbaarheid van het project is door middel van de meegezonden onderbouwing aangetoond. Een anterieure overeenkomst is nog niet gesloten en er heeft ook nog geen formele inspraak plaatsgevonden. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van dit initiatief en het perceel wordt op de verbeelding voorzien van een wijzigingsraster. In het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid te zijner tijd moet het overleg met de omwonenden plaatsvinden en moet de anterieure overeenkomst gesloten worden
Indiener 26		
26.1	Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor wat betreft een voornemen op zijn perceel en verzoekt opname van het voornemen in het bestemmingsplan. Het voornemen betreft de realisatie van twee woningen, een bed&breakfast, groepsaccommodatie en een aanlegsteiger voor sloepen/boten. Het initiatief is reeds in het voorontwerp	De bijgestelde ruimtelijke onderbouwing getuigt ten opzichte van de eerder ingediende ruimtelijke onderbouwing van een minder ambitieuze invulling. Desalniettemin wordt ook met deze bijgestelde ruimtelijke onderbouwing de haalbaarheid aangetoond en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan voldoende gewaarborgd. De bijgestelde ruimtelijke onderbouwing vervangt dan ook de

<p>opgenomen middels een wijzigingsraster en staat tevens in het ontwerpbestemmingsplan met een wijzigingsraster aangeduid. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is ten opzichte van de eerder aangeleverde onderbouwing op onderdelen aangepast. Reclamant verzoekt definitieve opname (en uiteindelijke uitwerking van de planvorming) in het bestemmingsplan op basis van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.</p>	<p>eerder ingediende ruimtelijke onderbouwing en wordt opgenomen als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan. Het bijhorende wijzigingsraster op de verbeelding zal verder ongewijzigd blijven, net als de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in de planregels.</p>
---	--