

Westeinde 1, 2371 AS Roelofarendsveen	
GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM	
Postbus 1, 2370 AA Roelofarendsveen	
Doc. Soort	BP BV
Datum	11 MEI 2016
Volgnr.:	DVL
	Grif.

+GR

ONTVANGSTBEVESTIGING

Datum in ontvangst:.....11.....mei.....2016..

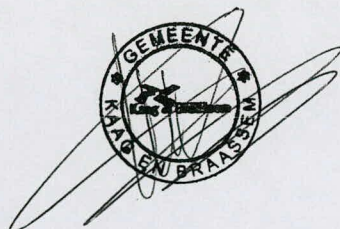
Betreft: Ziens wijze ontwerp bestemmings
Plan.
Roelofarendsveen.

Afzender:.....Jan W. Sarmierdorn

Adres:.....Zuideinde 112.....

Tel. nr.:.....

In ontvangst genomen door:.....W. A. J. Alders



Aan:
Gemeenteraad Kaag en Braassem
Postbus 1
2370 AA Roelofarendsveen

Roelofarendsveen, 9 mei 2016,

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dienen wij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid, zoals dat op dit moment ter inzage ligt.

Deze zienswijze bestaat uit de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. herontwikkeling van perceel Zuideinde 112.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Fam. Warmerdam
Zuideinde 112
2371 BZ Roelofarendsveen

Ruimtelijke onderbouwing

Zuideinde 112 Roelofarendsveen

Fam. Warmerdam

Datum: 9-5-2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing	2
1.3 Keuze planologische procedure	2
1.4 Leeswijzer	2
2. Initiatief	
2.1. Huidige situatie	3
2.2. Toekomstige situatie	3
3. Beleidskader	
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2. Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening	6
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2. Provinciaal beleid	7
3.2.1. Visie Ruimte en Mobiliteit	7
3.2.2. Verordening Ruimte	9
3.2.3. Gebiedsprofiel Hollandse Plassen	9
3.3. Gemeentelijk beleid	11
3.3.1. MRSV & MAG	11
3.3.2. Bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid	12
3.3.3. Afwijkingenbeleid	13
3.3.4. Nota Inbreidingslocaties	13
4. Haalbaarheid	13

Bijlage:

-Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid

-Beantwoording inspraakreactie

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Momenteel is de gemeente Kaag en Braassem bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het zuidelijke deel van Roelofarendsveen, bestemmingsplan 'Roelofarendsveen-Zuid'. Dit bestemmingsplan heeft als doel een actuele en uniforme regeling op te stellen voor het betreffende gebied. Het opstellen van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen-Zuid' gebeurt aan de hand van de op 16 januari 2014 vastgestelde, kaderstellende gebiedsvisie Roelofarendsveen-Zuid.

Initiatiefnemers zijn voornemens het perceel achter Zuideinde 112 gefaseerd te herontwikkelen. Ten behoeve van realisatie van de ontwikkeling is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied van het initiatief bestaat uit het perceel gelegen achter Zuideinde 112 te Roelofarendsveen, ten zuiden van de kern Roelofarendsveen. (kadastraal: sectie K nummer 1646, 2761, 2759, 2760, 2758)

Het plangebied wordt aan de noord- west- en oostkant omgeven door watergangen en aan de oostkant door de bestaande lintbebouwing. Op de onderstaande afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied rood omkaderd.



1.3 Keuze planologische procedure

Welke planologische procedure gevoerd moet worden voor de afwijkende (bouw)plannen, is onder andere afhankelijk van de omvang van uw (bouw)plannen en waar het betreffende perceel ligt (in de bebouwde kom of het buitengebied). Wij willen met ons huidige plan inclusief ruimtelijke onderbouwing aansluiten bij de nu lopende procedure voor het nieuwe bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie over Zuideinde 112. In hoofdstuk 3 is meer te vinden over de toepassing van de herontwikkeling in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Wij hebben begrepen van de afdeling Ruimtelijke Ordening, dat de diverse milieu-aspecten en haalbaarheid

van de herontwikkeling ook in een later stadium beschreven kunnen worden omdat deze ruimtelijke onderbouwing ingaat op het 'raster' van de herontwikkeling van Zuideinde 112. Wanneer de definitieve uitwerking volgt zullen wij ook deze aspecten onderzoeken en uitwerken in deze Ruimtelijke onderbouwing.

2. Initiatief

2.1. Huidige situatie

De huidige situatie bestaat uit woningen op Zuideinde 112 en 112a, achterliggende schuren, kassen en braakliggende gronden. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 10.000m². Het plangebied heeft een lengte van ongeveer 300 meter en is 35 meter breed.



Afbeelding: huidige situatie van west naar oost

2.2. Toekomstige situatie

Het initiatief gaat uit van een gefaseerde herontwikkeling van het perceel. Met deze gefaseerde herontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Het verouderde tuinbouwbedrijf heeft geen rendabele toekomst meer en daarom is gezocht naar vervangende functies die passen binnen de gestelde kaders op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau. Verder heeft de gemeente Kaag en Braassem heeft de ambitie uitgesproken recreatiegemeente te willen zijn, dit initiatief sluit hier op aan.

Bij het tot stand komen van het initiatief is er heel bewust gekozen voor een faseerde aanpak. Zodat er kan worden ingespeeld op bestaande en toekomstige initiatieven en biedt de mogelijkheid tot organische groei van de ontwikkelingen. Het initiatief biedt de mogelijkheid om aan te kunnen sluiten bij de activiteiten van VanWal en Bob aan Board en maatschappelijke organisaties (verschillende thema's uit MAG 2.0).

In de eerste fase zal gestart worden met het ontwikkelen van kleinschalige (dag)recreatieve activiteiten, zoals een Rustpunt voor kanovaarders, wandelaars, skaters en fietsers, welke goed aansluit bij het fiets- en wandelnetwerk waar het Zuideinde onderdeel van uitmaakt. Kleinschalige teelt- en verkoopactiviteiten van streekgebonden groente, fruit, kruiden en bloemen, dit in combinatie met voorlichting en educatie. Aanbieden van workshops met als insteek het verwerken van zelfgeteelde producten welke inspeelt op de huidige trend van gezonde leefstijl.

In de tweede fase worden enkele (zelfvoorzienend) recreatieverblijven gerealiseerd, passend in het huidige landschap en met behoud van de huidige kavelstructuur en grotendeels natuurvriendelijke oevers. Ontwikkelen van enkele aanlegplaatsen voor sloepen met mogelijkheid tot overnachten. Creëren van pizza/bbq locatie waar bijv. Bob aan Board met gasten zou kunnen eten/recreëren. Door het slopen van het grootste gedeelte van de glasopstanden en verouderde schuren wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Herbouw van Zuideinde 112a en het realiseren van een tweetal nieuwe woningen. Om de recreatieve activiteiten goed te kunnen ontplooiën is het sociaal en economische noodzakelijk om in de nabijheid te wonen. Tevens worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd om de verkeersdruk op Zuideinde te ontlasten.

In de derde fase, verdere uitbreiding van de recreatieve activiteiten, hierbij kan gedacht worden aan b.v. groepsaccommodatie, recreatie-arken, natuurtheetuin, buitensportplaats

Om het gehele plan visueel te maken is op youtube is een animatie te bekijken:

https://youtu.be/i7v_w8ZGFds

Onderstaande afbeeldingen tonen de toekomstige inrichting van het plangebied



Bovenaanzicht totale plangebied



Bovenaanzicht van oostelijke naar westelijke richting



Bovenaanzicht van westelijke naar oostelijke richting



Sloepenaanlegplaats



Recreatieweide met pizza oven / bbq

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13-3-2012) heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen moet toenemen.

Planspecifiek

Gezien de kleine schaal van herontwikkeling van Zuideinde 112 is er geen direct raakvlak met het rijksbeleid. Toch zien wij met de herontwikkeling van Zuideinde 112 directe relatie met "Nederland leefbaar en veilig", omdat wij met dit plan Zuideinde 112 transformeren naar een woon- en recreatieve locatie, waarbij unieke cultuurhistorische waarden behouden worden.

3.1.2. Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Vervolgens is op 1 oktober 2012 een 1e aanvulling van kracht geworden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang, dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In het Barro worden vijftien onderwerpen beschreven zoals Kustfundament, Waddenzee en Waddengebied, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Elektriciteitsvoorziening, Veiligheid rond rijksvaarwegen en Verstedelijking in het IJsselmeer.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling valt niet binnen één van de vijftien beschreven onderwerpen uit het Barro. Daarmee is de ontwikkeling niet strijdig aan het gestelde in dit besluit.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt, dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Planspecifiek:

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt: Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling:

- *drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingerwerf))*
- *één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland))*
Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die bovenstaande plannen mogelijk maken, is de Afdeling van oordeel "dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling".

Bij het voorgenomen initiatief gaat het om verwezenlijken van 2 nieuw te bouwen woningen en diverse recreatieverblijven en er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Visie Ruimte en Mobiliteit

De Provinciale Staten van provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. Met het vaststellen van de VRM is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie uit 2010, incl. onderliggende herzieningen, komen te vervallen. In de VRM signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden, afgestemd op de specifieke kansen en opgaven in Zuid-Holland:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. **het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;**
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

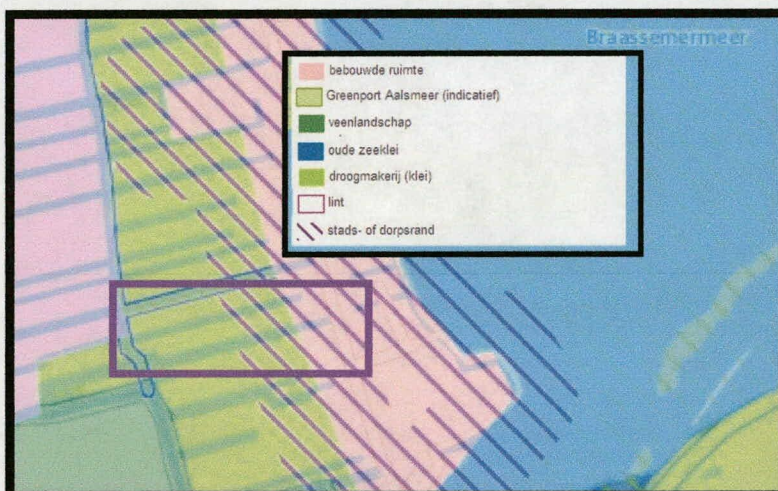
Planspecifiek

Het te herontwikkelen Zuideinde 112 ligt te midden van het Groene Hart, wat een grote aantrekkingskracht heeft vanwege de ruimtelijke kwaliteiten, de aansluiting op internationale vervoersknooppunten (Schiphol en Rotterdam) en de vele producten en diensten voor de stedelingen. In de visie staat opgenomen, dat er ruimte is voor vernieuwing en marktinitiatieven met als aanknopingspunten onder meer gezonde, dichtbij geproduceerde en herkenbare voeding, goede zorg, duurzame landbouw en combinatie van recreatie en toerisme. De provincie wil ruimte bieden voor agrarisch ondernemerschap en andere economische activiteiten die passen bij de gebiedskwaliteiten. Hier sluit het plan herontwikkeling van Zuideinde 112 perfect op aan.

Verder kent Zuid-Holland een aantal bijzondere kwaliteiten op het gebied van de biodiversiteit, het cultureel erfgoed, recreatie en het contrast tussen bebouwd en open gebied. Instandhouding en versterking van deze bijzondere kwaliteiten is van groot belang.

Zuideinde 112 valt onder het veenlandschap van het Groene Hart. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied (Bron Visie Ruimte en mobiliteit). Met name het waternetwerk en de cultuurhistorische kwaliteiten lenen zich voor verdere ontwikkeling van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme en juist hier richt Zuideinde 112 zich op.

De volgende afbeelding toont een uitsnede van de overzichtskaart van de VRM. 11



Uitsnede VRM: plangebied binnen paarse kader

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de bebouwde ruimte en in de stads- of dorpsrand. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van een stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen. (Her)bouw van drie vrijstaande woningen en enkele recreatieverblijven is goed passend in een dergelijk gebied.

Het plangebied maakt deel uit van het veenlandschap het Hollandse Plassengebied. De combinatie van agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden, maakt dat dit landschap ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied. Het voorliggende initiatief speelt in op de vernieuwing in de markt door zich te richten op dichtbij geproduceerde en herkenbare voeding, duurzame landbouw en combinatie van recreatie en toerisme. Deze activiteiten sluiten aan bij het feit dat de provincie wil ruimte

bieden voor agrarisch ondernemerschap en andere economische activiteiten die passen bij de gebiedskwaliteiten.

3.2.2. Verordening Ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd zijn in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de Visie Ruimte en Mobiliteit toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Planspecifiek

In de Verordening Ruimte zijn geen specifieke regels voor woningbouw opgenomen. Wel is in artikel 2.1.1 van de verordening opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de volgende eisen moet voldoen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passen ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit;
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Voorgaande provinciale ladder voor duurzame verstedelijking komt grotendeels overeen met de ladder voor duurzame verstedelijk die in toelichting paragraaf 3.1.3 aan de orde is gekomen. Het feit dat de ontwikkeling moet passen in de doelstelling en richtpunten van de kwaliteitskaart komt hier niet aan de orde. In dit kader zijn echter de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, waarop in toelichting paragraaf 3.2.4 nader wordt ingegaan, van belang.

3.2.3. Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan van de gemeente. Begin 2012 is het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vormt een handreiking om de ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen zoals onder andere 'veenweidelandschap', 'water als structuurdrager', 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied', 'Linten blijven linten' en 'Identiteitsdragers van Zuid-Holland'.

Planspecifiek

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen. Voor het plangebied zijn met name de elementen 'droogmakerij' en 'het lint' van belang.

Droogmakerij

Het plangebied ligt in een droogmakerij met veen in de ondergrond. Ten opzichte van de droogmakerij met klei in de ondergrond is dit gebied waterrijker, vaak wat kleinschaliger (met name de kavelmaat) en is de bodem minder draagkrachtig. Bij ontwikkelingen in deze droogmakerijen wordt rekening gehouden met:

- de droogmakerij blijft herkenbaar als een polderentiteit met een rationele opzet, begrensd door hooggelegen dijken;
- openheid, maat, schaal, kavelrichting en structuur van de polder dienen herkenbaar aanwezig te blijven;
- het waterrijke, meer kleinschalige karakter en de minder draagkrachtige bodem vragen om een terughoudende en subtielere omgang met de landschappelijke kenmerken (in vergelijking met de droogmakerijen zonder restveen). Schaalvergroting ligt hier minder voor de hand;
- watergangen dienen waar mogelijk te worden voorzien van ecologisch interessante oevers om de biodiversiteit te verhogen;
- nieuwe eenvoudige recreatieve verbindingen door het gebied zijn gewenst.

Planspecifiek

Het plangebied is gesitueerd in een droogmakerij met veen ondergrond. Er is rekening gehouden met het feit dat openheid, maat, schaal, kavelrichting en structuur van de polder aanwezig moeten blijven. De watergangen worden gehandhaafd en oevers worden grotendeels ecologisch uitgevoerd zodat dit bijdraagt aan de verhoging van de biodiversiteit. Ook draagt de ontwikkeling bij aan nieuwe eenvoudige recreatieve verbindingen door realisatie van aanlegplaatsen voor sloepen en bootjes.

Lint

Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Het plangebied ligt direct achter het ingesloten lint van Roelofarendsveen, zonder doorzichten naar het ommeland maar nog wel herkenbaar als lint. Deze linten vormen vaak een belangrijke functionele en beleefbare verbinding tussen dorpen onderling en tussen dorpen en het landschap.

Er is weinig ruimte voor ontwikkelingen door de dichtheid van het lint, tenzij bebouwing vervangen wordt. Het is wenselijk dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met:

- behouden van de cultuurhistorisch waardevolle ligging, maat en vorm van de lijn;
- versterken van de recreatieve bruikbaarheid.

Planspecifiek

Bij de ontwikkeling is betreft het lint rekening gehouden met het behouden van de cultuurhistorisch waardevolle ligging, maat en vorm van de lijn en versterken van de recreatieve bruikbaarheid. De ontwikkeling hebben geen invloed op het beeld van het lint zelf, de recreatieve ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve bruikbaarheid

3.2.4 Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:

1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Al deze lagen hebben een relatie met elkaar. De laag van de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen behandelt de laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (agrarisch) gebruik door de mens. De stedelijke occupatie bestaat uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de belevingslaag over identiteit en (recreatieve) beleving. Voor iedere plek is een aantal lagen van toepassing. Het is dan ook van belang die lagen en de bijbehorende richtpunten in samenhang te beschouwen. Kwaliteitskaart en richtpunten vormen een belangrijk en richtinggevend onderdeel van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit.

Planspecifiek:

Bij de herontwikkeling van Zuideinde 112 wordt rekening gehouden met de richtlijnen zoals genoemd in de diverse lagen van de kwaliteitskaart:

- Laag van de ondergrond: door de kleinschaligheid van de herontwikkeling is slechts een geringe draagkracht op het veen van toepassing en beperkt dit de bodemdaling
- Laag van de cultuur en natuurlandschappen: het verkavelingspatroon wordt behouden en nieuwe bebouwing en bouwwerken blijven binnen de bestaande structuren / linten
- Laag van de stedelijke occupatie: door lintbebouwing en kleinschalige educatieve teelt uit het gebied draagt de herontwikkeling bij aan de karakteristieke kenmerken van Roelofarendsveen
- Laag van de beleving: ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke identiteit van het dorp Roelofarendsveen door nadruk van kleinschalige en educatieve teelt van typische “veense” producten als aardbeien en groffies en door de recreatieve functie is de beleving van toepassing

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. MRSV & MAG

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling in het jaar 2025. De gemeente maakt in de MRSV vijf strategische keuzes:

1. geen nieuwe woningbouwplannen; wel afronding huidige projecten en versterken bestaande woonmilieus.
2. delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet meer zelf initiatief, maar faciliteert.
3. verschil tussen groei- en groenkernen; het behoud van voorzieningen is ondergeschikt aan de kwaliteit van (samen)leven. Bundelen van voorzieningen en woningaanbod enkel in de groiekernen. Dit versterkt de levensvatbaarheid van die voorzieningen.
4. ruimtelijke kwaliteit staat voorop; economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de hoofdverkeersaders en langs de intensievere recreatieve routes. Daarmee worden de waardevolle landschappen beschermd.
5. ontwikkeling door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

Daarnaast is de Maatschappelijke Agenda (MAG) 2.0 ‘Samen wonen, werken en leven 2017 – 2020’ Kaag en Braassem van kracht binnen gemeente Kaag en Braassem. De MAG is een agenda, die ervoor zorgt dat wij ons als gemeente samen met de maatschappelijke organisaties, professionals en inwoners ons verantwoordelijk voelen voor de maatschappelijke opgaven in Kaag en Braassem.

Planspecifiek

Het plangebied is gesitueerd in Roelofarendsveen als onderdeel van gemeente Kaag en Braassem. Deze kern is aangewezen als groiekern. Economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de

Daarnaast liggen in het plangebied vele mogelijkheden om samen te werken binnen MAG 2.0 en staan de initiatiefnemers hiervoor open. In lijn met de MAG 2.0 thema 'leven' zijn de initiatiefnemers voornemen actief verbindingen met lokale organisaties en andere initiatieven te leggen. Dit kan zich uiten in bijvoorbeeld het subthema 'gezondheid en veiligheid' door voorlichting op het gebied van voeding en gezonde leefstijl of door kwaliteit van leven te bieden door specifieke hulpbehoevende doelgroepen een rol te laten vervullen op de locatie. Een ander voorbeeld is in het kader van het subthema 'ondersteuning' een laagdrempelig aanbod aan educatieve moestuinen te bieden om participatie te bevorderen. Door verbindingen te leggen tussen:

- willen wij een bijdrage leveren aan Nederland als Participatiemaatschappij

Het plangebied maakt onderdeel uit van Bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid (ontwerp 23-3-2016. Hierin vindt een doorvertaling plaats van Gebiedsvisie Roelofarendsveen-Zuid, in bijgevoegde inspraakreactie komen de uitgangspunten van deze visie in relatie met voorliggend initiatief aan de orde.

Planspecifiek

12

3.3.3 Afwijkingenbeleid

De notitie 'Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening' is op 28 september 2010 vastgesteld. Deze notitie zorgt voor een samenhangend en uniform afwijkingenbeleid waardoor er voor zowel burgers, medewerkers van de gemeente als het gemeentebestuur een duidelijk kader ontstaat. Dit maakt de inhoudelijke afwegingen omtrent medewerking aan plannen die afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan toetsbaar.

Naast de kwalitatieve toets kent deze beleidsnotitie een kwantitatieve toets. Deze is gebaseerd op de mogelijkheden die de wet biedt om af te wijken van het vigerende beleid en is verder gespecificeerd door het opstellen van beleidsregels.

Iedere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestaande bestemmingsplan zal dus zowel de kwalitatieve toets uit hoofdstuk 3 als de kwantitatieve toets uit de hoofdstukken 4 t/m 7 met goed gevolg moeten doorstaan. De kwalitatieve toets draagt zorg voor de haalbaarheid van het plan terwijl de kwantitatieve toets de planologische wenselijkheid zekerstelt.

Planspecifiek

De gemeente Kaag en Braassem heeft in het bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid mogelijkheid van wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De initiatieven in het voorliggend plan, zouden dan ook via een wijzigingsbevoegd tot stand kunnen komen. Indien het voorliggende plan toch onderdelen omvat welke afwijken van de het bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid, kunnen de voorgeschreven toetsen in een later stadium alsnog worden doorlopen.

3.3.4. Nota Inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 is de Nota inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De 'nota Inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de rode contour. . Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten van de verschillende dorpskernen. De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De beschreven gebiedskenmerken en samenhangende waardeoordelen gelden als basis voor het verdere onderhandelings- en ontwerptraject bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het kader biedt de gemeente enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de kern Roelofarendsveen. Binnen deze kern is het plangebied aangewezen als een ontwikkelingsgebied achter de lintbebouwing Noordeinde - Zuideinde. Bij ontwikkelingen achter het lint is het de intentie om het bestaande karakter van het Noord-/Zuideinde zoveel mogelijk in tact te laten en zodoende als historische/landelijke structuur waarneembaar te houden binnen Braassemerland. Door de ligging van het plangebied aan de achterzijde van de lintbebouwing heeft de ontwikkeling geen invloed op het beeld van het lint.

4. Haalbaarheid

Omdat deze ruimtelijke onderbouwing bij het 'raster' van de herontwikkeling van Zuideinde 112 behoort, is het hoofdstuk over de haalbaarheid niet uitgebreid uitgewerkt. Het volgende onderdeel rondom de haalbaarheid van ons initiatief komt alvast gedeeltelijk terug in hoofdstuk 2:

- ✓ Verkeer en parkeren

Wij dragen er zorg voor dat parkeren op eigen gebied gebeurd en in het plan is te zien hoe de parkeer- en ontsluitingssituatie is ingetekend.

De inschatting is verder dat door de kleinschaligheid van de herontwikkeling van Zuideinde 112 zaken als:

- ✓ Effecten op de bodem
- ✓ Effect op de Luchtkwaliteit
- ✓ Geluidseffecten
- ✓ Milieueffecten
- ✓ Effecten op flora, fauna, wateromgeving, archeologie e.d.
- ✓ Externe veiligheid

slechts minimaal van invloed zijn en deze worden verder uitgewerkt in een volgende fase. Hierbij zorgen wij dat wij aan de wettelijke vereisten zullen voldoen en zullen dit zorgvuldig communiceren met alle betrokkenen.

Aan:

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van gemeente Kaag en Braassem
t.a.v. Dhr. M. van der Weide
Postbus 1
2370 AA Roelofarendsveen

Roelofarendsveen, 27 april 2015,

Betreft: Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid

Geachte heer M. van der Weide,

Hierbij dienen wij een inspraakreactie in op het voorontwerpbestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid, zoals dat op dit moment ter inzage ligt. Deze inspraakreactie bestaat uit 2 delen:

A: vragen over het bestemmingsplan

B: plan betreft toekomstige ontwikkeling Zuideinde 112

A:

1. In art 13.2 op blz. 25 en 26 wordt gesproken over WR-A1 (150m) en WR-A3(2500m2), op de verbeelding wordt dit ook aangeduid. Wat is de betekenis hiervan en wat is het verschil tussen beide?
2. Op de verbeelding is een zwarte lijn getekend, welke niet in de legenda voorkomt. Wat betekent deze lijn?
3. De parkeergelegenheid tussen Zuideinde 112 en Zuideinde 114 heeft bestemming "wonen". Dit lijkt ons niet juist.

B:

Plan om Zuideinde 112 en achterliggende gronden gefaseerde te gaan ontwikkelen, deze is als bijlage toegevoegd

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Fam. Warmerdam
Zuideinde 112
2371 BZ Roelofarendsveen

Bijlage: Plan voor ontwikkeling Zuideinde 112 in 3 fasen

Plan voor ontwikkeling Zuideinde 112 in 3 fasen

April 2015

Huidige situatie:



van boven



voor naar achter

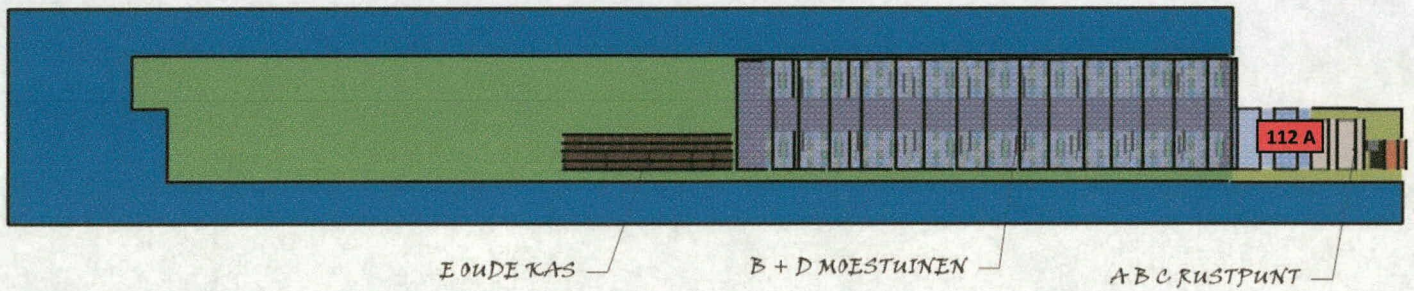


uitzicht op polder richting zuiden

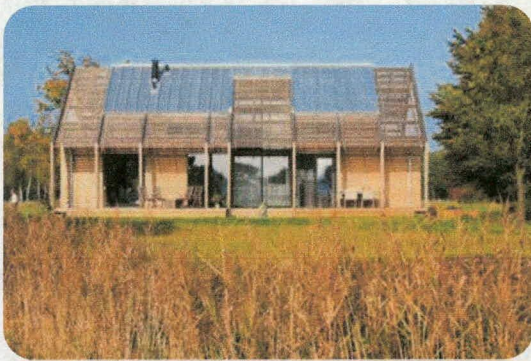


fase 1:

termijn: 0-3 jaar



• herbouw 112a:



• recreatieve (dag)activiteiten

A: rustpunt, voor fietsers en kano's

(Een rustpunt (herkenbaar aan het rustpuntbord) tref je aan op een particulier erf, langs een wandel- of fietsroute.

Bij een rustpunt kun je pauzeren, iets drinken, naar het toilet en je elektrische fiets weer opladen of repareren.)

- + geen extra verkeersbewegingen op Zuideinde
- + vorm van dagrecreatie
- + gemakkelijk te realiseren en relatief lage investeringskosten
- + aan wandel en fiets netwerk



B: beperkte verkoop van zelfgekweekte (streekgebonden) groente, fruit, kruiden + bloemen verbouwen(kas) en verkoop in rustpunt

- + gemakkelijk te realiseren
- + inkomsten bron

C: organiseren workshops in schuur of kas die o.a. betrekking hebben eigen geteelde producten, zoals kiemen, fermenten en inmaken.

- + geen extra verkeersbewegingen in de spits uren
- + vorm van dagrecreatie
- + gemakkelijk te realiseren en relatief lage investeringskosten
- + activiteiten ook geschikt voor gasten van bv Vanwal
- + parkeren kan op eigen terrein

D: enkele volkstuinen in kas of buurtmoestuin

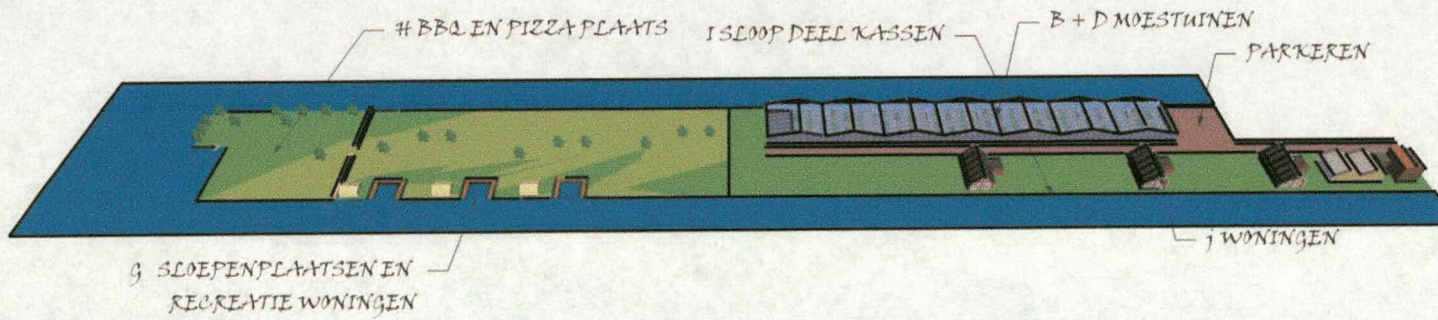
- + voor buurtbewoners, dus weinig of geen extra verkeer
- + indien noodzakelijk parkeerplek op eigen terrein

E: "rolkas" verwijderen

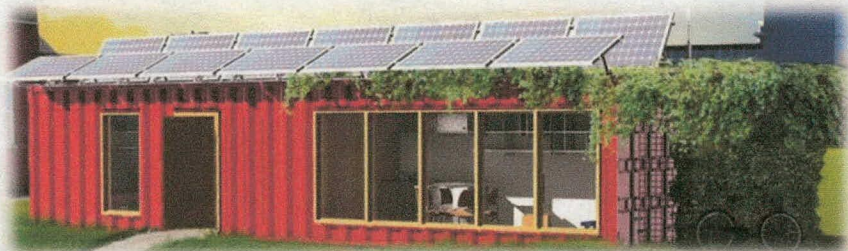
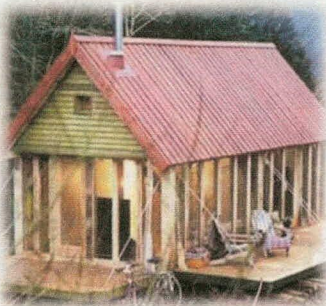
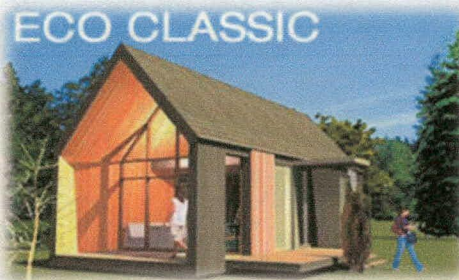
- + opruimen van "oud glas" (ruimte voor ruimte?)
- + verfraaiing van het gebied
- kosten

fase 2:

termijn: 3-5 jaar

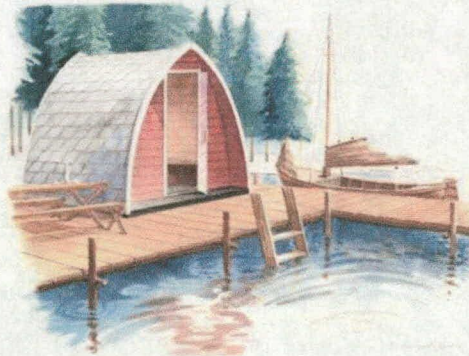


F: realisatie en verhuur van ongeveer 3 recreatiewoningen, locatie rolkas



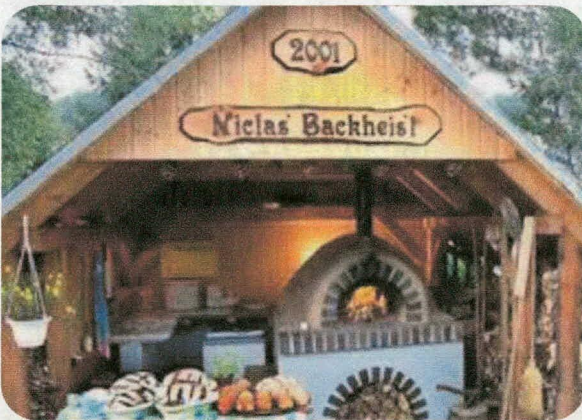
Realisatie door sloop oude "rolkas en bouw van woningen
+ vorm van recreatie
+ parkeerplek op eigen terrein
- investeringskosten

G: klein aantal boten (sloepen) aanleg- en overnachtingsplaatsen



- + unieke vorm van recreatie nog niet aanwezig in de polder
- + prachtig uitzicht over de polder
- + geen extra verkeersbewegingen
- +

H: Pizza oven of bbq plaats voor o.a. Bob on Board



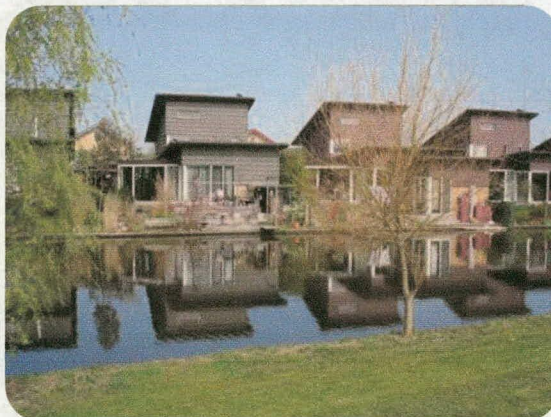
- + vorm van recreatie
- + prachtige locatie in de polder
- + deze activiteit bestaat nog niet
- + is behoefte aan
- + gasten komen via water, dus geen autoverkeer

I: sloop kassen

- + opruimen "oud glas"
- + draagt bij aan verfraaiing van het gebied
- kosten

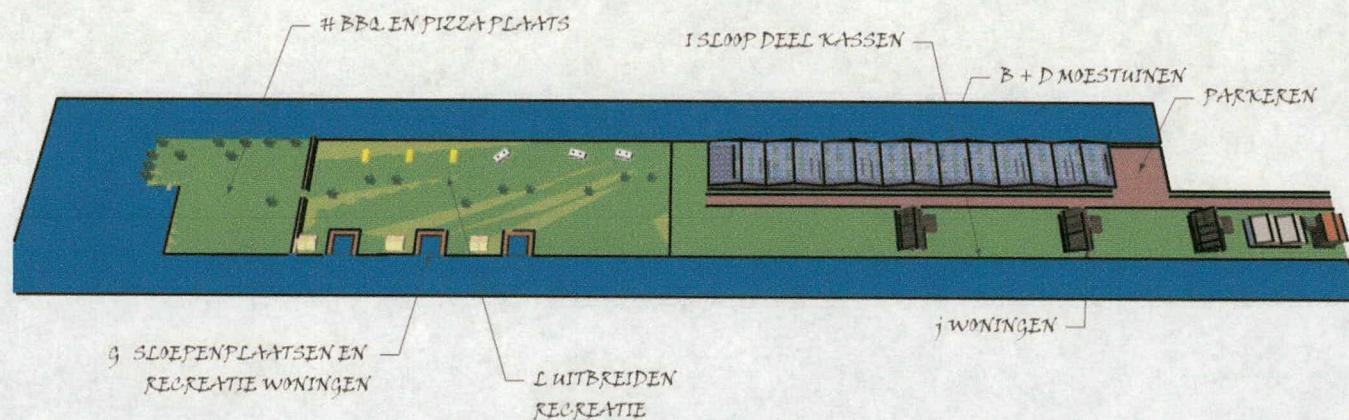
J: bouw 2 a 3 woningen, locatie kas

wonen bij recreatie activiteiten is noodzakelijk om werkzaamheden goed te kunnen verrichten



fase 3:

termijn: 5-8 jaar



K: aantal parkeerplaatsen, ook voor buurt, locatie kas achter bakker

+ ontlasten van verkeersdruk Zuideinde

L: Uitbreiden van recreatie activiteiten in de vorm van b.v.:

Groepsaccommodatie, recreatie-arken, buitensportplaats, natuurtheetuin

Toelichting op: Plan voor ontwikkeling Zuideinde 112 in 3 fasen

Inleiding:

Met de genoemde ideeën in het plan, zijn wij van mening dat wij een positieve bijdrage aan de functieverandering van het gebied kunnen leveren, bijdrage die zorgt voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Wij zijn ons ervan bewust dat het verouderde tuinbouwbedrijf, geen rendabele toekomst meer heeft en er gezocht moet worden naar alternatieve functies.

Voor ons is van belang dat "nieuwe" functies aansluiten bij ons huidige bestaan op het gebied van werk- en privéomstandigheden en aan moeten sluiten bij onze interesses en vaardigheden. Ook moeten deze functies passen binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid.

In ons plan is er heel bewust voor een gefaseerde aanpak gekozen, zodat er op korte termijn gestart kan worden. De investeringskosten voor deze eerste activiteiten zijn laag, omdat er o.a. gebruik wordt gemaakt van de bestaande opstallen. Omdat de toekomst nog veel onzekerheden biedt op het gebied van financiën en verdere ontwikkelingen binnen het gebied geeft een gefaseerde aanpak de nodige flexibiliteit.

De activiteiten bieden de mogelijkheid om aan te kunnen sluiten bij de activiteiten van VanWal en Bob aan Board waardoor we elkaar kunnen versterken.

Tevens is er rekening is gehouden de mogelijk van parkeren op eigen terrein, zodat de verkeersdruk op het Zuideinde niet verder belast wordt.

De verschillende fasen worden hieronder nader omschreven met een verwijzing naar het betreffende uitgangspunt uit de Gebiedsvisie Roelofarendsveen Zuid of Nota van Uitgangspunten Roelofarendsveen Zuid

Fase 1: termijn 0-3 jaar

Organisch ontwikkelen van kleinschalige recreatie van water gerelateerde activiteiten waarbij het bestaande karakter van de lintstructuur behouden blijft (7)

Starten met kleinschalige recreatie zoals moestuinen (1), Rustpunt voor fietsers en kanovaarders (2,4,6) welke goed aansluiten bij het fiets- en wandelnetwerk waar het Zuideinde onderdeel van uit maakt.

Door stalling van boten en caravans wordt aan de bestaande kassen een nieuwe functie toegekend (3)

Beperkte verkoop eigen geteelde(streekgebonden) groente, fruit, kruiden en bloemen (3). Zoals bijvoorbeeld aardbei, groffies, grauwe erwten bonen, chysanten, tulpen, narcissen

Het aanbieden van workshops met als insteek het verwerken van eigen gemaakte producten welke inspeelt op de huidige trend van bewustwording van natuurlijk eten, eerlijk, gezond en gemaakt met respect voor mens en natuur.(3)

Door herbouw van Zuideinde 112 A kan de zorg voor meerdere generaties gecombineerd worden, zoals bij een kangeroewoning. Tevens wordt het hierdoor mogelijk te starten met de activiteiten zoals genoemd in fase 1.

Slopen oud glas wat zorgt voor een verfraaiing van het gebied (5)

Door de functie verandering van agrarisch naar recreatie neemt de verkeersdruk af tijdens de piekuren (8)

Verwijzing uit Nota van Uitgangspunten en Gebiedsvisie Roelofarendsveen Zuid

- 1) Huisvesten lokale en/of groene voorzieningen (Nota van Uitgangspunten)
- 2) Aansluiten bij fiets- en wandelnetwerk (Gebiedsvisie)
- 3) Nieuwe vorm van bedrijvigheid in bestaande kassen (Nota van Uitgangspunten)
- 4) Toegankelijk houden en stimuleren van netwerk van watergangen en ligging aan het wandel en fietspaden netwerk (Nota van Uitgangspunten)
- 5) Transformatie verouderde bedrijfslocaties biedt mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering (Nota van Uitgangspunten)
- 6) Watergerelateerde (verblijfs en dag)recreatie als kansrijke functie beschouwen (Nota van Uitgangspunten)
- 7) Bestaande karakter van lintstructuur behouden en versterken (Nota van Uitgangspunten)
- 8) Verkeersstructuurplan, verkeersdruk (piek uren minder en meer avond/weekend) en benutten van restcapaciteit (Gebiedsvisie)
- 9) Duurzaamheid (Nota van Uitgangspunten)

Fase 2: termijn 3-5 jaar

Bouwen van duurzame recreatiewoningen passend in het huidige polderlandschap (5,6,9). Belangrijk uitgangspunt hierbij is de mogelijkheden van zelfvoorziening(energie, water, enz)

Ontwikkelen van sloepen aanlegplaats met mogelijkheid tot overnachten (4,6)

Creëren van Pizza/BBQ locatie waar o.a. BoB on Board met gasten kan eten/recreëren (6).

Door het slopen van de glasopstanden wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van ruimtelijke kwaliteit (5).

Om de recreatie activiteiten goed te kunnen aanbieden is het sociaal en economisch wenselijk om in de nabijheid van de recreatie activiteiten te wonen, hierdoor is de bouw van 3 woningen noodzakelijk

Fase 3: termijn 5-8 jaar

Creëren van parkeerplaatsen om de verkeersdruk op het Zuideinde te ontlasten (8)

Uitbreiden van recreatie activiteiten (2,4,6,9).

Afhankelijk van de ontwikkeling in het gebied en de behoefte in de markt zijn wij voornemens om bijvoorbeeld te gaan ontwikkelen:

- Groepsaccommodatie
- Recreatie-arken
- Buitensportplaats
- Natuurtheetuin
- Meerdere recreatie woningen

Verwijzing uit Nota van Uitgangspunten en Gebiedsvisie Roelofarendsveen Zuid

- 1) Huisvesten lokale en/of groene voorzieningen (Nota van Uitgangspunten)
- 2) Aansluiten bij fiets- en wandelnetwerk (Gebiedsvisie)
- 3) Nieuwe vorm van bedrijvigheid in bestaande kassen(Nota van Uitgangspunten)
- 4) Toegankelijk houden en stimuleren van netwerk van watergangen en ligging aan het wandel en fietspaden netwerk (Nota van Uitgangspunten)
- 5) Transformatie verouderde bedrijfslocaties biedt mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering (Nota van Uitgangspunten)
- 6) Watergerelateerde (verblijfs en dag)recreatie als kansrijke functie beschouwen (Nota van Uitgangspunten)
- 7) Bestaande karakter van lintstructuur behouden en versterken (Nota van Uitgangspunten)
- 8) Verkeersstructuurplan, verkeersdruk (piek uren minder en meer avond/weekend) en benutten van restcapaciteit (Gebiedsvisie)
- 9) Duurzaamheid (Nota van Uitgangspunten)

Dhr. G.G.J. Warmerdam
Zuideinde 112
2371 BZ ROELOFARENDSDVEEN

datum 29 MRT 2016
ons kenmerk 15.10797 / 16.00757
uw brief van 27 april 2015
uw BSN 065538389
uw kenmerk
behandeld door M.O. van der Weide Cezarini
onderwerp Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid
bijlage(n) 1.

Geachte heer Warmerdam,

Met dit schrijven graag uw aandacht voor het volgende.

Het *voorontwerp* bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid heeft van 19 maart 2015 tot en met 29 april 2015 ter inzage gelegen. In die periode heeft u een inspraakreactie ingediend op dit *voorontwerp* bestemmingsplan.

Inmiddels is het *ontwerp* bestemmingsplan gereed voor ter inzage legging en hebben wij alle ingekomen inspraakreacties – waaronder de uwe – samengevat en van een beantwoording voorzien. In bijlage treft u de samenvatting en beantwoording aan van uw inspraakreactie op het *voorontwerp* bestemmingsplan zoals deze door het college is vastgesteld.

Het *ontwerp* bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid zal overigens vanaf donderdag 31 maart 2016 voor een periode van zes weken (t/m 11 mei 2016) voor een ieder ter inzage liggen. In die periode kan iedereen schriftelijk een reactie geven op het *ontwerp* bestemmingsplan en de bijbehorende stukken.

De zienswijze dient gericht te worden aan de gemeenteraad van Kaag en Braassem, Postbus 1, 2370 AA Roelofarendsveen. In de reactie moet duidelijk naam en adres vermeld zijn, en aangegeven worden dat het over het *ontwerp* bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid gaat.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer M. van der Weide Cezarini, tel. 071-3327272, e-mail info@kaagenbraassem.nl.

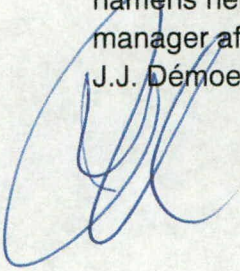
Wij hopen u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,

manager afdeling Ontwikkeling,

J.J. Démoed



24.1	Reclamant vraagt wat het verschil is tussen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3'?	Behoudens de maximale oppervlakte van het bouwwerk dat vrijgesteld is van onderzoek: 150 m ² respectievelijk 2.500 m ² 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 ervan uit dat reclamant de lijn bedoelt die de 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	Reclamant dient een plan in om de gronden ter plaatse van het Zuideinde 112/ 112A gefaseerd te ontwikkelen. 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. Fase 2: realiseren 3 recreatiewoningen, ontwikkelen van sloepenaanlegplaats, creëren van pizza/ BBQ locatie, slopen kassen, bouw 2 à 3 woningen. 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.	De gemeente is blij te zien dat reclamant kennis genomen heeft van de Gebiedsvisie Roelofarendsveen-Zuid. Om verder uitvoering te geven aan de plannen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door middel van een wijzigingsplan kan vervolgens gefaseerd medewerking verleend worden aan de beoogde plannen. De gemeente gaat graag in gesprek met reclamant om in lijn met de gebiedsvisie de gekozen richting verder fijn te slijpen. In reactie op het plan wordt het volgende, gefaseerd, opgemerkt. Fase 1: de woning aan het Zuideinde 112A kan in principe worden herbouwd, mits (een groot deel van) de bestaande kassen/ bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Overige zaken kunnen mogelijk gemaakt worden. 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 sloepenaanlegplaats, creëren van pizza/ BBQ locatie kan passen binnen de gebiedsvisie. Fase 3: de gemeente juicht het creëren van extra openbare parkeerplaatsen toe. De recreatievoorzieningen passen binnen de visie.