

## Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Zwarteweg 8 Oud Ade'

Van donderdag 2 november 2023 tot en met woensdag 13 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Zwarteweg 8 Oud Ade' voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis, Westeinde 1 te Roelofarendsveen en op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) was het plan in te zien.

In de navolgende nota van beantwoording wordt de ingediende zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend.

De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid aanpassingen van het plan, te weten de voorschriften en de toelichting van het plan.

| Indiener 1 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1        | <p>Reclamant stelt dat in het provinciaal beleid van Zuid-Holland regels zijn opgenomen die toezien op de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bevindt zich in de provinciale "beschermingscategorie 1 Kroonjuweel cultureel erfgoed Kagerplassen e.o."; vandaar dat reclamant waarde hecht aan een goede waarborg voor hetgeen in de paragrafen 3.2 en 3.3 is opgenomen aan uitgangspunten en beeldkwaliteit.</p> <p>Het is dan ook van belang dat de ruimtelijke doorwerking van hetgeen aan uitgangspunten en beeldkwaliteit in paragraaf 3.2 en 3.3 van de toelichting van het bestemmingplan daadwerkelijk planologisch / juridisch geborgd wordt, door in de voorschriften van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verwijzing op te nemen naar de betreffende paragrafen 3.2.en 3.3 van de toelichting.</p> | <p>Door in de voorschriften van het voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verwijzing op te nemen met een verwijzing naar de betreffende paragrafen 3.2 en 3.3. van de toelichting van het voorliggend bestemmingsplan, vindt de gewenst planologisch / juridische borging plaats van de ruimtelijke kwaliteitsvereisten.</p> <p>Deze zienswijze heeft – in samenspraak en afstemming met reclamant en de gemeente – dan ook geleid tot onderstaand tekstvoorstel (opgesteld door de initiatiefnemer), ter aanvulling van de voorschriften van het bestemmingsplan.</p> <p><i>4.3 Specifiek beeldbepalende bouwregels.</i></p> <p><i>In verband met de ligging binnen het provinciaal vastgestelde Kroonjuweel Cultureel Erfgoed 'Kagerplassen en Molens' gelden eisen met betrekking tot zowel het behoud van de historisch gegroeide situatie als het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Derhalve dient voor het verkrijgen van omgevingsvergunningen voor de verschillende plandelen voldaan te worden aan de navolgende, in de toelichting op</i></p> |

|                    |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    |                                                                                                                                                                                                                 | <p><i>het bestemmingsplan omschreven uitgangspunten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>a. Het bestaande ‘clusterbeeld’, de samenhang in bebouwing, dient behouden en/of versterkt te worden door instandhouding van de hiërarchie in het ruimtelijk beeld, met:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- het hoofdgebouw ter plaatse van de voormalige boerderij als karakteristiek hoofdvolume en,</i></li> <li><i>- de nieuw te bouwen vrijstaande woningen in hun architectonische uitwerking ondergeschikt aan en in materialisatie samenhang vertonend met het hoofdvolume.</i></li> </ul> </li> <li><i>b. De nieuw te bouwen vrijstaande woningen dienen in vorm, materialisatie en maatvoering onderling samenhang te vertonen en te verwijzen naar de voormalige agrarische functie van het gebied door ze uit te voeren als eigentijdse ‘schuur-volumes’, met een relatief eenvoudig hoofdvolume, voorzien van een kap.</i></li> <li><i>c. Aanbouwen, (dak)-uitbouwen en dergelijke dienen in bijbehorende stijl te worden uitgevoerd.</i></li> <li><i>d. De bestaande wegenstructuur dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven</i></li> <li><i>e. De te verbouwen silo dient in zijn huidige autonome vorm herkenbaar te blijven.</i></li> </ul> <p>Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot aanpassing/aanvulling van de voorschriften en toelichting van het bestemmingsplan.</p> |
| <b>Indiener 2.</b> |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.1                | <p>Reclamant steunt het plan om ter plaatse de agrarische bebouwing een nieuwe bestemming te geven en het terrein verder te vergroenen. Tegelijkertijd vindt reclamant het belangrijk dat het landelijke en</p> | <p>Aan de hand van voorgestelde herstructurering kan er een acceptabele impact op de ruimtelijke kwaliteit teweeg gebracht worden, waarbij de karakteristiek van het omliggende (woon)lint versterkt wordt; door het slopen van de in onbruik geraakte agrarische bebouwing en het daarmee vergroten van de doorzichten in alle richtingen, ontstaat er een ruimtelijke</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>historische karakter van de Zwarteweg ook in de toekomst behouden blijft.</p> <p>Reclamant stelt dat de oude boerderij en bijbehorende stallen vervangen worden door strakke en moderne nieuwbouw die in een stedelijke omgeving beter zou passen dan op deze locatie. Voorliggend plan staat dan ook in visuele zin in contrast met de bebouwing in de directe omgeving die gekenmerkt wordt door een landelijke sfeer van oude woonboerderijen met baksteen, riet en hout. Reclamant acht het van belang dat de voorgestelde gebouwen een harmonieus geheel met de rest van het buurtschap vormen.</p> <p>Verder vraagt reclamant zich af waarom in het plan vastgehouden wordt aan behoud van de mestsilo, aangezien mestsilo's in het algemeen landschappelijk niet als waardevol beschouwd worden. In voorliggend geval wijst reclamant tevens op het technische en futuristische ontwerp van de nieuw mestsilo. Het heeft dan ook de voorkeur van reclamant om de mestsilo juist te slopen en deze te vervangen door een woonhuis gebouwd in een landelijke stijl.</p> <p>Reclamant vraagt dan ook om randvoorwaarden in het bestemmingsplan op te (laten) nemen die een goede inpasbaarheid van nieuwe gebouwen (boerderij, stallen en silo's) waarborgen. Met inbegrip van richtlijnen ten aanzien van materiaalgebruik, omdat de toepassing van bepaalde materialen bepalend is voor het landelijke karakter van de omgeving.</p> | <p>kwaliteitsverbetering. Naast het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt in voorliggend plan tevens uitgegaan van het behoud en zo mogelijk versterken van de samenhang in bebouwing. Vandaar dat qua inrichting en positionering van de te realiseren bebouwing nadrukkelijk is gekozen voor het creëren van een zgn. 'clusterbeeld'.</p> <p>De keuze voor het creëren van dit clusterbeeld komt voort uit overleg en afstemming met de landschapsspecialist van de provincie Zuid-Holland, die aangaf dat clusterbebouwing recht doet aan de plaatselijke landschappelijke karakteristieken en daarmee een nadrukkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee brengt. Mede als gevolg van het creëren van dit zgn. 'clusterbeeld' blijft de open ruimte ter plaatse van de voormalige opslag van grasrollen onbebouwd en wordt het doorzicht naar het oosten met zicht op de Akerslootmolen vanaf de Zwarteweg gehandhaafd.</p> <p>Er wordt dan ook in stedenbouwkundige zin nadrukkelijk voldoende aangesloten bij de massa en korrel van de omgeving en omliggende bebouwing zonder dat er afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Daarnaast blijven de zichtlijnen gehandhaafd en is de mate van verdichting acceptabel door de wijze waarop de herstructurering en inrichting wordt voorgesteld. Er is dan ook sprake van een acceptabele impact op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en kan het open groene karakter en aanwezige landschappelijke structuur in stand gehouden worden. De gekozen detaillering, wijze van inrichting en programmering is dan ook een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het aanwezige landschap en stedenbouwkundig in beginsel verantwoord.</p> <p>Wat betreft het aspect welstand het volgende; reclamant vraagt feitelijk om welstandsbeleid met dwingend materiaal gebruik. De gemeente heeft in 2009 besloten welstandsvrij te zijn, behalve bij monumenten of enkele duidelijk</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>omschreven dorpsgezichten. Deze zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen. Van beiden is binnen het plangebied geen sprake. Het voorliggende plan is in nauw overleg met de provincie en gemeente ontworpen binnen de kaders van het kroonjuweel Kager Plassen en omgeving.</p> <p>Dit punt van de zienswijze heeft dan ook niet geleid tot aanpassing/aanvulling van de voorschriften en toelichting van het bestemmingsplan.</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|