

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor van der Plaatstraat 36b Rijpwetering'

Van donderdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Westeinde 1 te Roelofarendsveen. Het ontwerpbestemmingsplan was ook op de website www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien.

In voorliggende nota van beantwoording volgt een samenvatting en beantwoording van ingekomen zienswijzen. In dit geval is er één zienswijze ingestuurd binnen de termijn van ter inzage legging.

Voorliggend voornemen is tevens gedeeld met vooroverlegpartners zoals het Hoogheemraadschap van Rijnland, de provincie Zuid-Holland en de Veiligheidsregio Holland Midden (VRHM). Van genoemde overlegpartners heeft de provincie Zuid-Holland aanleiding gezien op het ontwerp een zienswijze in te dienen.

De ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot aanpassingen van het plan. Zowel ten aanzien van de toelichting, de voorschriften en de verbeelding.

Indiener 1		
1.1	Reclamant constateert dat met voorliggend voornemen het verwijderen / sloop van een aantal schuren en gebouwen van een voormalig agrarisch erf beoogd wordt; waaronder de bestaande oude boerderijwoning die parallel gesitueerd aan de wetering is. In plaats van de gesloopte opstallen wordt aan de hand van voorliggend ontwerpplan het terugplaatsen van 2 woningen op het erf beoogd. Aangezien dit voormalige boerenerf onderdeel is van een bebouwingslint met een karakteristieke structuur en een asymmetrisch profiel, acht reclamant het plan niet in overeenstemming met de provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader. Immers, aan de westzijde van de wetering worden boerenerven afgewisseld met, op dit traject nog ruimere doorzichten	Deze zienswijze heeft – in samenspraak en afstemming tussen reclamant, initiatiefnemer en de gemeente – geleid een aangepast bestemmingsplan voor wat betreft de toelichting, voorschriften. Initiatiefnemer en gemeente herkennen de stelling van reclamant in de zienswijze dat na sloop van de boerderij er in de nieuwe situatie sprake moet zijn van een inpassing van twee woningen in overeenstemming met de karakteristieken van het lint ter plaatse. Ook dat de twee nieuwe woningen een onderlinge samenhang dienen uit te stralen, met daarbij behoud van doorzichten en de te bouwen woningen zodanig gepositioneerd worden dat er naast samenhang tussen beide woningen er in relatie tot de omgeving aangesloten wordt bij het gemêleerde beeld dat het bestaande lint kenmerkt.

op de achterliggende veenweidegebieden. De oostzijde van de wetering wordt gekenmerkt door een dicht lint van woningen op een smalle strook bovenland dat bij de ringvaart stopt. Het richtpunt ruimtelijke kwaliteit dat gaat over linten, stelt dat ontwikkelingen langs de linten zeer zorgvuldig ingepast moeten worden., waarbij rekening gehouden wordt met het karakter van het lint. Des te meer in linten die zich in een Groene Buffer bevinden, waarvoor vanwege de ruimtelijke kwaliteit een beschermingscategorie 2 geldt. Reclamant concludeert dat met bovenstaande onvoldoende rekening is gehouden in voorliggend ontwerpbestemmingsplan; immers, de erven aan de westzijde van dit boerenlint hebben een kenmerkende opzet, waarbij de oude boerderijen vlak langs én parallel aan de wetering zijn gepositioneerd. Deze waardevolle kenmerken mogen niet verloren gaan. Voorliggend ontwerpplan – waarbij er twee vrijstaande woningen op de plek van de gesloopt boerderij komen – tast de genoemde lintkarakteristiek dan ook teveel aan. De positie en oriëntatie van de te slopen boerderij is cruciaal voor het karakter van het erg en daarmee van de structuur van het lint. Reclamant verzoekt dat ook de sloop van de boerderij te heroverwegen, met als insteek renovatie en realisatie van bijpassende bijgebouwen. Indien er overgegaan wordt tot sloop van de boerderij, dienen de twee woningen in een vergelijkbare positie en oriëntatie te hebben als momenteel met de boerderij het geval is; Eventueel kan dit door de twee woningen uit te voeren in een gemeenschappelijke massa, die net als de huidige boerderij parallel aan de wetering staat. Binnen genoemde gemeenschappelijke volume kunnen dan 2 woningen gerealiseerd worden. Dus één gemeenschappelijk volume in de geest van de te slopen boerderij,	Vervolgens zijn reclamant, gemeente en initiatiefnemer met elkaar in gesprek gegaan om te onderzoeken in hoeverre - en op welke wijze - het vast te stellen bestemmingsplan zodanig aangepast en aangevuld kan worden, dat er uiteindelijk geen sprake meer is van strijdigheid met provinciaal beleid enerzijds en anderzijds het vast te stellen van als gevolg van de doorgevoerde wijzigingen niet onevenredig ver afstaat van het plan zoals het als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Aan de hand van aanpassingsvoorstellen en impressiemateriaal van de initiatiefnemer hebben reclamant, gemeente en initiatiefnemer vervolgens voorgestelde oplossingsrichtingen / aanpassingsvoorstellen bestudeerd en aan de hand van de zienswijze op haalbaarheid en wenselijkheid getoetst en besproken. Al snel bleek dat zowel reclamant, gemeente en initiatiefnemer zich herkennen in het standpunt dat de ontwikkeling qua inpasbaarheid dient aan te sluiten op de bestaande ritmiek van het lint. Naast het feit dat de twee te realiseren woningen zodoende een nadrukkelijke onderlinge samenhang dienen te vertonen, dient de inpassing van de woningen qua opzet van massa en positionering zodanig plaats te vinden dat er geen inbreuk wordt gemaakt op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Partijen hebben geconcludeerd dat – uitgaande van twee geschakelde woningen – goed inpasbaar zijn door o.a. het bouwvolume deels wat naar achteren te plaatsen ten opzichte van de voorgevelrooilijnen van omliggende woningen. Hierdoor wordt het tevens stedenbouwkundig verantwoord om de nokrichting niet per definitie evenwijdig aan de wetering te laten lopen (zoals in de bestaande situatie wel het geval is) . Door tevens eventuele aan- en bijgebouwen primair achter de nieuwe geschakelde hoofdmassa te realiseren in combinatie met de sloop van bestaande schuren op het perceel, ontstaan er tevens meer doorzichten en zichtlijnen aan weerszijden van het perceel. De inpasbaarheid in het lint wordt op deze wijze geoptimaliseerd en brengt ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee, zowel op zichzelf staand als in
--	--

	met daarin 2 woningen. Daarin speelt mee dat vanuit het uitgangspunt 'ruimte-voor-ruimte' er te weinig wordt gesloopt om een extra woning te bouwen, waardoor maatwerk en kwaliteitsverbetering aan de orde zijn. Reclamant verzoekt dan ook om het ontwerpbestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.	relatie tot het bestaande lint. Voorgaande aanpassingslagen hebben tevens tot gevolg dat de impact op het aanzicht van het perceel vanaf de weg gezien, geminimaliseerd wordt. Zowel reclamant als gemeente en initiatiefnemer concluderen dat er op basis van voorgestelde aanpassingslagen en de verwerking daarvan in het vast te stellen bestemmingsplan geen sprake meer is van strijdigheid ten aanzien van provinciaal beleid en er in die zin voldoende tegemoet wordt gekomen aan de grieven zoals verwoord in de zienswijze. Met dien verstande dat de voorgestelde aanpassingsvoorstellen niet zodanig zijn dat er een onverenigbaar verschil ontstaat tussen het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan waarin de aanpassingsvoorstellen in zijn verwerkt. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing/aanvulling van de voorschriften en toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan.
--	---	---