

Vooraf gestelde vragen

Vergadering d.d.	: maandag 8 juni 2026
Soort vergadering	: Gemeenteraad
Nummer agendapunt	: 10
Titel agendapunt	: Verzaamd adviesrecht BOPA Pastoor Onelplein 1-3, Roelofarendsveen.

Datum: maandag 8 juni 2026	Indiener: Samen - Weijers (Willem)	Vraag 1: De Maria Presentatiekerk is een beeldbepalend karakteristiek pand. De definitieve ontwerptekeningen dienen, vanwege de status 'karakteristiek pand', voor advies voorgelegd te zijn aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Uit die tekeningen moet blijken of het nieuw te bouwen woonblokje t.b.v. vier sociale huurwoningen passend is in de omgeving. Heeft de adviescommissie de ontwerptekeningen beoordeeld en welk advies is hierover uitgebracht?
		Antwoord: Ja, en zoals ook in het raadsvoorstel te lezen valt, is de gemeentelijke adviescommissie positief over het ontwerp.

Datum: maandag 8 juni 2026	Indiener: Samen - Weijers (Willem)	Vraag 2: Ook mag er als gevolg van de ontwikkeling geen sprake zijn van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit. Er moet zelfs sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij de karakteristieke kavelstructuur met doorzichten intact wordt gehouden. Op welke wijze is dit beoordeeld en hoe wordt zeker gesteld dat hieraan wordt voldaan?
		Antwoord: Onduidelijk is wat met bovenstaande wordt bedoeld, maar vermoedelijk gaat het over de toetsing aan provinciaal beleid. In paragraaf 6.2.1 staat beschreven hoe aan de verschillende richtpunten uit de provinciale Omgevingsvisie wordt voldaan. Aangezien deze richtpunten toezien op het gehele gebied en voornamelijk het buitengebied, is het provinciaal beleid maar in beperkte mate relevant/van toepassing.

Datum: maandag 8 juni 2026	Indiener: Samen - Weijers (Willem)	Vraag 3: Realisatie van voorliggend voornemen zal het uitzicht vanaf het Westeinde op de Maria Presentatiekerk voor een groot deel ontnemen door de bouw van 3 vrijstaande dijkwoningen. Uitsluitend het achterste deel van de kerk blijft voor een deel zichtbaar vanaf het Westeinde. Aangezien het hier een karakteristiek en beeldbepalend pand betreft is dit onwenselijk. Op welke wijze heeft de gemeentelijke adviescommissie dit beoordeeld en hoe is men gekomen tot een positief besluit?
		Antwoord: Citaat uit advies van de gemeentelijke adviescommissie: "Voornaamste onderdeel van deze aanvraag betreft de ruimtelijke impact van het toevoegen van de drie woningen op

		<i>de dijk. Deze zijn aan de oostkant gesitueerd, waardoor het westelijk deel van de dijk leeg blijft en het zicht op de kerk behouden blijft."</i> Het is natuurlijk ook niet zo dat de gehele dijk bebouwd wordt en dus al het zicht op de achterliggende kerk vanaf het Westeinde ontnomen wordt.
--	--	--

Datum: maandag 8 juni 2026	Indiener: Samen - Weijers (Willem)	Vraag 4: Is de vergunning aangevraagd bij Hoogheemraadschap Rijnland en wat is de status hiervan?
		Antwoord: De initiatiefnemer geeft aan dat deze nog niet is aangevraagd. Dit zal gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' gedaan worden.

Datum: maandag 8 juni 2026	Indiener: Samen - Weijers (Willem)	Vraag 5: Ref. f. "De dijkwoningen dienen aan te sluiten bij de bestaande lintbebouwing aan de noordzijde, zodat het zuidelijke deel van het dijkperceel onbebouwd blijft". De situatieschets geeft echter aan dat de dijkwoningen aansluiten bij de lintbebouwing aan de zuidzijde. Graag een toelichting hierop.
		Antwoord: Zie het document 'Beantwoording openstaande vragen Hoorzitting RO' op iBabs.

Datum: maandag 8 juni 2026	Indiener: Samen - Weijers (Willem)	Vraag 6: Verkeersveiligheid inrit dijkwoningen vanaf brugtalud De bomen en de bosschages langs het talud van de brug zullen moeten verdwijnen om een inrit te kunnen realiseren voor de dijkwoningen. Hierdoor ontstaat een verkeersonveilige situatie. Bovendien moet hier groen wijken voor bestrating. Dit is beiden onwenselijk!
		Daar uit de verkregen informatie blijkt dat met name het zicht richting het brughoofd (Westeinde) bijzonder kritisch is, het verzoek aan te geven op welke basis deze ontsluiting verkeerskundig door de gemeente is goedgekeurd. Antwoord: Zogezegd is dit het voorstel van de initiatiefnemer en moet de adviseur verkeer en vervoer nog een integraal advies uitbrengen over dit plan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Om deze vraag goed te kunnen beantwoorden zijn de twee beleidsmedewerkers verkeer en vervoer, vooruitlopend op het integrale advies dus, ter plaatse gaan kijken om de situatie goed te kunnen beoordelen. Zij zijn van mening dat hier op een verkeersveilige manier een weg naar de dijkwoningen aangesloten kan worden, zolang er sprake is van een duidelijke inritconstructie. Naar mening van de beleidsadviseurs is er inderdaad hoogteverschil aanwezig door de brug naar het Westeinde, maar is er voldoende zicht. Het verkeer dat van het Westeinde afkomt, rijdt hier ook langzaam, omdat ze net een haakse bocht hebben moeten maken. Bovendien hoeven de bosschages en boom wat de initiatiefnemer betreft niet te wijken voor de aanleg van de toegangsweg tot de nieuwe dijkwoningen, zoals ook op de tekening op pagina 34 van de GoFlo te zien is.

Datum:
maandag
8 juni
2026

Indiener:
Samen - Weijers
(Willem)

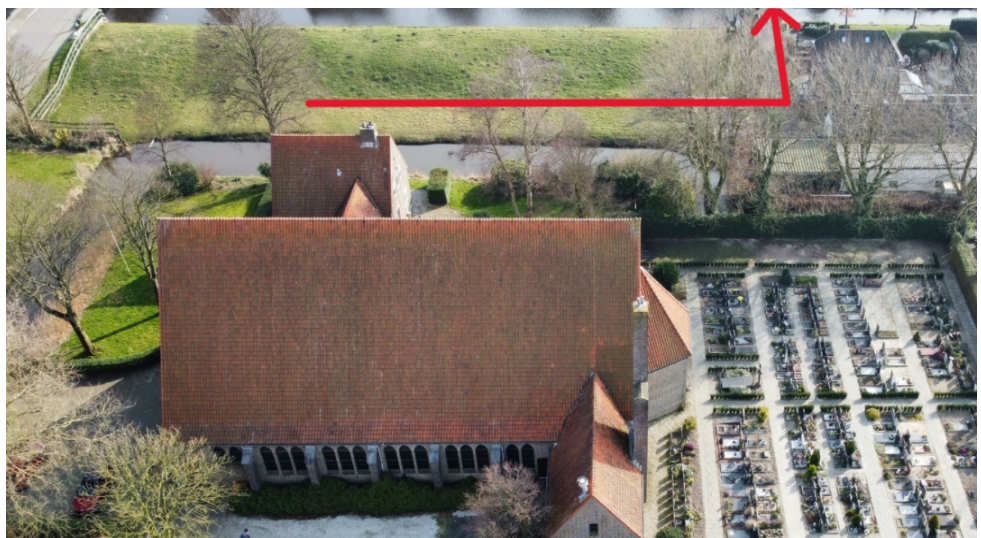
Vraag 7:
Onderstaand worden twee alternatieve opties voorgesteld.

Zijn deze onderzocht en wat is de uitkomst hiervan?

Optie 1:
Ontsluiting dijkwoningen via bestaande toegangsweg Maria Presentatiekerk met realisatie van een brug.



Optie 2:
Ontsluiting dijkwoningen via toegangsbrug woning Westeinde 10.



Antwoord:
Voor de beantwoording van deze vraag is input gevraagd van de initiatiefnemer.
Onderstaand zijn uitgebreide antwoord:

“Wij hebben zeker in de verkennende fase van het ontwerpproces diverse

		ontsluitingsmogelijkheden voor de dijkwoningen bekeken. Dit waren meerdere opties, ik noem even de belangrijkste: De eerste optie die wij hebben bekeken is over het stukje grond langs de weg wat van de gemeente is. Hierbij kom je als ontsluiting dan onder in het Pastoor Onelplein uit. Aan deze optie zaten meerder grote nadelen. 1: weg over grond geen eigendom; 2: deze weg beïnvloedt het aanzicht van kerk en pastorie negatief; 3: er is reeds een trafohuisje op deze plek bestemd; 4: alle bosschages en boom moeten hiervoor verdwijnen; 5: toerit brandweer is niet haalbaar i.v.m. draaicirkel en te grote afstand om van de opstelplaats bij de voordeuren te komen. De tweede optie is ontsluiting via perceel kerk zoals bovenstaande optie 1. Deze optie hebben wij ook zeker overwogen, daarbij hebben wij op een aantal afwegingen toch voor de huidige optie gekozen: 1: er is een brug nodig welke het aanzicht van de kerk negatief beïnvloedt; 2: bij deze optie worden de wortels van zowel de grote als kleine boom in de tuin van de pastoriëwoning dusdanig beschadigd dat deze ook gekapt zouden moeten worden; 3: de weg zou dan volgens de richtlijnen van de brandweer door de tuin van de pastoriëwoning moeten gaan wat uiteindelijk het gehele groene aanzicht ook zeer negatief beïnvloedt. De door Samen voorgestelde optie 2 heeft nooit tot de mogelijkheden behoord, omdat het stuk dijk tussen Westeinde 10 en de dijkwoningen zagezegd geen eigendom wordt van de ontwikkelaar. Bovendien is de ontsluiting van Westeinde 10 privébezit. Ten slotte is de verwachting dat de brandweer geen goedkeuring zal geven aan een dergelijke ontsluiting. De ingediende optie. Na zorgvuldige afweging van alle opties zijn we tot het ingediende ontwerp voor de ontsluitingsweg gekomen. Deze heeft een aantal belangrijke voordelen: 1: met dit ontwerp kunnen de bosschage en de boom behouden blijven; 2: de toegangsweg is kort en neemt geen onnodige ruimte in beslag, dit komt ten goede aan de groene uitstraling van het gehele project; 3: de weg voor de drie woningen is louter voor eigen gebruik, het is geen doorgaande weg; 4: de toegangsweg ligt laag beneden aan de dijk, waardoor de auto's zoveel mogelijk uit het zicht blijven met als positieve gevolg dat het zicht op de kerk maximaal behouden blijft."
--	--	--

Datum: maandag 8 juni 2026	Indiener: Samen - Weijers (Willem)	Vraag 8: Bouwverkeer De realisatie van de woningen zal intensief bouwverkeer veroorzaken. Is de optie om het bouwverkeer rechtstreeks vanaf de Alkemadelaan toegang te verlenen tot locatie van de kerk resp. dijkwoningen onderzocht en wat is de uitkomst hiervan? Note: Het aanrijden vanaf het Westeinde zal leiden tot grote verkeersopstoppen en onveilige verkeerssituaties.
---	---	---

		Antwoord: Dit betreft een uitwerkingsaspect en is in deze fase nog niet meegenomen.
--	--	--

Datum: maandag 8 juni 2026	Indiener: Samen - Weijers (Willem)	Vraag 9: Ref. Doc.20251023 "Onderbouwing initiatiefnemer" Het westelijk deel van het perceel waarop de dijkwoningen in eerste instantie gerealiseerd zouden worden is volgens de initiatiefnemer niet in eigendom. Graag verneem ik van wie dit perceel in eigendom is.
		Antwoord: De grond is nu eigendom van de Rooms Katholieke Parochie Heilige Franciscus en de initiatiefnemers geven aan dat zij "deze grond niet in hun bezit krijgen". Dat betekent dat dit eigendom blijft van de kerk.

Datum: maandag 8 juni 2026	Indiener: Samen - Weijers (Willem)	Vraag 10: Graag zou ik het adviesrapport van de adviseurs van Dorp stad en Land d.d. 30-07-2025 ontvangen. Deze ontbreekt in het overzicht van relevante documenten.
		Antwoord: Zie bijlage. Volledigheidshalve zijn alle adviezen van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit toegevoegd.

Datum: maandag 8 juni 2026	Indiener: Samen - Weijers (Willem)	Vraag 11: Quickscan Ecologie door Els & Linde Op 04/12/2025 is er door een ecooloog van Els & Linde een bezoek gebracht aan de planlocatie. Het betrof een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren die schade kunnen ondergaan van de geplande ontwikkelingen.
		Pagina 3: In de aanhef wordt aangegeven dat in de directe omgeving van het plangebied een school en winkels aanwezig zijn. Dit is niet het geval. Graag een correctie hierop. Er is op ca. 100 mtr. een kinderdagverblijf en op ca. 1,5 km een klein winkelcentrum. Pagina 4: Tijdens het veldonderzoek van 04 dec. 2025 is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocaties. Opmerking: De wintermaanden, en vooral december, zijn minder geschikt voor ecologisch onderzoek omdat veel dier- en plantensoorten dan moeilijk waarneembaar zijn. Dieren zijn vaak in winterslaap of minder actief, broedvogels zijn niet goed vast te stellen en planten zijn vaak afgestorven of niet zichtbaar. Veel ecologische onderzoeken moeten daarom volgens vaste seizoenen perioden worden uitgevoerd. Onderzoek in december kan leiden tot onvolledige resultaten en maken het noodzakelijk om aanvullend onderzoek in een later moment van het jaar uit te voeren. Pagina 5: Opmerking:

		Er zijn rondom de kerk vele vleermuizen gesignaleerd en er is wel degelijk sprake van essentiële foerageergebieden. Vleermuizen houden in Nederland doorgaans een winterslaap van ongeveer november tot en met maart/april zodat deze tijdens het onderzoek niet zijn waargenomen. Pagina 6: Voorkomende vogelsoorten zoals de specht en de vlaamse gaai (beschermde inheemse vogelsoorten) zijn niet benoemd terwijl deze wel aanwezig zijn. Er komen ook gierzwaluwen en vleermuizen voor die streng beschermd zijn. Ook merels, lijsters, koolmezen en pimpelmezen zijn niet benoemd maar komen wel voor. Pagina 8: H05 Conclusie, advies: Er is een verdiepend onderzoek noodzakelijk. Wanneer zal dit uitgevoerd worden? <u>Vraag/opmerking:</u> Het betreffende onderzoeksrapport van 05/12/2025 betreft een conceptversie. Wanneer wordt het definitieve rapport uitgegeven? Op basis van dit concept en het ontbreken van een verdiepend onderzoek kan geen besluitvorming plaatsvinden. Antwoord: Dat in deze fase nog niet alle onderzoeken zijn uitgevoerd en adviezen zijn gegeven is inherent aan het proces dat we met elkaar hebben afgesproken omtrent het verzwaard adviesrecht. Er is afgesproken dat we 'zo snel mogelijk' nadat een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en het advies ophalen bij de raad, om te voorkomen dat een initiatiefnemer helemaal aan het einde van het traject te horen krijgt dat de raad niet kan instemmen met het verzoek. Er wordt nu aan de raad gevraagd of ingestemd kan worden met deze herontwikkeling. In het raadsbesluit is een slag om de arm opgenomen: <i>"onder de voorwaarde dat voldaan kan worden aan de gestelde eisen en alle adviezen positief zijn"</i>. Dit betreft ook het advies van de Omgevingsdienst die o.a. zal adviseren op het aspect 'ecologie'. Per abuis was de status van het rapport nog niet gewijzigd van 'concept' naar 'definitief'. Dat is alsnog gecorrigeerd.
--	--	---

Datum: maandag 8 juni 2026	Indiener: Samen - Weijers (Willem)	Vraag 12: "Bomen effect analyse" uitgevoerd op 11 april 2026 door "De Boomingenieur" Er staan er 18 bomen in het plangebied. Opmerking: Hierbij is het openbaar groen, t.w. de bosschages met enkele bomen grenzend aan het talud van het Onelplein buiten beschouwing gelaten. Deze moeten plaatsmaken voor de inrit naar de drie dijkwoningen. Verzoek deze mee te nemen in de analyse. Opmerking: 16 van de 18 bomen zijn als goed beoordeeld en kunnen onder de huidige omstandigheden nog minimaal 15 jaar mee. Boom 7 in de plankaart heeft een matige conditie en zal gekapt worden. Gezien de geplande bebouwing van soc. huurwoningen kunnen ook boom 9 en 10 niet behouden blijven.
-------------------------------------	--	---

		Dit betekent dat er dus 3 bomen gekapt moeten worden en de resterende 15 stuks met enige aanpassingen in het bouwplan behouden kunnen met blijven. Het dringende verzoek om opvolging te geven aan de aanbevelingen van “De Boomingenieur” zoals deze zijn benoemd onder hfst. 5.2 van het rapport. Antwoord: Zoals ook toegelicht in de hoorzitting betreft deze herontwikkeling een puzzel tussen woningbouwprogramma, (behoud van) groen en parkeervoorzieningen. Het college is van mening dat dit plan een goede balans is tussen al deze aspecten. De groenbeheerder zal nog adviseren omtrent deze vergunningaanvraag en bovendien is de initiatiefnemer ervan op de hoogte dat hij t.z.t. een kapvergunning aan zal moeten vragen voor één of meerdere bomen.
--	--	--