

GEMEENTE



BODEGRAVEN

Nota van beantwoording zienswijzen met betrekking tot  
het ontwerp bestemmingsplan:

## “Kern Bodegraven”



mei 2010

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Algemene toelichting op de systematiek van het bestemmingsplan `Kern</b>	
<b>Bodegraven.....</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 2 zienswijzen.....</b>	<b>6</b>
1. <i>Ontwikkeling Vromade</i>	6
2. <i>Uitbreiding zorgcentrum Vijverhof Van Dobben de Bruijnstraat 23</i>	14
3. <i>Herontwikkeling timmerfabriek Van den Oudenrijn Wilhelminastraat 72</i>	16
4. <i>Herstructurering Graafse Waard (voorheen Noordrand)</i>	19
5. <i>Appartementencomplex aan de Oud Bodegraafseweg</i>	21
6. <i>bouw sporthal bij zwembad aan de Sportlaan</i>	23
7. <i>Wilhelminastraat 64</i>	26
8. <i>Van Tolstraat 18 / Willemstraat 49 a t/m e</i>	26
9. <i>Zwanebloem 13</i>	27
10. <i>Zuidzijde 39</i>	27
11. <i>Prins Hendrikstraat 4</i>	27
12. <i>Buitenkerk 22</i>	28
13. <i>Hoornblad 44</i>	28
14. <i>Herinrichting openbaar gebied bij Goudseweg</i>	28
15. <i>Noordstraat 74, Brugstraat 1, Prins Hendrikstraat 13</i>	29
16. <i>Goudplevier 2 / Beemdgras 1</i>	30
17. <i>Nassastraat 2b</i>	31
18. <i>Dagrecreatiecentrum De Dorsvloer aan de Broekveldselaan 6 t/m 10</i>	32
19. <i>Zuidzijde 27</i>	32
20. <i>Woningbouwlocatie ten oosten van de Broekveldse Brug</i>	33
21. <i>Nieuwstraat 40</i>	33
22. <i>Groene Zoom</i>	34
23. <i>Woningbouw in Bodegraven Oost</i>	34
24. <i>Beiershof 65</i>	35
25. <i>Zuidzijde 11</i>	35
26. <i>Dronenhoek 5</i>	36
27. <i>Kerkstraat 14</i>	36
28. <i>Molenbiotoop en stiltegebied</i>	37
29. <i>Wilhelminastraat 16</i>	38
30. <i>Julianastraat 36</i>	38
31. <i>Markstraat 9 t/m 25 en Noordstraat 18 en 23</i>	39
32. <i>Cultuur-historische waarden</i>	39

## **Inleiding**

### Aanleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht om voor het gehele gemeentelijke grondgebied een bestemmingsplan (of meerdere bestemmingsplannen) vastgesteld te hebben.

### Procesverloop tot op heden

Het voorontwerp bestemmingsplan Kern Bodegraven heeft met ingang van vrijdag 29 mei tot en met donderdag 9 juli 2009 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Op het voorontwerpplan zijn 41 inspraakreacties ingediend.

Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het bestuurlijk overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de provincie Zuid-Holland, de waterschappen en diverse ministeries. Op het voorontwerpplan zijn 4 inhoudelijke reacties ontvangen: de provincie; het Ministerie van VROM, de beide waterschappen en de Gasunie.

Bovengenoemde reacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Inspraakreactienota met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Kern Bodegraven. Deze inspraakreactienota is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan kern Bodegraven

Een aantal reacties heeft aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Daarnaast is nog een aantal ondergeschikte wijzigingen aangebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan Kern Bodegraven heeft met ingang van vrijdag 22 januari 2010 t/m donderdag 4 maart 2010 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid geweest een reactie op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn rond de 90 zienswijzen ingediend.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling nader toe te lichten tijdens een hoorzitting op 25 maart 2010 ten overstaan van de wethouder ruimtelijke ordening, Jan Bouwens. Van deze hoorzitting is een verslag opgesteld, dat als bijlage bij deze Nota van Beantwoording zienswijzen is opgenomen. In sommige gevallen heeft hetgeen naar voren is gebracht tijdens deze hoorzitting, aanleiding gegeven tot een (tekstuele) aanpassing van onderhavige nota.

Het bestemmingsplan is op 20 mei 2010 vastgesteld door de raad.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van voorliggende Nota van Beantwoording worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een standpunt.

Wat betreft de volgorde waarin de zienswijzen behandeld worden: de zienswijzen zijn onderverdeeld per onderwerp. Het adres dat bij de zienswijze wordt genoemd is in beginsel het adres van de locatie waarop de zienswijze betrekking heeft. Voor zover mogelijk wordt bij de beantwoording van de verschillende zienswijzen die betrekking hebben op hetzelfde onderwerp één reactie gegeven. Dat betekent dat de gemeente niet altijd op iedere zienswijze afzonderlijk ingaat.

## **Hoofdstuk 1 Algemene toelichting op de systematiek van het bestemmingsplan “Kern Bodegraven”**

De zienswijzen zijn beantwoord in de lijn van de uitgangspunten van het bestemmingsplan en het Handboek bestemmingsplannen.

Een bestemmingsplan bestaat uit een kaart, regels of voorschriften en een toelichting. Omdat het bestemmingsplan voor de kern Bodegraven een groot gebied beslaat bestaat de (papieren) versie van het bestemmingsplan uit diverse deelkaarten. In het digitale tijdperk wordt de kaart bij het bestemmingsplan ‘verbeelding’ genoemd en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) spreekt over regels in plaats van voorschriften.

Algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan ‘Kern Bodegraven’ is het vastleggen van de bestaande (planologische) situatie. Dat betekent dat het bestemmingsplan in beginsel conserverend is. De nadrukkelijke bedoeling van de tervisielegging is echter ook ruimte te bieden aan wensen van iedereen met belangen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan legt vooral de bestaande situatie vast maar bevat eveneens een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Wat betreft de wijze van bestemmen is het gebruik op de begane grond bepalend. Als, bijvoorbeeld, de begane grond in gebruik is als kantoor en er boven appartementen zijn gevestigd heeft het pand een “lichtpaarse” kantoorbestemming gebruik op de plankaart / verbeelding. Er wordt dan een aanduiding “w” opgenomen op het bestemmingsvlak voor wat betreft de woonfunctie boven kantoren op de begane grond.

### *Bijgebouwen*

Het uitgangspunt bij de wijze van bestemmen is dat bijgebouwen niet op de plankaart (b.v. worden aangeduid als deze zijn gesitueerd binnen het gebied waar bijgebouwen zijn toegestaan. Het gebied waar bebouwing is toegestaan is “gezoneerd” weergegeven. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het gebied dat op de plankaart / verbeelding is weergegeven binnen het lijnen met de “drakentanden”/ driehoekjes die naar binnen wijzen. Een uitzondering betreffen bijgebouwen die al in de bestaande ondergrond (de gemeenschappelijke basiskaart van Nederland (=GBKN) ) zijn weergegeven. Bijgebouwen worden alleen specifiek aangeduid als ze liggen binnen het gebied waar dergelijke bouwwerken in het nieuwe bestemmingsplan niet zijn toegestaan. In de regel is dit de voor- en zijtuin. Bijgebouwen die liggen buiten het gebied waar bijgebouwen zijn toegestaan vallen onder het overgangsrecht. Dit houdt in dat bestaande rechten worden geaccepteerd: deze gebouwen mogen worden vernieuwd of veranderd (maar niet worden vergroot). Dit geldt overigens niet voor bijgebouwen die zonder vergunning zijn gebouwd, ook al zijn deze bijgebouwen al een langere tijd aanwezig.

Voor een nadere toelichting op de opbouw van de kaart van het bestemmingsplan; zie paragraaf 6.2 van de toelichting op het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn in de lijn van de uitgangspunten van het bestemmingsplan ‘Kern Bodegraven’ beantwoord.

### **Verwerking inspraakreacties**

Het ontwerpbestemmingsplan is, mede naar aanleiding van de inspraakreacties, gedeeltelijk aangepast. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- het plangebied is aangepast: het gebied ten westen van de Oud Bodegraafseweg, het gebied rondom de Rooms-katholieke kerk is in het bestemmingsplan meegenomen;
- Een aantal gebieden zijn alsnog niet in het bestemmingsplan opgenomen: betreft de Dronenhoek en het gebied rondom het Dronenplein (met uitzondering van de nieuwe locatie van de Willibrod-Miland school);
- in beginsel hebben de panden die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (de zogenaamde ‘M.I.P. –panden’) op de bestemmingsplankaart de aanduiding

'cultuurhistorische waarde' gekregen. In de regels is opgenomen dat het niet is toegestaan deze panden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

- In een aantal inspraakreacties is er op gewezen dat de hoofdgebouwen, bouw- en of goothoogtes niet kloppen. In de gevallen waarin de bestaande situatie niet juist is weergegeven op de plankaart is de weergave aangepast;
- een aantal concrete verzoeken voor uitbreidingen bij woningen is meegenomen in het bestemmingsplan;
- de dubbelbestemming waterstaattoeleinden is opgenomen voor de regionale waterkering van de Oude Rijn en de waterparagraaf in de toelichting is verder uitgewerkt;
- de paragraaf over externe veiligheid is verder uitgewerkt met o.a. een risicoberekening van het plaatsgebonden- en groepsrisico.

## **Hoofdstuk 2 zienswijzen**

### Algemeen

Van alle ingediende zienswijzen wordt in deze nota een samenvatting gegeven van de naar voren gebracht argumenten. Dit komt de herkenbaarheid van de zienswijzen ten goede. Daar waar tijdens de hoorzitting van 25 maart 2010 gemaakte opmerkingen een aanvulling of verheldering vormen op de reeds schriftelijk ingediende zienswijzen is dit toegevoegd. De reactie op de zienswijzen is niet per zienswijzen maar per onderwerp (b.v. parkeren) geformuleerd bij de ontwikkellocaties die in het bestemmingsplan zijn opgenomen en waarop meerdere zienswijzen zijn ingediend. Dit is overzichtelijker en bevordert de leesbaarheid. Degene die een zienswijze heeft ingediend wordt hieronder aangeduid met de term 'reclamant'.

### **1. Herontwikkeling gebied rondom de Vromade - omwonenden Cortenhoeve / Zwanebloem; Goudplevier, bewoners boven het winkelcentrum en Van Dijke Planontwikkeling en huisartsen**

Door een aantal omwonenden en een van de ontwikkelaars in het projectgebied (Van Dijke Planontwikkeling b.v.) is een zienswijze ingediend:

- zienswijzen van bewoners Goudplevier 6 mede namens de bewoner van Goudplevier 2, de bewoners van Goudplevier 4, 8 en 10. Deze zienswijzen richten zich tegen de gehele herontwikkeling van het gebied rondom de Vromade: zowel de bouwblokken A1 en A 2 waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen als de uitbreiding bij de sporthal die rechtstreeks is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan (locatie B1);
- Zienswijzen van de omwonenden aan de Zwanebloem (5) en de Cortenhoeve (1). Daarnaast hebben ruim 130 omwonenden afzonderlijk 'acckoordbevinding van het bezwaarschrift' ondertekend: deze zienswijzen richt zich specifiek tegen een onderdeel van bij de herontwikkeling van de locatie Vromade. Het betreft de uitbreiding rond de sporthal (plandeel B1).
- Zienswijzen van de bewoners van de appartementen boven het winkelcentrum. De zienswijze is ondertekend door 9 bewoners en richt zich tegen de uitbreiding bij de sporthal.
- Huisarts gevestigd aan Vromade 29: de zienswijze richt zich op de strook grond naast de apotheek;
- Van Dijke Planontwikkeling: de zienswijze richt zich op de wijzigingsbevoegdheid voor de 17 grondgebonden woningen en de strook grond naast de hypotheek.

### *Zienswijzen omwonenden Zwanebloem en Cortenhoeve*

In de zienswijzen voeren reclamanten de volgende argumenten aan:

Ten aanzien van het proces:

- omwonenden zijn niet voldoende betrokken bij het planproces. Tijdens de inspraakperiode op het voorontwerp waren deze plannen nog niet in het bestemmingsplan opgenomen;
- het is onterecht om het initiatief te laten 'meeliften' met het bestemmingsplan. Bovendien wordt op deze manier voorbij gegaan aan de inspraakverordening. Uit de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat er grote nieuwbouwwontwikkelingen zijn meegenomen. Een planontwikkeling als het onderhavige mag pas worden opgenomen als het participatieproces is doorlopen;

Ten aanzien van de inhoud:

- *stedebouwkundige uitgangspunten*: bestaande sporthal is 9 m hoog en de bebouwing die tegen de sporthal wordt gebouwd wordt 17 m waarbij de rooilijnen worden verlegd tot nagenoeg de Indoorweg. Eveneens is er geen sprake van een centrumfunctie: het centrum ligt tussen het gemeentehuis en het NS station. De nieuwbouw past niet in het dorpse en groene karakter van het winkelcentrum Broekvelden. Het verzoek is om de bouwmassa terug te brengen tot maximaal 3 bouwlagen;

- *Woningbouwprogramma*: het woonprogramma van Vromade is circa 70 woningen. De provincie gaat uit van 'migratie saldo 0' bij Groene Hart gemeenten. De gemeente onderbouwt niet dat dit woningbouwprogramma past binnen dit beleid en alleen bedoeld is voor de lokale woningbouw behoefte.
- *Openbare ruimte*: Niet alle aanwezige groengebieden zijn als zodanig bestemd;
- *Parkeersituatie*: Reclamanten kunnen zich niet vinden in de uitgangspunten van het parkeeronderzoek van adviesbureau AGV waar de ruimtelijke onderbouwing naar verwijst. Niet duidelijk is waarop de vermindering van het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd. Elke nieuwe ontwikkeling dient volledig in de eigen behoefte te voorzien maar door toenemende mobiliteit (o.a. vanwege toeloop uit de toekomstige woonwijk Weideveld) kan niet volstaan worden met het hanteren van de minimale parkeernorm uit de ASVV.

#### *Zienswijzen omwonenden Goudplevier*

- Het bestemmingsplan stelt dat er gebruik wordt gemaakt van een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO (= Wet op de Ruimtelijke Ordening). Dat is opmerkelijk omdat deze wet sinds 1 juli 2008 niet meer bestaat;
- Het bouwblok A2 is op dit moment parkeerplaats en kan volgens het bestemmingsplan gewijzigd worden in wonen. Dit is onacceptabel omdat de parkeerbalans daardoor wordt verstoord: de gemeente gaat al onder haar minimumnorm zitten en er wordt geen rekening gehouden met de aanzuigende werking van scholen en de bewoners van de toekomstige wijk Weideveld;
- De nokhoogte van de te bouwen woningen op locatie A 2 is ongewenst omdat ze 2 m hoger zijn de bestaande woningen in de directe omgeving (11 m in plaats van 9 m);
- Er worden te veel woningen gebouwd in Bodegraven. De gemeente maakt niet de juiste keuzen. De leefbaarheid rondom de Vromade verslechtert: omdat er budgettair neutraal gebouwd moet worden komen er te veel woningen en is er te weinig ruimte voor parkeren en groen.
- Er wordt op een verkeerde manier invulling gegeven aan het herkenbaar maken van de centrumfunctie van het winkelcentrum Broekvelden: niet door meer massa maar door b.v. een betere bewegwijzering en het bouwen volgens "een open arm structuur" (volgens toegevoegde schets) zoals aanvankelijk de bedoeling was;
- Door de toename van de bebouwingsdichtheid is er sprake van een toename van geluidhinder en verkeersbewegingen. Deze zorgen voor een substantiële verslechtering van de luchtkwaliteit;
- De nieuwe woningen tasten de privacy van de bewoners aan de Goudplevier aan;
- Gemeente voert een tegenstrijdig beleid: nieuwe bewoners worden met een aantrekkelijk wooncomfort naar de nieuwe wijk Weideveld gelokt terwijl diezelfde gemeente het wooncomfort van de huidige bewoners bij de Vromade beperkt;
- Ruime parkeergelegenheid bij de Vromade is noodzakelijk voor de diverse functies: winkelcentrum. Woon-zorg-welzijnskruispunt en de sporthal;
- Voor de jeugdige omwonenden is het ongewenst dat er minder groen komt, speelruimte beperkt is en de verkeersveiligheid vermindert.

#### *Zienswijzen bewoners appartementen boven het winkelcentrum*

- er is geen inspraak geweest: de gemeente heeft drie keer een uitnodiging gestuurd voor het toekomstig project maar de nieuwe situatie was nooit ingetekend. In de nieuwsbrief blijft de gemeente spreken van een inspraaktraject maar betrokkenen hebben nooit de kans gekregen om op de plannen te reageren. Reclamanten hebben niet kunnen meedenken en voelen zich in de maling genomen dat de uitbreiding nu ineens in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen terwijl er op de inspraakavond op het voorontwerp nog niets bekend was over de plannen rondom de sporthal;
- plannen zijn te massaal: reclamanten zijn geschrokken van de massaliteit van de plannen. Het in aanbouw zijde appartementencomplex aan de Waterhoen bevestigt deze opvatting. Aanvankelijk bestonden de plannen uit 3 à 4 verdiepingen en nu loopt de

aanbouw bij de sporthal richting de appartementen van reclamanten op tot 5 verdiepingen. Dit strookt niet met het standpunt van de gemeente dat het aangepaste plan minder massaal is in vergelijking met het oorspronkelijke plan. Reclamanten vermoeden dat dit noodzakelijk is om het tekort van € 900.000 te compenseren;

- *toename parkeerproblemen:* gemeente baseert de behoefte op een parkeeronderzoek van 18 januari 2006. Dit rapport kan niet als basis dienen omdat zich sindsdien nieuwe ontwikkelingen hebben voortgedaan: verruiming van de openingstijden van supermarkt C 1000; vestiging nieuwe winkels, op vrijdag en zaterdag is er markt op het Vromadeplein; er is een pinautomaat gekomen; de kantine in de sporthal wordt verhuurd voor feesten en partijen; de aanwezige scholen verhuren hun ruimtes aan derden. Om het chronisch tekort aan parkeerplaatsen te compenseren verwijzen reclamanten naar bijgevoegde foto's. De toename van het aantal fietsen leidt ook tot chaos; die staan nu al kris kras geparkeerd op het plein. Reclamanten vrezen bovendien dat de bewoners van de in ontwikkeling zijnde nieuwe wijk Weideveld hun boodschappen komen doen in het winkelcentrum Broekvelden omdat Weideveld zelf geen voorzieningen kent. Dat geldt ook voor de scholen die bevolkt zullen worden met kinderen uit Weideveld. De 54 parkeerplaatsen achter de sporthal zullen niet door winkelend publiek gebruikt worden want dat is te ver lopen. Reclamanten vragen zich af op de gemeente wel kan rekenen: er komen weliswaar 54 nieuwe parkeerplaatsen achter de sporthal en naast de flat en de 17 grondgebonden woningen ook nog 49 p.p. maar er verdwijnt een parkeerplaats met 49 p.p. waarop een deel van de woningen van Van Dijke Planontwikkeling wordt gebouwd. De parkeerproblemen zijn nu al gigantisch, er komt een restaurant in de sporthal, extra commerciële winkels, 28 extra woningen rondom de sporthal en toekomstige bezoekers van de 760 woningen in Weideveld;
- *Veiligheid:* De bevoorrading van het winkelcentrum vindt een paar keer per dag plaats. De bevoorradingswagens kunnen niet direct naar de laad- en losruimte rijden en moeten draaien. Dit leidt tot gevaarlijke situaties zeker als het winkelend publiek alleen maar toeneemt. De aanleg van een fietspad over het Vromadeplein draagt niet bij aan de veiligheid evenmin als het halen en brengen van schoolgaande kinderen;
- *Geluids- en milieuoverlast:* Er is overlast van het vroege bevoorradingsverkeer (piepgeluiden en achteruitrijdende vrachtwagens) en het ophalen van winkelwagentjes als gevolg van de ruimere openingstijden. Overlast van de ingang van de sporthal; meer bezoekers en rokers die buiten staan. Voor de nieuwe woningen worden aanvullende geluidwerende voorzieningen getroffen in de gevels. Deze voorzieningen hebben de bewoners van de reeds bestaande appartementen niet.
- *Stedebouwkundig:* het klopt niet dat de gemeente stelt dat er wordt aangesloten bij de bestaande hoogtes. Appartementen van reclamanten hebben slechts 3 lagen terwijl er nu vijf lagen gebouwd worden. Dit leidt voor de appartementen van reclamanten tot minder zonlicht.

#### *Zienswijze ontwikkelaar Van Dijke Planontwikkeling*

- de gronden direct naast Lloyds apotheek (kadastraal bekend F 3859; gedeeltelijk) hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'groen' maar in het nu nog geldende bestemmingsplan de bestemming 'gemengde doeleinden'. Op dit moment zijn er besprekingen gaande tussen de gemeente en Van Dijke over de herontwikkeling van Vromade. In de samenwerkingsovereenkomst tussen Van Dijke en de gemeente is afgesproken dat de bestemming pas gewijzigd wordt nadat de vervolcontracten zijn gesloten. Het opnemen van de bestemming 'groen' is volgens reclamant dan ook strijdig met de gemaakte afspraken. De gemengde doeleinden bestemming (GD) dient te worden gehandhaafd;
- Voor de woningbouwlocaties A 1 en A 2 (17 grondgebonden woningen) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het is reclamant onduidelijk waarom er voor de ontwikkellocatie van Mozaïek Wonen bij de sporthal een rechtstreekse bestemming is opgenomen en voor de 17 grondgebonden slechts een wijzigingsbevoegdheid. De



realisatie van het gezondheidscentrum nabij de sporthal is, volgens berichten in de lokale pers, nog allerminst zeker.

#### *Zienswijzen huisarts gevestigd aan Vromade 29*

Reclamant is sinds 1 maart 1984 gevestigd als huisarts in het winkelcentrum Broekvelden. Sinds 2002 is hij tijdelijk gevestigd in een porto-cabin in afwachting van de herontwikkeling van het gebied rondom de Vromade. Inmiddels is het 8 jaar verder en is de komst van een gezondheidscentrum gestrand: de huisartsen gaan niet naar het gezondheidscentrum en de apotheek blijft gevestigd op de huidige locatie. Reclamant wil zich, gelet op deze ontwikkeling graag vestigen op het grasveld naast de apotheek bij het winkelcentrum Broekvelden. Lopende de onderhandelingen verzoekt reclamant de bestemming, van het grasveld naast de apotheek de bestemming 'gemengde doeleinden (GD-2)', zoals opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan te handhaven en niet te wijzigen in de bestemming 'groen' (G). Reden is om de aankoop van 100 m<sup>2</sup> grond en de bebouwing daarvan mogelijk te maken.

#### **Reactie**

##### *Geen inspraak over het bouwplan rondom de Sporthoeve*

Het project van de herstructurering van het gebied rondom Vromade kent een lange voorgeschiedenis. In september 2006 zijn omwonenden en belanghebbenden tijdens een informatieavond gevraagd om reacties en ideeën op het ontwerp te geven. De schriftelijk ingediende ideeën en reacties zijn door de gemeente schriftelijk beantwoord. In de periode van november 2005 tot maart 2007 heeft de gemeente overleg gevoerd met de deelnemers aan de adviesgroep Vromade. In deze adviesgroep waren ook omwonenden vertegenwoordigd. De weergave in het bestemmingsplan is het resultaat van het inspraaktraject en de besluitvorming door de raad. Uiteindelijk is het aantal woningen teruggebracht van 159 naar 71, zijn de plannen minder hoog geworden en vindt er een minder omvangrijke inrichting van het openbaar gebied plaats (geen herinrichting van het plein bij het winkelcentrum en geen ondergrondseparkeergarages).

Naar aanleiding van de zienswijzen en de hoorzitting is de gemeente duidelijk geworden dat er nog steeds weinig draagvlak bestaat bij de omwonenden voor het gedeelte van de herontwikkeling dat betrekking heeft op de locatie B 1 (de uitbreiding bij de sporthal). De gemeente erkent dat er tot nu toe geen inspraakavond is geweest die specifiek bedoeld is om de uitbreiding rondom de sporthal te bespreken met de omwonenden (in het bijzonder de bewoners van de appartementen boven het winkelcentrum). Dit alles overwegende heeft de gemeente besloten om voor de uitbreiding bij de sporthal geen rechtstreekse bestemming op te nemen. In plaats van een rechtstreekse bestemming neemt de gemeente voor locatie B 1 een wijzigingsbevoegdheid op. Om misverstanden te voorkomen: het realiseren van het programma voor locatie B 1, waarvoor de raad de kaders heeft vastgesteld, blijft mogelijk binnen de wijzigingsbevoegdheid. Het feit dat er in het bestemmingsplan geen rechtstreekse bestemming wordt opgenomen betekent dat het bestemmingsplan geen directe bouwtitel mogelijk maakt. Voor een concrete aanvraag om bouwvergunning dient altijd een afzonderlijke wijzigingsprocedure te worden gevoerd. Onderdeel van deze procedure is de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Ten aanzien van de opmerking dat uit de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt dat er nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen merkt de gemeente het volgende op. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 bestaat niet langer de verplichting voor de gemeente om inspraak te verlenen als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. De gemeente is echter verplicht om kennis te geven als er sprake is van een bestemmingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen (art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening). Deze publicatie heeft plaatsgevonden op de gemeentepagina van het Bodegraafs Nieuwsblad van 28 mei 2009.

### *Parkeren*

De gehele herontwikkeling van het gebied rondom de Vromade voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte. Er zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen om te voldoen aan de toekomstige parkeervraag. Zowel de parkeervraagberekening, als de berekeningssystematiek die op de landelijke kengetallen is gebaseerd volgens de CROW (= aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen in de bebouwde kom) is correct uitgevoerd. Het parkeeronderzoek uit 2006 is nog steeds actueel. De ontwikkelingen die zich sindsdien hebben voortgedaan, en waar reclamanten naar verwijzen zijn niet van dien aard of omvang (b.v. de komst van een pinautomaat) dat dit leidt tot een hoger aantal parkeerplaatsen. De verruiming van de openingstijden van de C 1000 leidt juist tot een spreiding van het aantal bezoekers over de gehele dag. Wat betreft het aantal parkeerplaatsen is er maatwerk verricht en gekeken naar de verschillende functies: zo is er voor de functie detailhandel een norm aangehouden die hoger ligt dan de minimale norm waar de ASVV vanuit gaat. Voor andere functies is het voldoende om een norm aan te houden die ligt onder de minimale parkeernorm. Het is echter niet zo dat minimaal is gelijk te stellen aan marginaal. Uit parkeeronderzoek is tot nu toe steeds gebleken dat Bodegraven kan volstaan met de minimale bandbreedte van de ASVV. Door het hanteren van deze norm zal er dan ook geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaan.

Wat betreft de door de gemeente gehanteerde parkeernorm: uit het onderzoek van verkeerskundig adviesbureau AGV blijkt dat de gemeente bij de meeste functies kan volstaan met het hanteren van de onderkant van de bandbreedte die de ASVV-normen (= Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) aangeeft. Dit is de zogenaamde minimale norm. Er is echter maatwerk verricht en gekeken naar de verschillende functies: zo is er voor de functie detailhandel een norm aangehouden die hoger ligt dan de minimale norm waar de ASVV vanuit gaat. Voor andere functies is het voldoende om een norm aan te houden die ligt onder de minimale parkeernorm. Het is echter niet zo dat minimale gelijk is te stellen aan marginaal. Uit parkeeronderzoek is tot nu toe steeds gebleken dat Bodegraven kan volstaan met de minimale bandbreedte van de ASVV. Door het hanteren van deze norm zal er dan ook geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaan.

Wat betreft het aantal parkeerplaatsen: dit aantal is afgestemd op de verschillende functies in het gebied. Van belang is tevens dat er (gedeeltelijk) sprake is van sloop / nieuwbouw: het voormalige appartementencomplex (18 app.) aan de Waterhoen is gesloopt en nagenoeg op dezelfde plaats wordt een nieuw appartementencomplex gebouwd (26 app.). Voor de nieuw toe te voegen functies worden, conform het gemeentelijk beleid, parkeerplaatsen toegevoegd. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarbij is er rekening mee gehouden dat een deel van de parkeerplaatsen dubbel gebruikt kunnen worden (b.v. wat betreft het winkelend publiek en de bezoekers van de sporthal). De diversiteit aan functies zorgt er voor dat de parkeerbehoefte van deze functies zich niet tegelijkertijd voortdoet en verspreid is over de dag.

### *Procedure*

Procesmatig vindt de gemeente het zuiverder om zoveel mogelijk als eerste een bestemmingsplan vast te stellen en vervolgens de aanvragen om bouwvergunning te toetsen aan het bestemmingsplan. Zodoende wordt het ruimtelijk kader op abstract niveau vastgelegd en vervolgens worden bouwplannen aan dit kader getoetst. Om echter flexibel te kunnen inspelen op (onvoorziene) maatschappelijke ontwikkelingen biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan of een projectbesluit te nemen voor een specifiek plan. Tijdens de inloopavond over het voorontwerpbestemmingsplan op 24 juni 2009 is de eveneens de vraag gesteld waarom de uitbreiding bij de sporthal niet op de plankaart is meegenomen. Op een inspraakreactie met dezelfde strekking hebben wij destijds geantwoord: 'Pas op het moment dat er nadere afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer / ontwikkelaar en er zekerheid bestaat over de uitvoerbaarheid van het project wordt het nieuwe plan rondom de sporthal concreet ingetekend op de plankaart. Dat is op

dit moment nog niet het geval. Dat er overeenstemming is tussen de gemeente en Mozaïek Wonen over de stedenbouwkundige contouren van de nieuwbouwplannen voor Vromade is nog niet voldoende om nu al de nieuwe plannen op de plankaart te kunnen intekenen. Er is ook nog geen aanvraag om bouwvergunning ingediend. Het bouwplan wordt op dit moment op onderdelen uitgewerkt. Afhankelijk van het proces waarin ook tot afspraken met de ontwikkelaar wordt gekomen, bestaat de kans dat op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat het nieuwe plan kan worden ingetekend.' Zo is het ook gegaan: met Mozaïek Wonen heeft de gemeente een planschadeovereenkomst getekend en is er overeenstemming over het ontwerp van het plan.

Wat betreft de artikel 19 lid 2 WRO procedure: Voor de procedure is bepalend de datum van het indienen van de aanvraag om bouwvergunning. De aanvraag om bouwvergunning van woningcorporatie Mozaïek Wonen voor de bouw van de 26 appartementen aan de Waterhoen en de aanvraag om bouwvergunning van Van Dijke Planontwikkeling voor de bouw van 17 grondgebonden woningen zijn ingediend voor dat de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 in werking trad. Deze aanvragen dienen volgens het oude regime te worden afgedaan.

### *Stedebouw*

Reclamanten maken zich zorgen over de massaliteit van herontwikkeling van het gebied rondom de Vromade. De plannen ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp zijn ingrijpend aangepast: het aantal woningen is drastisch teruggebracht van 159 naar 71, het maximaal aantal bouwlagen is verminderd van 6 naar 5 lagen en de herinrichting van het openbaar gebied is minder omvangrijk. Bij het tot stand komen van een project speelt de financiële uitvoerbaarheid een belangrijke rol en daarmee het te realiseren programma. Maar dit programma wordt begrensd door de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. De gemeente is van mening dat het wenselijk is het winkelcentrum en de sporthal als centrale plek in Broekvelden ook in hoogte en omvang te accentueren. Dit is mogelijk zonder het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen onevenredig aan te tasten. De raad hecht grote waarde aan het realiseren van het programma binnen het plangebied en heeft inmiddels besloten extra middelen ter beschikbaar te stellen. De raad bevestigt hiermee het programma dat in september 2007 is vastgelegd.

De uitbreiding bij de Sporthoeve heeft aan de zijde van het winkelcentrum een hoogte van maximaal 16,40 m. Aan de zijde van de Indoorweg heeft de uitbreiding een maximale hoogte van 13,40 m. Door een van de reclamanten is tijdens de hoorzitting opgemerkt dat dit een farce is omdat bijna het gehele pand een hoogte heeft van 16,40 m. De gemeente vindt het wel degelijk van belang deze nuancering in hoogtes te maken omdat juist het gedeelte van 13,40 m, dat het meest aan de zijde van de bestaande woningen is gesitueerd een lagere hoogte kent, en daardoor aansluit op de bestaande omgeving. Voorts is een hoogte van 16,40 m op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar, waarbij wij niet ontkennen dat ook financiële aspecten een rol spelen. Het gebied direct bij de uitbreiding van de sporthal heeft een grootschalig karakter (sporthal, winkelcentrum, parkeerterreinen). Een groene wijk als Broekvelden verdraagt een centrumgebied die benadrukt wordt met meer massa en volume. De gemeente wil juist de ruimtelijke uitstraling van het gebied versterken. Om de centrumfunctie van het gebied rondom de Vromade te benadrukken is het wenselijk om meer dan drie bouwlagen toe te staan. Voorts wordt verwezen naar de paragraaf 7.1 van de ruimtelijke onderbouwing die voor de herontwikkeling van het gebied aan de Vromade is opgesteld en waarin de aspecten stedebouw en architectuur worden beschreven.

Een nokhoogte van 11 m voor de grondgebonden woningen in de deelgebieden A1 en A2 misstaat niet in het plangebied. Het gaat om reguliere woningen bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. Dat deze nokhoogte afwijkt van de bestaande woningen aan de overzijde wil niet zeggen dat ze daarmee ook ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Daarbij komt dat een nokhoogte wat betreft het volume van woningen veel minder bepalend is dan een

goothoogte. Voor de bestaande woningen aan de Goudplevier die tegenover de te bouwen woningen ligt geldt, evenals voor de woningen op locatie A 2 een toegestane goothoogte van 6 m.

#### *Woningbouwprogramma*

Wat betreft het woningbouwprogramma: het woningbouwprogramma van Vromade past binnen de doelstelling van de gemeentelijke woningvisie uit 2005 zoals het versterken van aantrekkelijke woonmilieus en een diversiteit in aanbod van woningen. De discussie naar aanleiding van het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek staat hier los van. Het project Vromade wordt op relatief korte termijn uitgevoerd en de afspraken met de ontwikkelende partijen zijn grotendeels vastgelegd. Het woningmarktonderzoek dat bureau Companen eind 2009 heeft uitgevoerd gaat over de woningbouwprogrammering op langere termijn en de daarin aan te brengen fasering en een goede aansluiting tussen aanbod en vraag. Uit dit onderzoek blijkt eveneens dat er behoefte is aan aanpasbare- en seniorenwoningen. Het woningbouwprogramma van Vromade voldoet hier aan.

Het gaat bij de herinrichting van het gebied rondom de Vromade niet alleen om het herkenbaar maken van de centrumfunctie. Het gaat in het algemeen om het volkshuisvestelijk belang van voldoende woonruimte voor starters en senioren. Met het realiseren van een woonzorgknooppunt in het gebied rondom de Vromade speelt de gemeente in op het langer zelfstandig kunnen blijven wonen van senioren en zorgbehoevenden en de grote groei van de 55-plussers de komende jaren. In het gemeentelijk beleid op grond van het Pact van Savelberg is het gebied aan de Vromade aangewezen als een woonzorgknooppunt.

#### *Milieuaspecten*

In de beantwoording van de zienswijzen en de beslissing op bezwaar dat door een aantal reclamanten is ingesteld is op zowel het aspect van luchtkwaliteit als akoestisch onderzoek uitvoerig ingegaan. Beide onderwerpen spelen bij de belangenafweging een rol maar vormen geen beletsel voor de planontwikkeling. Wat betreft luchtkwaliteit is van belang dat er duidelijkheid bestaat wanneer een project in "niet betekende mate" (=Nibm) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij de herontwikkeling van Vromade gaat het, vanuit het oogpunt van de effecten op luchtkwaliteit, om een project met een bescheiden omvang. Wat betreft geluid: voor alle wegen die onderdeel vormen van het project voor de herinrichting van Vromade of die direct grenzen aan het plangebied geldt een maximale snelheid van 30 km/u. Bij wegen waarvoor een maximale snelheid geldt van 30 km / u is de Wet geluidhinder niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (= o.a. leefbaarheid voor de toekomstige bewoners) is er besloten om akoestisch onderzoek te doen naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op de wegen rondom het project. Uit dit onderzoek blijkt dat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde blijft binnen de marges waarvoor een maximale grenswaarde kan worden verleend. Dit betekent dat er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Woon & leefklimaat*

Wat betreft de privacy: De te bouwen woningen op de locaties A1 en A 2 staan op ruime afstand (circa 18 m) van de woningen van de bewoners van de Goudplevier. Het is niet ongebruikelijk dat aan beide zijden van een straat woningen zijn gepositioneerd. De oriëntatie van de woning of vormgeving is ook niet van dien aard dat er sprake is van een directe 'inkijk' die door reclamanten als onredelijk bezwarend ervaren zou kunnen worden. Dat er mogelijk sprake is van inkijk vanuit de te bouwen woningen op deze locatie in de tuinen van de bewoners aan de Goudplevier wil niet per definitie zeggen dat de privacy van deze bewoners onredelijk wordt aangetast. Gezien de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen (minimaal 18 m) is er dit geval geen sprake van een zodanige inbreuk van privacy dat dit onaanvaardbaar ingrijpt in de persoonlijke levenssfeer.

Wat betreft de groenvoorzieningen in het gebied: het is juist dat niet alle groenstroken ook de bestemming 'groen' hebben gekregen. Alleen gebieden die, op grond van het Groenstructuurplan als structureel groen zijn aan te merken hebben een groenbestemming. Het gaat dan om gebieden, vaak van enige omvang, die een zo goed als permanent groen karakter hebben en ook zullen behouden. Het overige groen is opgenomen binnen de bestemming verkeersbestemming en heeft eveneens een openbaar karakter maar kan flexibel gebruikt worden: naast groen o.a. voor paden, wegen en parkeerplaatsen.

*Relatie met de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk Weideveld*

De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de eventuele verplaatsing van verkeersbewegingen van Vromade naar Weideveld. Daaruit blijkt dat verreweg het grootste deel van de toekomstige bewoners gebruik zal maken van de voorzieningen in het centrum van Bodegraven. Bij de prognoses voor het aantal leerlingen voor de diverse scholen wordt al jaren uitgegaan van de komst van de wijk Weideveld en de gevolgen daarvan.

Zowel in Weideveld als het gebied rondom de Vromade streeft de gemeente naar aantrekkelijk woonmilieus. Dat wil niet zeggen dat beide woonmilieus van elkaar kunnen verschillen en een andere doelgroep voor ogen hebben.

*Veiligheid*

De gemeente kan zich de zorgen van reclamanten over de veiligheid in verband met de vele bezoekers en, waarschijnlijk, de intensievere wijze van bevoorrading voorstellen. Dit betreffen echter aspecten die relevant zijn bij de uitwerking van de plannen en de inrichting van het openbaar gebied. Het bestemmingsplan regelt dergelijke aspecten niet. Bij de inrichting van het gebied zal de gemeente de opmerking van reclamanten over het fietspad en de door reclamanten gemaakte foto's van de huidige situatie meewegen. Ten aanzien van de aantrekkelijkheid van het gebied voor de jeugd: verkeersveiligheid is een aspect dat wij meenemen bij de uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied. Bij deze herinrichting is er aandacht voor speelvoorzieningen. Op het moment dat parkeerplaats P3 wordt ontwikkeld komt er een multifunctioneel sportveld. Bovendien is aan de Goudseweg, nabij de spoorwegovergang, een voetbalkooi aangelegd ter compensatie van het verdwijnen van de voetbalkooi in het plan Vromade.

Wat betreft overlast: de gemeente is van mening dat, als gevolg van de herontwikkeling van het gebied rondom de Vromade, er geen sprake is van een zodanige toename van de overlast ten opzichte van de huidige situatie dat deze onaanvaardbaar is. Enerzijds zullen reclamanten merken dat het gebied rondom de Vromade intensiever wordt gebruikt maar dat wil niet zeggen dat dit ook leidt tot toename van overlast. Reclamanten refereren wat betreft overlast aan de huidige situatie. Overlast is moeilijk objectief vast te stellen en is persoonsafhankelijk. De gemeente is van mening dat een aantal van de door bewoners van de appartementen boven het winkelcentrum genoemde aspecten (geluid van winkelwagentjes, rokers die buiten staan te praten) ook eigen zijn aan het wonen boven een winkelcentrum. Daarbij komt dat wij de plannen alleen kunnen beoordelen op de mogelijke overlast die het gevolg is van het concrete uitbreidingsplannen zoals die nu het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit staat los van eventuele klachten in de huidige situatie. Wat betreft extra isolerende maatregelen voor de te bouwen woningen: voor nieuwe woningen gelden nu eenmaal nieuwe, vaak strengere eisen. De wetgeving voorziet niet in het aanscherpen van de geluidsnormen voor bestaande woningen. De aanscherping van normen in de loop van de tijd is een normaal maatschappelijk verschijnsel.

*Wijzigingsbevoegdheid voor de 17 grondgebonden woningen op locaties A1 en A2 en verzoek vestiging huisarts op grond naast de apotheek*

Het gemeentebestuur is op dit moment nog in onderhandeling met Van Dijke Planontwikkeling over het door hen te realiseren bouwplan van 17 grondgebonden woning

op de locaties A1 en A2 (langs de Indoorweg). In een bestemmingsplan worden ruimtelijke afwegingen gemaakt. Dat zijn niet per definitie dezelfde afwegingen als die in een privaatrechtelijke overeenkomst worden gemaakt. De gemeente is, vanuit haar publiekrechtelijke taak, verplicht bestemmingsplannen regelmatig te herzien. De huisartsen zijn voorzien in het gezondheidscentrum. Wat betreft de komst van het gezondheidscentrum: dit gezondheidscentrum is meer dan alleen de komst van een huisartsenpost. Het gezondheidscentrum heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'gemeente doeleinden'. De ruimtelijke onderbouw van de gemeente is niet gebaseerd op berichtgeving in de lokale pers. De uitbreiding van de sporthal heeft de bestemming 'gemengde doeleinden'. Binnen deze bestemming zijn ruimere gebruiksmogelijkheden toegestaan dan alleen een huisartsenpost of een gezondheidscentrum.

- Er kan pas sprake zijn van het opnemen van een rechtstreekse bestemming als er zekerheid bestaat over de (financiële) uitvoerbaarheid. Met woningcorporatie Mozaïek Wonen heeft de gemeente een overeenkomst gesloten. Met reclamant worden weliswaar op dit moment gesprekken gevoerd maar is er nog geen sprake van afspraken die zijn vastgelegd in een overeenkomst. Overigens zal de gemeente, vanwege de constatering dat er op dit moment onvoldoende maatschappelijk draagvlak is voor de uitbreiding rondom de Sporthoeve, ook voor de locatie B 1 geen rechtstreekse bestemming opnemen.
- Ter verwerking van het ruimtelijk kader zoals vastgesteld door de raad op 27 september 2007 wordt voor het betreffende gebied de bestemming 'groen' opgenomen. Het grasveld naast de apotheek is geen vestigingslocatie binnen het plan Vromade. Het beleid van de gemeente is, conform het Pact van Savelberg, gericht op de concentratie van huisartsen. Voor het gebied rondom het winkelcentrum is dit beleid specifiek gericht op nieuwvestiging in het te ontwikkelen gezondheidscentrum nabij de Sporthoeve. Ook de economische uitvoerbaarheid speelt een rol: als er extra ruimte wordt gecreëerd voor huisartsen ontstaat er meer capaciteit dan noodzakelijk. Dat is geen aanvaardbaar ruimtelijk beleid waarvoor de gemeente verantwoordelijk is.
- Wat betreft de tijdelijke vestiging in de porto-cabin. De gemeente neemt de locatie waar huisarts Van Dobben op dit moment nog is gevestigd niet mee in het bestemmingsplan omdat dit gelet op het gemeentelijk beleid (Pact van Savelberg en de concentratie van huisvesting) niet is gewenst. Bovendien wijst de gemeente er op dat de huidige locatie niet onder het overgangsrecht valt aangezien het gebruik reeds in strijd was met de voorheen geldende bestemmingsplan (zie artikel 41.2 van de regels van het bestemmingsplan kern Bodegraven).

#### Conclusie:

De zienswijzen leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Locatie B 1 (uitbreiding bij de sporthal) wordt niet rechtstreeks bestemd. Voor deze ontwikkeling wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

## **2. Wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van zorgcentrum Vijverhof aan de Van Dobben de Bruijnstraat 23 - diverse omwonenden**

Er zijn 25 zienswijzen ingediend naar aanleiding van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van zorgcentrum Vijverhof:

- Achmea rechtsbijstand namens de bewoner van Vijverlaan 12;
- De bewoners van het Westeinde 3 t/m 7;
- De bewoner van Van Dobben de Bruijnstraat 25;
- De bewoner van Rondom de Watertoren 1;
- STV advocaten te 's - Gravenhage namens 19 omwonenden: Oranjeplantsoen 2,4,6,8,10; Vijverlaan 6, 8,10,11,13,14,15,16, 18; Van Dobben de Bruijnstraat 21, 28, 30, 32 en Rond en Watertoren 2.

In de zienswijzen worden de volgende argumenten aangevoerd:

- omdat er nog geen concreet bouwplan is, bestaat in theorie de kans dat er binnen het gearceerd aangegeven gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft tot 12 m hoog gebouwd wordt. Het verzoek is om een bebouwingsvrij zone op te nemen van 10 m vanaf de waterkant van de sloot tussen de huisnr. 25 en 23 en op te nemen dat er in deze strook van 10 m geen inrit / weg wordt aangelegd;
- de op de informatieavond gepresenteerde modellen zijn niet realistisch of zorgen voor te veel overlast. Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen zeker nu aan de bewoners van het Westeinde is toegezegd dat er vanaf deze zijde geen vrachtauto's op het terrein zullen komen;
- er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Een goede ruimtelijke ordening leidt tot het inzicht dat men ter plaatsen niet moet willen verdichten. Het argument dat er vanwege demografische ontwikkelingen meer zorgwoningen nodig zijn is geen excuus om de ruimtelijke ordening te negeren. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid gaat onvoldoende in op alle ruimtelijke effecten van het voorgenomen besluit. Reclamant stelt dat er vleermuizen in de directe omgeving van het zorgcentrum voorkomen. Hier dient nader onderzoek naar gedaan te worden;
- alternatieve locaties: een goede ruimtelijke ordening houdt in dat er ook gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties. Te meer daar in de informatieavond is gesteld dat er op grond van demografische gegevens behoefte is aan minimaal 40 zorgwoningen in Bodegraven en de wijzigingsbevoegdheid uit gaat van maximaal 30 woningen. Het bedrijventerrein Dronenhoek zou een betere locatie zijn. Het is gewenst te kiezen voor een locatie waarop in één keer een groter zorgcentrum met alle daarbij behorende voorzieningen kan worden gebouwd en dat ook beter voorziet in een groeiende behoefte;
- Voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid:
  - o Bebouwing niet minder dan 7 m tot de bestemming Verkeers-verblijf gebied: nergens is gebleken waarom een minimale afstand van 7 m aanvaardbaar is. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel;
  - o bebouwingspercentage: een bebouwingspercentage van 50 % leidt onvermijdelijk tot het kappen van minimaal 75 % van de bomen. Dit is in strijd met het bomenbeleid van de gemeente en strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel. Door te kiezen voor een groot gebied voor de wijzigingsbevoegdheid kan bijna altijd voldaan worden aan het bebouwingspercentage. Reclamant is van mening dat dit in strijd is met het fairplay-beginsel;
  - o parkeeroverlast: volgens reclamant zijn er minimaal 40 parkeerplaatsen nodig voor bewoners en personeel. Daarnaast is er ruimte nodig voor aan- en afvoerkeer. Het aantal parkeerplaatsen kan alleen worden gerealiseerd als er bestaande bomen geroid worden. Uitbreiding van het aantal zorgwoningen is niet toelaatbaar omdat dit leidt tot een onacceptabele parkeerdruk in de wijk;
  - o onevenredige aantasting van stedenbouwkundige kwaliteit: een dergelijke bepaling is subjectief en niet toelaatbaar: aan een wijzigingsbevoegdheid dienen op grond van jurisprudentie objectieve grenzen te worden gesteld;
  - o groenbeleid: Bodegraven beschikt gemiddeld over 65 m<sup>2</sup> openbaar groen per woning. Na realisering van het bouwplan is er slechts 36 m<sup>2</sup> per woning beschikbaar. Dit is in strijd met het groenbeleid en het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel;
  - o standpunt Stichting Welzijn Ouderen Bodegraven (SWOB): volgens deze stichting is het bouwen van kleine complexen niet haalbaar omdat het bouwen van een gemeenschappelijke ruimte niet haalbaar is. Er zou voor een locatie gekozen moeten worden waar minimaal 80 zorgwoningen gebouwd kunnen worden;
  - o schade aan de woning: reclamant vreest voor schade aan zijn woning: zowel als gevolg van heiwerkzaamheden als vervolgschade op langer termijn (o.a. planschade);
- Het ontwerpbestemmingsplan leidt tot aantasting van het woongenot: het gaat daarbij om vermindering van de privacy, lichtinval en uitzicht. Bij bijna alle zienswijzen is een brief

toegevoegd van Jan Verkerk Makelaardij waarin de waardevermindering van de woning is getaxeed.

- Tijdens de hoorzitting op 25 maart 2010 is naar voren gekomen dat een aantal reclamanten van mening is dat het überhaupt niet relevant is of er al sprake is van een concreet bouwplan. De gemeente slaat namelijk een stap over: de vraag of het wenselijk is om zorgcentrum Vijverhof op de huidige locatie uit te breiden. Een deel van de reclamanten is van mening dat uitbreiding, in welke vorm dan ook, op de huidige locatie niet acceptabel is. Doordat de gemeente al refereert aan een uit te werken bouwplan op basis van de kaders van de wijzigingsbevoegdheid voelen deze reclamanten zich niet serieus genomen.

### **Reactie**

Mede naar aanleiding van de zienswijzen en de hoorzitting op 25 maart 2010 heeft de raad besloten om de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan te halen. Er is, op dit moment, te weinig maatschappelijk draagvlak voor de ruimtelijke kaders die in de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Daarbij komt dat het integrale zorgbeleid voor ouderen nog onvoldoende is uitgewerkt en nader overleg met alle betrokkenen hiervoor noodzakelijk is. Hoewel de gemeente uitbreiding van het zorgcentrum Vijverhof op de huidige locatie (mits ruimtelijke en maatschappelijk goed onderbouwd) aanvaardbaar vindt, acht zij op dit moment de ontwikkeling nog niet rijp om als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Kern Bodegraven op te nemen. Er is meer tijd nodig om tot een goed doordacht plan te komen. Op de beantwoording van de zienswijzen wordt, vanwege het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid, op dit moment niet ingegaan. De in de zienswijzen aangevoerde argumenten worden meegenomen bij de plannen om tot een uitbreiding van het zorgcentrum te komen dat recht doet aan de wensen van alle betrokkenen. Te zijner tijd zal aan de omwonenden worden teruggekoppeld wat er met hun zienswijzen is gedaan.

### Conclusie:

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt geen wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van zorgcentrum Vijverhof in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat voor het perceel van zorgcentrum Vijverhof de bestemming 'maatschappelijk' wordt opgenomen.

### **3. Wijzigingsbevoegdheid voor locatie Van den Oudenrijn aan de Wilhelminastraat 72 – diverse omwonenden & Pep-Talk b.v. namens de initiatiefnemer**

Voor de herontwikkeling van het terrein van de achterlaatllocatie van voormalige timmerfabriek van de firma Van den Oudenrijn aan de Wilhelminastraat is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Naar aanleiding van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor deze ontwikkellocatie zijn door 8 omwonenden zienswijzen ingediend:

- Bewoners van Wilhelminastraat 61 en 63;
- de eigenaar van het perceel Wilhelminastraat 84-86;
- de eigenaar van het perceel Wilhelminastraat 88;
- de bewoner van Wilhelminastraat 64: bij deze zienswijze is een lijst met handtekeningen van 23 omwonenden gevoegd;
- de bewoners van Noordstraat 53;
- de bewoners van Wilhelminastraat 57;
- de bewoner van Noordzijde 57 D: volgens hem mede namens de bewoners van het appartementencomplex 'De zeven zuilen' aan de Noordstraat maar de zienswijze is alleen door hem ondertekend.
- de bewoonster van Vlijt en Phoenix 21. Deze zienswijze is mede ondertekend door 4 bewoners van Bodegraven.



Tevens is door Pep Talk b.v., namens de initiatiefnemers de firma Van den Oudenrijn B.V., een zienswijze ingediend.

*Zienswijzen omwonenden Wilhelminastraat 61 en 63:*

Reclamanten voeren de volgende zienswijzen aan (de argumenten zijn niet onderverdeeld per zienswijze):

- Aan beide zijden van de ontwikkellocatie dient ruimte te zijn tussen de bestaande en nieuw te realiseren woningen. Aan de zijde van Wilhelminastraat 64 bevindt zich een brandgang waar rekening mee gehouden dient te worden;
- de hoogte van de nieuwe bebouwing dient gelijk te zijn aan de hoogte van de bestaande bebouwing;
- Tijdens de informatieavond is gesteld dat het pand Wilhelminastraat 74/76 blijft bestaan. Onduidelijk is echter of de kap van het pand wordt verhoogd;
- De Rijnkade moet, in het kader van de veiligheid, bereikbaar blijven voor auto's;
- De rooilijn van de bestaande woningen dient gerespecteerd te worden;
- Bij de positionering van de locatie van de in-/uitrit van de parkeergarage dient er rekening te worden gehouden met de verkeersveiligheid;
- Parkeerproblemen: er bestaat nu al een hoge parkeerdruk in de omgeving. Er zijn te weinig parkeerplaatsen in de Wilhelminastraat. Er wordt verzocht om een hogere parkeernorm per woning dan 1,5 parkeerplaats per woning. De bestaande parkeerplaatsen aan de Wilhelminastraat dienen in ieder geval behouden te blijven;
- Niet duidelijk is op welke wijze de bodemsanering zal plaatsvinden. Aandacht voor het voorkomen van geur- en geluidsoverlast;
- Bij het plaatsen van afvalcontainers dient rekening gehouden te worden met de omgeving: zowel wat betreft de bereikbaarheid voor afvalwagens als het passen in het straatbeeld;
- Als de bouwactiviteiten worden uitgevoerd dient er zorgvuldig naar de inrichting van het bouwterrein gekeken te worden. Afsluiting van de Wilhelminastraat is niet gewenst maar wel overleg tussen de aannemer en de omwonenden;
- Aandacht voor een groene inrichting: dit werd gemist bij de plannen die op de informatieavond zijn gepresenteerd.

*Zienswijzen initiatiefnemer:*

Reclamant richt zich in de zienswijzen specifiek op de randwoorden die zijn benoemd bij de wijzigingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan:

- bezwaar tegen de maximale hoogte (2 bouwlagen met kap): Een dergelijke hoogte stemt niet overeen met een andere voorwaarde die de gemeente stelt: veel variatie in hoogte, volume en kapvormen. Reclamant pleit voor het toestaan van 3 lagen met een kap aan de Rijnkade waarbij in de kap twee bouwlagen zijn toegestaan. Tevens adviseert reclamant om geen maximale nokhoogte op te nemen maar in het bestemmingsplan vast te leggen dat een bouwlaag maximaal 3 m mag bedragen.
- bezwaar tegen de aanduiding 'aaneengebouwd' en/of 'gestapeld'. Gelet op de wens om het straatbeeld te versterken en variatie in de bebouwing aan te brengen is het verzoek om ook de mogelijkheid open te houden om vrijstaand te kunnen bouwen.
- Bezwaar tegen het bouwen in de rooilijn van de bestaande bebouwing: om aan de kant van de Wilhelminastraat het beeld van kleinschaligheid en losheid van het plan te accentueren is een sterk verspringende rooilijn gewenst. Een verspringende rooilijn versterkt het straatbeeld. Ondanks de sterk verspringende rooilijn gaat reclamant er bij de uitwerking van de plannen er vanuit dat dit niet leidt tot vermindering van de huidige parkeercapaciteit.
- Bezwaar tegen het realiseren van 30 % sociale woningbouw: een dergelijk eis is niet uitvoerbaar om het gaat om een achterlaatlocatie. De timmerfabriek van Van den Oudenrijn is verplaatst naar het nieuwe bedrijvenpark Rijnhoek. Met de gemeente is een intentieovereenkomst gesloten om de achterlaatlocatie met woningbouw te ontwikkelen. De bedrijf is verplaatst met de wetenschap dat er bij de herontwikkeling van de locatie

aan de Wilhelminastraat extra financiële middelen zouden vrijkomen. Dat is niet mogelijk als 30 % van de te bouwen woningen in de sociale sector zit. Reclamant wil echter meedenken met de gemeente en stelt voor aansluiting te zoeken bij het onlangs verschenen woningmarkt onderzoeksrapport van Companen waaruit blijkt dat er tekort is aan woningen voor 55+. Reclamant verzoekt het college om de raad voor te stellen de eerder geformuleerde eis van 30 % sociale woningbouw te laten vervallen en in plaats daarvan te streven naar een mogelijk maximale toewijzing aan de categorie 55+.

*Zienswijze eigenaar pand Wilhelminastraat 84-86*

Reclamant is eigenaar van het perceel Wilhelminastraat 84-86. Hij wil graag alle bouw- en gebruiksmogelijkheden open houden voor dit pand. Hij is het niet eens dat zijn perceel onderdeel is van de wijzigingsbevoegdheid voor de timmerfabriek van Van den Oudenrijn. Weliswaar zijn er gesprekken gevoerd over de aankoop van zijn perceel door de firma Van den Oudenrijn maar die hebben vooralsnog niet tot overeenstemming geleid. In de randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid van Van den Oudenrijn wordt gesproken over 65 woningen. De plannen van Van den Oudenrijn gaan uit van woningbouwontwikkeling tot aan het Overpad; inclusief zijn perceel dat van de burens (de familie Vink- Nugteren). Het kan niet zijn dat reclamant daardoor geen woningen kan bouwen. Er dient een evenredige verdeling plaats te vinden van de te bouwen woningen.

*Zienswijze eigenaar pand Wilhelminastraat 88*

De bebouwing op het perceel is volgens reclamant niet correct weergegeven: een veel groter gedeelte van dit perceel is bebouwd. De wens wordt uitgesproken om het gehele perceel te bestemmen voor woningbouw waardoor de mogelijkheid bestaat een dubbelwoonhuis te realiseren (een tweede woning die zich richt op de Rijnkade)

**Reactie**

De afgelopen maanden heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer van de herontwikkeling van de voormalige locatie van de timmerfabriek aan de Wilhelminastraat. Tevens heeft in februari 2010 een informatie-avond plaatsgevonden over de voorgenomen herontwikkeling. Ten slotte zijn diverse zienswijzen ontvangen die betrekking hebben op de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan "Kern Bodegraven" is opgenomen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Op basis van de resultaten van het overleg en de informatieavond en op basis van de inhoud van de zienswijzen komt de gemeente tot de conclusie dat zowel initiatiefnemer, omwonenden als de gemeente allen het principe onderschrijven om op de betreffende locatie een woningbouwontwikkeling te laten plaatsvinden. Echter, over de uitwerking daarvan bestaat op dit moment geen overeenstemming. Uitgangspunt is dat in het bestemmingsplan alleen ontwikkelingen worden opgenomen waarvoor voldoende draagvlak bestaat. Naar het oordeel van de gemeente is in de huidige situatie onvoldoende draagvlak aanwezig om voor de geplande ontwikkeling van de betreffende locatie aan de Wilhelminastraat een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Daarom heeft de gemeente besloten om de wijzigingsbevoegdheid niet het bestemmingsplan op te nemen.

Het voorgaande betekent niet dat de gemeente het planproces voor deze herontwikkeling stillegt. Dit zou niet verstandig zijn, aangezien de herontwikkeling van de bedrijfslocatie een belangrijke bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het dorp Bodegraven. Daarom wil de gemeente in samenspraak met de initiatiefnemer en de omwonenden de komende maanden bezien of het mogelijk is op de locatie aan de Wilhelminastraat een herontwikkeling te laten plaatsvinden waarvoor wel voldoende draagvlak aanwezig en die ruimtelijk aanvaardbaar is. In dat geval zal de gemeente een dergelijke herontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk maken via een door de raad vast te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan.

In de zienswijzen van de omwonenden wordt een groot aantal aspecten genoemd waar bij de verdere uitwerking rekening gehouden zou moeten worden. De gemeente stelt het op prijs dat er zoveel onderwerpen door de omwonenden zijn benoemd. Hiervoor was de informatieavond op 10 februari 2010 ook bedoeld. De meeste opmerkingen die door de omwonenden zijn gemaakt richten zich op de concrete planvorming. Op dit moment kan de gemeente daar nog geen concreet antwoord op geven. We zullen al deze opmerkingen meenemen in het verdere overleg met de initiatiefnemer. Onderdeel van het nog te voeren proces is dat te zijner tijd aan de omwonenden wordt teruggekoppeld wat er met hun opmerkingen wordt gedaan.

Omdat de raad heeft besloten om geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen volstaat de gemeente met bovenstaande reactie. Ook de beantwoording van de zienswijzen van de eigenaren van Wilhelminastraat 84-86 en 88 is afhankelijk van het verdere proces rondom de herontwikkeling van de locatie van de firma Van den Oudenrijn. Wat betreft de zienswijze aangaande Wilhelminastraat 88 merkt de gemeente het volgende op. Alleen de hoofdbouwing, in dit geval de woning, wordt door middel van een bebouwingsvlak op de plankaart aangeduid. Bijgebouwen wordt niet specifiek op de bestemmingsplankaart aangeduid. Voor bijgebouwen is op de plankaart een gebied / zone aangeduid waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan. Op de plankaart is dit het gedeelte dat met haaiantanden is weergegeven. De bestaande bijgebouwen / schuren op het perceel Wilhelminastraat 88 vallen binnen dit gebied. Dat betekent dat bestaande situatie correct is aangeduid op de bestemmingsplankaart. Op dit moment kan de gemeente nog geen uitspraak doen over de mogelijkheid om een dubbel woonhuis te realiseren aan zowel de Rijnkade als de Wilhelminastraat. Het dergelijk verzoek kan de gemeente alleen beoordelen in relatie tot de woningbouwplannen voor de locatie van de voormalige timmerfabriek Van den Oudenrijn. Over de ontwikkeling van deze locatie bestaat op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid.

#### Conclusie:

De zienswijzen leiden tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente neemt geen wijzigingsbevoegdheid op in het bestemmingsplan. Dit betekent dat er voor het perceel van de voormalige timmerfabriek Van den Oudenrijn de bestemming 'bedrijf' blijft gelden.

#### **4. Herstructurering Graafse Waard (voorheen: Noordrand) - diverse omwonenden**

Door vier omwonenden:

- Bewoners van de Koninginneweg 189;
  - Bewoner van Koninginneweg 191; waarschijnlijk is per abuis in de zienswijze nr.189 vermeld);
  - Bewoner van Koninginneweg 193;
  - Bewoner van Koninginneweg 107 (inclusief een handtekeningenlijst van 10 omwonenden);
- zijn zienswijzen ingediend tegen een deel van de herstructurering van Bodegraven – Noord.

De zienswijzen van de eerste twee genoemde reclamanten richten zich specifiek op het bouwblok M. Reclamanten voeren de volgende zienswijzen aan:

- blok M wordt gebouwd in een deel van het Bodegraafse bos tot onvrede van veel omwonenden. Er is een handtekeningenlijst met 92 handtekeningen tegen bebouwing op deze locatie. Hopelijk wordt er nu echt geluisterd naar de bewoners en komt de gemeente niet weer met waardeloze argumenten waarom hier gebouwd kan worden;
- Er wordt verwezen naar het antwoord op de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan kern Bodegraven. Dit antwoord wordt als nietszeggend ervaren.

- Er is geen behoefte aan beter kwalitatief groen. De huidige situatie voldoet voor de bewoners;
- de suggestie wordt gedaan om ook voor blok M een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat blok M niet hoeft te worden gebouwd. Er wordt in Bodegraven al meer gebouwd dan er vraag is.

De laatste twee reclamanten richten zich op het project Graafse Waard in zijn algemeenheid. Zij voeren de volgende zienswijzen aan;

- aantasting van het groen;
- aantasting van de flora en fauna;
- betere verbinding met de polder;
- aantasting privacy;
- beperking uitzicht;
- wijzigingsbevoegdheid: door het opnemen van fase 3 en 4 als wijzigingsbevoegdheid staan niet alleen de burgers maar ook de gemeenteraad buitenspel.

### **Reactie**

De raad heeft in juli 2007 ingestemd met de aangepaste plannen voor de herstructurering van de Noordrand. Daarmee is een einde gekomen aan een lang traject waarbij de bewoners intensief zijn betrokken. Het plan is ook op onderdelen aangepast na inbreng van de omwonenden. De reacties van omwonenden en andere belanghebbenden uit het participatie- en inspraakproces tot half 2006 zijn aanleiding geweest om het plan ingrijpend aan te passen (o.a. een vermindering van het aantal woningen, een verschuiving in het type woningen, de situering van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte en de inrichting van de openbare ruimte). In het verdere totstandkomingproces van de plannen voor de Noordrand vanaf half 2006 is er vervolgens ook nog uitgebreid gelegenheid tot participatie en inspraak gegeven en zijn er op diverse momenten bijeenkomsten georganiseerd met groepen bewoners en organisaties. Raad en college zijn van mening dat er sprake is van een kwalitatief goed plan voor de herstructurering van de Noordrand van Bodegraven. Wat betreft de aangevoerde argumenten over de aantasting van het groen, flora- en fauna, een betere verbinding met de polder en aantasting van privacy en beperking van het uitzicht verwijst de gemeente naar de Nota Beantwoording zienswijzen die aan reclamanten is toegezonden in het kader van de door hen ingediende zienswijzen op het voornemen om middels een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO medewerking te verlenen aan de bouwvergunningen voor fase 1 en 2 van de Graafse Waard. Deze reactie wordt hier herhaald en als ingelast beschouwd. Het is niet aan de orde om een wijzigingsbevoegdheid voor blok M op te nemen omdat er voor dit blok in januari 2010 een bouwvergunning is verleend.

Wat betreft de verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid. Tijdens de hoorzitting op 25 maart 2010 is door een van de reclamanten opgemerkt dat het hem bevreemdt dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen omdat er nog geen duidelijkheid zou zijn over de situering van de bouwblokken in fasen 3 en 4. De reden dat de raad heeft ingestemd met het aangepaste plan voor de Noordrand / Graafse Waard was nu juist dat het blok S 8 m naar achteren geschoven zou worden. Dat is een terechte opmerking. Omdat er eveneens een overeenkomst van Mozaïek Wonen is gesloten waardoor de financiële uitvoerbaarheid van de plannen is gegarandeerd, kan er voor fasen 3 en 4 een rechtstreekse bestemming worden opgenomen. Daarbij zal blok S wel ongeveer 2,5 m in oostelijke richting verschuiven vanwege de ligging van een gasleiding. Dit past echter binnen de door de raad geformuleerde kaders.

### **Conclusie:**

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Fasen 3 en 4 worden alsnog rechtstreeks bestemd. Blok S wordt 2,5 naar het oosten verplaatst ten opzichte van de situering van het bouwblok in het aangepaste plan voor de Noordrand.

### **5. Appartementencomplex ('locatie 3') aan de Oud Bodegraafseweg**

*Zienschwizzen Wille Donker advocaten namens de De Vier-kom v.o.f.*

Reclamant merkt het volgende op ten aanzien van de planologische regeling ten behoeve van het appartementencomplex aan de Oud Bodegraafseweg:

1. Aanpassing van het bestemmingsplan zodat binnen het bouwvlak 26 appartementen gerealiseerd kunnen worden;
2. Aan de regels behorend bij de bestemming GD 4 (=gemengde doeleinden 4) toevoegen de beperking dat niet méér woningen dan die welke reeds aanwezig zijn niet geldt als het aantal te realiseren woningen via een aanduiding op de plankaart is gemaximeerd;
3. De planologische mogelijkheid wordt gemist om op de begane grond kantoren, overeenkomstig de wens van de gemeente, en een fysiotherapiepraktijk, toe te staan.
4. Er wordt uitsluitend voorzien in de ondergrondse aanwezigheid van ondersteunende functies en niet in het parkeren van auto's. Onder locatie 3 wordt een parkeergarage gerealiseerd;
5. Het bestemmingsplan voorziet niet in de inpassing van de traforuimte die, overeenkomstig de wens van de gemeente, in locatie 3 zal worden gerealiseerd.

#### **Reactie**

1. Voor deze locatie is een bouwvergunning verstrekt voor de bouw van 19 appartementen. Initiatiefnemer wenst, vanwege gewijzigde marktomstandigheden, in plaats van 19, 26 (met name) levensloopbestendige woningen te bouwen. De gemeente ondersteunt dit plan. Gelet op de voormalige functie van dit terrein (onder meer woningen), en de daaraan gerelateerde parkeerplaatsen in het openbaar gebied, kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan, aanvullend op het reeds vergunde bouwplan, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Bij die beoordeling is tevens rekening gehouden met de aanwezigheid van parkeerplaatsen onder het gebouw aan de Van Tolstraat/Overtocht.
2. De regeling zal op dit onderdeel worden aangepast. (*bijvoorbeeld*: Ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven. In de overige situaties mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aanwezig.
3. Wat betreft de functie kantoren en fysiotherapie zal de regeling worden aangepast.
4. De regeling zal op dit onderdeel worden aangepast;
5. De regeling zal op dit onderdeel worden aangepast.

*Zienschwizzen ARAG rechtsbijstand namens bakkerij Bussing aan de Overtocht 4*

Reclamant is (mede)eigenaar van de bakkerij, gelegen aan de Overtocht 4 en voert de volgende zienschwizzen aan:

1. zonder overleg is het pand aangemerkt als karakteristiek pand. Hier kleven technische en economische nadelen aan; Verzocht wordt om een motivatie van het opnemen van het pand op de MIP-lijst.
2. het perceel ligt buiten de bestemming Centrum, terwijl aan de overzijde van de straat wel een centrumbestemming is toegekend. Het centrumgebied wordt, zonder toereikende motivering, verkleind. Verzocht wordt om een motivering.
3. Door uitsluitend een bakkerij toe te staan, is de bestemming te beperkt. Potentiële kopers worden hierdoor afgeschrikt Dit heeft zowel voor de gemeente als de ondernemer nadelige financiële consequenties (verminderde WOZ-opbrengsten/vermindering ondernemersvermogen). Gepleit wordt voor een ruimere bestemmingsregeling.
4. bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van een appartementencomplex direct ten zuiden van de bakkerij. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering van de bakkerij geschaad door geurhinder en geluidsoverlast (voor de toekomstige bewoners). De VNG-richtlijnen gaan uit van richtafstanden van 30 (geluid) en 10 meter (stof). De afstanden worden niet gehaald.

5. Verzocht wordt om de bestemming te wijzigen naar Verkeersdoeleinden, waardoor ook voorziene parkeerproblemen worden opgeheven. Ook zou kunnen worden voorzien in de bestemming GD-4, met de aanduiding [bg] (=bijgebouwen).
6. door het bouwplan wordt de privacy aangetast en tevens wordt de zon- en lichttoetreding in de tuin beperkt. Tijdens de hoorzitting merkte reclamant op dat de door de ontwikkelaar opgestelde bezonningsstudie uit gaat van verkeerde veronderstellingen omdat het te realiseren appartementencomplex hoger wordt.

### **Reactie**

1. De gemeente ziet niet in dat aan de betreffende aanduiding, althans het opnemen van het pand op de (MIP-)lijst "Gebouwen met cultuurhistorische en monumentale waarden" economische en technische nadelen kleven. Het Monumenten Inventarisatie Project, afgekort M.I.P., is een landelijk project dat tussen 1986 en 1995 werd uitgevoerd. Doel van het project was om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere objecten in woord en beeld te beschrijven, zodat er meer zicht kwam op monumentenzorg en cultuurgeschiedenis. Hierbij werd aan ieder gebouw een waardering gegeven. Overigens is de MIP-lijst tot stand gebracht door de provincie Zuid Holland en heeft hierover geen overleg met bewoners/eigenaar plaatsgevonden.
2. De gemeente wenst het Centrumgebied zo krachtig mogelijk te laten functioneren. Dit wordt niet bereikt door de bestemming "Centrum" over een zo groot mogelijk gebied uit te laten strekken. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om het centrumgebied in te perken. Daarbuiten stimuleert de gemeente de nieuwvestiging van winkelvoorzieningen in beginsel niet. De grens van het centrumgebied ligt op de kruising Van Tolstraat/Overtocht/Oud Bodegraafseweg. Tijdens de hoorzitting is aangegeven dat de Oud Bodegraafseweg van oudsher tot het centrum behoort. Bij het bepalen van het centrumgebied gaat om het bepalen van de grenzen van het kernwinkelgebied. Door de ontwikkeling van het raadhuisplein is het centrum ook gedeeltelijk ten noorden van de Oude Rijn komen te liggen. Als de gemeente uit gaat van het gebied dat van oudsher tot het centrum behoort (inclusief o.a. de Wilhelminastraat) dan wordt het centrumgebied, waarbinnen detailhandel wordt gestimuleerd) te groot voor de schaal van Bodegraven. Wat betreft de vergelijking met het pand van boekhandel Karssen: dit pand ligt op een centraler punt (waarbij twee straten die tot het centrumgebied bij elkaar komen: te weten de Van Tolstraat en de Brugstraat). De overzijde van de Overtocht nummer 4 heeft derhalve ook geen bestemming "Centrum" gekregen. Overigens mag de functie detailhandel worden uitgeoefend binnen de bestemming. Het gaat dan om detailhandel in zijn algemeen: mocht de bakkerij op te houden te bestaan dan zijn andere detailhandelsfuncties toelaatbaar. Hiervoor zal de regeling nog worden aangepast met een extra aanduiding op de plankaart. Daarnaast mag het gebouw worden gebruikt t.b.v. dienstverlening.
3. Zie de overwegingen onder 2. Voor het goed functioneren van het centrumgebied, dient de omvang van het kernwinkelgebied aan te sluiten bij de vraag naar detailhandelsvoorzieningen. De bestemming biedt ons inziens voldoende mogelijkheden voor andere ontwikkelingen zoals dienstverlening. Voorts is de bestemmingsregeling flexibel genoeg om andere bedrijfsontwikkelingen mogelijk te maken, indien dit aan de orde zou zijn. Op dit moment vindt detailhandel plaats; dit is ten onrechte niet als zodanig op de plankaart / verbeelding opgenomen. Binnen de bestemming Gemengd – 4 zijn bedrijfsfuncties in het algemeen niet mogelijk. De bakkerij (het bakken) wordt daarom mogelijk gemaakt door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1'.
4. De gemeente wijst reclamant op de brieven van 16 februari 2010 (aan reclamant alsmede aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) waarin uitvoerig uiteen is gezet waarom het plan ruimtelijk aanvaardbaar mag worden geacht. Kort gezegd betekent dit dat het plan niet op milieubezwaren stuit aangezien er t.a.v. mogelijke geurhinder er bij de initiatiefnemer bereidheid bestaat om de noodzakelijk investering voor het verlengen van de afvoerpijp (of het aanbrengen van een

koolstoffilter) te dragen. Wat betreft het geluidaspect merkt de gemeente op dat met de voorgestelde (en vergunde) vliesgevel de bestendige bedrijfsvoering van de bakkerij niet in gevaar komt aangezien er geen overschrijding van de geluidnormen op de gevel van de (toekomstige) woningen zal plaatsvinden. Reclamant verwijst voor de afstanden naar bijlage 1 van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Er is evenwel sprake van een gebied met functiemenging. Volgens bijlage 4 van voornoemde VNG-brochure is er in onderhavig geval sprake van een B-inrichting. In een gebied met functiemenging is een dergelijke inrichting aanvaardbaar mits er sprake is van een bouwkundige scheiding tussen de bedrijfsactiviteiten en de woningen. Daar wordt in dit geval aan voldaan.

5. gelet op voorgaande overwegingen stemt de gemeente niet in met dit voorstel.
6. Deze twee aspecten zijn uitvoerig in de vrijstellings- en beroepsprocedure besproken en weerlegd. Ook de rechtbank heeft deze beroepsgrond verworpen. Van een aantasting van de privacy is ons inziens, gelet op de situering van het gebouw, nauwelijks sprake. Het te bouwen appartementencomplex richt zich namelijk op de Oud Bodegraafseweg. Overigens wordt voldaan aan de burenenrechtelijke bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Dat betekent o.a. dat er op minder dan 2 m geen openingen in de gevels zijn opgenomen die uitzicht geven op het erf van het perceel Overtocht 4. De openingen in de gevel die zijn aangebracht zijn voorzien van ondoorzichtig glas. Wat betreft de bezonning merkt de gemeente op dat uit het verrichte bezonningsonderzoek volgt dat de vermindering van de bezonning niet van dien aard is alleen 1,5 uur in de ochtend in de drie zomermaanden) dat hierdoor de betreffende bestemmingsregeling niet zou kunnen worden vastgesteld. De bedoelde "uitbreiding" van appartement 17 (het appartement op de 2<sup>e</sup> verdieping aan de zijde van de bakkerij) betreft een zeer ondergeschikte aanpassing van de bouwaanvraag van de Vier-Kom, ten behoeve van een oplossing van de geschetste geluidproblematiek. Hierdoor worden de uitgangspunten van het advies van CDC d.d. 28-4-2004 niet aangetast. Overigens wordt het standpunt dat er sprake is van een ingrijpende vermindering van het aantal bezonningsuren niet (nader) onderbouwd.

#### Conclusie:

De zienswijzen leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- het aantal van 26 wooneenheden zal op de bestemmingsplankaart worden opgenomen;
- op de plankaart een aanduiding wordt opgenomen voor de parkeerkelder onder locatie 3;
- er een aanduiding wordt opgenomen voor de bestaande trafo die in het appartementencomplex geïntegreerd wordt;
- kantoren en fysiotherapie wordt mogelijk gemaakt;
- mede naar aanleiding van de hoorzitting waarin de heer G. van de Poll zijn zienswijze mondeling heeft toegelicht is de aanduiding 'detailhandel' ten onrechte niet opgenomen. Deze aanduiding staat detailhandel in het algemeen toe. De aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' blijft gehandhaafd om de bedrijfsactiviteit mogelijk te maken.

#### **6. Sportzaal bij zwembad - de bewoners van Sportlaan 10 en ARTEKO architecten namens de firma F. Noordhoek**

*Zienswijzen van de familie Van Eijk*

De bewoners van Sportlaan 10 zijn tegen de veranderingen die bij het zwembad plaatsvinden:

- Is er in de informatie in het Bodegraafse Nieuwsblad van 28 mei 2009 bewust niet gesproken over de bouw van een sportzaak maar over de uitbreiding bij het zwembad?
- Reclamanten hebben een voorkeur voor de variant waarbij de sportzaal voor de huidige ingang van het zwembad komt;
- Nu besloten is de sportzaal op de ligweide bij het zwembad te bouwen wordt de overlast onevenredig op de Sportlaan gelegd. Dit geldt wat betreft toename van het aantal verkeersbewegingen en het stallen van fietsen op zomerse dagen;
- De sporthal is te dominant aanwezig aan de straatzijde. Omdat er sprake is van een blinde gevel aan de straatzijde is er geen sprake van sociale controle;

- Door de bouw van de sportzaal wordt het open en groene karakter, door de komst van weer een blokkendoos, volledig te niet gedaan. Door de aanwezigheid van het kaaspakhuis van de firma Noordhoek en het gebouw De Meent is de directe omgeving nu al sfeerloos en kil;
- Reclamanten zullen schade ondervinden door waardedaling van de woning en de vrees voor de schade aan de woning tijdens de bouwactiviteiten;
- Tijdens de hoorzitting heeft reclamant opgemerkt het kortzichtig van de gemeente te vinden om nu een sportzaal bij het zwembad te bouwen terwijl de fusie met de gemeente Reeuwijk per 1 januari 2011 een feit is en het onwaarschijnlijk is dat er twee zwembaden behouden blijven.
- Tijdens de hoorzitting heeft reclamant gepleit voor de invoer van eenrichtingsverkeer in de Sportlaan; alleen verkeer vanaf de Vijverlaan richting de Willem de Zwijgerstraat. Voor omwonenden geeft dit minder overlast van busjes die kinderen van en naar zwembad brengen.

### **Reactie**

#### *Wat betreft de zienswijze van bewoners van Sportaan 10:*

- In de publicatie op de gemeentepagina in het plaatselijke huis-aan-huisblad van 28 mei 2009 (waarin de inspraakprocedure wordt beschreven) worden de ontwikkellocaties in algemene zin benoemd. De omschrijving van de bouw van de sportzaal is ook niet strijdig met de bouw van de sportzaal: er staat de uitbreiding bij het zwembad en niet de uitbreiding van het zwembad. De gemeente is verplicht om bij het opstellen van een nieuwe bestemmingsplan aan te geven of er nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- Alles afwegende heeft de gemeente gekozen voor realisatie van de nieuwe sportzaal op een deel van de ligweide van het zwembad. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:
  - o Het zwembad als belangrijke maatschappelijke functie blijft zichtbaar vanaf de Sportlaan en wordt als zodanig versterkt;
  - o De mogelijkheden ten aanzien van toekomstige ontwikkeling van het voormalige brandweerkazerneterrein worden niet beperkt;
  - o Het parkeerterrein hoeft op dit moment niet te worden gesaneerd omdat op deze locatie een bodemverontreiniging aanwezig is;
  - o De bereikbaarheid van de achterzijde van het zwembad voor vrachtwagens wordt niet bemoeilijkt;
  - o Bouwen op een deel van de ligweide is in beginsel goedkoper dan bouwen op de parkeerplaats;
  - o Bouwen op een deel van de ligweide heeft de voorkeur van de exploitant van het zwembad (Stichting Zwembad Bodegraven);
  - o De nadelige gevolgen voor de exploitatie van het zwembad zijn kleiner dan bij bouwen op de parkeerplaats.
- Er is besloten om de sportzaal verdiept aan te leggen naar aanleiding van de informatieavond met omwonenden op 10 februari 2010. De belangrijkste voordelen van de verdiepte aanleg zijn:
  - o De stedenbouwkundige massa bovengronds wordt beperkt;
  - o De visuele overlast voor de omwonenden wordt beperkt;
  - o De schaduwwerking op de ligweide wordt beperkt;
  - o De meerkosten van verdiepte aanleg passen binnen het beschikbare krediet.
 De sportzaal zal voor een groot gedeelte ondergronds gerealiseerd worden en ongeveer 6 m boven het maaiveld uitkomen. De afstand tussen de voorgevel van de woningen aan de Sportlaan bedraagt meer dan 20 m. Bij een dergelijke afstand, in samenhang met het verdiept aanleggen van de sportzaal, is de gemeente van mening dat er voldoende rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden. Gelet op het voorgaande is de bouw van de sportzaal ruimtelijk aanvaardbaar. Of er al dan niet een blinde gevel komt wordt bij het ontwerp uitgewerkt maar in het bestemmingsplan kan daar niets over bepalen. Het ontwerp zal beoordeeld worden in het kader van de aanvraag om



bouwvergunning (o.a. of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand). De aanvraag om bouwvergunning is nog niet ingediend;

- *Schade door bouwwerkzaamheden en waardedaling woning:* de gemeente kan zich voorstellen dat direct omwonenden zich hierover zorgen maken. Maar ook dit is een aspect dat pas bij de uitvoering van het nog te ontwikkelen concrete uitbreidingsplan aan de orde komt. Voordat met de uitvoer van de werkzaamheden wordt gestart zal de gemeente er bij de initiatiefnemer op aan dringen om goede afspraken te maken over het voorkomen van de schade, de wijze waarop de fundering wordt aangebracht en de inrichting van de bouwplaats. Wat betreft eventuele planschade: de Wet ruimtelijke ordening voorziet in een tegemoetkomen in de schade bij bepaalde planologische procedures. Een nieuw bestemmingsplan is er daar een van. Reclamanten kunnen een verzoek om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit verzoek kan pas worden ingediend als de bouwvergunning onherroepelijk is.
- *Toekomst zwembad:* Op de mogelijke gevolgen voor het zwembad in Bodegraven, nadat de fusie met de gemeente Reeuwijk heeft plaatsgevonden, kan op dit moment nog geen uitspraak worden gedaan. De nieuwe gemeenteraad en het nieuwe college van burgemeester en wethouders zullen te zijner tijd hierover een besluit nemen.
- *Eenrichtingsverkeer.* In 2003 heeft het college een verkeersbesluit genomen inhoudende het instellen van éénrichtingsverkeer in de Sportlaan. Dit was een aanvullende verkeersmaatregel voor de knip (afsluiting) van de Oranjelaan ter hoogte van de Vijverlaan. In verband met de bezwaar- en beroepprocedures tegen de knip in de Oranjelaan zijn deze verkeersmaatregelen niet in werking getreden. In 2006 heeft de rechter het beroep tegen de knip in de Oranjelaan gegrond verklaard. Het college heeft toen besloten conform de wens van de raad niet in hoger beroep te gaan en de genomen verkeersbesluiten weer in te trekken. In 2007 is het intrekingsbesluit genomen. Overigens is gemeente van mening dat de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de sportzaal niet zodanig dat het instellen van éénrichtingsverkeer in de Sportlaan noodzakelijk is.

*Zienswijzen van ARTEKO architecten namens de firma F. Noordhoek*

- Het wijzigen van de maximale hoogte van 10 m in 4,5 m nu duidelijk is dat het zwembad verdiept wordt aangelegd.
- het gedeelte op de bestemmingsplan kaart te wijzing dat nu nog groen is en een sportbestemming heeft en ziet op de variant waarbij de sportzaal op de parkeerplaats gebouwd zou gaan worden.

**Reactie:**

- 4,5 m is te weinig; in overleg van de architect en aannemer is afgesproken dat er een maximale bouwhoogte van 6 m wordt opgenomen;
- Verdiept bouwen wordt buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt;
- de bestemmingsplankaart wordt ten gevolge van de keuze voor de bouw van de sporthal op een deel van de ligweide aangepast. Er dient echter rekening te worden gehouden met de bouw ten behoeve van het clubhuis van de verenigingen die in het zwembad zijn gevestigd en die verplaatst moeten worden in verband met de aanbouw van de sportzaal. Tevens dient er rekening te worden gehouden met de uitbreiding van het bestaande parkeerterrein.

**Conclusie:**

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De plankaart / verbeelding wordt aangepast nu er een keuze is gemaakt voor de bouw van de sportzaal op een deel van de ligweide bij het zwembad. De mogelijke variant waarbij sprake was van de bouw van de sportzaal bij het zwembad op (gedeeltelijk) het bestaande parkeerterrein zal worden gewijzigd van de bestemming sport ('S'; groen) in een verkeersbestemming. Daarnaast zal ook voor een gedeelte de bestemming bedrijfsdoeleinden worden opgenomen; conform de bestemming in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Stedelijk

gebied Bodegraven Noord. Daarnaast wordt verdiept bouwen buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt.

### **7. Wilhelminastraat 64 bewoner / eigenaar**

Reclamant merkt op dat de carport aan de achterzijde van het perceel ontbreekt. Bij aankoop van de woning in 1988 was de bestaande carport aanwezig. Het verzoek is om de carport op de plankaart in te tekenen.

#### **Reactie**

De carport zoals door reclamant ingetekend op de bij de zienswijze gevoegde kadastrale tekening ligt binnen het gebied waar bijgebouw zijn toegestaan. De carport is daarmee positief bestemd. Het gebied waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan is op de kaart van het bestemmingsplan aangegeven als het gebied binnen de vette zwarte lijnen met de "drakentanden"/ driehoekjes die naar binnen wijzen. Het systeem van de plankaart houdt in dat de contouren van bijgebouwen niet worden ingetekend als deze liggen binnen het gebied waar bijgebouwen zijn toegestaan.

Een bestemmingsplankaart heeft overigens een andere functie dan een kadastrale kaart en heeft geen betrekking op eigendomsituaties. De bestemmingsplankaart geeft weer welke vormen van gebruik en zijn toegestaan en waar en hoe en hoe hoog er gebouwd gaat worden.

#### Conclusie:

Het zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

### **8. Van Tolstraat 18 / Willemstraat 49 a t/m e - Juridisch adviesbureau Rietveld**

Reclamant constateert dat voor een belangrijk deel tegemoet gekomen is aan de inspraakreactie en dat er met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan weer een belangrijke stap is gezet. Omdat reclamant beseft dat de herziening van een plan van dergelijke omvang een geweldige klus is, complimenteert hij het college. Er blijven echter nog een onduidelijkheden:

- Van Tolstraat 18: Wat betreft kamerverhuur: op de plankaart is het maximaal aantal toegestane bewoners vermeld. Voor het pand Van Tolstraat 18 is aangegeven dat er maximaal 2 kamerbewoners zijn toegestaan. Dit komt niet overeen met de werkelijkheid omdat er boven de winkel 3 kamers aanwezig zijn.
- Willemstraat 49: Niet duidelijk is of binnen de bestemming die dit pand heeft gekregen (gemengde doeleinden; GD-4) op de 1<sup>e</sup> verdieping vier studio's zijn toegestaan. Hiervoor is door het college in 2001 bouwvergunning verleend.

#### **Reactie:**

Naar aanleiding van verzoek om informatie heeft reclamant een kopie van twee tekeningen toegestuurd van de panden Van Tolstraat 18 en Willemstraat 49. Uit deze informatie blijkt dat er in het pand Willemstraat 49 vier studio's aanwezig zijn. Uit de toegestuurde tekening blijkt dat er sprake is van zelfstandige wooneenheden. Het betreffende pand heeft de bestemming GD-4 (gemengde doeleinden). In de regels bij deze bestemming is in artikel 12.1.2. onder h opgenomen dat 'het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen'. Omdat er sprake is van 4 bestaande woningen hoeft de plankaart niet te worden aangepast.

Wat betreft het pand Van Tolstraat 18, dat in gebruik is als kamerverhuur, blijkt uit de toegestuurde tekening dat er sprake is van drie kamers. Op de plankaart is voor het betreffende pand de aanduiding 'kamerbewoning' opgenomen maar is voor het maximaal toegestane bewoners het cijfer '2' opgenomen. Dit zal worden veranderd in het cijfer '3'.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het aantal toegestane bewoners bij de aanduiding kamerbewoning voor het pand Van Tolstraat 18 wordt gewijzigd van '2' naar '3'.

**9. Zwanebloem 13 bewoner / eigenaar**

Reclamant reageert op het opnemen van de uitbreidingsmogelijkheden op het perceel Zwanebloem 13 in verband met zijn principeverzoek voor het realiseren van een uitbouw aan de woning met daaronder een kelder. In het voorontwerp is een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen waarbij de uitbouw een maximale breedte heeft van 3 m. Reclamant verzoekt nogmaals om een breedte van 4 m omdat de uitbreiding anders te klein is om als werkkamer gebruikt te kunnen worden

**Reactie**

In heroverweging is aansluiting gezocht bij de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende woning en is het op minimaal 3 m uit de erfgrans bouwen aanvaardbaar. Dat de uitbouw volgens de door reclamant toegestuurde schetsen op 3 -3,5 m uit de erfgrans blijft is volgens de kadastrale gegevens niet juist.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De uitbouw die in het voorontwerp is opgenomen, en een maximale breedte had van 3 m, vervalt. In de plaats daarvan wordt het gebied waarbinnen bij- en aanbouw zijn toegestaan verruimd. Daarbij wordt, vanwege de ligging direct aan het openbaar gebied met vandaar uit direct zicht op het achterperceel van reclamant, een strook van 3 m ongebouwd gebied aangehouden. In de praktijk houdt dit in dat de uitbouw aan de woning tussen de 3 m en 4 m kan bedragen.

**10. Perceel Zuidzijde 39 H.Th.F. Magielse Advies B.V.**

De situatie op het perceel Zuidzijde 39 is niet juist weergegeven als gevolg van een grondtransactie. De mogelijkheid voor de bouw van een garage is in het nieuwe plan vervallen. Het verzoek is om de plankaart aan te passen conform de situatietekening van de nieuwe situatie zoals die bij de gemeente bekend is.

**Reactie**

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat hij reageert op de Visie structuurplan Bodegraven Oost / Nieuwerbrug. Wij zijn er echter vanuit gegaan dat het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Bodegraven' wordt bedoeld. Het perceel Zuidzijde 39 vormt namelijk geen onderdeel van de structuurplan voor Bodegraven Oost/ Nieuwerbrug. Dit structuurplan is reeds vastgesteld en ligt op dit moment ook niet ter inzage.

Het gebied waar bijgebouwen zijn toegestaan zal worden aangepast waarbij aansluiting wordt gezocht bij de uitbreidingsmogelijkheden die zijn opgenomen in het nu nog voor het perceel geldende bestemmingsplan Zuidzijde. Dat betekent dat de te bouwen garage valt binnen het gebied waar bijgebouwen zijn toegestaan (waarbij de gemeente uitgaat van de situatie zoals weergegeven op de tekening van Livingstone Building Industry; nr. 2C en laatstelijk gewijzigd op 11-04-2008).

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het bebouwingsvlak voor erfbebouwing zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan Zuidzijde wordt opgenomen. Dat betekent dat het gebied waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan aan de westzijde met 5 m wordt verbreed en het gebied 7 m achter het verlengde van de voorgevel ligt.

**11. Bakkerij aan de Pr. Hendrikstraat 4 - Rob de Groot architecten**

Ondanks de ingediende inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Kern Bodegraven is de gewenste uitbreiding aan de achterzijde van bakkerij nog niet correct is weergegeven. Reclamant verzoekt om de uitbreiding aan de achterzijde aan te passen conform de toegevoegde kopie van de plankaart waarbij de gewenste aanpassing zijn weergegeven.

**Reactie**

De situatie op de plankaart zal worden aangepast conform de bij de zienswijze toegevoegde situatietekening.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**12. Buitenkerk 22 - betrokkene**

Buitenkerk 22 heeft een grotere oppervlakte dan de naastgelegen percelen. Dit lijkt niet juist omdat het hier een provinciaal eigendom betreft.

**Reactie**

Reclamant heeft gelijk. De plankaart zal worden aangepast conform de situatie bij de naastgelegen percelen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**13. Uitbreiding kinderdagopvang Hoornblad 44 - eigenaar / bewoonster**

Reclamant verzoekt de bestaande kinderopvang aan de Hoornblad 44 te kunnen uitbreiden met maximaal 10 extra opvangplaatsen. Deze plaatsen zullen gebruikt worden om een babygroep te creëren.

*Reactie*

De gemeente is niet bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek. Het verzoek leidt er toe dat de woonfunctie aan het pand wordt onttrokken. Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn alleen toegestaan als de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Het onttrekken van een woning midden in een bestaande woonwijk is niet wenselijk vanwege het woon- en leefklimaat en het gevaar voor ongewenste precedentwerking.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**14. Gebied ten zuiden van spoorwegovergang Goudse weg - betrokkene**

Reclamant merkt op dat de bestemmingsplankaart de situatie ten zuiden van de spoorlijn. De inrichting van het openbaar gebied is gewijzigd sinds de recent uitgevoerde rioleringsplannen.

**Reactie**

Reclamant merkt terecht op dat de feitelijke situatie van de inrichting van het openbaar niet altijd overeenstemt met de wijze waarop dit op de kaart / verbeelding is weergegeven. Dit geldt des te meer voor de situatie ten zuiden van het spoort nabij de spoorwegovergang bij

de Goudseweg. Een bestemmingsplankaart is echter niet hetzelfde als een ontwerp- of bestektekening. Op de plankaart zijn de bestemmingen weergegeven. Een bestemming kan meerdere functies omvatten. Het grootste deel van het gebied waarnaar reclamant verwijst heeft de bestemming 'groen' (artikel 14). Deze bestemming omvat, behalve beplanting, o.a. ook: paden, speelvoorzieningen en bijbehorende verhardingen. Alleen speelvoorzieningen die een grotere oppervlakte hebben dan 200 m<sup>2</sup> worden apart aangeduid. Voet- fietspaden zijn zowel opgenomen binnen de bestemming 'groen' als de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied'.

#### Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op de plankaart is nog een pad "grijs" op de plankaart weergegeven en dit pad dateert nog van voor de herinrichting. Dit gedeelte zal eveneens de bestemming 'groen' krijgen.

#### **15. Noordstraat 74; Brugstraat 1 en Pr. Hendrikstraat 13 - eigenaar / bewoner**

##### Noordstraat 74:

- Het bouwblok van de woning is onjuist ingetekend. Reclamant verzoekt de raad het bouwblok aan te passen conform de toegevoegde schets 1;
- Evenals bij Noordstraat 72 is er achter Noordstraat 74 sprake van een bebouwingscontour van een bestaande boerderij. Conform de situatie bij Noordstraat 72 verzoekt reclamant ook deze bebouwingscontour als zelfstandige woning op de plankaart op te nemen.
- Uit de bestemmingsplankaart maakt reclamant op dat er een kap van Noordstraat 72 doorloopt. Het zou passender zijn om Noordstraat 72 en 74 te benoemen als twee halfvrijstaande woningen en de eventueel te realiseren woning achter Noordstraat 72 te benoemen als vrijstaande woning.

##### Brugstraat 15:

- reclamant gaat er vanuit dat de goot- en nokhoogte van dit pand in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie;
- het huidige gebruik van de verdieping voor kamerverhuur (thans 7 studio's) is niet aangegeven op de plankaart. Reclamant gaat er vanuit dat dit wordt aangepast conform door de gemeente gedane toezegging op zijn eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

##### Pr. Hendrikstraat 13:

- feitelijke bebouwing loopt aan de achterzijde 2,5 m door tot 2,5 vanaf de perceelsgrens aan de achterzijde van dit pand;
- het huidige gebruik van de verdieping is bestemd voor kamerbewoning. Hiervoor is geen aanduiding op de plankaart aangegeven. Reclamant gaat er vanuit dat deze aanpassing wordt verwerkt conform hetgeen door de gemeente is geantwoord op de door hem ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan;
- reclamant heeft de intentie om, evenals het aangrenzende buurpand Pr. Hendrikstraat 11, een dakopbouw te realiseren. Reclamant verzoekt deze dakopbouw in het bestemmingsplan door te voeren en de goot- en nokhoogte aan te passen in verband met de bouw van deze dakopbouw.

#### **Reactie**

##### Noordstraat 74:

- het bouwvlak voor de bestaande woning worden uitgebreid conform hetgeen door reclamant is aangegeven op de door hem toegestuurde kopie van het bestemmingsplan.
- De gemeente is niet bereid om medewerking te verlenen aan een extra woning aan de achterzijde van dit perceel. Ook al zouden zich op de door reclamant aangegeven locatie

fundamenten aanwezig zijn van een voormalige boerderij dan vinden wij een extra woning achter een bestaande woning die niet of nauwelijks op een goede wijze op het openbaar gebied ontsloten kan worden op deze locatie ruimtelijk niet aanvaardbaar;

- Een bestemmingsplankaart is iets anders dan een bouwtekening. De eventueel achter de Noordstraat 72 te bouwen woning (waar overigens bouwvergunning voor is verleend) wordt, volgens de bouwtekening, tegen de woning Noordstraat 72 aangebouwd. Vandaar dat er voor deze woningen een bouwvlak is opgenomen. De eventueel te bouwen woning is geen vrijstaande woning.

Brugstraat 15:

- De gemeente heeft geen reden om aan te nemen dat de goot- en nokhoogte niet juist op de plankaart zijn weergegeven;
- Reclamant heeft het er over dat er sprake is van 7 studio's. Studio's zijn zelfstandige wooneenheden. Dat betekent dat er geen sprake is van kamerbewoning. Bij kamerbewoning is er sprake van niet-zelfstandige woonruimte. Het aantal bestaande wooneenheden is niet weergegeven op de plankaart. Het betreffende pand heeft de bestemming 'centrum'. In de regels bij deze bestemming is in artikel 5.1.2. onder i opgenomen dat 'het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen'. Omdat er sprake is van 7 bestaande wooneenheden hoeft de plankaart niet te worden aangepast

Prins Hendrikstraat 13:

- Ons zijn geen gegevens bekend waarop blijkt dat de bebouwing doorloopt tot 2,5 m vanaf de achterzijde van de perceelsgrens van dit pand. Voor het pand is een diepte opgenomen van 20 m. Deze diepte komt overeen met de bouwtekening die door u enige tijd geleden is ingediend voor het realiseren van een dakopbouw. De achter het pand gelegen patio behoort niet tot het hoofdgebouw en wordt daarom dan ook niet opgenomen binnen het bouwvlak. De patio valt binnen het gebied waar bij- en aanbouw zijn toegestaan;
- Wij zullen voor het pand de aanduiding kamerbewoning opnemen waarbij maximaal 4 bewoners zijn toegestaan;
- Reclamant merkt terecht op dat de bouwhoogte van 7 m niet voldoende is om de gewenste dakopbouw te realiseren. De gemeente zal voor het pand een goothoogte opnemen van 7 m en een bouwhoogte van 10 m. Overigens merkt de gemeente op dat de door gewenste dakopbouw bouwvergunningsplichtig is, ook al voldoet hij aan de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het bouwvlak van de woning van reclamant aan de Noordstraat 74 wordt aangepast zoals door reclamant aangegeven;
- Voor het pand Pr. Hendrikstraat 13 wordt de aanduiding kamerbewoning opgenomen waarbij maximaal 4 bewoners zijn toegestaan. Tevens wordt voor het betreffende pand een goothoogte van 7 m opgenomen en een bouwhoogte van 10 m.

## **16. Goudplevier 2 / Beemdgras 1 - eigenaar / bewoner (huisarts)**

Reclamant heeft twee afzonderlijke zienswijzen ingediend ten aanzien van zijn woon/praktijk pand aan de Goudplevier 2/Beemdgras 1:

1. het pand is ingetekend als woonbestemming. Reclamant is al 26 jaar als huisarts gevestigd en verzoekt om een hoofdbestemming wonen waarbij afwijkend gebruik is toegestaan voor praktijkruimte c.q. kantoor.
2. Verzoekt om uitbreiding van de praktijk volgens bijgaande tekening. Als gevolg van de uitbreiding van taken van huisartsen heeft reclamant dringend behoefte aan extra

spreekkamerruimte. Door de herinrichting van de T – splitsing Indoorweg – Beemdgras ontstaat de mogelijkheid om aan bovenstaande behoefte invulling te geven.

### **Reactie**

In het bestemmingsplan dat op dit moment rechtsgeldig is (Broekvelden Zuid III; uitwerkingsplan 7<sup>e</sup> fase) heeft het pand Goudplevier 2 / Beemdgras 1 de bestemming “woondoeleinden eengezinshuis” (Mf). De praktijkruimte is niet apart bestemd en heeft ook geen specifieke aanduiding gekregen. Naar aanleiding van de zienswijze is er gekeken naar de oorspronkelijke bouwvergunning verleend op 3 september 1987. De vergunning is verleend voor woning met praktijkruimte. In de overwegingen bij het besluit is aangegeven dat het bouwplan past binnen het bestemmingsplan. Reden hiervoor is, zoals wij ook hebben aangegeven in de beantwoording van uw inspraakreactie, dat een woonbestemming geen belemmering voor het uitoefenen één, individuele huisartsenpraktijk. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor aan huisgebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Publieksgerichte activiteiten aan huis zijn alleen via een binnenplanse ontheffing mogelijk (=ontheffing die al in het bestemmingsplan is opgenomen). Weliswaar is een huisartsenpraktijk publieksgericht maar de “traditionele” individuele huisarts die praktijk aan huis uitoefent is in overeenstemming met de woonbestemming.

De gemeente is op dit moment niet bereid medewerking te verlenen aan het verzoek van reclamant om zijn praktijk te mogen uitbreiden. De gemeente is van mening dat de huidige praktijk voldoende is voor de vestiging van één, individuele huisarts. Voor alle duidelijkheid merkt de gemeente op dat een compleet gezondheidscentrum of een maatschap met diverse (huis)artsen op deze locatie niet aanvaardbaar is. Een dergelijke bedrijfsmatige activiteit, gelegen in een woonwijk, past niet in ons beleid voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. In de regeling in artikel 23 van het bestemmingsplan kern Bodegraven is een maximum van 50 m<sup>2</sup> opgenomen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. De huidige praktijk van reclamant heeft al een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>. Het op dit moment nog rechtsgeldige bestemmingsplan Broekvelden Zuid III is geen regeling opgenomen voor beroep- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Daarbij komt dat het beleid er op is gericht grotere praktijken op het gebied van gezondheidszorg te concentreren op de woon-zorgknooppunten in Bodegraven, te weten: Rijngaarde, Vijverhof, De Meent en Vromade. Dit is een uitvloeisel van het pact van Savelberg. Door wethouder Bouwens is tijdens de hoorzitting op 25 maart 2010 opgemerkt dat hij de zaken in de juiste volgorde wil behandelen: eerst duidelijkheid over het gezondheidscentrum in Vromade en als dit definitief niet haalbaar is praten over mogelijke uitbreiding van de huidige praktijk.

### Conclusie:

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Overigens zullen we de aanpassingen naar aanleiding van de reconstructie van de Beemdgras / Goudplevier ter hoogte van de woning met praktijkruimte en de aankoop van een strook grond door reclamant in het bestemmingsplan meenemen. Omdat een huisarts een vorm van publiekgerichte dienstverlening is zal er een speciale aanduiding op de plankaart worden opgenomen.

### **17. Nassaustraat 2b                      eigenaar / bewoner**

Reclamant constateert dat een gedeelte van het woonhuis aan de Nassaustraat 2B nog steeds niet goed is ingetekend.

### **Reactie**

De gemeente was er van uitgegaan dat het plan, naar aanleiding van de inspraakreactie, goed is opgenomen. Een aanpassing van de plankaart (wat betreft de omvang van het bebouwingsvlak en de goot- en bouwhoogte) is toegestuurd aan reclamant met het verzoek om te bekijken of de situatie correct is weergegeven. Vervolgens is er nog nader contact geweest en zijn er nog een paar wijzigingen besproken op de door de gemeente toegestuurde aangepaste tekening.

Conclusie:

De zienswijzen leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak zoals weergegeven op de kaart van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

### **18. Siloah - dagactiviteitencentrum De Dorsvloer aan de Broekveldselaan 6 t/m 10.**

Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (nr. 11). Naast de wijzigingsbevoegdheid verzoekt reclamant om het bestaande planologisch regime aan te passen:

- aanpassing van de maximale hoogte van 3 m naar 4 m (mede gezien het feit dat huidige goothoogte 3,60 m bedraagt);
- verzoek om de huidige opstallen zoals dierenverblijven, losse bergingen en de tijdelijke kantoorunits op de plankaart weer te geven;
- verruiming van de bebouwingsgrenzen die nu strak rond de bestaande de bebouwing is geprojecteerd. Dit is wenselijk om in de toekomst flexibel te kunnen inspelen op veranderingen binnen de zorg. Er wordt verzocht om het opnemen van een bebouwingspercentage van 40 %;
- aanpassing van de grens met de bestemming M (=maatschappelijke doeleinden) in verband met de situering van het nieuwe parkeerterrein na realisatie van de uitbreiding.

**Reactie**

- met een aanpassing van de hoogte van 3 m naar 4 m kan worden ingestemd aangezien de huidige hoogte 3,60 bedraagt;
- het terrein van de Dorsvloer heeft de bestemming 'maatschappelijk' (M). Binnen deze bestemming zijn bijbehorende voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het dierenverblijf en de bergingen vallen binnen de reikwijdte van de bestemming. Over de aanwezigheid van tijdelijke kantoorunits is de gemeente niets bekend. De gemeente zal het gebied waar bijgebouwen zijn toegestaan aanpassen. Op dit moment is er geen gebied voor het terrein van de Dorsvloer opgenomen waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan;
- Het opnemen van een uitbreidingspercentage van 40 % voor het terrein vindt de gemeente te ruim mede gezien de afspraken in het verleden die gemaakt zijn over het maximaal aantal bedden / bewoners. Daarbij komt dat de gemeente het parkachtig karakter zoveel mogelijk wel behouden en dat is niet mogelijk als er, rechtstreeks, een bebouwingspercentage van 40 % wordt opgenomen. Wel wordt de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen voor het bestaande dierenverblijf;
- Het parkeerterrein, zoals dat gesitueerd zal zijn na de realisatie van de uitbreiding, wordt opgenomen in binnen de bestemming 'maatschappelijk'.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- de goothoogte van de bestaande bebouwing wordt gewijzigd in 4 m;
- het gebied waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan zal op de plankaart worden aangepast;
- de aan te leggen parkeerterrein zoals dat is gesitueerd na realisering van de uitbreiding zal geheel worden opgenomen binnen de bestemming 'maatschappelijk';
- de aanduiding 'bijgebouwen' wordt opgenomen ten behoeve van het bestaande dierenverblijf.

### **19. Zuidzijde 27 - eigenaren / bewoners**

Het boenhok op het perceel Zuidzijde 27 is, om voor de reclamanten, onduidelijke redenen niet opgenomen op de bestemmingsplankaart.



**Reactie:**

In het op dit moment nog geldende bestemmingsplan 'Zuidzijde' is de planologische mogelijkheid voor het realiseren van het van oudsher aanwezige boenhok opgenomen binnen het bebouwingsvlak. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bebouwingmogelijkheid vervallen. Wij zullen de bestemmingsplankaart aanpassen en de mogelijkheid voor het realiseren / terugbouwen van het boenhok opnemen.

**Conclusie:**

Het bestemmingsplan wordt aangepast en het boenhok wordt binnen het bebouwingsvlak meegenomen.

**20. Woningbouwontwikkellocatie ten oosten van Broekveldse Brug - Weijland b.v. en 2 betrokkenen**

Reclamanten verzoeken primair om het bestemmingsplan aan te passen zodat op de beoogde ontwikkellocatie de door Weijland B.V. ontwikkelde bouwplannen erin passen, althans woningbouw op deze locatie mogelijk wordt gemaakt. Secundair verzoeken reclamanten om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die woningbouw mogelijk maakt voor de gronden waarop het ontwikkelplan betrekking heeft.

***Reactie:***

Volstaan wordt met verwijzing naar de beantwoording van de inspraakreactie. Het door Companen uitgevoerde onderzoek is geen reden om alsnog medewerking te verlenen aan de bouwplannen. Mogelijk sluit het type woningen (senioren- en starterswoningen) aan bij de uitkomsten van het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek maar dat is niet het enige aspect. De gemeente is voornemens een fasering aan te brengen in het te realiseren woningbouwprogramma. In het streven om de woningbouw beter te laten aansluiten op de behoefte en de vraag uit de markt past op dit moment niet het verlenen van medewerking aan de betreffende woningbouwontwikkeling. Daarbij maakt het niet uit of er sprake van een rechtstreekse bestemming of een wijzigingsbevoegdheid. Ook bij een wijzigingsbevoegdheid dient er vooraf duidelijkheid te bestaan over de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

**Conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**21. Nieuwstraat 40 - omwonenden**

Aan het pand Nieuwstraat 40 is een woonbestemming toegekend. Een woonbestemming is op deze locatie niet wenselijk. Weliswaar is er in 2007 een bouwvergunning verleend voor een eengezinswoning maar het is onwaarschijnlijk dat dit pand tot eengezinswoning zal worden verbouwd. Als het pand een woonbestemming krijgt is de kans groot dat er oncontroleerbare bewoning plaatsvindt.

***Reactie:***

De bouwvergunning voor een eengezinswoning op deze locatie is onherroepelijk en dient gerespecteerd te worden. Dat houdt in een positieve bestemming op de bestemmingsplankaart. Als de gemeente dit niet doet dan handelt zij in strijd met de rechtszekerheid. De constatering dat er op dit moment nog geen gebruik is gemaakt van de verleende vergunning is onvoldoende reden om geen woonbestemming op te nemen. De gemeente acht het aannemelijk dat er binnen periode dat het bestemmingsplan redelijkerwijs van kracht zal zijn (10 jaar) gebruik zal worden gemaakt van de bouwvergunning. Voorts merkt de gemeente op dat er een maatbestemming is opgenomen: dat betekent dat de woning alleen gebruikt mag worden als eengezinswoning. Daardoor is er geen grond te veronderstellen dat in het pand oncontroleerbare bewoning zal plaatsvinden. In de voorschriften is bepaald dat de bestemming Wonen – 1 is bedoeld voor woningen. Het begrip 'woning' is in artikel 1 (begrippen) van het bestemmingsplan omschreven als 'een

(gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Het feit dat het betreffende pand een woonbestemming heeft gekregen is geen reden te veronderstellen dat de overige, tweedelijns bebouwing, aan de Nieuwstraat voor bewoning in aanmerking komt. Voor de overige panden is aangesloten bij het huidige gebruik en is een bedrijfsbestemming opgenomen.

Conclusie:

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**22. Locatie Groene Zoom - Jeu de Boules vereniging OSB**

Door de jeu de boulesvereniging Bodegraven is een verzoek ingediend voor de aanleg van vijf wedstrijdbanen, waarvan twee overdekte banen. De banen worden gesitueerd aan Groene Zoom in de nabijheid van de kantine van korfvereniging Vriendenschaar.

**Reactie:**

Aan het verzoek wordt medewerking verleend. Het bebouwingspercentage voor de bestemming 'sport' zal zodanig worden aangepast dat de aanleg van de banen binnen het bestemmingsplan past.

Conclusie:

Bebouwingspercentage voor de bestemming 'sport' wordt aangepast.

**23. Uitbreiding aan de Oostzijde van Bodegraven -diverse (20) bewoners van Bodegraven**

In de toelichting van bestemmingsplan staat op pagina 44, waar de Transformatie Oude Rijnzone wordt toegelicht, dat er "in het deelgebied Bodegraven Oost / Nieuwerbrug wordt ingezet op binnenstedelijke uitbreiding en transformatie van Bodegraven en een kleine uitbreiding aan de oostzijde van Bodegraven en rond de begraafplaats in wisselende dichtheden". De bezwaren tegen die passage zijn dat er binnen de huidige bebouwingscontouren voldoende ruimte is voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Een aantal binnenstedelijke locaties wordt in het bestemmingsplan niet genoemd. In de zienswijzen wordt verder specifieke bezwaren verwoord tegen uitbreiding van Bodegraven aan de oostzijde.

Voorts verwijzen reclamanten naar de beantwoording van inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan die in een eerdere fase zijn ingediend. Naar aanleiding van de beantwoording van inspraakreactie nr. 22 over het Bodegraafse bos constateren reclamanten dat er niet serieus met omwonenden wordt gecommuniceerd en de gemeente haar verplichtingen (denk aan het Verdrag van Aarhus niet nakomt).

**Reactie:**

De uitbreiding ten noord-oostzijde van Bodegraven en de nieuwbouw Wijde Wiericke aan de zuidkant van de kern Nieuwerbrug vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Kern Bodegraven. De burgemeester Kremerweg en de Zuidzijde vormen de grens van het bestemmingsplan ter hoogte van het gebied waarop de uitbreiding aan de oostkant van Bodegraven betrekking heeft. De uitbreiding aan de noord-oostzijde van Bodegraven is opgenomen in de "Structuurvisie Noordzijde". Deze visie is vastgesteld door de raad in de vergadering van 17 december 2009 en staat dan ook niet meer ter discussie. De visie zal verder uitgewerkt worden in overleg met alle betrokken partijen, dus ook de omwonenden. Binnen welk tijdbestek dit zal plaatsvinden is nog niet duidelijk.

Wat betreft de opmerking dat een aantal binnenstedelijke locaties in het bestemmingsplan worden gemist, merkt de gemeente het volgende op. Evenals de uitbreiding van Bodegraven oost vallen een aantal van de genoemde ontwikkellocaties buiten het plangebied. Het betreft het plan Molenzicht, het Formidoterrein, de ontwikkeling van de Dronenhoek en het

Dronenplein. De reden hiervoor is dat over de ontwikkelingen nog te weinig duidelijkheid bestaat om ze in het bestemmingsplan te kunnen meenemen. Voor deze ontwikkelingen zullen te zijner tijd afzonderlijke planologische procedures gevoerd worden. Voor de nieuwe uitbreiding Weideveld wordt op dit moment een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. De mogelijke ontwikkeling van de locatie Weku en de locatie van de huidige Antoniuschool is op dit moment nog voorbarig. De herstructurering van de Noordrand (Graafse Waard) van Bodegraven en de herontwikkeling van de timmerfabriek van Van den Oudenrijn aan de Wilhelminastraat zijn in het bestemmingsplan meegenomen.

Reclamanten verwijzen naar eveneens naar de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan over het Bodegraafse bos. Deze inspraakreactie heeft betrekking op het project Graafse Waard (voorheen: herstructurering Noordrand). De gemeente is van mening dat deze inspraakreactie serieus, en voldoende gemotiveerd te hebben beantwoord. Bij de beantwoording is duidelijk aangegeven wat de meerwaarde van het groengebied is na de herstructurering en waarom hiervoor gekozen is. Niet duidelijk is op welke gronden u reclamanten van mening zijn dat de gemeente de verplichtingen uit het Verdrag van Aarhus niet zijn nakomen. Dit verdrag gaat over de toegang tot informatie, inspraak bij besluitvorming en de toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden. Wat betreft het door ons gevoerde inspraaktraject is ons niet duidelijk op welke onderdelen dit in strijd zou zijn met het verdrag van Aarhus.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**24. Beiershof 65 - eigenaren**

Reclamanten willen graag hun woning aan de Beiershof 65 uitbreiden aan de zijkant. In dezelfde stijl van de woning en over twee verdiepingen.

**Reactie:**

In 2008 is door reclamant een verzoek ingediend dat mede betrekking had op uitbreiding van de woning aan de zijgevel. Destijds is er geen medewerking verleend mede gezien het feit dat de uitbouw bestond uit twee bouwlagen. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de woning maar onder voorwaarden:

- de uitbouw dient te bestaan uit één bouwlaag;
- de uitbouw dient 3 m in te springen ten opzichte van de bestaande voorgevel. Reden hiervoor is het accentueren van het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw en het behoud van het straatbeeld (geen onevenredige verdichting van de bebouwing).

De gemeente is niet bereid medewerking te verlenen aan het vergroten van het bouwvlak van de woning (het uitbreiden van de gehele bouwmassa van de woning in zijwaartse richting) omdat de woning op een zichtlocatie is gesitueerd en een dergelijke volumineuze uitbreiding tot massaal oogt en tot een ongewenste vorm van verstening leidt.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het gebied bijgebouwen toegestaan zal worden uitgebreid vanaf 3 m in het verlengde voor de voorgevel tot aan de zijdelingse perceelsgrens.

**25. Zuidzijde 11 - Service Garant**

Reclamant constateert dat in het nieuwe bestemmingsplan de bedrijfsbestemming van zijn perceel is gehaald. Het perceel Zuidzijde 11 heeft nu geheel een woonbestemming. Reclamant wil graag de bedrijfsbestemming behouden omdat hij hier zijn onderhouds- en servicebedrijf gevestigd heeft.

Tijdens de hoorzitting op 25 maart 2010 heeft reclamant daaraan toegevoegd dat hij een gedeelte van de bebouwing waarvan hij de bedrijfsbestemming wil behouden verhuurd aan

derden. Gelet op verhuurmogelijkheden vindt hij een bedrijfsbestemming die zich beperkt tot alleen opslag te beperkend.

**Reactie:**

Met de zienswijze wordt ingestemd. Het bestemmingsplan wordt aangepast conform het op dit moment geldende bestemmingsplan 'zuidzijde'. Naar aanleiding van de hoorzitting merkt de gemeente op dat een installatiebedrijf volgens de staat van bedrijfsactiviteiten een bedrijf in categorie 2 is. Bedrijven in categorie 1 en 2 passen binnen in beginsel (bij een normale bedrijfsvoering) binnen een omgeving die hoofdzakelijk uit woningen bestaat.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat betekent dat voor de bijgebouwen aan de westzijde van het perceel en het achterste gedeelte van de boerderij de bestemming 'bedrijf' wordt opgenomen.

**26. Dronenhoek 5 - eigenaar / bewoner**

Reclamant verzoekt om een de verkeersbestemming aan te passen en te veranderen met in de bestemming Wonen – 1. De voorgestelde aanpassingen zijn reeds besproken met een van de medewerkers van de gemeente.

**Reactie:**

Met het verzoek kan worden ingestemd. De bestemming Wonen-1 (tuin) sluit beter aan bij de situatie en geeft mee flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden. Reclamant kan de aangebrachte verharding zonder meer verwijderen en het terrein inplanten of iets dergelijks.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De gronden met een verkeersbestemming die op het bij de zienswijze gevoegde kaartje met de nrs. 2 en 3 zijn aangeduid worden gewijzigd in Wonen-1 (onbebouwd).

**27. Kerkstraat 14 - Boekel de Nerée advocaten namens Tenstone b.v.**

De bestemming van de appartementen aan de Kerkstraat 14 wijkt af van het huidige toegestane gebruik en komt niet overeen met hetgeen reclamant aan het college heeft verzocht. Het betreft:

- het gebruik van het achterste gedeelte van de begane grond van het pand Kerkstraat 14 voor appartementen;
- de constatering dat volgens de aanduiding op de plankaart er slechts 3 kamerbewoners zijn toegestaan op de verdieping van het pand. De verdieping van het pand bestaat uit vier kamers. Voor reclamant is niet duidelijk waarom een beperking is opgelegd aan het maximum aantal bewoners. Als deze beperking wordt gehandhaafd dan verzoekt reclamant om het getal 3 te wijzigen in 8. Alle kamers dienen voor jonge stellen geschikt te zijn voor dubbele bewoning;
- de regel dat buitenpandige opslag niet is toegestaan is te beperkend en als deze bepaling gehandhaafd blijft dient deze onverbindend te worden verklaard.

**Reactie:**

- wat betreft het achterste gedeelte van het pand (nr. 14 B) als appartement wil de gemeente niet vooruit lopen op de uitspraak van de rechtbank inzake het ingestelde beroep tegen de weigering om vrijstelling te verlenen;
- de aanduiding kamerbewoning zal worden aangepast: gelet op het aantal kamers en de oppervlakte van deze kamers zal voor het maximum aantal bewoners het cijfer '4' worden opgenomen. Het college heeft in november 2008 de notitie 'Ruimtelijk beleid voor kamerbewoning en logies' vastgesteld. Een van de beleidsuitgangspunten is dat er per persoon minimaal 12 m beschikbaar moet zijn (exclusief ruimtes voor sanitaire

voorzieningen en gemeenschappelijke ruimtes kleiner dan 15 m<sup>2</sup>). Volgens onze gegevens leidt dit tot een maximum van 4 bewoners voor het pand Kerkstraat 14.

- Wat betreft het verbod op buitenpandige opslag merkt de gemeente het volgende op. Een redelijke uitleg van dit begrip brengt met zich mee dat opslag die eigen is aan de functie (dus zowel tuinstoelen voor eigen gebruik als een kratje bier) binnen de bestemming passen. Het gaat om het onderscheid tussen opslag voor eigen gebruik en het opslag voor bedrijfsdoeleinden. Wat de gemeente wil voorkomen dat er sprake is van een zodanig omvangrijke opslag dat er dit leidt tot aantasting van de beeldkwaliteit. Voor de achterzijde van het perceel Kerkstraat 14 speelt dit belang des te meer omdat het direct grenst aan de Oude Rijn. De gemeente bekijkt nog in hoeverre het noodzakelijk is om in de begripsomschrijvingen de term 'buitenpandige opslag' nader te omschrijven.

#### Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing. De aanduiding voor het aantal kamerbewoners wordt gewijzigd van '3' naar '4' en aan artikel 5.4.2. (strijdig gebruik) van de regels wordt 'bedrijfsmatige' toegevoegd aan strijdige buitenplanse opslag.

### **28. molenbiotoop en stiltegebied - Provincie Zuid –Holland**

De provincie constateert dat er in het plan onvoldoende rekening wordt gehouden met het provinciale belang ten aanzien van geluidskwaliteit, bodemkwaliteit en molenbiotoop.

1. geluidskwaliteit: het plangebied ligt in de nabijheid van een stiltegebied. In de plantoelichting is hier geen aandacht aan besteed;
2. in de toelichting staan een aantal PM – punten bij de bodemkwaliteit. Om deze reden kan er geen afgewogen oordeel worden gegeven over het aspect bodem.
3. molenbiotoop: de molenbiotoop is weergegeven door middel van zogenaamde vrijwaringszones. Dit kan leiden tot onduidelijkheden. Verzocht wordt te verwijzen naar het provinciale beleid.

#### **Reactie:**

1. In de toelichting van het plan zal de ligging van het stiltegebied worden opgenomen. Opgemerkt wordt dat dit stiltegebied op ruime afstand ligt van het plangebied en in het plangebied geen ontwikkelingen zijn opgenomen die op gespannen voet zouden staan met het stiltegebied.
2. Voor een aantal ontwikkellocaties waren de resultaten van het bodemonderzoek nog niet bekend op het moment dat de het ontwerpbestemmingsplan te visie werd gelegd. De resultaten zijn inmiddels bekend en zullen in het plan worden verwerkt. Bij enkele ontwikkellocaties dient een deel van de locatie gesaneerd te worden. De aard en omvang van de sanering vormt geen belemmering voor de mogelijke ontwikkeling van de locaties.
3. De weergave van de molenbiotoop door middel van vrijwaringszones is een uitwerking of vertaling van het provinciale beleid. Met nadruk stelt dat gemeente dat er geen sprake is van eigen gemeentelijk beleid. Het beleid is vertaald in concrete hoogtematen. Dit is gedaan om praktische redenen: op deze manier is voor iedereen duidelijk welke concrete maximale hoogtes er gelden voor bebouwing binnen het gebied waarvoor de molenbiotoop geldt zonder dat daarvoor eerst een berekening moet worden gemaakt. De weergave van de hoogtes in het bestemmingsplan is trapsgewijs. In het provinciale beleid is sprake van een schuine lijn. De trapsgewijze hoogtes door middel van vrijwaringszones zijn echter altijd lager dan de hoogtes volgens de schuine lijn in het provinciale beleid zodat altijd aan de door de provincie voorgeschreven hoogtes wordt voldaan. Om niet de indruk te wekken dat er sprake is van eigen gemeentelijk beleid maar van een weergave van het provinciale beleid zal het kaartje worden toegevoegd uit het provinciale beleid waarop de berekeningsmethode van de maximaal toelaatbare hoogte is weergegeven.

**Conclusie:**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De uitkomsten van de bodemonderzoeken die als 'pm' in het toelichting zijn opgenomen worden toegevoegd evenals een kaart waarop het stiltegebied ten noorden van het plangebied is weergegeven.

Daarnaast zal het kaartje op pagina 5 van de provinciale beleidsnota "De molenbiotoop Zuid-Holland" worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

**29. Wilhelminastraat 16 - eigenaren**

Reclamanten zijn eigenaar van het pand Wilhelminastraat 16. Het pand is op dit moment onbewoonbaar en het is twijfelachtig of het pand in redelijkheid opgeknapt kan worden. De goothoogte van het pand is lager dan de gebouwen in de omgeving. Mocht het er van komen om een nieuw gebouw op te richten dan is het wenselijk om een ruimere goot- en bouwhoogte te beschikken. Reclamant verzoekt om een algemene aanduiding zoals bijvoorbeeld: 'met andere gebouwen in de omgeving overeenkomstige hoogte'.

**Reactie:**

Aan het verzoek om de goot- en nokhoogte te verruimen kan medewerking worden verleend. De gemeente zal een goot- en bouwhoogte op de plankkaart opnemen conform het naast gelegen pand waar reclamanten zelf wonen. Dat betekent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 11 m. Het is niet mogelijk om een algemene bepaling op te nemen zoals voorgesteld door reclamanten omdat dit niet duidelijk genoeg is en in strijd is met de rechtszekerheid.

**Conclusie:**

De zienswijze leidt tot aanpassing. Voor het pand Wilhelminastraat 16 zijn een goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 11 m worden opgenomen.

**30. Julianastraat 36 - ARTEKO 90- architecten BNA**

Verzoek om de weergave van het pand Julianastraat 36 te wijzen op een aantal onderdelen:

1. bestemming detailhandel op de begane grond wijzigen in 'Wonen – 1';
  2. de goothoogte van 7 m wijzigen in 8 m;
  3. de bouwhoogte wijzigen van 10 m in 12 m;
  4. de achterste rooilijn gelijk trekken met de achtergevel van het pand Julianastraat 38;
- Op deze manier ontstaan betere mogelijkheden voor het realiseren van een woning onder gelijkwaardige architectuur als de panden Julianastraat 32, 34 en 38.

**Reactie:**

1. het past in het beleid om de functie wonen buiten het gebied met de bestemming 'centrum' (=kernwinkelgebied) terug te dringen en de woonfunctie te laten prevaleren. Het verzoek wordt ingewilligd;
2. aan dit verzoek kan medewerking worden verleend;
3. aan dit verzoek kan medewerking worden verleend;
4. omdat er nog voldoende onbebouwd achtererf overblijft kan aan dit verzoek medewerking worden verleend.

**Conclusie:**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De goothoogte van het pand Julianastraat 36 wordt aangepast tot 8 m en bouwhoogte wordt 12 m. Tevens zal de achterzijde van het bouwvlak van het hoofdgebouw gelijk getrokken worden met de achterzijde van het naastgelegen pand Julianastraat 38.

### **31. Marktstraat 9 t/m 25 en Noordstraat 18 en 23 te Bodegraven - Ontwikkelingscombinatie Markstraat II b.v.**

Reclamant is al geruime tijd in gesprek met de gemeente om te komen tot de herontwikkeling van locatie Marktstraat 23-25.

1. Ten behoeve van de herontwikkeling van de Marktstraat 23-25 (voormalige ing-bank) naar een winkelruimte met 7 appartementen en bijbehorende bergingen is een aanvraag om bouwvergunning ingediend. Verzocht wordt om hiervoor een planologische regeling op te nemen in het bestemmingsplan.
2. De gronden die ook wel bekend staan als “tuin van Ghesel Grothe”, zijn in het thans geldende bestemmingsplan bestemd voor Woondoeleinden. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om extra woningen binnen de bestemming te realiseren. Initiatiefnemer wenst een ontwikkeling te realiseren in het gebied. Verzocht wordt om hiervoor een planologische regeling te treffen.

#### ***Reactie:***

1. Voor het plan is nog geen vrijstellingsprocedure gevolgd, zodat belanghebbenden nog niet de mogelijkheid hebben gehad om tegen dit plan een zienswijze kenbaar te maken. Overigens is de gemeente wel bereid om voor het plan een procedure te volgen aangezien wij van mening zijn dat het plan een goede ruimtelijke ordening dient. Gelet hierop kunnen wij nog geen planologische mogelijkheid in het bestemmingsplan opnemen.
2. De gronden zijn op grond van het geldende plan inderdaad bestemd voor woondoeleinden. Extra woningen zijn uitsluitend na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid toegestaan. In beginsel geldt deze regeling voor alle achtertuinten in het bestemmingsplan Oude Kern. Overigens dient bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid altijd sprake te zijn van een belangenafweging. Een wijzigingsbevoegdheid houdt niet in dat hier ook altijd gebruik van moet worden gemaakt. De regeling zoals thans is voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan Kern Bodegraven sluit hierbij aan. Er is sprake van een algemene regeling voor bijgebouwen buiten de bebouwingsvlakken. Over het bouwvoornemen van initiatiefnemer is nog geen besluit genomen. Van het opnemen van een planologische regeling in het bestemmingsplan kan dan ook, vooralsnog, geen sprake zijn.

#### **Conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

### **32. Cultureel Erfgoed - Stichting Hugo Kotestein**

De Stichting Hugo Kotestein heeft als doel het bewaken van het cultureel erfgoed, zowel beeldbepalende gebouwen als landschappelijk waardevolle elementen. In het kader van het bestemmingsplan vraagt de reclamant om aandacht voor bescherming van het cultureel erfgoed in het algemeen en in het bijzonder de oude timmerfabriek van Van den Oudenrijn op het terrein op het terrein van Mak's wijnhandel. Panden die voorkomen op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.) dienen te worden beschermd. Reclamant verzoekt daarnaast voor procedureel aspecten: zij wil graag betrokken worden bij bouwaanvragen die betrekking hebben op M.I.P – panden en pleit er voor om alle bouwaanvragen voor M.I.P. – panden voor te leggen aan de monumentencommissie.

**Reactie:**

De gemeente is zich bewust van het belang van het cultureel erfgoed. Dit blijkt o.a. uit het feit dat de raad op 17 december 2009 de Stedebouwkundige Visie met Beeldkwaliteit heeft vastgesteld. In deze visie geeft op langere termijn de visie weer voor wat betreft de beeldkwaliteit van Bodegraven. Een belangrijk uitgangspunt is de wijze waarop Bodegraven is ontstaan. Nagenoeg alle panden op de M.I.P. hebben in het bestemmingsplan de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' (cw) gekregen. Deze aanduiding is niet zonder juridische betekenis. In de regels bij het bestemmingsplan (artikel 36.1: sloopvergunning cultuurhistorische waarden) is opgenomen dat het verboden is om panden met de aanduiding 'cw' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders een gebouw of een gedeelte ervan te slopen. De gemeente merkt hierbij op dat het pand op het terrein van de voormalige timmerfabriek Van den Oudenrijn weliswaar voorkomt op de M.I.P. lijst maar dat de constructie van het pand van dien aard is dat van de eigenaar in alle redelijkheid niet kan worden verwacht dit pand in oude staat te herstellen. Bij de herontwikkeling van het terrein is het echter het streven om te refereren aan de beeldkwaliteit en architectuur van het bestaande pand.

**Conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.