

Gemeente



**Bodegraven Reeuwijk**

## **Zienswijzennota**

**Bestemmingsplan “Dammekant tussen 2 en 4  
en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven”**

**3 september 2013**

Pagina 1 van 9

## Beantwoording zienswijzen

Voorstel aan burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk betreffende de beantwoording van de zienswijzen inzake het ontwerp bestemmingsplan “Dammekant tussen 2 en 4 en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven”

### 1. Procedure

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp bestemmingsplan “Dammekant tussen 2 en 4 en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven” voor eenieder ter inzage gelegen van donderdag 21 maart 2013 tot en met woensdag 1 mei 2013 in het gemeentehuis, alsmede op de gemeentelijke website en de landelijke site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). In totaal zijn 3 zienswijzen ontvangen. De gemeenteraad stelt uiteindelijk, met in acht name van de ingediende zienswijzen, het bestemmingsplan vast.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de VROM-inspecteur (thans omvattende andere diensten van het Rijk) tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld.

### 2. Ingekomen zienswijzen

#### 2.1 Lijst van indieners

1	Veiligheidsregio Hollands-Midden	Postbus 1123	2302 BC	Leiden
2	Hoogheemraadschap van Rijnland	Postbus 156	2300 AD	Leiden
3	P. van Leeuwen	Dammekant 27	2411 CA	Bodegraven

## 2.2 Thematische rapportage van de zienswijzen

Thema en zienswijze		Reactie	Gevolgen besluit
<b>VEILIGHEIDSREGIO HOLLANDS-MIDDEN</b>			
<b>Externe veiligheid</b>			
1	Het ontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot een reactie in het kader van externe veiligheid.	Het college neemt kennis van dit standpunt.	Geen.
<b>Hulpverlening</b>			
2	Attentie ten behoeve van adequate hulpverlening en bereikbaarheid: wegen minimaal 4,5m (verhard minimaal 3,25m) met vrije hoogte van 4,2m. Voor gebouwen geldt dat primaire waterblusvoorziening binnen 40m van brandweeringang aanwezig dient te zijn. Maximale afstand tussen inzetlocatie en dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160m zijn.	De genoemde aspecten zullen worden meegenomen in de uitwerking van de plannen. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de realisatie van voornoemde aspecten.	Geen.
<b>HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND</b>			
<b>Watercompensatie</b>			
3	De watercompensatie vanuit de ontwikkeling Rijnhoek kan niet worden gebruikt, aangezien de vergunning meer dan drie jaar geleden is verleend. De gemeente kan een destijds gegraven overschot aan berging alleen inzetten als er een zogeheten Berging Rekening Courant wordt ingezet.	Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente in overleg getreden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Blijkend uit de e-mail van het Hoogheemraadschap d.d. 8 augustus 2013 is aangegeven dat aannemelijk is gemaakt dat er voldoende waterberging in het systeem is. De gemeente zal een verzoek tot wijziging van de keurvergunning indienen.	Aanpassing in de toelichting.

Toelichting

4	<p>Paragraaf 3.3: Bouwhoogte op locatie Rijnhoek is 8m. In dat licht is het logischer voor het aangezicht om hier ook een maximale bouwhoogte van 8m aan te houden.</p>	<p>De door appellant aangeven bouwhoogte van 8m heeft betrekking op een aantal bouwvlakken op het bedrijventerrein. Onderhavige ontwikkeling betreft woningbouw.</p> <p>De kaders voor de hoogte van onderhavige woningbouwontwikkeling is stedenbouwkundig gemotiveerd in de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen in Rijnhoek, waarbij het uitgangspunt is gehanteerd dat de woningen aansluiting vinden bij de hoogtes van de woningen aan de Dammekant.</p>	<p>Geen.</p>
5	<p>Paragraaf 5.3.9: Er kan geen omgevingsvergunning worden afgegeven, want het betreft wonen. Daarbij wordt verwezen naar de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.</p>	<p>Kennelijk wordt paragraaf 5.3.3. bedoeld, onder 'artikel 9' van de toelichting. In deze alinea wordt de afwijkmogelijkheid beschreven voor aan-huis-gebonden inrichtingen en publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten en mantelzorg.</p> <p>Appellant heeft niet nader gemotiveerd waarom onderhavig artikel in tegenspraak zou zijn met de structuurvisie Wonen in Rijnhoek. Kennelijk wordt gemeend dat dergelijke activiteiten niet onder de woonbestemming valt.</p> <p><i>Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten</i></p> <p>Abusievelijk is in de paragraaf vermeld dat in artikel 9 van de regels een afwijking is opgenomen voor 'aan-huis-gebonden inrichtingen en publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten'. Dit is niet correct. Wel is er een afwijkmogelijkheid opgenomen artikel 5.4.3 voor 'aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten'. De toelichting zal hierop worden aangepast.</p> <p>Volgens de vaste jurisprudentie zijn aan-huis-verbonden beroepen binnen een woonbestemming toegestaan. De</p>	<p>Aanpassing van de toelichting, alsmede schrappen mantelzorg-regeling in de regels.</p>

		<p>jurisprudentie gaat ervan uit, dat het hier om een activiteit gaat die ondergeschikt is aan het wonen.</p> <p>De gemeente voert voor de kern Bodegraven consistent beleid welke aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten een zodanige ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die in overeenstemming met de woonfunctie wordt geacht. Onderhavig bestemmingsplan bevat een regeling die daarmee in overeenstemming is.</p> <p>Tevens is (zoals eerder vermeld) in artikel 5.4.3 van de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Indien hier toepassing aan gegeven wordt, zal er een belangenafweging plaatsvinden en staan zelfstandige rechtsmiddelen open. Van strijdigheid met de Structuurvisie Wonen is gelet op het voorstaande geen sprake.</p> <p><i>Mantelzorg</i> Abusievelijk is in het bestemmingsplan een afwijkingsregeling voor mantelzorg opgenomen. Deze wordt in zowel de toelichting als in de regels (artikel 9.2) geschrappt.</p>	
6	<p>Paragraaf 5.4.3: Bepalingen zijn niet controleerbaar omdat er tegenstrijdigheden in staat. Bijvoorbeeld artikel 3.2.1 ten opzichte van artikelen 5.2.2 en 7.1.1.</p>	<p>Appellant motiveert niet waar de tegenstrijdigheid uit zou bestaan.</p> <p>Artikel 3.2.1 ziet op een regeling voor de bestemming Groen. Artikel 5.2.2, lid a betreft een situeringseis voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor zover geleden binnen de bestemming Wonen. Artikel 7.1.1. regelt onderschikte overschrijdingen van bouwgrenzen.</p> <p>Van tegenstrijdigheid is derhalve geen sprake, de bepalingen zijn voldoende controleerbaar.</p>	Geen.
7	<p>Paragraaf 5.4.4: Handhaving is tot nu toe slecht aan de orde geweest. Bij elke bouw is er afgeweken van de vergunningen en/of het bestemmingplan.</p>	<p>De handhaving van andere besluiten maken geen onderdeel uit van onderhavige bestemmingsplanprocedure.</p>	Geen.

<b>Regels</b>			
8	Artikel 1.8 – Onduidelijk is waar de bedoelde afwijkingen staan.	De afwijkingen zijn terug te vinden in de bestemming Wonen (artikel 5) en bij de algemene afwijkingsregels (artikel 9).	Geen.
9	Artikel 1.12 – Wat is de hoogte van de peilmaat? Wat wordt de totale hoogte?	Peil wordt berekend conform artikel 2.7 van de regels.	Geen.
10	Artikel 1.20 – Wat is het bouwperceel?	De definitie spreekt ons inziens voor zichzelf. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de jurisprudentie het ‘kadastrale perceel waar het bouwplan wordt gerealiseerd ‘als uitgangspunt wordt genomen.	Geen.
11	Artikel 1.28 – Artikel is in tegenspraak met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.	Deze zienswijze heeft betrekking op de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen overwogen is onder 5.	Geen.
12	Artikel 1.32 – Artikel is in tegenspraak met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.	Dit artikel ziet op een begripsomschrijving voor prostitutie. Ingevolge artikel 8.1, lid c is voor dit gebruik een gebruiksverbod opgenomen. De overweging daarbij is dat een dergelijke activiteit niet in overeenstemming met een reguliere woonbestemming is. Van strijdigheid met de Structuurvisie Wonen is geen sprake.	Geen.
13	Artikel 1.33 – Artikel is in tegenspraak met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.	Dit artikel ziet op een begripsomschrijving voor een seksinrichting. Ingevolge artikel 8.1, lid c is voor dit gebruik een gebruiksverbod opgenomen. De overweging daarbij is dat een dergelijke activiteit niet in overeenstemming met een reguliere woonbestemming is. Van strijdigheid met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek is geen sprake.	Geen.
14	Artikel 5.1 – Artikel is in tegenspraak met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek, zeker als er volgens 5.4.2 of 5.4.3 gebouwd wordt.	Deze zienswijze heeft betrekking op de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen overwogen is onder 5.	Geen.
15	Artikel 5.2.2.a – Is in strijd met artikel 3.2.1.	Artikel 3.2.1 ziet op een regeling voor de bestemming Groen. Artikel 5.2.2, lid a betreft een situeringseis voor aan- en	Geen.

		uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor zover geleden binnen de bestemming Wonen. Er is derhalve geen strijdigheid tussen artikel 5.2.2, lid a en artikel 3.2.1.	
16	Artikel 5.2.4. – Wat is het verschil tussen het totale bouwperceel en bebouwde perceel?	Voor wat betreft bouwperceel wordt verwezen naar artikel 1.20 van de regels voor de begripsomschrijving. De term 'bebouwd perceel' komt noch in artikel 5.2.4, noch in de overige regels terug.	Geen.
17	Artikel 5.4.3. – Is in tegenspraak met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.	Deze zienswijze heeft betrekking op de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen overwogen is onder 5.	Geen.
18	Artikel 7.2.2.a – Hoeveel kelders mogen er gebouwd worden?	Het geciteerde artikel betreft een afwijkingsbevoegdheid en staat geen ondergrondse bouw bij recht toe.  Geconstateerd is dat deze afwijkingsbevoegdheid niet overeenkomt met de geldende regelingen voor de kern Bodegraven, waar onderhavig bestemmingsplan beleidsmatig op aansluit. Gelet op het voorstaande zal artikel 7.2.2 in zijn geheel worden geschrapt.	Artikel 7.2.2 zal in zijn geheel worden geschrapt.
19	Artikel 7.2.2.b – Hoe groot mag de kelder worden in m2?	Het geciteerde artikel ziet op een voorwaarde om de afwijking toe te kunnen passen.  Geconstateerd is dat deze afwijkingsbevoegdheid niet overeenkomt met de geldende regelingen voor de kern Bodegraven, waar onderhavig bestemmingsplan beleidsmatig op aansluit. Gelet op het voorstaande zal artikel 7.2.2 in zijn geheel worden geschrapt.	Artikel 7.2.2 zal in zijn geheel worden geschrapt.
20	Artikel 7.2.2.c – Geen dakraam of lichtkoepel in de kelder, maar een ingang of nooduitgang buiten de bovengelegen bebouwing?	Het geciteerde artikel ziet op een voorwaarde om de afwijking toe te kunnen passen.  Geconstateerd is dat deze afwijkingsbevoegdheid niet overeenkomt met de geldende regelingen voor de kern Bodegraven, waar onderhavig bestemmingsplan beleidsmatig op aansluit.	Artikel 7.2.2 zal in zijn geheel worden geschrapt.

		Gelet op het voorstaande zal artikel 7.2.2 in zijn geheel worden geschrapt.	
21	Hoe groot kan de totale bebouwing worden met al die uitzonderingen?	Het bestemmingsplan bevat een basisregeling over welke bebouwing bij recht is toegestaan. Deze basisregeling bepaalt onder meer hoe groot de bebouwing mag zijn. Daarnaast zijn er een aantal binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, waar (indien daar toepassing aan wordt gegeven) zelfstandige rechtsmiddelen openstaan.	Geen.
<b>Verbeelding</b>			
22	Waar is het fietspad annex vluchtweg of toegangsweg voor de brandweer?	Fietspaden en perceelontsluitingen zijn ingevolge artikel 3.1.1 sub b toegestaan binnen de bestemming Groen. Het specifieke gebruik ten behoeve van een calamiteitenontsluiting zal aan de bestemmingsomschrijving worden toegevoegd.	Toevoegen 'calamiteitenontsluiting' aan artikel 3.1.1. sub b.

### 3. Ambtshalve wijzigingen

#### *Dam in bodemonderzoek*

Gebleken is dat in de bodemonderzoeken enkele dammen zijn beschouwd, die buiten de toekomstige woon- en tuinbestemming zijn gelegen. De betreffende paragraaf dient daarop te worden aangepast.

#### *Vermelding galerijen in paragraaf 5.3.3. onder "artikel 7" van de toelichting*

Abusievelijk is in paragraaf 5.3.3. onder "artikel 7" melding gemaakt van 'galerijen'. Dit dient te worden geschrapt.

#### *Gastenverblijf*

In de regels is in artikel 9.3 abusievelijk een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van een gastenverblijf. Dit artikel wordt derhalve geschrapt. In samenhang hiermee wordt in artikel 9.4 de vermelding van 9.3 geschrapt.



#### **4. Staat van wijzigingen**

##### Toelichting

- Aanpassen tekst in paragraaf 4.1.4, met dien verstande dat rekenschap wordt gegeven aan het feit dat in de onderzoeken enkele dammen zijn beschouwd, die buiten de toekomstige woon- en tuinbestemming zijn gelegen.
- Aanpassen tekst in paragraaf 4.2, met dien verstande dat blijkend uit de e-mail van het Hoogheemraadschap van Rijnland (8 augustus 2013), voldoende aannemelijk is gemaakt dat er voldoende watercompensatie is en dat de gemeente een verzoek tot wijziging van de keurvergunning zal indienen.
- Aanpassen tekst in paragraaf 5.3.2 onder “artikel 5”, met dien verstande dat er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor een vergroting van het toegestane oppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- Aanpassen tekst in paragraaf 5.3.3. onder “artikel 7”, met dien verstande dat de vermelding ‘galerijen’ geschrapt wordt en ‘kelders’ vervangen wordt door ‘ondergronds bouwen’.
- Aanpassen tekst in paragraaf 5.3.3 onder “artikel 9”, met dien verstande dat mantelzorg als afwijkingsbevoegdheid is geschrapt. Daarnaast is er in dit artikel geen afwijkingsbevoegdheid voor ‘aan-huis-gebonden inrichtingen en publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten’ aanwezig; dit dient eveneens te worden geschrapt.

##### Regels

- Toevoegen ‘calamiteitenontsluiting’ aan artikel 3.1.1 sub b.
- Schrappen artikel 7.2.2 in zijn geheel.
- Schrappen artikel 9.2 in zijn geheel.
- Schrappen artikel 9.3 in zijn geheel.
- Schrappen van de vermelding van artikelen 9.2 en 9.3 in artikel 9.4.