

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Nota Inspraak en Vooroverleg

Bestemmingsplan Voormalig Domburgterrein

4 september 2012

Beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties

Voorstel aan burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk betreffende de beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties inzake het bestemmingsplan Voormalig Domburgterrein.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Voormalig Domburgterrein wordt opgesteld om de transformatie naar woningbouw (maximaal 80 woningen) mogelijk te maken. Het plangebied grenst in het zuiden aan de spoorlijn Utrecht-Leiden. De noordelijke en oostelijke plangrens worden gevormd door de Doortocht en de Oud Bodegraafseweg. In het westen grenst het plangebied aan een bedrijfsterrein waar voorheen een bouwmarkt was gevestigd. De bedrijfskavels aan de zuidzijde van de Doortocht maken geen onderdeel uit van het plangebied.

2. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het voorontwerp bestemmingsplan Voormalig Domburgterrein van donderdag 31 mei tot en met woensdag 11 juli 2012 voor inspraak ter inzage gelegen in het gemeentehuis, alsmede op de gemeentelijke website en de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. Op 14 juni 2012 heeft er in het gemeentehuis een inloopavond plaatsgevonden waar de plannen zijn gepresenteerd en men vragen heeft kunnen stellen. In totaal zijn 2 inspraakreacties ontvangen.

Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders van voorliggende nota worden de insprekers onder toezending van deze nota op de hoogte gebracht. Daarbij wordt tevens vermeld wanneer het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan kunnen door een ieder gedurende zes weken zienswijzen ter kennis van de gemeenteraad worden gebracht. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van burgemeester en wethouders.

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 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.

3. Wettelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende tekst is gevraagd om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Van het merendeel van genoemde instanties is geen reactie ontvangen. Er kan in dat geval van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

geen reactie ontvangen van :

- Ministerie van Defensie
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
- Rijkswaterstaat
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Prorail
- NS
- Regionale Brandweer Hollands Midden
- Stichting Molen de Arkduif

geen aanleiding voor opmerkingen:

- Provincie Zuid-Holland (op basis van e-formulier)

reactie ontvangen van:

- Geen.

4. Ingekomen zienswijzen.

4.1 Lijst van indieners:

1	Wijkteam Centrum/Noord Marten Joustra (secr)	Dirk Bavolaan 13	2411 TX	Bodegraven
2	Wabo Beheer BV W.Blok (adviseur)	Watersnip 18	2411 MC	Bodegraven

4.2 Thematisch rapportage van de inspraakreacties

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
A	Thema: Verkeer en parkeren		
A1	<p>De in- en uitritten van het bouwplan komen uit in de slecht overzichtelijke bocht in de Doortocht en/of tegenover de uitrit van het parkeerterrein van de AH.</p> <p><i>Ingebracht door: 1</i></p>	<p>De aansluitingen van de wegen van het bestemmingsplan Voormalig Domburgterrein op de Doortocht en de locaties van de te bouwen woningen zijn zo gesitueerd dat er voldoende uitzicht is op de kruisingen ter plaatse van deze aansluitingen. Het oprijzicht van deze aansluitingen voldoet aan de in de ASVV 2004 opgenomen richtlijnen (Figuur 10.1/14. Uitzichtdriehoeken). Hiermee is de veiligheid van deze aansluitingen voldoende gewaarborgd. Dat de oostelijk aansluiting van het bouwplan op de Doortocht is gesitueerd tegenover de uitrit van het parkeerterrein van de AH is ook niet bezwaarlijk. Voor beide aansluitingen (uitritten) is de voorrang zo geregeld dat bestuurders komende van deze uitritten voorrang moet verlenen aan al het verkeer op de kruisende weg (Doortocht). Doordat deze uitritten nagenoeg tegenover elkaar liggen is er goed zicht op het verkeer komende van deze uitritten, hetgeen niet nadelig is voor de verkeersveiligheid.</p>	Geen.
	<p>Hoewel de gemeente voldoet aan de geldende parkeernormen, zal gezien de situering veel bewoners en bezoekers gebruik willen maken van de aantrekkelijke parkeermogelijkheid voor de bedrijfshalletjes. Hoe wordt voorkomen dat onbevoegden gaan parkeren?</p> <p><i>Ingebracht door: 2</i></p>	<p>In de huidige situatie zouden bewoners en bezoekers ook al gebruik kunnen maken van de particuliere parkeermogelijkheden voor de bedrijfsgebouwen langs de Doortocht. Deze parkeerplaatsen worden voornamelijk gebruikt door de bezoekers van deze bedrijven. De verwachting is dat dit parkeergedrag na de realisatie van de woningen op het voormalige Domburgterrein niet zal wijzigen.</p> <p>De parkeerplaatsen voor de bedrijfsgebouwen liggen op particulier terrein, maar lijken door de inrichting openbaar. Wil men voorkomen dat onbevoegden (niet zijnde bezoekers van de</p>	Geen.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		aanliggende bedrijfsgebouwen) hier parkeren, dan is het aan de eigenaren/gebruikers van deze percelen hiervoor maatregelen te treffen.	
B	Thema: Behoeftte		
B1	<p>Volgens de woningmarktanalyse van Companen is er tot 2020 behoefte aan ca. 750 woningen. Op grond van opgave van de provincie is er een plancapaciteit aan harde en minder harde plannen van 2000 woningen. Gelet hierop en gezien de economische crisistijd, ontbreekt de behoefte aan maximaal 80 woningen.</p> <p><i>Ingebracht door: 2</i></p>	<p>Mede in reactie op de economische crisis heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zich vanaf 2010 georiënteerd op noodzakelijke aanpassingen aan haar woningbouwprogramma. Kort samengevat is een slag gemaakt die tot doel heeft om het programma in kwantitatief opzicht terug te brengen, daarnaast wordt ook gewerkt aan een kwalitatief betere aansluiting van het toekomstige aanbod op de marktvrage.</p> <p>Specifiek voor de locatie Molenzicht geldt dat het oorspronkelijke programma van circa 160 woningen teruggebracht is naar maximaal 80 woningen. In kwalitatief opzicht is een aanpassing van de te bouwen woningtypen doorgevoerd. Hierdoor is aansluiting gezocht bij de bevindingen van adviesbureau Companen. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.4.3 van in de bestemmingsplantoelichting.</p> <p>Als onderdeel van de besluitvorming over het aangaan van de Gronduitgifte- en Exploitatieovereenkomst Molenzicht en de bijbehorende grondexploitatie heeft de gemeenteraad op 21 december 2011 expliciet aangegeven dat het woningbouwprogramma voor Molenzicht deel uitmaakt van het te realiseren programma zoals dat er na heroverweging door de gemeenteraad uitziet. Dit besluit is bekrachtigd door het raadsbesluit van 4 juli 2012 waarbij het Actieprogramma Volkshuisvesting en Woningbouw is vastgesteld.</p>	Geen.
C	Thema: Relatie woningbouw - bedrijfshalletjes		
C1	Afwijken van de richtafstanden uit Bedrijven en Milieuzonering (VNG) kan alleen onder bijzondere (anders dan financiële) omstandigheden en indien goed gemotiveerd en zorgvuldig onderzocht. Dit geldt ook voor het toepassen van maatwerkvoorschriften. In het bestemmingsplan is onvoldoende	Ondanks het feit dat de diverse argumenten wel degelijk aanwezig zijn in de toelichting, zal in de paragraaf aangaande bedrijven en milieuzonering explicieter worden stilgestaan bij de motivering met betrekking tot de door reclamant aangehaalde aspecten. Tevens zal voorzien worden in een duidelijke integrale conclusie.	Aanpassing paragraaf inzake bedrijven en milieuzonering.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<p>gemotiveerd in hoeverre een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is achter de bedrijfshalletjes.</p> <p><i>Ingebracht door: 2</i></p>		
C2	<p>Niet duidelijk is hoe hoog de aangrenzende dove gevel mag worden.</p> <p><i>Ingebracht door: 2</i></p>	<p>De dove gevel mag als zijnde onderdeel van een hoofdgebouw ingevolge de regels van het bestemmingsplan 12m worden.</p>	Geen.
C3	<p>Op grond van het vigerende bestemmingsplan Overtocht dient de afstand tussen de achtergevel van gebouwen en de perceelsgrens tenminste 2,5m te bedragen. Hierdoor kan niet worden ingestemd met de situering van de woningen tegen de bedrijfshalletjes</p> <p><i>Ingebracht door: 2</i></p>	<p>Op grond van de rechtens onaantastbare bouwvergunning van reclamant is er een situatie ontstaan waarbij een korte afstand tot belendende gronden aan de orde is.</p> <p>Ter plaatse van het plangebied vigeert niet bestemmingsplan Overtocht (zoals van toepassing voor de bedrijfshalletjes), maar bestemmingsplan Oud Bodegraven-Dammekant, waar de genoemde afstandsbepaling in ontbreekt. Een bepaling in een ander bestemmingsplan kan zich niet verzetten tegen een ontwikkeling met een ander planologisch regime. Concluderend kan derhalve worden gesteld dat een bestaand recht ontbreekt.</p> <p>Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan betreft, waarbij een nieuwe stedenbouwkundige heroverweging plaatsvindt voor een herontwikkelingsgebied met voorheen een andere functie. De argumenten om tot op de perceelsgrens te kunnen zijn opgenomen in de bestemmingsplantoelichting. Zie verder ook de beantwoording van C1.</p>	Geen.
C4	<p>Het bestemmingsplan maakt woningbouw aangrenzend aan de bedrijfshalletjes mogelijk tot 12m¹, terwijl uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat de woningen niet hoger zullen zijn dan de hoogte van de bedrijfshalletjes (ca. 7,3m). Gezien de stedenbouwkundige structuur en de kleinschaligheid is de planologische ruimte voor woningbouw tot 12m onwenselijk.</p> <p><i>Ingebracht door: 2</i></p>	<p>De goothoogte van de bedoelde woningen zal niet hoger liggen dan 7,5m, hetgeen stedenbouwkundig en planologisch gezien te verenigen valt met de thans toegestane planologische goothoogte ter plaatse van de bedrijfshalletjes. In het bestemmingsplan zal deze maximale goothoogte voor de bedoelde woningen worden bijgesteld.</p> <p>De maximale hoogte ter plaatse van de bedrijfshalletjes is planologisch niet begrensd, zodat de bouwverordening aanvullende werking toe komt. Deze aanvullende werking kent een hogere maximale hoogte dan de 12m¹ die voor de woningbouw aangrenzend aan de bedrijfshalletjes mogelijk wordt gemaakt.</p>	Maximale goothoogte bij bedoelde woningen bijstellen tot 7,5m.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
C5	<p>Toegang tot en onderhoud van de achtergevel wordt onmogelijk gemaakt. Ook vanuit oogpunt van gevaar en brand dient de achterzijde van de bedrijfshalletjes te allen tijde bereikbaar te zijn.</p> <p><i>Ingebracht door: 2</i></p>	<p>Op grond van de rechtens onaantastbare bouwvergunning van reclamant is er een situatie ontstaan waarbij een korte afstand tot belendende gronden aan de orde is.</p> <p>Eventuele rechten over het bereiken van gronden dienen buiten het publiekrechtelijk bereik te worden vastgesteld en maken derhalve geen onderdeel uit van onderhavige bestemmingsplanprocedure.</p>	Geen.
D	Thema: Planschade		
D1	<p>Door situering van de woningen pal tegen de achterkant kunnen de bedrijven aan deze zijde geen deuren en ramen realiseren, hetgeen van negatieve invloed is op de waarde van de bedrijfshalletjes.</p> <p><i>Ingebracht door: 2</i></p>	<p>Indien reclamant van mening is dat planschade wordt geleden, kan na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade worden ingediend.</p>	Geen.
E	Thema: Heiwerk		
E1	<p>Hoewel niet eens met de situering van de woningen wordt aangenomen dat bij heiwerk geen schade ontstaat aan de bedrijfshalletjes en er voldoende voorzieningen worden getroffen.</p> <p><i>Ingebracht door: 2</i></p>	<p>Voor de start van de werkzaamheden wordt een trillingsprognose opgesteld. Het heisysteem zal tevens worden bepaald aan de hand van de trillingsprognose. Bij de heiwerkzaamheden worden trillingsmeters geplaatst. Er zijn richtlijnen voor de toegestane trillingen: deze zullen niet overschreden worden.</p> <p>Voordat gestart wordt met heien wordt een opname verricht bij de bestaande bedrijfspanden. Nadat de heiwerkzaamheden verricht zijn, zal er wederom een opname verricht worden: indien er schade is ontstaan zullen deze hersteld worden door de aannemer. Het is in het belang van de aannemer om geen schade aan de bestaande bedrijfspanden toe te brengen.</p>	Geen.

5. Ambtshalve wijzigingen

- 5.1 Ten aanzien van de juridische vertaling van het akoestische rapport in de bestemmingsplanregels is gebleken dat in plaats van het begrip 'bouwlaag', het begrip 'verdieping' betere aansluiting biedt.
- 5.2 In de geluidsparagraaf is aandacht besteed aan de gevolgen van SWUNG I (met name de geluidsproductieplafonds) in relatie tot onderhavige bestemmingsplanprocedure.
- 5.3 Voor het bestemmingsplan is geluidbeleid opgesteld. In de toelichting wordt daar aandacht aan besteed.
- 5.4 Aanscherpingen juridische regeling met betrekking tot dove gevels:
 - a. het garanderen van een dove gevel plicht bij bouwen buiten aanduidingsvlak;
 - b. het garanderen van een dove gevel plicht ook bij herbouw;
 - c. het bieden van een afwijkingsmogelijkheid ter plaatse van de aanduiding [sba-dg1] voor het laten vervallen van de dove gevel plicht indien aangetoond wordt dat voldaan kan worden aan de maximale grenswaarde van 53 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de N11. (dit in verband met de constatering dat het juridisch-planologisch kader ruimer is dan het stedenbouwkundig plan).
- 5.5 Ter plaatse van de aaneengesloten bebouwing parallel aan de bedrijfsverzamelgebouwen aan de Doortocht is gebleken dat het bouwbesluit in onderhavig geval inpassing van berging vereist. Deze is nu voorzien aan de voorzijde van de gevel, waarbij er een mogelijkheid is om met pergola's de bergingen te verbinden
- 5.6 Ter plaatse van de aaneengesloten bebouwing parallel aan de bedrijfsverzamelgebouwen aan de Doortocht is gebleken dat de bouwgrens van de woonbestemming niet parallel aan de bestemmingsgrens is gesitueerd. Dit is nu gecorrigeerd.
- 5.7 Ten aanzien van de motivering rondom parkeren: toevoegen dat voor de berekeningsaantallen van de parkeervoorzieningen op het eigen terrein bij de woningen de reductiefactoren opgenomen in de Tabel 6.3/1 van de ASVV 2004 worden toegepast.
- 5.8 Koppeling met geluidbeleid en hogere grenswaarden doorgevoerd en nieuw milieukundig rapport bijgevoegd.
- 5.9 Ondergeschikte wijzigingen in de toelichting en regels.

6. Staat van wijzigingen

6.1 Verbeelding

1. Gelijktrekken bouwgrens met de bestemmingsgrens tussen de aaneengesloten bebouwing en de bedrijfsverzamelgebouwen aan de Doortocht;
2. Aanpassen maximale goothoogte ter plaatse van de woningen parallel aan de bedrijfsgebouwtjes naar 7,5m1.

6.2 Regels

1. Artikel 1.15 > begrip 'bouwlaag' vervangen door 'verdieping'.
2. Artikel 1.20 > 'patio' in de eerste zin verwijderd;
3. Artikel 1.35 > in zijn geheel verwijderd;
4. Artikel 6.2.2. onder a > ontwerp besluit hogere grenswaarden bijgevoegd als bijlage bij de regels;
5. Artikel 6.2.2. > aanscherping dove gevel regeling versterken wanneer woning gepositioneerd wordt buiten aanduidingsvlak;
6. Artikel 6.2.2. > aanscherping dove gevel regeling versterken: ook verplichting bij herbouw;
7. Artikel 6.2.4. > juridische regeling opgenomen voor plaatsen berging voor de voorgevel;
8. Artikel 6.2.6. > tekstuele wijziging: 'bijgebouwen' in plaats van 'bijgebouwen'.

6.3 Toelichting

1. Toevoegen dat voor de berekeningsaantallen van de parkeervoorzieningen op het eigen terrein bij de woningen de reductiefactoren opgenomen in de Tabel 6.3/1 van de ASVV 2004 worden toegepast;
2. Paragraaf bedrijven en milieuzonering aanpassen naar aanleiding van inspraakreactie;
3. Tekst over SWUNG I opnemen (geluidsproductieplafonds);
4. Geluidbeleid verwerken bij relevante paragrafen;
5. Paragraaf 4.11.2 bijwerken dat er geen reactie is ontvangen;
6. Expliciete paragraaf over juridische toelichting opnemen.