

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Voormalig Domburgterrein

29 januari 2013

Beantwoording zienswijzen

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

1. Procedure

Na het doorlopen van de inspraak- en vooroverlegfase, heeft het ontwerp bestemmingsplan Voormalig Domburgterrein op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor eenieder ter inzage gelegen van donderdag 13 september tot en met woensdag 24 oktober 2012 in het gemeentehuis, alsmede op de gemeentelijke website en de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. In totaal zijn 4 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	Oasen	Postbus 122	2800 AC	Gouda
3	Rhynleve Vastgoed BV, namens T.E. Zwanenburg Beheer BV en Brouwerij De Molen BV	Postbus 85	2410 AB	Bodegraven
4	E.B.H. Elshof Advocaten, namens Wabo Beheer BV, de heer D. Heeren, Van Wijk Wegenbouw BV, Handelonderneming Unique V.O.F., J.W. Bakker Sport BV en de heer F.C. Termaat, h.o.d.n. Unizon Zonweringen.	Postbus 1010	2600 BA	Delft

2.2 Thematische rapportage van de zienswijzen

Thema en zienswijze	Reactie	Gevolgen besluit
VEILIGHEIDSREGIO HOLLANDS-MIDDEN		
Externe veiligheid		
Attentie om de voorwaarden te respecteren uit het eerdere EV-advies om het restrisico beter te kunnen beheersen om aan het bestemmingsplan uitvoering te kunnen geven.	De genoemde voorwaarden zullen worden meegenomen in de uitwerking van de plannen.	Geen.
Hulpverlening		
Attentie ten behoeve van adequate hulpverlening en bereikbaarheid: wegen minimaal 4,5m (verhard minimaal 3,5m) 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 is 160m.	De genoemde aspecten zullen worden meegenomen in de uitwerking van de plannen. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de realisatie van voornoemde aspecten.	Geen.
OASEN		
Drinkwaterleiding		
Verzoek tot opname drinkwaterleiding (doorsnede leiding: 315mm, strookbreedte 5m/2x2,5m) in verbeelding.	De bedoelde drinkwaterleiding ligt thans binnen het plangebied. Echter, bij realisatie van de woningen binnen de 2,5m-strook dient de leiding te worden verlegd buiten het plangebied. De afdeling Juridische Zaken van Oasen heeft per e-mail d.d. 14 januari 2013 een aantal voorwaarden aangegeven waardoor de bestemming van de drinkwaterleiding achterwege kan blijven. Deze voorwaarden zullen bij uitwerking van de plannen worden nageleefd. Gelet op voorstaande afspraak zal de bedoelde drinkwaterleiding niet worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.	Geen.

RHYNLEVE VASTGOED (T.E. ZWANENBURG BEHEER EN BROUWERIJ DE MOLEN)**Milieucategorie**

Ingevolge het bestemmingsplan Overtocht heeft ter plaatse van Doortocht 4 en 6 het voormalige doe-het-zelf bedrijf een milieucategorie 3 en een brouwerij milieucategorie 4, echter daar dit een micro-brouwerij is, is vastgesteld in de gebruiksvergunning dat dit een milieucategorie 2 bedrijf is.

Daarnaast heeft Doortocht 1 milieu-categorie 2 met een vrijstellingsmogelijkheid tot categorie 3. Het Versluys terrein heeft categorie 4.

Ter plaatste van de percelen Doortocht 4 en 6 is ingevolge het bestemmingsplan Overtocht maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Opgemerkt wordt dat doe-het-zelf zaken eveneens onder milieucategorie 2 vallen. Bestemmingsplan Overtocht kent een vrijstellingsmogelijkheid voor andere milieucategorieën, mits onder meer qua hinder gelijk te stellen met categorieën 1 en 2.

Op 11 juli 1995 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland in het kader van het bestemmingsplan Overtocht goedkeuring onthouden aan de bestemming 'bedrijfsdoeleinden, categorie 3 en 4' op de plankaart en het daarmee corresponderende voorschrift. Hierdoor vigeert ter plaatse van het Versluys-terrein het bestemmingsplan Oud-Bodegraven-Dammekant. Ingevolge de van toepassing zijnde bestemming, zijn 'verzorgende en ambachtsbedrijven' toegestaan. Hoewel er geen begripsomschrijving is opgenomen, betekent deze terminologie dat sprake moet zijn van bedrijven in relatief lichte categorieën. Het woord 'ambacht' suggereert dat de werkzaamheden overwegend handmatig dienen te zijn, dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld begrippen als 'industriële bedrijven' of 'productiebedrijven'. Onder het woord 'verzorgend' zou toeleverend kunnen worden verstaan, wat neerkomt op groothandel en opslag. Deze redenering volgend, zijn de gronden bestemd voor bedrijven in categorie 2 of ten hoogste categorie 3. Bedrijvigheid in categorie 4 is zodanig zwaar, dat deze niet als 'verzorgende of ambachtsbedrijf' kan worden aangemerkt.

Daarnaast dient nog opgemerkt te worden dat in de directe omgeving van voornoemde percelen op diverse plekken bestaande woningen aanwezig zijn, hetgeen verdere invloed heeft op de bedrijfsmogelijkheden. Uitgaande van milieucategorie 3.2, moet worden uitgegaan van een afstand van 50

Nadere aanscherping in de toelichting van het bestemmingsplan.

	<p>meter tot woningen in het omgevingstype gemengd gebied, en aan die afstand wordt voldaan.</p> <p>Geconcludeerd wordt dat reclamant uit gaat van foutieve aannames met betrekking tot de vigerende bestemmingsplanrechten. Het bestemmingsplan zal zorgvuldigheidshalve nader worden verduidelijkt.</p>	
<p>Van de richtafstand voor milieucategorie 2 van 30 meter kan voor bestaande woningen worden afgeweken, maar voor nieuwe woningen dient adequaat met deze richtafstanden rekening gehouden te worden.</p>	<p>In de zienswijze wordt de richtafstand voor een rustige woonwijk genoemd. Het betreft echter gemengd gebied met een richtafstand van 10 meter. Zie verder de reactie onder EBH Elshof Advocaten aangaande gemengd gebied.</p>	<p>Geen.</p>
<p>De toekomstige geluidssituatie voor de Doortocht 4 en 6 is ontoereikend in beeld gebracht. Er is geen rekening gehouden met de uitbreiding en groei van de brouwerij. Bovendien is uitgegaan van een theoretische benadering zonder bebouwing.</p>	<p>In het geluidrapport van Peutz is rekening gehouden met een fictieve planinvulling in milieucategorie 2, als zijnde de maximale vigerende planologische gebruiksmogelijkheden voor genoemde percelen. Hierdoor ontstaat een goed beeld wat de geluidseffecten zijn, indien de relevante percelen maximaal planologisch zouden worden ingevuld.</p> <p>Met eventueel voorgenomen bedrijfsontwikkelingen die thans niet in het bestemmingsplan passen, wordt geen rekening gehouden. Uit het milieukundig onderzoek zijn wel de randvoorwaarden voor de toekomst af te leiden. De uitbreiding van de brouwerij dient overeenkomstig milieucategorie 2 (als zijnde de maximaal toegestane milieucategorie voor de bedoelde percelen) dan wel daarmee vergelijkbaar zijn. De indeling van de huidige 'micro-brouwerij' in milieucategorie 2 is maatwerk, omdat een standaard bierbrouwerij (zoals Heineken in Zoeterwoude) in milieucategorie 4.2 valt, met een richtafstand van 300 meter. De brouwerij moet er dan ook voor zorgen, dat er sprake blijft van een micro-brouwerij, die in casu past binnen milieucategorie 2 en niet van een brouwerij die qua geluid- en geurbelasting doorgroeit naar een hogere milieucategorie. Daarbij mag de geluidbelasting op de woningen niet hoger zijn dan 50 dB(A), zoals geborgd in het Activiteitenbesluit.</p>	<p>Verwerking bijgewerkte Milieukundige Onderbouwing van ODMH in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>

<p>Ten aanzien van geur wordt voorbij gegaan aan de werkelijke situatie: de brouwerij kan niet voorkomen dat overheaddeuren gedurende laad- en losactiviteiten geopend zijn en daardoor geuren in de buitenlucht komen. Bij expansie zal dit verder toenemen. De ODMH houdt hier geen rekening mee.</p>	<p>Bij de beoordeling van de vestiging van de brouwerij op de huidige locatie is een beoordeling gedaan (ODMH, 12 juli 2011, kenmerk W-2010-0020-BGD) met betrekking tot geur in de huidige en de maximale vigerende planologische situatie. Uit die beoordeling is gebleken dat er geen geurhinder naar de omgeving zal plaatsvinden.</p> <p>Zoals eerder aangegeven, hebben de relevante milieuonderzoeken de maximale vigerende planologische gebruiksmogelijkheden in acht genomen. Deze onderzoeken houden inderdaad geen rekening met geuroverlast bij expansie van de brouwerij, voor zover dit buiten de maximale invulling van de vigerende planologische mogelijkheden valt. Een dergelijke expansie is dan immers in strijd met het bestemmingsplan.</p>	<p>Geen.</p>
<p>Peutz Rapport</p>		
<p>Het Peutz rapport is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. Zo is slechts op enkele plaatsen rekening houden met tijdelijke invulling Doortocht 6. Daarnaast is ten aanzien van Doortocht 1 niet gerekend met cat 3.1 conform maximale invulling vigerend bestemmingsplan. Tenslotte zijn de bron en meettijdspip voor kengetallen brouwerij onduidelijk en komen niet overeen met de verwachte groei (laden/lossen, vrachtverkeer). Indien de juiste uitgangspunten gehanteerd zouden worden, dan zou de geluidsbelasting hoger worden. Voorgesteld wordt om een second opinion uit te voeren.</p>	<p>In het geluidrapport van Peutz is rekening gehouden met milieucategorie 2, als zijnde de maximale vigerende planologische gebruiksmogelijkheden voor genoemde percelen. Er is niet uitgegaan van een tijdelijke invulling. Evenmin van een invulling van categorie 3.1, omdat dit juridisch-planologisch niet is toegestaan.</p> <p>Peutz is bij Doortocht 1 uitgegaan van de situatie waarbij Welkoop (voorheen Groenrijk) aanwezig is. Dit is een worst case scenario waarbij rekening is gehouden met meer geluid dan planologisch is toegestaan.</p> <p>Peutz is voor de micro brouwerij uitgegaan van de activiteiten zoals aangevraagd voor de wet milieubeheer vergunning. Daartoe zijn de activiteiten laden en lossen, rijden met een heftruck en rijden met een vrachtwagen gemodelleerd in een akoestisch rekenmodel. De gehanteerde bronvermogens (respectievelijk 85 dB(A), 91 dB(A) en 100 dB(A)) zijn representatief voor dit soort activiteiten. De gehanteerde bedrijfstijden van de activiteiten bedragen respectievelijk 1,75 uur, 1,5 uur en 0,25 uur en vertegenwoordigen een behoorlijke hoeveelheid activiteiten. Aangezien Brouwerij De Molen op dit moment werkzaam is in het</p>	<p>Inpassing aanvullende berekeningen in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>

	<p>pand Doortocht 4, zijn in het rapport van Peutz ter hoogte van deze locatie de bronnen gemodelleerd. Zie hiervoor de figuur op pagina I.19 van het rapport van Peutz.</p> <p>Concluderend wordt gesteld dat het Peutz rapport een goed beeld geeft van de geluidseffecten op basis van de RBS (representatieve bedrijfssituatie) en de maximale vigerende planologische gebruiksmogelijkheden.</p> <p>Zorgvuldigheidshalve zijn naar aanleiding van de zienswijze aanvullende berekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat in het rapport van Peutz aan de zijde van de Doortocht 8 - 20 een iets overschatte geluidssituatie is berekend en dat aan de zijde van de Doortocht 6 een onderschatting van de geluidssituatie is berekend. Tevens is geconcludeerd dat aan de Doortocht 6 een categorie 2 bedrijf (in relatie tot de geprojecteerde woningbouw) zich kan vestigen en de daarbij behorende activiteiten kan ontplooiën. De gecumuleerde geluidsbelasting neemt toe met ten hoogste 1 dB. Deze toename wordt verwaarloosbaar geacht.</p> <p>Met het Geluidbeleid Bedrijven Doortocht is geregeld dat aan bedrijven die buiten de dagperiode laden en lossen maatwerkvoorschriften kunnen worden opgelegd.</p> <p>Gelet op het voorgaande is een second opinion derhalve niet aan de orde.</p>	
Belemmering bedrijfsvoering		
<p>In zowel de ontwerp-beschikking hogere grenswaarden als het ontwerp geluidsbeleid is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten.</p> <p>Het geluidsbeleid heeft een beperkend karakter voor de omgeving. De brouwerij ziet zich beperkt in haar bedrijfsvoering en expansie.</p>	<p>Deze bezwaren worden bij de desbetreffende procedures behandeld en maken geen onderdeel uit van de bestemmingsplan-procedure.</p> <p>Daarbij dient opgemerkt te worden, dat als uitgangspunt voor het toepassen van geluidsbeleid de maximaal juridisch-planologisch toegestane vigerende rechten hebben gediend, met dien verstande dat de bedrijfsvoering niet onevenredig wordt beperkt.</p>	Geen.
<p>Door de geconstateerde belemmeringen zijn de aangegane verplichtingen met T.E. Zwanenburg Beheer in</p>	<p>De panden van reclamant zijn buiten het plangebied van het bestemmingsplan Voormalig Domburgterrein gelegen. Aan de juridisch-planologische gebruiksmogelijkheden van</p>	Geen.

<p>een ander daglicht komen te staan , waardoor bedrijfsschade aannemelijk is.</p>	<p>onderhavige planden verandert niets. De aangegane verplichtingen betreffen een privaatrechtelijke aangelegenheid, waarbij de gemeente geen partij is.</p> <p>Zoals eerder gesteld dient ervoor gezorgd te worden, dat er sprake blijft van een micro-brouwerij, die past binnen milieucategorie 2 (conform het vigerende bestemmingsplan) en niet van een brouwerij die qua geluid- en geurbelasting doorgroeit naar een hogere milieucategorie.</p> <p>Indien reclamant van mening is dat er planschade wordt geleden als gevolg van het bestemmingsplan Voormalig Domburgterrein, kan na een onherroepelijke status een verzoek om tegemoetkoming worden ingediend.</p>	
<p>Reclamant stelt dat Brouwerij De Molen niet benaderd is in het voortraject van het ontwerp bestemmingsplan en derhalve niet heeft kunnen inspreken.</p>	<p>De publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan heeft op gebruikelijke wijze plaatsgevonden in de Kijk op Bodegraven en de Kijk op Reeuwijk.</p> <p>Tevens is er in de directe omgeving van het plangebied door de ontwikkelaar een informatiebrief verspreid en heeft er een informatieavond op het gemeentehuis plaatsgevonden.</p> <p>Het is de verantwoordelijkheid van reclamant om de publicaties met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen in de gaten te houden.</p>	<p>Geen.</p>
<p>EBH ELSHOF (WABO BEHEER ET AL)</p>		
<p>Provinciaal beleid</p>		
<p>Het bestemmingsplan is in strijd met de provinciale structuurvisie aangezien transformatie van het gebied naar woningbouw niet is voorzien.</p> <p>Niet eens met stelling dat VVGB als overgangsrecht kan dienen.</p>	<p>De gemeente en de provincie zijn ambtelijk al geruime tijd met elkaar in gesprek over woningbouwontwikkeling binnen het plangebied. In het ontwerp-bestemmingsplan is gesteld dat de herontwikkeling van het voormalige Domburgterrein als woongebied past binnen het provinciaal beleid in verband met de aanwezigheid van een verklaring van geen bezwaar.</p> <p>Deze verklaring van geen bezwaar heeft ten grondslag gelegen om in de Actualisering 2012 van de Provinciale Structuurvisie onderhavig</p>	<p>Actualiseren van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>

	<p>plangebied expliciet te wijzigen van bedrijven-terrein in stads- en dorpsgebied. De Actualisering 2012 is op 27 november 2012 door GS vastgesteld. De behandeling door de Provinciale Staten van Zuid-Holland vindt in januari 2013 plaats. Beleidsmatig is onderhavige woningbouwontwikkeling daarmee ook feitelijk in overeenstemming met de Provinciale Structuurvisie.</p> <p>Met betrekking tot de Verordening Ruimte wordt kennelijk verwezen naar artikel 6 ten aanzien van de regionale afstemming van de woningbouwbehoefte. Blijkend uit de brief van Gedeputeerde Staten (PZH-2012-361518058 d.d. 6 december 2012) is mede op grond van gesprekken met zowel de regio Midden-Holland als de gemeente de regionale afstemming voldoende aan de orde geweest.</p> <p>Gelet op het voorstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Tevens wordt geconcludeerd dat de woningbouwbehoefte voldoende is onderbouwd in het bestemmingsplan.</p>	
<p>Geen noodzaak om bestemmingsplan vast te stellen voor zover die is gelegen in een veronderstelde behoefte aan woningen.</p>	<p>Met betrekking tot de woningbouwbehoefte kan in aanvulling op het voorgaande het navolgende nog worden gesteld. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft zoals aangegeven in de toelichting een woningmarktanalyse uitgevoerd om de reële behoefte voor de komende jaren in beeld te brengen. Naar aanleiding hiervan zijn woningaantallen teruggebracht en programma's aangepast. Met betrekking tot Voormalig Domburgterrein heeft dit geleid tot een aanpassing van het programma naar categorieën woningen die kansrijk worden geacht. Tevens is het programma verlaagd van ca. 150 tot 80 woningen. Op basis van prognoses van de Provincie Zuid-Holland blijkt er desondanks nog een aanzienlijke behoefte aan nieuwe woningen in Bodegraven en de regio Midden-Holland. Dit heeft onder andere te maken met huishoudenverdunning en de natuurlijke bevolkingsgroei de komende jaren.</p> <p>Thans leggen de regiogemeenten in Midden-Holland de definitieve hand aan de Regionale Agenda Wonen. Het plan Molenzicht past binnen de aantallen te realiseren woningen</p>	<p>Actualiseren van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>

	zoals in het inmiddels gereed zijnde concept van de Regionale Agenda Wonen benoemd.	
Geluidsbeleid		
<p>In het ontwerp-bestemmingsplan is onvoldoende deugdelijk gemotiveerd op grond van welke redenen maatwerkvoorschriften opgelegd kunnen worden. Dit maakt de bedrijfshallen onaantrekkelijk voor eventueel in de toekomst te vestigen bedrijven. Bovendien kan het voor bestaande bedrijven reden zijn het huurcontract op te zeggen.</p> <p>Uit de passage op blz 43 van de plantoelichting, waarin staat dat bij bepaalde bedrijfsactiviteiten (ook bij bestaande bedrijven) maatregelen getroffen moeten worden om hinder naar de nieuwe woningen te voorkomen, zou blijken dat de woningen de bedrijfsmogelijkheden beperken dan wel belemmeren en in ernstige mate afbreuk doen aan de aantrekkelijkheid zich hier te vestigen of gevestigd te blijven.</p>	<p>Opgemerkt wordt dat uit de Milieukundige Onderbouwing van ODMH (d.d. 29 januari 2013) is gebleken, dat door het realiseren van zogenaamde dove gevels bij de woningen en het (op grond van het op 6 maart 2013 door de gemeenteraad vast te stellen geluidsbeleid) bij maatwerkvoorschrift verruimen van de normstelling voor maximale geluidniveaus in de avond en de nacht, de bestaande bedrijven niet in hun huidige bedrijfsvoering worden belemmerd en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen.</p> <p>De procedure tot het opleggen van deze maatwerkvoorschriften op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit zal op korte termijn –na vaststelling van het geluidbeleid- gestart worden.</p> <p>Maatwerkvoorschriften kunnen eveneens het geval zijn bij nieuwe bedrijven, bij het bouwkundig wijzigen van de achtergevel van de bestaande bedrijfsbebouwing en/of bij wijzigingen in de bestaande bedrijfsvoering. Deze maatwerkvoorschriften zijn thans niet aan de orde. Uit de Milieukundige Onderbouwing van ODMH (d.d. 29 januari 2013) volgt dat de percelen geschikt blijven voor de vestiging van categorie 1 en 2 bedrijven zoals toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Gezien de gerichtheid van de bedrijfsgebouwen naar het noorden, van de woningen af, de robuustheid van de maatregelen (de realisatie van een dove gevels, en de beleidsmaatregel om bij maatwerkvoorschrift hogere normen op te leggen voor de maximale geluidsniveaus), zal sprake van zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen. Voorts is geen sprake van een onevenredige belemmering in de bedrijfsvoering c.q. de gebruiksmogelijkheden (milieucategorie 1 en 2) van de naastgelegen bedrijfspellen.</p>	Geen.
Privaatrechtelijke belemmeringen		
Er wordt voorbij gegaan aan privaatrechtelijke	Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling, dat privaatrechtelijke verhoudingen uit het oogpunt	De afstand tussen de

<p>belemmeringen in het geval er op de perceelsgrens wordt gebouwd, er geen onderhoud gepleegd kan worden.</p>	<p>van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Slechts indien deze van zodanig evidente aard zijn dat daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen.</p> <p>In onderhavig geval wordt aangevoerd dat er in verband met privaatrechtelijke belemmeringen geen onderhoud meer gepleegd kan worden. Vooropgesteld wordt dat op grond van kadastrale recherche gebleken is dat vanuit het perspectief van reclamant er geen relevante kwalitatieve verplichtingen aan de orde zijn.</p> <p>Ten onrechte wordt gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan het planologisch mogelijk maakt om tegen de bedrijfspanden aan te bouwen. Tussen de bedrijfspanden en de voorziene woningen is een kortste afstand van ongeveer 60 cm aan de orde. In beginsel is deze afstand voldoende om onderhoud uit te kunnen voeren. Mede gelet op het feit dat eventuele werkzaamheden slechts in zeer beperkte mate zullen plaatsvinden, ook gezien de materialisering van de bedrijfspanden, kan voornoemde afstand niet als evidente privaatrechtelijke belemmering worden aangemerkt die aan de uitvoerbaarheid en daarmee de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg zou staan.</p> <p>Echter, naar aanleiding van onderhavige zienswijze is besloten om de afstand tussen de bedrijfspanden en de voorziene woningen op ten minste 1 meter vast te stellen, zonder dat afbreuk gedaan wordt aan de stedenbouwkundige principes van de woningbouwontwikkeling. Hierdoor wordt het eventueel onderhoud vergemakkelijkt (aangezien er dan gebruikt gemaakt kan worden van een steiger) én zou deze vrije ruimte in de toekomst ook gebruikt kunnen worden als vluchtroute in het kader van het Bouwbesluit 2012. Daarnaast is de afstand van 1 meter ook in overeenstemming met de Bouwverordening.</p> <p>Voor zover de minimale afstand van 1 meter gelegen is binnen het plangebied Voormalig Domburgterrein, zal de bedoelde grond niet uitgeven worden.</p>	<p>huidige bedrijfsgebouwen en de voorziene woningen wordt vastgesteld op minimaal 1 meter.</p>
--	--	---

Alternatieven		
<p>Motieven zijn gebaseerd op financiële argumenten, het creëren van zoveel mogelijk woningen, in plaats van de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het scala aan maatregelen geeft aan dat het uitgangspunt niet wordt gevormd door het creëren van een goed woon- en leefklimaat.</p>	<p>De gemeenteraad van Bodegraven heeft bij besluit van 21 december 2011 de voorziene woningaantallen voor Molenzicht teruggebracht. Zie in aanvulling ook de beantwoording onder 'provinciaal beleid'. Het aantal woningen dat thans in onderhavig bestemmingsplan voorzien is, is afgestemd om onder meer tot een financieel uitvoerbaar plan te komen.</p>	<p>Inpassen van de memo 'Alternatievenonderzoek Nieuw Domburg' in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
	<p>Gelet op de zienswijze kan echter afgeleid worden dat er onvoldoende aandacht is besteed aan stap 3a van het stappenplan van de VNG-brochure: het eventueel aanpassen van de woningbouwplannen.</p>	
	<p>Dit is reden geweest om in een memo expliciet de stedenbouwkundige alternatieven in beeld te brengen waarbij aan de indicatieve afstand uit de VNG-brochure kan worden voldaan. Doel van dit memo is om de alternatieven ruimtelijk te beoordelen en op die manier te bezien of aanpassing van het stedenbouwkundig plan (en daarmee aanpassing van het bestemmingsplan) wenselijk c.q. mogelijk is.</p>	
	<p>Op basis van het alternatievenonderzoek kan worden geconcludeerd dat het weliswaar mogelijk is om tussen de bedrijfspercelen en de gevels van de woningen in Nieuw-Domburg een afstand van 10 meter aan te houden, maar dat alle alternatieven waarbij dit het geval is in ruimtelijk opzicht nadelen hebben ten opzichte van het stedenbouwkundige plan dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan. Door de keuze voor halfvrijstaande woningen aan de zuidzijde van de woonstraat en patio-woningen aan de noordzijde van de woonstraat, worden de voornaamste bezwaren die gelden voor de alternatieven weggenomen.</p>	
	<p>Zoals bekend staan in het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan de woningen op kortere afstand van de bedrijfskavels dan in de alternatieven. De gekozen typologie (patio-woningen) maakt het echter mogelijk om dove gevels te realiseren.</p>	

	<p>Vanuit juridisch-planologisch oogpunt zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de omringende bedrijfspercelen. Met betrekking tot de milieutechnische invulling kan er sprake zijn van ondergeschikte uitvoeringsmaatregelen bij de bedrijven die genomen moeten worden. Deze onderschikte maatregelen zullen echter niet leiden tot onevenredige belemmering van de bedrijfsvoering. Tevens zal ter plaatse van de nieuwe woningen (en ter plaatse van de binnentuinen van deze woningen) sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan heeft dan ook de voorkeur boven de onderzochte alternatieven.</p>	
Typering gemengd gebied		
<p>Mede gezien de uitspraak van de Raad van State van 28 januari 2009 (Ommen) is ten onrechte uitgegaan van de typering gemengd gebied in de zin van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering.</p> <p>Immers anders dan in de plantoelichting op bladzijde 36 is vermeld, bestaat het plangebied uitsluitend uit woningen en is er geen sprake van functiemenging. Omdat derhalve sprake is van een rustige woonwijk behoort een afstand te worden gehanteerd van 30 meter.</p>	<p>Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de plantoelichting niet is gesteld, dat er binnen het plangebied sprake is van functiemenging.</p> <p>Aangegeven is, dat er in de omgeving van het plangebied sprake is van functiemenging: "Gelet op de omgeving van het plangebied zullen de geprojecteerde woningbouwvlakken (woningen) komen te liggen in een gebied waarbij de omgeving getypeerd kan worden als 'gemengd gebied' met woningen, detailhandel en kleine bedrijven."</p> <p>Uit de uitspraak Ommen valt af te leiden, dat door de aanwezigheid van een bepaald bedrijf, het plangebied getypeerd is als gemengd gebied. De Afdeling stelt dat het college evenals de raad ten onrechte de invloedssfeer van dat bedrijf als uitgangspunt heeft genomen in plaats van de hinderfactoren ten opzichte van het plangebied.</p> <p>Uitgaande van de hinderfactoren ten opzichte van het plangebied bestaat volgens de Afdeling aanleiding om aan te sluiten bij de richtafstanden uit de VNG-uitgave die op een rustige woonwijk van toepassing zijn. Buiten het bedrijf gaf de omgeving zelf (in de woorden van de Afdeling "de hinderfactoren ten opzichte van het plangebied"), (kennelijk) geen aanleiding</p>	<p>Toelichting wordt aangescherpt.</p>

	<p>voor de typering gemengd gebied.</p> <p>Anders dan in Ommen zijn er in de omgeving van het plangebied Voormalig Domburgterrein, los van de aanwezige bedrijven, wel relevante hinderfactoren ten opzichte van het plangebied. Het gaat daarbij met name om de invloed van de Rijksweg N11, maar ook de spoorlijn Alphen a/d Rijn- Woerden, de Doortocht en de Oud Bodegraafseweg hebben een relevante invloed op het akoestisch klimaat in het plangebied. Daarnaast komen in de omgeving van het plangebied gemengde functies voor, met daarin ook woonfuncties. Deze omgevingsinvloeden rechtvaardigen de typering gemengd gebied. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de navolgende uitspraken, waarin op grond van omgevingsfactoren een plangebied met enkel woningen als gemengd gebied is getypeerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ABRvS 2/5/2012 - 201109364/1/R3, - ABRvS 5/9/2012 - 201110328, - ABRvS 12/9/2012 - 201109894, - ABRvS 14/11/2012 - 201203186/1/A1 <p>Gezien deze vaste lijn in de uitspraken van de Afdeling is in het plan Voormalig Domburgterrein, gelet op de omgevingsfactoren (wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en gemengd gebied in de omgeving van het plangebied) terecht uitgegaan van de typering gemengd gebied.</p>	
<p>Nu de afstandseisen van de VNG-brochure niet in acht zijn genomen is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.</p>	<p>Ten onrechte wordt gesteld dat er sprake is van afstandseisen die in acht genomen zouden moeten worden. Volgens vaste jurisprudentie betreffen de afstanden uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering richtafstanden, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.</p> <p>Dit laat onverlet, dat ook uitgaande van de typering gemengd gebied, niet wordt voldaan aan de voor een dergelijk gebied geldende richtafstand van 10 meter tot bedrijven tot maximaal milieucategorie 2.</p> <p>Deze afwijking van de richtafstanden is conform de vaste jurisprudentie van de Raad van State in het plan gemotiveerd. Samengevat komt die motivatie op het volgende neer. De woningen die zijn gelegen binnen 10 meter afstand van de bedrijven, worden aan de zijde van die bedrijven voorzien van dove gevels.</p>	<p>Geen.</p>

	<p>Door deze dove gevels zijn de woningen afdoende afgeschermd van geluid dat afkomstig is van deze bedrijven. In de huidige situatie hoeft niet te worden gevreesd voor geur- of stofhinder of gevaar. Bij invulling van de maximale planologische mogelijkheden voor bedrijven tot milieucategorie 2 is eventuele toekomstige geur- of stofhinder dan wel gevaar door middel van relatief eenvoudige maatregelen te voorkomen. Dit hoeft deze maximale invulling dan ook niet in de weg te staan.</p> <p>Uit de in het plan opgenomen motivatie is gebleken, dat het plan voorziet in een voldoende goed woon- en leefklimaat en dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.</p>	
Afstandseisen		
<p>Wabo Beheer moet te allen tijde voldoen aan afstandseis van 2,5m tot perceelsgrens, of een kortere afstand voor zover aan de orde was ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bp Doortocht. Voor het plangebied vigeert Oud Bodegraven Dammekant waar een afstandseis van 6m tussen gebouwen aan de orde is. Door vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan niet meer aan de regels worden voldaan door Wabo Beheer, waardoor ruimtelijke gebruiks- en bouw mogelijkheden aanzienlijk worden beperkt.</p>	<p>Op het perceel van reclamant veranderd juridisch-planologisch gezien niets. Een beperking van ruimtelijke gebruiks- en bouw mogelijkheden is uit juridisch-planologisch oogpunt derhalve niet aan de orde.</p> <p>Op grond van een eerdere vrijstellings-procedure onder de WRO heeft op het perceel van reclamant bebouwing plaatsgevonden op kortere afstand tot de perceelgrens dan het bestemmingsplan voorschrijft. Bij herbouw dient aan de regels van het vigerende bestemmingsplan voor het betreffende perceel te worden voldaan; andere bestemmings-plannen zijn daarvoor niet het toetsingskader.</p> <p>Indien reclamant van mening is dat er planschade wordt geleden als gevolg van het bestemmingsplan Voormalig Domburgterrein, kan na een onherroepelijke status een verzoek om tegemoetkoming worden ingediend.</p>	Geen.
<p>Indien de gebouwen aan vervanging toe zijn, betekent dit dat op de huidige locatie niet meer kan worden herbouwd in verband met de stringente afstandseisen.</p>	<p>Op het perceel van reclamant verandert juridisch-planologisch gezien niets. Derhalve wordt niet ingezien waarom herbouw niet meer mogelijk zou zijn.</p>	Geen.
Integrale parkeer- en verkeersoverlast		
<p>Reclamant wijst op de toenemende parkeerdruk in</p>	<p>Voor het plan Voormalig Domburgterrein is een parkeerbalans opgesteld en is aangetoond dat</p>	Geen.

<p>het nabijgelegen plangebied “Oud Bodegraafseweg-Doortocht”, waar de ontwikkeling van een Aldi-vestiging en de uitbreiding van AH centraal staan, in relatie tot zowel het Voormalig Domburgterrein en –onder meer- de bedrijfspanden van reclamanten aan de Doortocht.</p> <p>Reclamanten vrezen dat door de toenemende parkeerdruk bij de winkels en de geprojecteerde woningen nadelige gevolgen gaan ontstaan voor de mogelijkheid om bij de bedrijfshallen te parkeren. Hierdoor gaat een beperking optreden in de bedrijfsvoering door een verkeerstechnisch ongunstiger situatie voor werknemers, klanten en leveranciers.</p>	<p>het plan voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte. Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig in het plangebied, waardoor er geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de parkeerplaatsen in de omgeving. Een toename van de parkeerdruk als gevolg van de geprojecteerde woningen is derhalve niet te verwachten.</p> <p>De genoemde ontwikkelingen met betrekking tot de uitbreiding van de Albert Heijn en de vestiging van een Aldi supermarkt worden niet geregeld in onderhavige planologische procedure. Eventuele bezwaren tegen parkeerdruk als gevolg van voornoemde winkels, dient in de desbetreffende ruimtelijke procedure naar voren te worden gebracht.</p> <p>Wel wordt volledigheidshalve vermeld dat zowel de Aldi als de uitbreiding van de Albert Heijn opgenomen zijn in het RVMK (regionale verkeersmilieukaart) en derhalve meegenomen in alle berekeningen. Qua verkeersintensiteit kan geconcludeerd worden dat ook met de komst van de Aldi en de uitbreiding van de Albert Heijn de verkeersintensiteit van de Doortocht nog ruim onder de maximaal toelaatbare verkeersintensiteit blijft.</p> <p>Opgemerkt wordt dat de parkeerplaatsen voor de bedrijfsgebouwen op particulier terrein liggen, maar door de inrichting openbaar lijken. Wil men voorkomen dat onbevoegden (niet zijnde bezoekers van de aanliggende bedrijfsgebouwen) hier parkeren, dan is het aan de eigenaren/ gebruikers van deze percelen hiervoor maatregelen te treffen.</p>	
---	--	--

3. Ambtshalve wijzigingen

1. De Kadernota erfgoedbeleid is op 4 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De tekst in de toelichting is hierop aangepast.
2. Bij nadere beschouwing van de juridische regeling omtrent de dove gevels, bleek dat de planregeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet correct was. De regeling dwong namelijk af dat een hoekwoning met twee dove gevels (zowel de voorgevel als de zijgevel) moest worden gebouwd, maar sloot dat gelijktijdig uit door te bepalen dat per woning maximaal één dove gevel mocht worden gerealiseerd. De regeling is aangepast, zodat nu niet meer is bepaald dat een woning slechts één dove gevel mag hebben. Een woning die met twee zijden naar de aanduiding 'gevellijn' is gericht, dient ingevolge de planregels dus ook aan twee zijden van een dove gevel te worden voorzien. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de flexibiliteit biedt om de bouw van dove gevels achterwege te laten, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat een dove gevel niet noodzakelijk is.

4. Staat van wijzigingen

Verbeelding

1. Het bouwvlak voor de aaneengebouwde woningen ten noorden van de centrale woonstraat is aangepast, zodat de achterzijde van het bouwvlak op tenminste één meter afstand van de bedrijfsgebouwen op de percelen aan de Doortocht 8 t/m 20 even zijde ligt. Op de gronden buiten het bouwvlak is geen aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, zodat het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen hier ingevolge het bestemmingsplan niet mogelijk is.
2. De aanduiding 'gevellijn' is voor het bouwvlak van de aaneengebouwde woningen ten noorden van de centrale woonstraat ook aan de westelijke en oostelijke zijde van het bouwvlak gelegd. Hierdoor moeten ook de (zij)gevels van deze woningen, net als de (zij)gevels van eventuele dakopbouwen als dove gevel worden uitgevoerd.

Regels

1. De bepaling dat per woning slechts één dove gevel is toegestaan, is uit de planregels (artikel 6.2.2 g en 6.2.2 h) verwijderd. In lijn hiermee is de afwijkingsmogelijkheid in artikel 6.3.2 a herschreven.
2. In artikel 6.3.2 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' van de planregels af te wijken en toe te staan dat één of meer gevels van een woning niet als dove gevel worden uitgevoerd. Dit hangt samen met de aanduiding 'gevellijn', die nu ook op de oost- en westzijde van het bouwvlak is gelegd.
3. In artikel 1 van de regels is voor de duidelijkheid ook een begrip voor 'gevel' opgenomen.

Toelichting

1. De toelichting is in overeenstemming gebracht met de aanpassingen die op de verbeelding en in de regels zijn gedaan.
2. In paragraaf 3.2 is aandacht besteed aan de Actualisering 2012 van de Structuurvisie Zuid-Holland en de Verordening Ruimte.
3. Paragraaf 3.4.4 is in overeenstemming gebracht met de vastgestelde Kadernota Erfgoedbeleid.
4. Paragraaf 4.7 (Bedrijven en milieuzonering) is herschreven. In de paragraaf zijn de aanvullende onderzoeksresultaten voor de bedrijven in de omgeving van het plangebied verwerkt. Het betreft een aanvullende beschouwing voor de locaties Oud Bodegraafseweg 79 (Dronenhoek), Overtocht 64 (Versluysterrein) en Doortocht 4 en 6 (locatie Formido). Daarnaast is in deze paragraaf een aanvullende motivering opgenomen voor de ligging van het plangebied in het omgevingstype 'gemengd gebied' en is aandacht besteed aan het stedenbouwkundige alternatievenonderzoek dat voor het voormalig Domburgterrein is verricht. In lijn met deze aanpassingen zijn ook delen van paragraaf 4.4 (Geluid van bedrijven aan de Doortocht) tekstueel aangepast. Tevens is de geactualiseerde Milieukundige Onderbouwing Voormalig Domburgterrein te Bodegraven (d.d. 29 januari 2013) van de ODMH opgenomen als bijlage.
5. Paragraaf 4.12. is bijgewerkt met betrekking tot de thans aanwezige drinkwaterleiding.