

Nota beantwoording Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminastraat 72-82, Bodegraven'

Versienummer:

Datum behandeling in het college: 3 augustus 2021

Vastgesteld door de raad:

Zaaknummer: Z/20/089369



1. Inleiding

Voor het woningbouwplan aan Wilhelminastraat 72-82 in Bodegraven (oude locatie timmerfabriek Van den Oudenrijn) is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarop inspraak is geweest en vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Het plan is van tevoren door de initiatiefnemer besproken met de directe burens en eerder heeft er overleg plaatsgevonden met de meest betrokken instanties zoals het Hoogheemraadschap Rijnland en de provincie Zuid-Holland. In deze nota worden de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 25 maart tot en met donderdag 6 mei 2021 ter inzage gelegen. In deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie zienswijzen ontvangen, ingediend door twee omwonenden en de Stichting Historische Kring Bodegraven.

Gelet op de Algemene verordening Gegevensbeheer (AVG) zijn de inspraakreacties beantwoord zonder vermelding van adresgegevens. Op deze manier zijn de samenvatting en beantwoording van de reacties niet terug te voeren op persoonsgegevens. In tegenstelling tot de beantwoording van de inspraakreacties is er bij de Nota beantwoording zienswijzen voor gekozen niet per thema maar per zienswijze te antwoorden.

2. Zienswijzen

Inleiding

Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn zes inspraakreacties ingediend. Die hebben niet tot aanpassing van de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan geleid. De meeste inspraakreacties van de hadden betrekking op parkeren en verkeer. Naar aanleiding van de inspraakreacties is de paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. In tegenstelling tot situatietekening die is getoond op de informatieavond op 11 februari 2020 wordt er geen parkeerplaatsen geclaimd ten hoeve van het bouwplan in het openbaar gebied van het bouwplan. Daarbij ging het om toe te voegen parkeerplaatsen en op te heffen uitritten aan de zijde van de Wilhelminastraat.

Omwonende Wilhelminastraat (1)

Parkeren

Het bestemmingsplan voldoet niet aan het Parapluplan Parkeren Bodegraven – Reeuwijk 2018. Uitgangspunten van het Parapluplan is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Daar wordt niet aan voldaan: Van de 47 parkeerplaatsen komen er 43 op eigen terrein. Er is dus een tekort van 4 parkeerplaatsen. Als het oude bestemmingsplan vervalt, vervallen ook de oude rechten. Er is sprake van een nieuwe blanco situatie. Dat geldt zeker voor de openbare ruimtes. De parkeerstrook langs de Wilhelminastraat is altijd openbaar gebied geweest, de ontwikkelaar kan hier geen rechten aan ontlenuen. Het is niet juist dat de ontwikkelaar 5 inritten inlevert voor extra parkeerplaatsen. Op de toegevoegde schets is de juiste situatie weergegeven. En er is genoeg ruimte om op eigen grond voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

Beantwoording:

Wij zijn van mening dat het plan voldoet aan de parkeerbehoefte en volledig op eigen terrein wordt opgelost. Er is vergunning verleend voor in totaal 9 kamerbewoners binnen de betreffende percelen aan de Wilhelminastraat. Deze bewoners maken ook gebruik van de bestaande, openbare, parkeerplaatsen. Nu de functie kamerbewoning vervalt in de nieuwe situatie is het redelijk om deze parkeerbehoefte ook mee te wegen in de parkeerbalans. De bijlage over de parkeerberekening hebben wij, mede gelet op de inspraakreacties, ter verduidelijking aangepast. In de definitieve versie (die wij als bijlage meesturen) worden bij de parkeerberekening de parkeerplaatsen langs de Wilhelminastraat ter hoogte van nrs. 72-82 niet meegenomen.

Het is ook niet realistisch om uit te gaan van een blanco situatie: Er was een bedrijfsfunctie aanwezig, waar de parkeerbehoefte in het geheel niet op eigen terrein werd opgelost. Bovendien komen er woningen voor terug die zich voegen in een omgeving die voornamelijk bestaat uit woningen. Het gaat er in de ruimtelijke ordening, bij al (dicht)bebouwd gebied om de bestaande situatie met de nieuwe te vergelijken en vanuit dit perspectief te kijken naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het verdwijnen van een (zware) bedrijfsfunctie in het oude dorps hart van Bodegraven, in een omgeving van overwegend woningen, is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aantasting van de privacy

De gemeente houdt te weinig rekening met de bewoners die recht tegenover zich een uitrit krijgen voor een parkeerplaats voor 13 auto's. De auto's rijden straks, met koplampen aan, bijna onze woning binnen. Er is een oplossing door het plan op een andere manier in te richten:

Door de brandgang tussen de huizenblokken georiënteerd op de Oude Rijn en die aan de Wilhelminastraat te verbreden, zodat het parkeerterrein op deze wijze ontsloten kan worden.

Beantwoording: Wij kunnen ons voorstellen dat u enige hinder zult ondervinden van uitgaand verkeer van de parkeerplaats. Maar niet in die mate dat dit er toe leidt dat uw privacy en woongenot ernstig wordt aangetast. Het parkeerterrein heeft een, relatief gering aantal van 13 parkeerplaatsen bestemd voor de bewoners. Mogelijke hinder voor u doet zich alleen voor bij uitrijdend verkeer. Het gaat ook niet om een continue stroom van vertrekkende auto's die zich op hetzelfde moment voortdoet, omdat het om diverse bewoners gaat met een verschillend patroon in het gebruik van de auto.

De ontwikkelaar heeft aangegeven bij de aanleg van de inrit zo veel mogelijk rekening te houden met uw bezwaar dat koplampen van vertrekkende auto's in uw woning schijnen. Het is ook een gegeven dat in een dichtbebouwd gebied, zoals het oude dorpshart in Bodegraven, waar de locatie deel van uit maakt, bebouwing dicht op elkaar staat en het wegprofiel van wegen minder breed is. Uw suggesties om het plan aan te passen waardoor er sprake is van een andere manier van ontsluiten is niet haalbaar: Het plan is een inbreiding tussen bestaande bebouwing op een (krap) bemeten voetprint. Het huidige plan is tot stand gekomen na intensief overleg en houdt rekening met de wens van de gemeente / omwonenden om een open strook naar de Oude Rijn te waarborgen. Zoals u zelf ook aangeeft, leidt het verbreden van de brandgang tussen de beide bouwblokken er toe dat de tuinen van de woningen kleiner worden. Feitelijk zal er dan geen sprake meer zijn van een tuin maar eerder van een binnenplaatsje. Dat doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

Wat betreft uw verzoek het rapport van de nulmeting door de aannemer in verband met de mogelijke schade aan uw woning als voorwaarde aan de vergunning te koppelen, het volgende: Wij begrijpen die wens maar dit is juridisch niet mogelijk. De gemeente kan alleen voorwaarden opnemen die rechtstreeks met het bouwen zelf te maken hebben zoals het indienen van constructieberekeningen of het melden dat met de bouw wordt begonnen. Het gebruikelijk dat de ontwikkelaar c.q. aannemer een zogenaamde vooropname van de woningen (rapport belendingen) uitvoeren, voor de start van de bouw. Dat is echter de verantwoordelijkheid van de aannemer. Daarnaast zal hij waarschijnlijk een zogenaamde CAR-verzekering afsluiten, voordat een aanvang wordt genomen met de bouwactiviteiten. Op die manier houdt hij rekening met uw zorgen over mogelijk schade aan uw woning tijdens de bouwwerkzaamheden.

Omwonende Wilhelminastraat (2)

Indiener geeft aan dat hij dezelfde zienswijzen heeft als de Stichting Historische Kring Bodegraven. Als aanvulling daarop merkt hij het volgende op:

1. Het plaatsen van een trafo-ruimte is vergunningsvrij, nutsbedrijf Stedin kan alles doen zonder een omgevingsvergunning aan te vragen. Omwonenden kunnen geen bezwaar maken.

Beantwoording: Het klopt dat sommige bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dat betekent niet dat Stedin zo maar een trafo kan plaatsen. De grond is geen eigendom van Stedin. Het plaatsen van een trafo op de locatie zal daarom altijd in overleg gaan tussen de grondeigenaar (de gemeente) en Stedin. Onderdeel van de afspraken tussen Rohato / Van den Oudenrijn en de gemeente is dat de grond met de doorkijk naar de Oude Rijn wordt overgedragen aan de gemeente.

2. Er is een plan geopperd om de Breevaart gedeeltelijk zo goed mogelijk door te trekken richting Goudse Weg, Emmakade en de doorgang naar de Oude Rijn. In de doorgang staat nu een trafo getekend. Deze verspert de doorkijk voor de helft.

Beantwoording: De locatie van de trafo, zoals weergegeven op de impressietekeningen van het bouwplan is slechts een voorbeeld, de locatie ligt nog niet vast. De impressietekeningen geven alleen een indruk van hoe de situatie er mogelijk kan uitzien als het trafo er komt. In overleg kijken we naar de beste locatie. Daarbij houdt Stedin rekening met de veiligheidsvoorschriften voor de trafo, een goede bereikbaarheid, efficiënt gebruik door het nutsbedrijf en de gemeente let op de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals het zoveel mogelijk behouden van doorzichten en zichtlijnen. Dat dit enige beperking van het doorzicht geeft, is niet te vermijden.

3. De plaats van de trafo die nu is aangegeven geeft een verkeerd beeld wat betreft de grootte van 15 m2 oppervlak en 3 m1 hoogte. Dit gaat allemaal grote risico's brengen omdat daarnaast oude bergingen staan die niet onderheid zijn en er tevens verankeringen voor de gevels aangebracht zijn om te fixeren.

Beantwoording: Zie onze antwoorden onder 1 en 2 over de locatie waar de trafo-ruimte is weergegeven op de impressietekeningen. Deze dient niet letterlijk te worden genomen. De gemeente begrijpt dat er praktische bezwaren kunnen zijn tegen de situering op de nu ingetekende plek.

4. Er vragen gesteld worden over de trafo en risico's bij het plaatsen daarvan op een perceelsgrens. Dat is niet gunstig voor de ondergetekende gelet op zijn achterliggende tuin. Waar de ondergetekende altijd een seniorenwoning mag bouwen tegen de perceelsgrens. Een trafo-ruimte moet altijd 4 m vanaf de woning staan geeft Stedin en RIVM aan.

Beantwoording: De locatie waar de trafo komt voldoet aan de richtlijnen die hiervoor gelden. In de beantwoording van uw inspraakreactie hebben wij hier uitgebreid aandacht aan besteed. De richtlijnen gaan uit van de afstand tot woningen en niet de afstand tot de perceelsgrens. Wat betreft uw verwijzing naar het bouwen van een seniorenwoning: Het bouwen van een 2^e woning op uw perceel is niet mogelijk. Een aantal jaren geleden heeft u hier naar geïnformeerd, wij hebben u toen laten weten dat er alleen mogelijkheden zijn voor een tijdelijke mantelzorgwoning voor de periode dat die mantelzorg verleend wordt.

5. De gedachte is een seniorenwoning te bouwen aan de Rijnkade tegen de perceelsgrens van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan. De grootte van de senioren woning is mogelijk en op het bestemmingsplan is er mogelijkheid voor. Om deze reden verzoekt de ondergetekende om voor de trafo een andere plaats te zoeken.

Beantwoording: Zoals aangegeven staat het bestemmingsplan een 2^e woning op uw perceel niet toe. Het is dan ook niet juist te stellen dat er dan maar voor de trafo een andere locatie gezocht moet worden.

6. De indiener van de zienswijze wacht al 12 jaar wat er naast zijn woning definitief gaat komen. Daarna kan hij misschien wat gaan doen. Drie voorstellen zijn er al gemaakt en met ODMH besproken in 2015.

Beantwoording: Uw verzoek voor een eventuele tijdelijke zorgwoning zien wij als een afzonderlijk verzoek. Los van de vraag of de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan een dergelijk plan is dit geen ontwikkeling waar wij bij het woningbouwplan op de locatie naast uw perceel rekening mee houden.

7. De doorgang gebruiken voor bouwverkeer is ook geheel funest voor de naast gelegen schuren, schade kan jaren later naar voren komen.

Beantwoording: Over de inrichting van de bouwplaats en andere activiteiten tijdens de bouwwerkzaamheden vindt te zijner tijd overleg plaats tussen de aannemer en de omwonenden. Dit zijn uitvoeringsaspecten die los staan van de bestemmingsplanprocedure.

8. Het expertise-rapport of nulmeting voor schade aan de woning en de schuren dient in overleg met de bewoners tot stand te komen en ook aan de bewoners ter beschikking te worden gesteld. De kosten zijn voor de aannemer.

Beantwoording: Dit is een uitvoeringsaspect waar de gemeente buiten staat. Het betreft afspraken die de aannemer met de omwonenden behoort te maken. Wij zullen de eigenaar / ontwikkelaar hier op wijzen.

9. Bij de plaatsing van de trafo langs de scheidingsmuur aan de achterzijde van de doorgang ontstaat er een waardevermindering van het grondoppervlak van de naastgelegen woning.

Beantwoording: Als er een trafo wordt geplaatst zal dit zorgvuldig plaatsvinden. Er is geen recht op planschade bij bouwwerken die zonder vergunning gebouwd kunnen worden.

10. Het achterste gedeelte van de doorgang kan een mooi plekje zijn voor speeltoestellen voor kleine kinderen.

Beantwoording: Uw suggestie nemen we mee. Op de informatieavond in februari 2020 hebben we geïnventariseerd wat de wensen van de buurt zijn: Het inrichten van de openbare ruimte voor groen, parkeren of iets anders. Daaruit bleek dat de meeste bewoners een voorkeur hadden voor extra parkeergelegenheid. Over hoe de open ruimte exact wordt ingevuld is nog geen standpunt ingenomen door de gemeente.

11. De laatste maanden heeft de indiener van de zienswijze in het centrum de trafo's bestudeerd en gekeken hoe ze erbij staan: Het ziet er niet uit. Elke bewoner van Bodegraven is niet voor trafo's van ca.15 m2 grondoppervlak en 3 m1 hoog en voor een blokkade in de doorgang. Met het vorige ontwerpbestemmingsplan 2010 hebben vele bewoners hier bezwaren tegen ingediend en gepleit voor een open doorgang van de Emmakade naar de Oude Rijn. Zie de foto's van diverse trafo's afmetingen plus hekwerken.

Beantwoording: Wij begrijpen uw bezorgdheid over het ontwerp en de uitstraling van de trafo. We zijn het met u eens dat de trafo zorgvuldig in de omgeving moet worden geplaatst, met een afwerking die daarbij past. We zullen hier bij Stedin aandacht voor vragen. Trafo's zijn echter noodzakelijke voorzieningen die meestal niemand graag naast zich heeft (vergelijk bv. ondergrondse afvalcontainers), maar die er wel moeten komen. Als het mogelijk is een bouwwerk vergunningsvrij te plaatsen, is de ruimte voor de gemeente om eisen te stellen aan de vorm en afwerking beperkt.

Stichting Historische Kring Bodegraven

De Stichting Historische Kring Bodegraven geeft aan kennis te hebben genomen van het voorgenomen plan. Op eerdere plannen hebben we als Stichting Historische Kring Bodegraven ook gereageerd. Eerder ging het om het volume van het project en het verlies van oude karaktervolle gevels. Nu zijn we echter een fase verder met een geheel nieuw project.

Zienswijze: De traforuimte tast doorkijk op de Oude Rijn aan. De ruime doorkijk vanuit de Emmakade en Le Coultrestraat naar de Rijn toe vinden we een pluspunt, echter het geplande elektriciteitsgebouw verstoort weer een deel van deze doorkijk. Deze bouw zou anders gesitueerd moeten worden om de doorkijk ruim te houden op de Rijn en de scheepvaart.

Beantwoording: De nutsbedrijven wijzen de gemeente er al jaren op dat er op termijn in dit deel van Bodegraven behoefte is aan extra stroomvoorzieningen. Daarvoor is extra traforuimte nodig. Voldoende stroomcapaciteit is een algemeen belang dat de gemeente moet borgen omdat het velen kan raken en beperken. De gemeente heeft een inspanningsplicht om voor een geschikte locatie te zorgen. Er is naar veel plekken gekeken maar deze locatie is, alles afwegende, de beste. Een andere geschikte locatie is niet te vinden. De exacte locatie en de termijn waarbinnen deze trafo-ruimte geplaatst wordt is nog niet bekend. Het gaat om het reserveren van ruimte voor deze functie. Gelet op de aard van de locatie zal dit zorgvuldig plaatsvinden.

Zienswijze: De gekozen gevelbeelden aan de Rijnzijde herinneren aan de oude fabrieksgevels, hoewel gedraaid ten opzichte van het oorspronkelijke beeld. Eén zaak verstoort echter zeer ernstig dit oude gevelbeeld. Dat is de lelijke puist die zich in het midden bevindt, met een door getrokken rechte gevel tot nokhoogte van deze appartementwoningen. Door hier 90 graden gedraaide kappen in de vorm van de andere daken te plaatsen geeft het architectonisch een veel beter beeld en doet het gestand aan de doelstelling de oude gevels terug te brengen.

Beantwoording: Het plan is door de architect uitgewerkt vanuit de idee eigentijdse, comfortabele woningen te ontwerpen, waarbij uit de opzet van het plan een duidelijke referentie naar het verleden blijkt. De rommelige Rijnkade maakt plaats voor een kloek gebouw met een sterk waterfront, waar levendigheid is en waar 's-avonds weer licht uit de vensters komt. Geen huizen met voortuintjes, maar bestrating vanaf de beschoeiing van de kade tot onder de voorgevels van de woningen, waar geparkeerd wordt. Het parkeren op maaiveldniveau onder de woningen levert als bijkomend voordeel op dat de Rijnkade niet wordt ontsierd. Het door u genoemde gevelbeeld is ook aangebracht om het langgerekte, monotone gevelbeeld van het bouwblok aan de zijde van de Oude Rijn enigszins te breken. Het plan is besproken en akkoord bevonden door de dorpsbouwmeester / welstandarchitect. Er is voor ons geen reden van dit advies af te wijken.