

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Nota van beantwoording zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Bodegraven oost.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 heeft vanaf vrijdag 11 juni 2010, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gelegenheid gekregen om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan, in het kader van het bestuurlijk overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de provincie Zuid-Holland, de VROM-inspectie en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Een aantal reacties heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is nog een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben geleid tot het ontwerp bestemmingsplan dat vanaf vrijdag 19 november 2010 tot en met 30 december 2010 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage is gelegd.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien.

Deze reactienota betreft een voorlopig standpunt. De gemeenteraad stelt uiteindelijk, met inachtneming van de inhoud van de ingediende zienswijzen, het bestemmingsplan vast. Aan de hierna volgende collegestandpunten kunnen aldus geen rechten worden ontleend.

Deze nota maakt onderdeel uit van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan "Bodegraven Oost".

Hoofdstuk 2 zienswijzen

Algemeen

Van alle ingediende zienswijzen wordt in deze nota een samenvatting weergegeven van de naar voren gebrachte gronden. Bij de reactie op de zienswijzen is rekening gehouden met de gehele inhoud van de zienswijzen. De zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

Zienswijzen

Indiener zienswijze A

1. Electriciteit: Er dienen voor dit gebied minimaal drie nieuwe trafostations te worden gerealiseerd.
2. Gas: er is voldoende capaciteit beschikbaar d.m.v. een gasstation aan de Italiëweg.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

Deze reactie hebben wij voor kennisgeving aangenomen. De aanleg van nutsvoorzieningen is in de bestemming Bedrijf-Uit te werken reeds opgenomen.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Indiener zienswijze B

1. Geadviseerd wordt om de procedure voor het bestemmingsplan stop te zetten omdat er voor 2015 geen behoefte is aan een nieuw bedrijventerrein. Tevens is er geen behoefte aan een nieuwe woonwijk.
2. De groene afronding dient wel snel tot stand te komen. Dit groen dient zo dicht mogelijk bij Grote Wetering I en Weideveld I te worden gesitueerd. Qua landschappelijke verschijningsvorm is hoogopgaand groen ongewenst. Voorgesteld wordt waterrijke natuur met grasland.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

1. Wij hebben, in regionaal verband, geconstateerd dat de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Grote Wetering II na 2015 wel nodig is. Dit bedrijventerrein is ook nodig voor de herstructurering van bedrijventerrein Broekvelden. Aangezien het bestemmingsplan een periode beslaat van 10 jaar is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na 2015 het bedrijventerrein te kunnen realiseren. Woningmarktonderzoek heeft voorts aangetoond dat tot 2020 geen behoefte is aan extra woningbouw op de locatie Weideveld II. Aangezien er binnen de planperiode dus geen woningen gerealiseerd zullen worden, zijn de betreffende gronden, waar ooit Weideveld II was voorzien, overeenkomstig het huidig gebruik bestemd, namelijk voor agrarische doeleinden. Het bestemmingsplan maakt dus ook geen woningbouw mogelijk. Bij de aanleg van de duurzame groene afronding houden we rekening met de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein. Het groen vormt de afronding van de Bodegraven aan oostzijde.
2. In het algemeen delen wij de visie van indiener zienswijze B, over de invulling van het groen. Ook wij denken aan waterrijke natuur en grasland maar ook aan pestbosjes en bomenlanen passend bij de omliggende landschappen.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Indiener zienswijze C

1. Het beleid van indiener zienswijze C, gebaseerd op de veilige berijdbaarheid van het spoor, is gericht op het saneren van onderdoorgangen onder het spoor en overgangen over het spoor. Door de Bodegraafse Veengrond is verzakking van het spoor mogelijk, zeker als onderdoorgangen behouden blijven. Daar waar mogelijk is gekozen voor sanering. Zowel in de planregels als op de verbeelding is opgenomen dat er een ontsluitingsroute onder het spoor is. Dit betreft een particuliere weg, waarop eigenaren een persoonlijk recht van overpad hebben. Indiener zienswijze C is in overleg met de eigenaren om de onderdoorgangen te saneren.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over het gebruikmaken en opwaarderen van bestaande onderdoorgangen en overgangen van de spoorlijn. Gevraagd wordt op welke onderdoorgangen en overgangen wordt gedoeld. Door herverkaveling zijn een aantal van deze onderdoorgangen reeds opgeheven, de overige onderdoorgangen en overgangen zullen ook opgeheven worden, behoudens die onderdoorgangen die noodzakelijk zijn voor watergangen. Op de verbeelding is slechts één ontsluitingsroute te zien. Gelet op het voornoemde beleid wordt verzocht om de verbeelding en regels aan te passen en geen ontsluitingsroute op te nemen. Ook wat betreft het gebruik van de onderdoorgangen wordt verwezen naar eerder genoemd beleid.

2. Niet duidelijk is of langs het spoor ook recreatie zal plaatsvinden. Indien dit het geval is wordt graag vernomen welke veiligheidsmaatregelen worden getroffen.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

1. Naar aanleiding van inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan, waarin de bereikbaarheid van de overblijvende agrarische percelen binnen het plangebied van het bestemmingsplan ter discussie werd gesteld, hebben wij besloten om, binnen de bestemming "Groen", de aanduiding "os" (ontsluiting) op te nemen. Hierdoor is de bereikbaarheid van de percelen, vanaf de noordzijde van de spoorverbinding naar de zuidzijde, planologisch verankerd. Er staan op de verbeelding/plankaart geen ontsluitingsroutes aangegeven, er is alleen een planologische mogelijkheid opgenomen om binnen de aanduiding "ontsluiting", ontsluitingsmogelijkheden te realiseren. Hierdoor kunnen de overblijvende agrarische percelen optimaal bereikt en gebruikt blijven worden. Deze regeling staat ons inziens geheel los van het beleid van indiener zienswijze C om bestaande onderdoorgangen en (onbewaakte) overwegen af te sluiten. Indien dit het geval zou zijn, zal alleen binnen de bestemming van die planologische mogelijkheid geen gebruik worden gemaakt. Voorts wensen wij te benadrukken dat wij een alternatieve ontsluiting naar het agrarische perceel, door het nieuwe Woongebied "Weideveld I", zeer ongewenst achten. Voorts is een alternatieve ontsluiting via de Boerderijweg op termijn niet meer mogelijk, aangezien hier de bestemming Groen zal worden uitgevoerd. Een ontsluiting voor landbouwvoertuigen via dit gebied is niet uitvoerbaar. Wat betreft het recreatieve (mede)gebruik willen wij de mogelijkheid onderzoeken om bestaande onderdoorgangen geschikt te maken als wandel-/fietsroute. Hierbij hebben wij, in eerste instantie, niet het oog op de onderdoorgangen die aansluiten aan de plangrenzen van onderhavig plangebied. Hiervoor is ook geen regeling in het bestemmingsplan getroffen (de spoorlijn en de gronden ten noorden daarvan, liggen buiten het plangebied van het bestemmingsplan). Overigens wordt wat betreft het recreatief medegebruik van bestaande voorzieningen, ook gedoeld op de onderdoorgang onder de Rijksweg A12. Bij het nader onderzoek naar de mogelijkheden van recreatief medegebruik van onderdoorgangen is vanzelfsprekend ook instemming van de eigenaar/eigenaren van de verschillende gronden (waaronder mogelijk indiener zienswijze C) nodig.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

2. Het is wenselijk indien, Parallel aan het spoor, een wandel-/fietsroute wordt gerealiseerd die (vervolgens richting het zuiden) door de duurzame groene afronding loopt. De inrichting van dit gebied zal aansluiten op de inrichtingsprincipes die elders langs het spoor worden toegepast. Er zal tussen het fietspad en de spoorlijn, een strook met bosschages worden ingericht. Daarna volgt een spoorloot. Aan de andere zijde van het spoor volgt het bestaande (steile) talud met doorgaans dorenstruiken. De bereikbaarheid vanaf het fietspad naar het spoor wordt hierdoor belemmerd.

Indiener zienswijze D

1. Het toestaan van een zwaardere milieucategorie is uitsluitend toelaatbaar t.b.v. de herhuisvesting van Bodegraafse en Reeuwijkse bedrijven, in andere gevallen niet.
2. In het plan is geen mogelijkheid opgenomen voor een aansluiting van het fiets- en wandelpad in Weideveld I en II naar de Zuidzijde (via een bestaande onderdoorgang onder het spoor).
3. Er is geen noodzaak tot uitvoering van Weideveld II. Weideveld I zou de afronding van Oost moeten blijven.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

1. In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Zuid Holland ons er op gewezen dat de bedrijfsbestemming ruimte zou moeten bieden aan de vestiging van categorie 4.1 bedrijven. Dit is overeenkomstig de verordening Ruimte van de Provincie Zuid Holland waarin is aangegeven dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen, bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, mogelijk maken, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van een onherroepelijk bestemmingsplan of de provinciale Structuurvisie (bijvoorbeeld woningbouw in Weideveld I). Dit is dus een algemene voorwaarde waar alle (nieuwe) bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen aan moeten voldoen. Hierbij is geen voorwaarde opgenomen dat deze ruimte enkel door lokale bedrijven ingevuld mag worden.
2. De bestemming "Groen" biedt de mogelijkheid van aanleg van onder meer voet- en fietspaden. Een eventuele toekomstige aansluiting op een ander recreatief netwerk van voet- en fietspaden, bijvoorbeeld richting de (straat) "Zuidzijde" (gelegen buiten het plangebied), is hiermee derhalve mogelijk. Overigens zegt dit nog niets over de haalbaarheid van een dergelijke ontsluiting, niet op de laatste plaats omdat deze gronden niet in eigendom zijn van de gemeente.
3. Woningmarktonderzoek heeft aangetoond dat tot 2020 geen behoefte is aan extra woningbouw op de locatie Weideveld II. Aangezien er binnen de planperiode dus geen woningen gerealiseerd zullen worden, zijn de betreffende gronden, waar ooit Weideveld II was voorzien, overeenkomstig het huidig gebruik bestemd, namelijk voor agrarische doeleinden. Het bestemmingsplan maakt derhalve geen woningbouw mogelijk.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Indiener zienswijze E

1. De inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is van toepassing op het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast worden een aantal aanvullende opmerkingen gemaakt.
2. De ontsluiting van de gronden met de bestemming "Agrarisch" is niet voldoende concreet weergegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het agrarische

gebied toegankelijk blijft voor tractoren en vee en dat bij de inrichting en realisatie dit geborgd zal blijven. Dit is een onvoldoende toezegging. De ontsluiting (thans via tunnel onder het spoor, via overweg over het spoor en via de Boerderijweg, dient gewaarborgd te blijven, indien de Boerderijweg vervalt, dan via Weideveld en de bestaande (sinds 1880 aanwezige) onderdoorgangen en overwegen. Verslechtering van de ontsluiting zal leiden tot omrijschade en een verplichting voor de gemeente tot aanleg van nieuwe ontsluitingswegen.

3. Het is de vraag of door de voorgestelde ontwikkeling nog een rendabel perceel overblijft, met alle schade van dien. Wellicht zijn er nog andere bestemmingen met bebouwingsmogelijkheden mogelijk, al dan niet gecombineerd met recreatie en natuur. Mede gelet op het streven om op deze gronden (na 2020) woningbouw te plegen waardoor de bestemming agrarisch nu al een eindig karakter heeft en gelet op het feit dat het perceel door de duurzame groene afronding, geen deel meer uitmaakt van het agrarisch gebied richting Nieuwerbrug maar een onderdeel vormt van het bedrijventerrein en de groene afronding.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

1. Naar aanleiding van deze reactie volstaan wij met een verwijzing naar onze overwegingen naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener zienswijze D op het voorontwerpbestemmingsplan.
2. De bestemming "Groen" biedt de mogelijkheid van de aanleg van ontsluitingen ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen op de verbeelding (=plankaart). Dit betekent dat het bestemmingsplan planologisch ruimte biedt voor de aanleg van een ontsluitingsweg door de bestemming Groen die parallel loopt aan de spoorweg. Hierdoor blijft het agrarische perceel, vanaf het perceel Zuidzijde 71 ten noorden van de spoorverbinding Utrecht-Leiden, toegankelijk. Daarnaast blijft het perceel van indiener zienswijze E, tot aan de realisering van de duurzame groene afronding, bereikbaar via de Boerderijweg. Ook dit is planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan (aanduiding "os" (=ontsluiting) ter plaatse van de Boerderijweg. Indien deze ontsluitingsmogelijkheid vervalt, door de aanleg van de duurzame groene afronding, blijft ontsluiting mogelijk via de gronden die zijn gelegen ten noorden van het toekomstig te ontwikkelen bedrijventerrein. Deze gronden hebben ook de bestemming Groen met de aanduiding "os" (ontsluiting). Bereikbaarheid van het overblijvende agrarische perceel van indiener zienswijze E is derhalve, planologisch gezien, verzekerd. Omrijschade is ons inziens enkel aan de orde indien door ProRail de onderdoorgangen en overwegen worden afgesloten. Die schade zou dan ook door ProRail vergoed moeten worden. Wij hebben ProRail verzocht om het afsluiten van alle onderdoorgangen/overwegen te heroverwegen.
3. Het perceel, of de percelen, ten zuiden van de wetering blijven op eenzelfde manier bereikbaar als thans het geval is. Mocht de ontsluitingsmogelijkheid in het noorden, door afsluiting van de onderdoorgangen/overwegen vervallen, dan kan de bereikbaarheid van het derde perceel (gerekend vanaf Weideveld I), ten zuiden van de Wetering nog worden verbeterd door de aanleg van een dam. De aanleg van deze dam is planologisch mogelijk. Woningmarktonderzoek heeft voorts aangetoond dat tot 2020 geen behoefte is aan extra woningbouw op de locatie Weideveld II. Aangezien er binnen de planperiode dus geen woningen gerealiseerd zullen worden, zijn de betreffende gronden, waar ooit Weideveld II was voorzien, overeenkomstig het huidige gebruik bestemd, namelijk voor agrarische doeleinden. Een andere bestemming, met bouw mogelijkheden is binnen de planperiode niet uitvoerbaar en ons inziens dan ook niet mogelijk.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Indiener zienswijze F

1. Volstaan wordt met een eerste reactie die, zo mogelijk, nog wordt aangevuld. Verzocht wordt om een termijn te stellen voor het aanvullen van de zienswijze.
2. Binnen de bestemming Groen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan met dien verstande dat de oppervlakte van het water, binnen de aanduiding "water" niet minder dan 3 ha mag bedragen. Deze regeling verhoudt zich niet met het gegeven dat er binnen het plangebied verschillende waterpartijen voorkomen, waarvan de oppervlakte niet steeds meer dan 3 ha kán bedragen.
3. Het plangebied sluit direct aan op het plangebied weideveld I en Groote Wetering I. De ontsluitingsweg waar een 30 km/h zone van toepassing zal zijn, is niet geschikt voor agrarisch verkeer. Het voorgestelde fietspad door de duurzame groene afronding is nog minder geschikt als ontsluitingsroute voor agrarisch verkeer. Dit heeft consequenties voor de toegankelijkheid van het overblijvende agrarische perceel. In dit verband wordt gewezen op de brief die de gemeente Bodegraven aan ProRail heeft verzonden (*waarin is verzocht om het afsluiten van alle onderdoorgangen en overwegen te heroverwegen*). Uit deze brief blijkt dat de gemeente de bereikbaarheid van het perceel van de indiener zienswijze wel wil garanderen maar dit niet kan realiseren. Indien de huidig onderdoorgangen en overwegen niet gehandhaafd blijven, kan het voorliggende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden, althans niet in de huidige vorm en zonder grote schade voor de indieners zienswijze.
4. Er wordt veel aandacht besteed aan het plangebied maar de relatie met de directe omgeving is slechts zeer ten dele uitgewerkt. Het plangebied is bijvoorbeeld erg zakkingsgevoelig, mede gelet op de verschillende grondsoorten. De effecten van nieuwe plannen zullen betrokken moeten worden bij de reeds verleende vergunningen voor wateronttrekking aan het gebied t.b.v. bedrijvigheid in de directe omgeving. Daarbij wordt gewezen om de toekomstige ruimteclaim voor Groote Wetering II.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

1. Wij hebben een termijn van twee weken gegund voor het aanvullen van de zienswijzen. Binnen deze termijn is geen aanvulling van de zienswijzen ontvangen.
2. Deze regeling dient aldus uitgelegd te worden dat binnen de aanduiding "Water", binnen de bestemming Groen, een minimale oppervlakte van 3 ha aan water moet worden gerealiseerd. Het is niet zo dat alle (aaneengesloten) watergangen of -partijen een minimale oppervlakte van 3 ha moet bevatten.
3. Wij achten een ontsluiting voor agrarisch verkeer door de (toekomstige) woonwijk Weideveld I of via de recreatieve noord-zuid route binnen de bestemming Groen, ongewenst. De bestemming "Groen" biedt evenwel de mogelijkheid van de aanleg van ontsluitingen ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen op de verbeelding (=plankaart). Dit betekent dat het bestemmingsplan planologisch ruimte biedt voor de aanleg van een ontsluitingsweg door de bestemming Groen die parallel loopt aan de spoorweg. Hierdoor blijft de het agrarische perceel vanaf het perceel Zuidzijde 71 ten noorden van de spoorverbinding Utrecht-Leiden, toegankelijk. Daarnaast blijft het perceel van indiener zienswijze, tot aan de realisering van de duurzame groene afronding, bereikbaar via de Boerderijweg. Ook dit is planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan (aanduiding "os" (=ontsluiting) ter plaatse van de Boerderijweg. Indien deze ontsluitingsmogelijkheid vervalt, door de aanleg van de duurzame groene afronding, blijft ontsluiting mogelijk via de gronden die zijn gelegen ten noorden van het toekomstig te ontwikkelen bedrijventerrein. Deze gronden hebben ook de bestemming Groen met de aanduiding "os". Bereikbaarheid van het overblijvende agrarische perceel van de indiener zienswijze is derhalve, planologisch gezien, verzekerd. Omrijschade is ons inziens enkel aan de orde indien door ProRail de onderdoorgangen en overwegen worden afgesloten. Die schade zou dan ook door ProRail

vergoed moeten worden. Wij hebben ProRail, zoals door indiener zienswijze is geconstateerd, verzocht om het afsluiten van alle onderdoorgangen/overwegen te heroverwegen.

4. Wij hebben ons inziens voldaan aan alle noodzakelijke onderzoeksverplichtingen ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan. In dat kader is door Grontmij de verwachte bodemdaling bij stedelijke ontwikkelingen beoordeeld. Tevens heeft Grontmij ten aanzien van drooglegging van het te ontwikkelen gebied een aantal aanbevelingen gedaan, die wij bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de duurzame groene afronding, in acht zullen nemen.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Overwater Grondbeleid en adviesbureau bv, namens Indiener zienswijze F

Voor de zienswijze wordt verwezen naar de inspraakreactie van indiener zienswijze F.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

Naar aanleiding van deze zienswijze, verwijzen wij naar onze overwegingen naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener zienswijze F. Deze reactie is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener zienswijze F, is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Voor het overige verwijzen wij naar onze overwegingen naar aanleiding van de zienswijze van indiener zienswijze F (zie voorgaande overwegingen).

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.