

Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Raadhuisweg 57-75

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Beantwoording van zienswijzen	4
2. Overzicht wijzigingen ontwerpbestemmingsplan	78

Inleiding

Van 23 december 2020 tot en met 3 februari 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan Raadhuisweg 57-75 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Raadhuisweg 57-75. Het plan is om de tien bestaande woningen te slopen en daarvoor in de plaats drie appartementengebouwen met ieder tien huurappartementen en per gebouw een parkeerterrein met 11 parkeerplaatsen (in totaal 33 parkeerplaatsen) te realiseren.

Gedurende de terinzagelegging hebben wij zeventien zienswijzen ontvangen. Echter twee zienswijzen zijn na afloop van de zienswijzetermijn verstuurd (in onderstaande tabel zienswijzen 10 en 17). Op deze twee zienswijzen is wel een reactie gegeven. Tenslotte zijn twee zienswijzen door meerdere belanghebbenden ondertekend.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie. Daarbij is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Beantwoording van zienswijzen

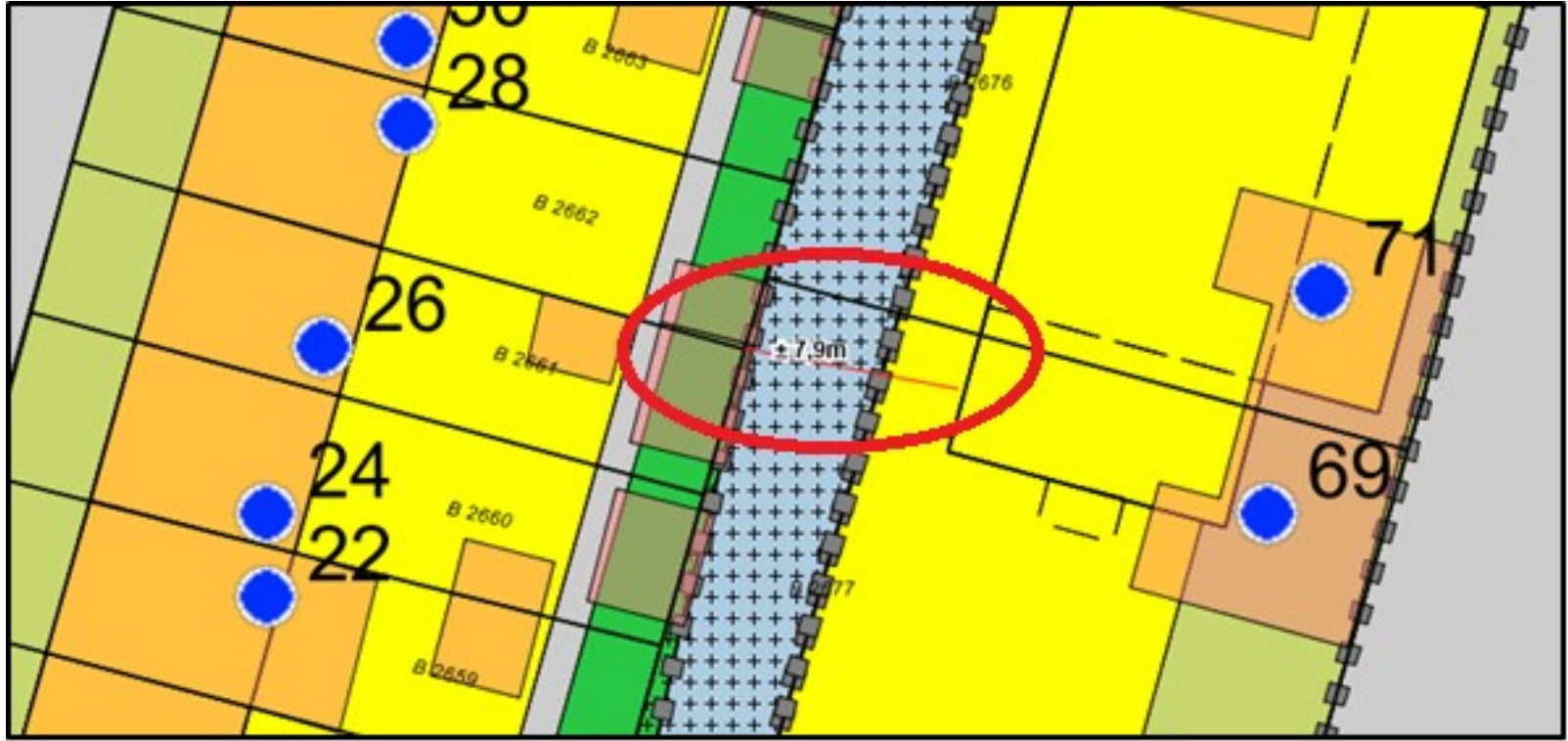
Gedurende de periode van de terinzagelegging hebben wij van de onderstaande belanghebbenden een zienswijze ontvangen:

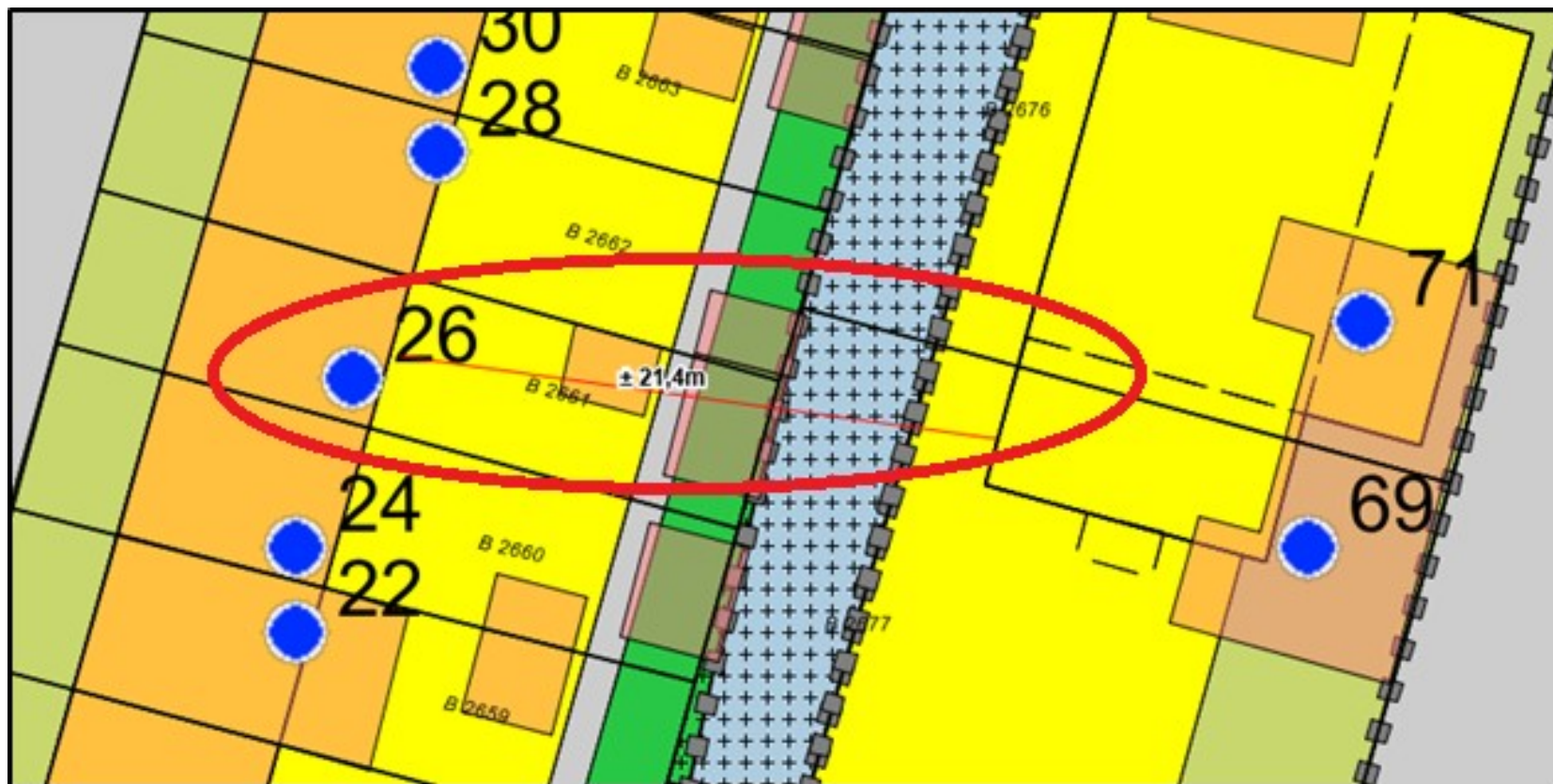
Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Ontvangen	Zaaknummer
01.						
02.						
03.						
04.						
05.						
06.						
07.						
08.						
09.						
10.						
11.						
12.						
13.						
14.						

Nota van beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan Raadhuisweg 57-75

15.						
16.						
17.						

De zienswijzen van de personen/instanties zijn in het zijn geheel overgenomen. De zienswijze is in het **vet** weergegeven. Ze zijn van een reactie van de gemeente (*cursief*) voorzien. Onder conclusie is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan (in ' **cursief en vet**' weergegeven).

Nr.	Zienswijze
01.	<p data-bbox="264 336 2033 427">a. Door de hoogte van de toekomstige nieuwbouw wordt onze privacy ernstig geschonden. De nieuw te bouwen woningen komen dicht bij onze erfgrens te staan. De toekomstige bewoners van de 2e en 3e verdieping kunnen vanuit hun raam en vanaf het zijbalkon bij ons naar binnen kijken. In de huidige situatie is daar geen sprake van.</p> <p data-bbox="264 459 2033 550"><i>Reactie gemeente: De vensters van de nieuwe appartementen staan op ruim 7 meter van de perceelsgrens en op ruim 20 meter van het bouwvlak van de indiener (zie hiervoor onderstaande afbeeldingen).</i></p>  <p data-bbox="264 1340 1276 1369"><i>Afbeelding: afstand van venster aan de achtergevel tot perceelsgrens van indiener.</i></p>



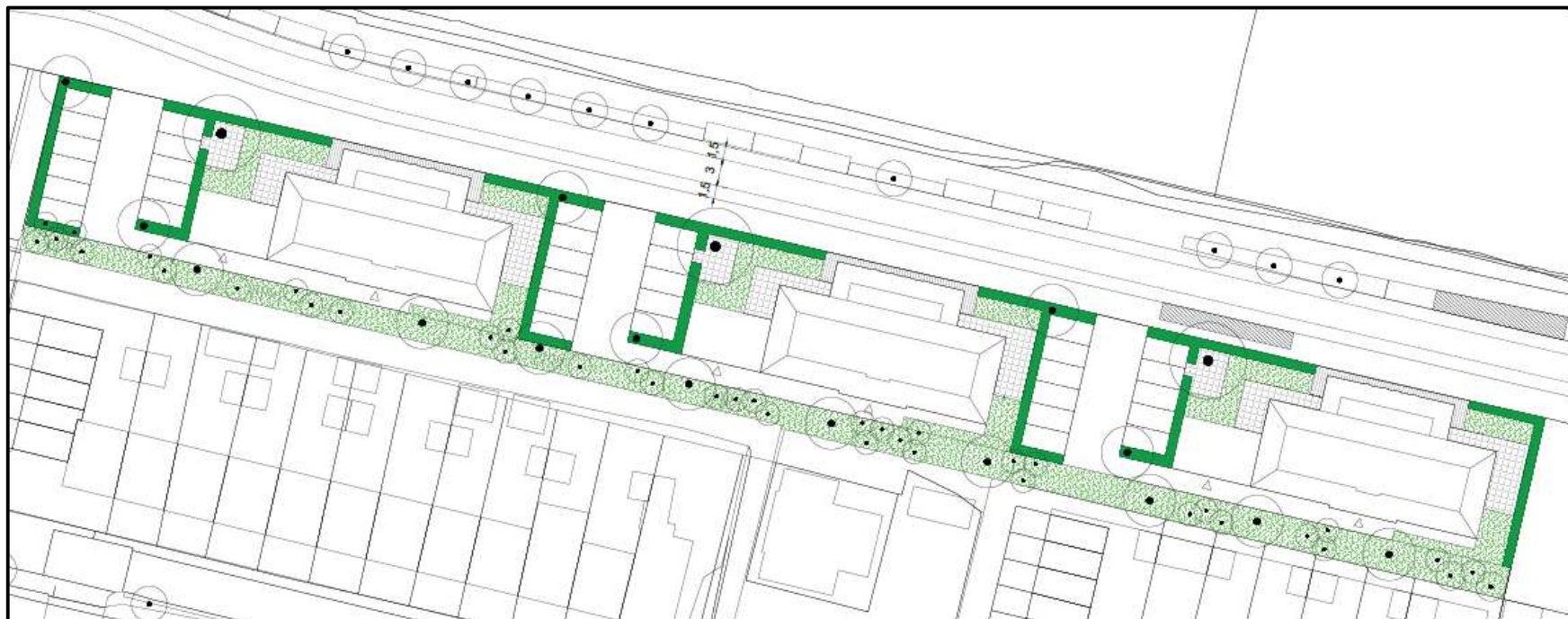
Afbeelding: afstand van venster aan de achtergevel tot bouwvlak van de woning van de indiener

Om inzicht vanuit de appartementen te beperken is ervoor gekozen om de slaapkamers en badkamer aan de achterkant van de appartementen te situeren. Deze kamers worden in mindere mate overdag gebruikt in tegenstelling tot de woonkamer die aan de voor- en zijkant van het appartementencomplex is gesitueerd.

Daarnaast staat in het Burgerlijk Wetboek artikel 5:50 lid 1 over afstanden van balkons en vensters tot de zijdelingse perceelsgrens het volgende: 'Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven'. Het voorgaande houdt in dat vensters minimaal 2 meter afstand (in een rechte lijn gemeten vanaf het balkon) moeten hebben tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstand wordt bij de indiener ruim gehanteerd.

Dit wordt ook nog bevestigd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 201504167/1/A1 (9 maart 2016) waarin gezegd wordt 'De rechtbank heeft voorts terecht het standpunt van het college gevolgd dat realisering van het dakterras niet leidt tot het schaden van de waarden en belangen van derden. Daarbij heeft de rechtbank terecht betrokken dat het bij het terras behorend hekwerk is voorzien op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens en dat het vanaf het bestaande balkon ook mogelijk was om in de tuin van [appellant] te kijken'.

Om ook de privacy van de bewoners aan de John Raedeckersingel te waarborgen en inkijk te voorkomen komt er groen tussen het pad en de entrees tot de appartementengebouwen en de bestaande sloot (zie hiervoor onderstaande afbeelding). Voor de daadwerkelijke invulling van het groen wil de WBVR dit samen met de omwonenden en de gemeente bespreken. Het is de bedoeling dat hiervoor een werkgroep wordt opgestart.



Afbeelding: groen tussen bestaande woningen en de appartementengebouwen

b. Met de komst van deze hoogbouw zal ons uitzicht belemmerd worden.

Reactie gemeente:

Er bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht. Hier is vaste jurisprudentie over van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak van 24 augustus 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BR5649) wordt het volgende aangegeven 'voorts dient er in een stedelijke omgeving rekening mee te worden gehouden dat woningen dicht bij elkaar gebouwd kunnen worden en bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht.

c. Ook zal de lichtinval beperkt worden en zullen we meer last gaan krijgen van geluidsoverlast. De geluidsoverlast is te verwachten van de nieuwe bewoners op de balkons, maar ook omdat er opeens 10 huishoudens komen op een stuk waar op dit moment 2 huishoudens wonen. Ook verwachten wij geluidsoverlast door weerkaatsing van het geluid van de A12.

Reactie gemeente:

Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken en buitenruimtes. Voor het bestemmingsplan is een schaduwdiagram (opgenomen als bijlage 10 van de plandoelivering van het ontwerpbestemmingsplan) opgesteld. Om bij de beoordeling van een bouwplan inzicht te krijgen in de toekomstige bezonningssituatie, wordt de schaduwwerking op maatgevende dagen gehanteerd:

- 21 maart en 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat (tussen de hoogste en laagste stand in) en*
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat.*

Uit deze bezonningsstudie blijkt dat de appartementengebouwen op 21 maart en 21 september om 9.00 uur voor veel schaduwwerking op het perceel van indiener zorgen. Om 12.00 uur is slechts sprake van zeer beperkte of geen schaduwwerking.

Op 21 juni om 9.00 uur veroorzaakt de nieuwbouw slechts in beperkte mate schaduw op de percelen van een aantal bezwaarden. Om 12.00 is de schaduwwerking geheel verdwenen.

Bij het bepalen van de bezonningssituatie / schaduwwerking wordt van de richtlijn 'lichte TNO-norm' gebruik gemaakt. Deze norm is van toepassing voor gevels van woningen en voor de openbare ruimte.

Voor de gevels van woningen geldt dat er sprake is van een acceptabel bezonningsklimaat als in de periode 19 februari tot 21 oktober, er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zullen zijn ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Hierbij wordt uitgegaan van een zonshoogte van meer dan 10°. Voor de buitenruimte (zoals een tuin) geldt dezelfde norm van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag alleen dan in de periode 20 april t/m 23 augustus. Uit de schaduwdiagram blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan bovenstaande normen. Daarom is er geen sprake van een onevenredige aantasting.

In het bestemmingsplan is een geluidsonderzoek uitgevoerd voor de nieuwe woningen die het plan mogelijk maakt. Volgens de Wet geluidhinder moeten deze nieuwe woningen getoetst worden aan het wegverkeerslawaaï.

Het effect van geluid door weerkaatsing van verkeer op de A12 extra op nieuwe appartementengebouwen hoeft wettelijk niet berekend te worden. Hier is geen toetsingsgrond voor.

d. Door deze situatie is het ook duidelijk dat ons huis een flinke waardevermindering gaat krijgen.

Reactie gemeente:

Wanneer de indiener van mening is dat zijn/haar woning, door het nieuwe bestemmingsplan, in waarde vermindert en dus planschade ondervindt, bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat los van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen de gemeente. Dit verzoek kan worden ingediend wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is.

e. Tevens voorzie ik problemen omdat er te weinig parkeerplaatsen in deze nieuwe situatie gepland zijn.

Reactie gemeente:

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016, vastgesteld door het college van B&W op 10 mei 2016) worden voor de 30 huurappartementen voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De 42 benodigde parkeerplaatsen is berekend volgens de normen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012). De 30 woningen betreffen een mix van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerekend met de parkeerkencijfers 'huur, etage, midden/goedkoop' voor 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' (zie hiervoor onderstaande tabel uit de CROW). Hierbij is gerekend met de gemiddelde parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in $30 \text{ (woningen)} \times 1,4 \text{ (parkeerplaats)} = 42 \text{ (parkeerplaatsen)}$ die nodig zijn.

P arkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Tabel: parkeerkencijfers voor 'huur, etage, midden/goedkoop' (bron: CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012))

Van de 42 benodigde parkeerplaatsen worden tussen de appartementengebouwen, op eigen terrein, 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden negen nieuwe parkeerplaatsen langs de Raadhuisweg / Zoutmansweg aangelegd.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg is rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor de 30 nieuwe woningen. Oorspronkelijk waren er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 39 parkeerplaatsen op de rijbaan en 4 op het trottoir voor de fietsenwinkel. In totaal dus 43 parkeerplaatsen.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg zijn de 43 oorspronkelijke parkeerplaatsen weer aangelegd. Daarnaast zijn er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 9 extra parkeerplaatsen aangelegd voor de 30 appartementen. Door de herinrichting zijn hier nu 52 parkeerplaatsen.

f. Een oplossing zou kunnen zijn de huidige woningen te renoveren of nieuwe woningen die dezelfde hoogte hebben als de bestaande bouw.

Reactie gemeente:

In 2018 is er een projectgroep opgericht bestaande uit medewerkers van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBVR), vertegenwoordigers van huidige bewoners, medewerkers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een architect en een stedenbouwkundige. Deze projectgroep had de opdracht gekregen om de toekomstscenario's voor de 10 woningen te onderzoeken. De projectgroep had tot doel om alle aspecten die een rol spelen bij de afweging tussen de toekomstscenario's: 1. restauratie/renovatie en 2. sloop/nieuwbouw) zorgvuldig te onderzoeken, om daarmee de bestuurders van de woningbouwvereniging en de gemeente in staat te stellen een weloverwogen besluit te laten nemen over de toekomst van de tien woningen aan de Raadhuisweg.

De projectgroep heeft bij de afweging in 2018 de twee toekomstscenario's in een aantal overleggen nader besproken en uitgewerkt. Als toetsingsonderdelen zijn in de projectgroep vijf aspecten benoemd:

- 1. cultuurhistorische waarde;*
- 2. volkshuisvestelijke bijdrage;*
- 3. financiën;*
- 4. duurzaamheid;*
- 5. stedenbouw.*

*De twee toekomstscenario's zijn in detail beoordeeld, waarbij rekening is gehouden met de vijf aspecten. De uitkomsten en overwegingen zijn vastgelegd in het rapport *Uitwerking van Toekomstscenario's voor 10 woningen Raadhuisweg (opgesteld door de WBVR, 20-8-2018)*.*

Uit het beoordelingskader van de toekomstscenario's komt het volgende in hoofdlijnen naar voren.

- 1. Cultuurhistorische waarde: behoud scoort op het gebied van; ensemble-, architectonische en historische waarde hoger t.o.v. nieuwbouw.*
- 2. Volkshuisvestelijke bijdrage: nieuwbouw levert een grotere toegevoegde waarde op t.o.v. behoud aangezien er 20 wooneenheden extra gerealiseerd worden. Reeuwijk-Brug, ingeklemd tussen de A12, het plasseengebied en de gemeente Gouda, heeft erg weinig mogelijkheden om nieuwe bouwlocaties te ontwikkelen. Om die reden is het zoveel mogelijk benutten van de mogelijkheden die zich voordoen om de woningvoorraad uit te breiden van groot belang.*
- 3. Financiën: Behoud van de woningen met opwaardering naar energielabel A of nul-op-de-meter (NOM) levert een investering op die niet voldoet aan de gestelde rendementseisen uit het investeringsstatuut van WBVR. Sloop van de woningen en nieuwbouw leverde wel een rendement op passend binnen het investeringsstatuut. Aangezien de investering uiteindelijk voor rekening komt van de WBVR hanteert zij om de haalbaarheid/wenselijkheid van een scenario te beoordelen het investeringsstatuut. De bouwkosten voor renovatie naar label A of NOM liggen hoger dan nieuwbouw met label A of NOM. De exploitatieperiode bij voor grootonderhoud/renovatie is 30 jaar bij gerenoveerde woningen en voor nieuwbouw geldt hiervoor 60 jaar.*
- 4. Duurzaamheid: Duurzaamheid en energetische waarde kan bij nieuwbouw aansluiten bij de huidige bouwbesluit eisen. Daarmee kunnen minimaal BENG woningen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd worden. Renovatie scoort op dit onderwerp minder daar alleen tegen hoge kosten de energetische waarde opgewaardeerd kan worden. Het opwaarderen naar het gewenste niveau bij behoud moet uitgevoerd worden zonder het aanzicht aan de buitenkant te beïnvloeden. Dit betekent dat isolatie aan binnenzijde van het gevelmetselwerk en het dak dient te gebeuren.*

5. *Stedenbouwkundig*: Bij behoud van de huidige woningen vindt geen rechtstreekse bijdrage plaats aan de versterking van de as Bruggehoofd en Miereakker. Bij een nieuwbouw-scenario wordt hieraan wel een bijdrage geleverd door met nieuwbouw deze as meer te benadrukken. Met variatie in bijvoorbeeld hoogtes, gevelbreedtes en onderlinge afstanden van een deel van de woningvolumes bij dit scenario, is getracht om aansluiting te vinden bij de kleinschalige omgeving van de Breevaart e.o.

Aangezien de bewoners in de projectgroep de voorkeur gaven voor behoud van de woningen heeft de projectgroep geen eenduidig advies geleverd. Op basis van dit rapport is op bestuurlijk niveau door het bestuur van de WBVR een uiteindelijke conclusie opgesteld, namelijk dat sloop met vervangende nieuwbouw op basis van de diverse afwegingen in het rapport, de beste keuze is. Dit rapport is besproken met de wethouders Knol en Van den Heuvel. Zij hebben aangegeven de overwegingen van de WBVR te kunnen volgen en ook gelet op de bevindingen door de projectgroep zich achter het voornemen van de WBVR om de tien woningen te slopen.

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

02. a. **Geen probleem met de bouw is een mooi aanzicht voor ons dorp. Verder zijn we met de bouw zeker blij. Het is erg mooi wat er komt en hopen dat dit snel mag gaan beginnen. Mijn moeder is van plan, als dit doorgaat, hier zich op in te schrijven.**

Reactie gemeente:

De gemeente is verheugd om te horen dat de indiener van de zienswijze blij is met de bouw van de appartementen.

b. **Wat wel een probleem is, in onze straat dat bij ons in de poort een opening aanwezig is. Onze poort is eigen grond en zijn niet van plan om overpad te gaan verlenen. Ik heb ook in ons koopcontract staan dat zelfs de grond aangrenzend van de muur van de garage box nog van ons is. Er spelen hier kinderen in de poort en ik vind dit geen fijn idee dat hier dan fietsers de hoek om komen en dat op onze eigen grond. Bij de laatste vergadering is mij verteld dat de poort dicht blijft en geen hinder er van gaan ondervinden. Het zou dicht beplant worden. Die doorgang mag daarom ook niet uitkomen in onze poort dit moet echt een aantal meter verder.**

Maar kijk nog een keer naar de tekening dit is niet helemaal juist en netjes tegenover de bewoners van de Raedeckersingel. Nu kan het nog aangepast worden. Op de onderstaande afbeelding (perceelnummer 2649 – gearceerd) is te zien wat ons stuk grond is daar mag dus geen doorgang op uitkomen.



Afbeelding: Eigendomssituatie John Raedeckersingel 16 (perceelnummer 2649 - gearceerd)

Reactie gemeente:

Het huidige Sonja Meijerpad wordt verplaatst. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande eigendomsgrenzen. Het nieuwe Sonja Meijerpad wordt verlegd via de percelen 2543, 3704 (beide eigendom van de Woningbouw Vereniging Reeuwijk) en 4164 (eigendom gemeente Bodegraven-Reeuwijk). Het Sonja Meijerpad wordt aangelegd zoals te zien is op de afbeelding op de volgende pagina. Onderstaande afbeelding wordt opgenomen in het bestemmingsplan waarop te zien is hoe het nieuwe Sonja Meijerpad loopt.



Afbeelding: ligging van het nieuwe Sonja Meijerpad

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze aangepast:

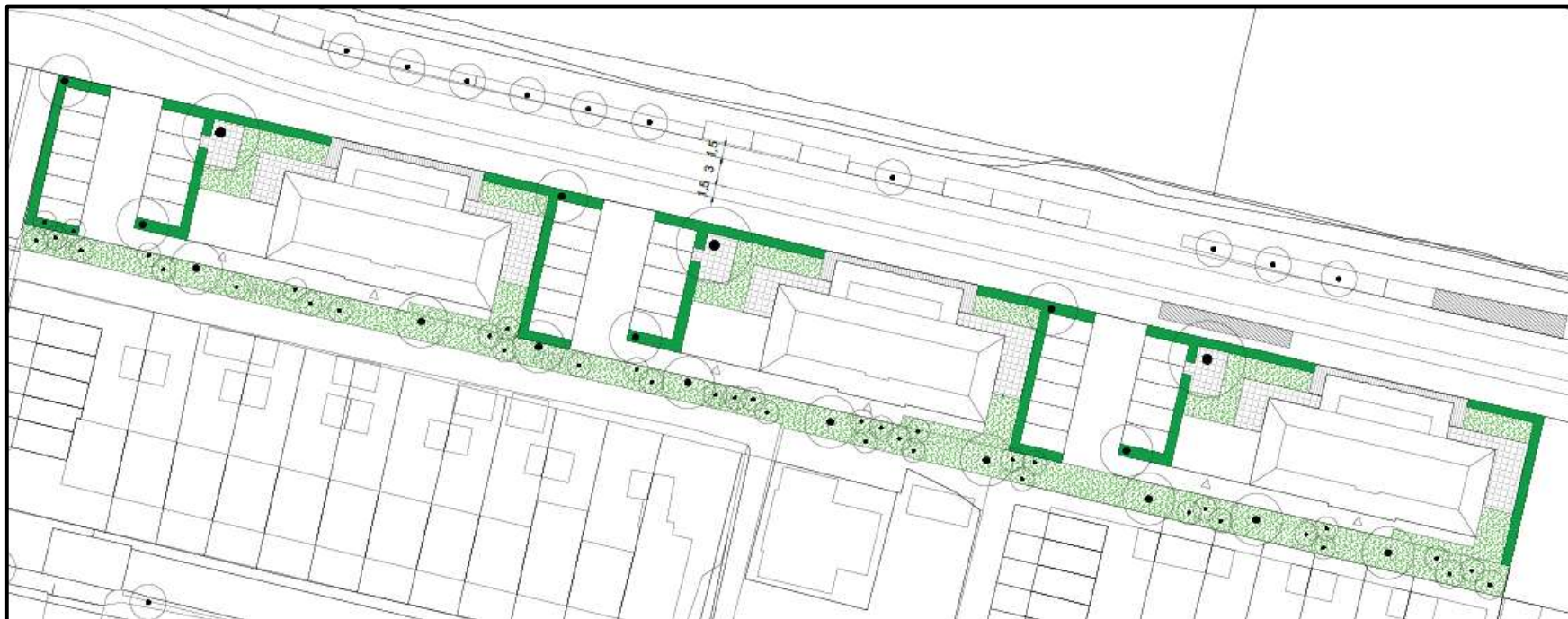
- ***In de plantoelichting wordt de afbeelding opgenomen waarop te zien is hoe het nieuwe Sonja Meijerpad loopt.***

03. a. ***Allereerst zijn we totaal tegen de sloop van deze cultuurhistorische huizen en de bouw van de appartementen en wel om de volgende reden. Onze privacy is totaal verdwenen, waar we nu tegen bomen aankijken en horen we vogels , dan tegen een kaal gebouw. Het ontnemt ons het uitzicht.***

Reactie gemeente:

Er bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht. Hier is vaste jurisprudentie over van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak van 24 augustus 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BR5649) wordt het volgende aangegeven 'voorts dient er in een stedelijke omgeving rekening mee te worden gehouden dat woningen dicht bij elkaar gebouwd kunnen worden en bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Om ook de privacy van de bewoners aan de John Raedeckersingel te waarborgen en inkijk te voorkomen komt er groen tussen het pad en de entrees tot de appartementengebouwen en de bestaande sloot (zie hiervoor onderstaande afbeelding). Voor de daadwerkelijke invulling van het groen wil de WBVR dit samen met de omwonenden en de gemeente bespreken. Het is de bedoeling dat hiervoor een werkgroep wordt opgestart.



Afbeelding: groen tussen bestaande woningen en de appartementengebouwen

b. Er is meer kans op geluidsoverlast.

Reactie gemeente:

Het is niet duidelijk wat voor geluidsoverlast wordt bedoeld.

In het bestemmingsplan is een geluidsonderzoek uitgevoerd voor de nieuwe woningen die het plan mogelijk maakt. Volgens de Wet geluidhinder moeten deze nieuwe woningen getoetst worden aan het wegverkeerslawaai. Het effect van het extra verkeer ten gevolge van de ontwikkeling op bestaande woningen hoeft wettelijk niet berekend te worden. Hier is geen toetsingsgrond voor.

Ook geluiden afkomstig van bijvoorbeeld het parkeerterrein of van de nieuwe bewoners wordt gezien als omgevingseigen geluid waarvoor de Wet geluidhinder / het Activiteitenbesluit geen toetsingskader kent. Een geluidseffect door de geluidsweerkaatsing tegen de hogere gebouwen zal nagenoeg nihil zijn. Ook de genoemde aspecten als het aantal bewoners, inkijk vanuit de nieuwe woningen e.d. zijn stedenbouwkundige afwegingen welke niet binnen de Wet geluidhinder geregeld kunnen worden.

c. veel te weinig parkeerplaatsen waardoor er ook auto's aan de John Raedeckersingel geparkeerd gaan worden. Hier zijn (nadat de singel is opgeknapt, waar we heel blij mee zijn) nu al veel te weinig parkeerplaatsen aanwezig en dat wordt dan een complete ramp.

Reactie gemeente:

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016, vastgesteld door het college van B&W op 10 mei 2016) worden voor de 30 huurappartementen voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De 42 benodigde parkeerplaatsen is berekend volgens de normen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012).

De 30 woningen betreffen een mix van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerekend met de parkeerkencijfers 'huur, etage, midden/goedkoop' voor 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' (zie hiervoor onderstaande tabel uit de CROW). Hierbij is gerekend met de gemiddelde parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in 30 (woningen) x 1,4 (parkeerplaats) = 42 (parkeerplaatsen) die nodig zijn.

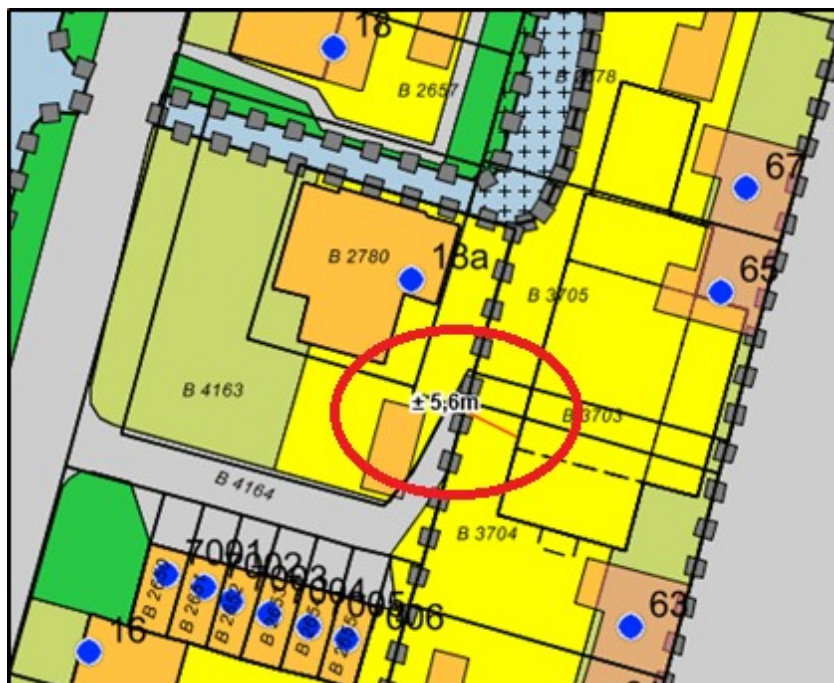
P parkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Tabel: parkeerkencijfers voor 'huur, etage, midden/goedkoop' (bron: CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012))

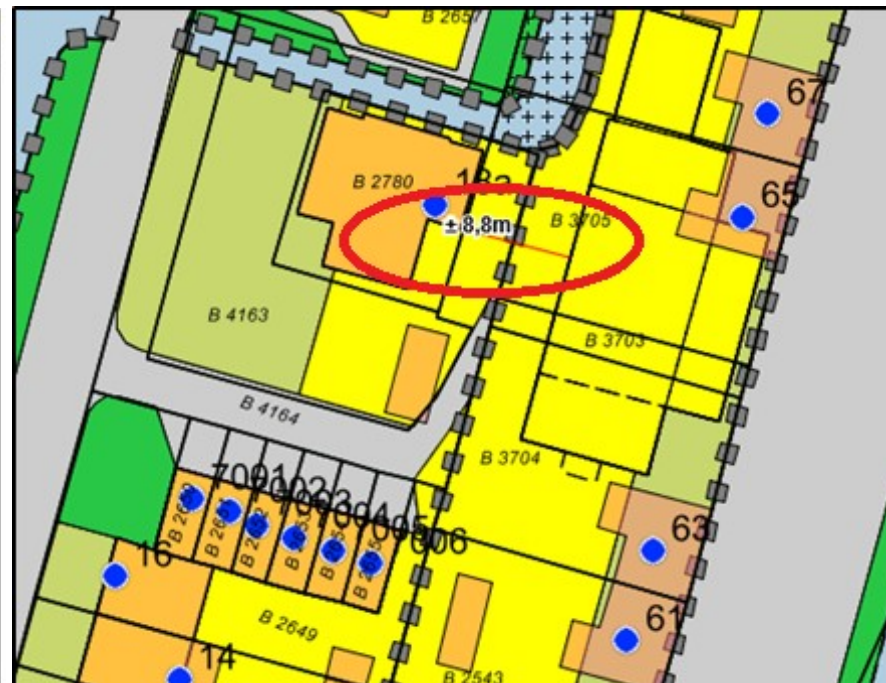
	<p><i>Van de 42 benodigde parkeerplaatsen worden tussen de appartementengebouwen, op eigen terrein, 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden negen nieuwe parkeerplaatsen langs de Raadhuisweg / Zoutmansweg aangelegd.</i></p> <p><i>Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg is rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor de 30 nieuwe woningen. Oorspronkelijk waren er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 39 parkeerplaatsen op de rijbaan en 4 op het trottoir voor de fietsenwinkel. In totaal dus 43 parkeerplaatsen.</i></p> <p><i>Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg zijn de 43 oorspronkelijke parkeerplaatsen weer aangelegd. Daarnaast zijn er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 9 extra parkeerplaatsen aangelegd voor de 30 appartementen. Door de herinrichting zijn hier nu 52 parkeerplaatsen.</i></p> <p><i>Daarnaast is de John Raedeckersingel opnieuw ingericht waarbij het aantal parkeerplaatsen niet is veranderd. Deze herinrichting heeft plaatsgevonden middels participatie met de buurt.</i></p> <p>CONCLUSIE <i>Gevolgen voor het bestemmingsplan:</i> <i>Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</i></p>
--	---

04.	<p>a. Doordat de goothoogte van 3 meter (was nog te zien op 25 juli 2020 op ruimtelijkeplannen.nl in het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan van 2010-10-04) naar zelfs 9 meter gaat, kan er over mijn gehele perceel worden gekeken. Naar verwachting wordt mijn eigendom hierdoor 40.000-50.000 Euro minder waard door deze bouwplannen van de woningbouw. Een planschade kan pas worden ingediend als deze plannen onherroepelijk zijn begreep ik. Dus het liefst zouden de huizen moeten blijven staan of lager gebouwd moeten worden.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>De nieuwe appartementen zijn op ruim 5 meter van de perceelsgrens en op ruim 8 meter van het bouwvlak van de indiener gesitueerd. Zie hiervoor de afbeeldingen op de volgende pagina.</i></p> <p><i>Om inzicht vanuit de appartementen zoveel mogelijk te beperken is ervoor gekozen om de slaapkamers en badkamer daarom aan de achterkant van de appartementen te situeren. Deze kamers worden die gebruikelijk in mindere mate overdag worden gebruikt in tegenstelling tot de woonkamer die aan de voor- en zijkant van het appartementencomplex is gesitueerd.</i></p> <p><i>Daarnaast staat in het Burgerlijk Wetboek artikel 5:50 lid 1 over afstanden van balkons en vensters tot de zijdelingse perceelsgrens het volgende: 'Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven'.</i></p> <p><i>Het voorgaande houdt in dat vensters minimaal 2 meter afstand (in een rechte lijn gemeten vanaf het balkon) moeten hebben tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstand wordt bij de indiener ruim gehanteerd.</i></p> <p><i>Dit wordt ook nog bevestigd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 201504167/1/A1 (9 maart 2016) waarin gezegd wordt 'De rechtbank heeft voorts terecht het standpunt van het college gevolgd dat realisering van het dakterras niet leidt tot het schaden van de waarden en belangen van derden. Daarbij heeft de rechtbank terecht betrokken dat het bij het terras behorend hekwerk is</i></p>
------------	--

voorzien op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens en dat het vanaf het bestaande balkon ook mogelijk was om in de tuin van [appellant] te kijken'.



Afbeelding: afstand venster achtergevel tot perceelsgrens van de indiener



Afbeelding: afstand venster achtergevel tot bouwvlak van de woning van de indiener

Wanneer de indiener van mening is dat zijn/haar woning, door het nieuwe bestemmingsplan, in waarde vermindert en dus planschade ondervindt, bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat los van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen de gemeente. Dit verzoek kan worden ingediend wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is.

b. Wij maken ons ernstige zorgen maken over het heien naast ons huis. Ons huis is gebouwd op fundering op staal, dus geen heipalen er onder. Het schudden van de veengrond zal ernstige schade aan onze fundering geven, denk u aan scheuren en later verzakken van het huis. Of worden de heipalen gepulseerd, dan is het risico veel minder.

Reactie gemeente:

De keuze voor aanbrengen van de funderingspalen gebeurt in overleg met de constructeur. Dit wordt gebaseerd op het feit om de trillingen en schade naar belendende percelen te minimaliseren. Daarbij ligt de keuze voor in de grondgevormde funderingspalen voor de hand. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zullen er opnames gemaakt worden van de gebouwen op belendende percelen van de bouwlocatie. Eventuele schade kan daarmee achteraf aangetoond worden. Als opdrachtgever doet WBV Reeuwijk er echter alles aan om overlast en schade tot een minimum te beperken.

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

05. a. Allereerst willen wij onze teleurstelling uiten over het verdwijnen van de eerste Woningwetwoningen en monumenten aan de Raadhuisweg. Het is weer een stuk historie en culturele geschiedenis dat uit het Reeuwijks beeld gaat verdwijnen. En daarmee verdwijnt een, voor Reeuwijk, kenmerkend bouwwerk dat nog behoort bij de oorspronkelijke poldergemeente.

Reactie gemeente:

In 2018 is er een projectgroep opgericht bestaande uit medewerkers van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBVR), vertegenwoordigers van huidige bewoners, medewerkers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een architect en een stedenbouwkundige. Deze projectgroep had de opdracht gekregen om de toekomstscenario's voor de 10 woningen te onderzoeken. De projectgroep had tot doel om alle aspecten die een rol spelen bij de afweging tussen de toekomstscenario's: 1. restauratie/renovatie en 2. sloop/nieuwbouw) zorgvuldig te onderzoeken, om daarmee de bestuurders van de woningbouwvereniging en de gemeente in staat te stellen een weloverwogen besluit te laten nemen over de toekomst van de tien woningen aan de Raadhuisweg.

De projectgroep heeft bij de afweging in 2018 de twee toekomstscenario's in een aantal overleggen nader besproken en uitgewerkt. Als toetsingsonderdelen zijn in de projectgroep vijf aspecten benoemd:

- 1. cultuurhistorische waarde;*
- 2. volkshuisvestelijke bijdrage;*
- 3. financiën;*
- 4. duurzaamheid;*
- 5. stedenbouw.*

*De twee toekomstscenario's zijn in detail beoordeeld, waarbij rekening is gehouden met de vijf aspecten. De uitkomsten en overwegingen zijn vastgelegd in het rapport *Uitwerking van Toekomstscenario's voor 10 woningen Raadhuisweg (opgesteld door de WBVR, 20-8-2018)*.*

Uit het beoordelingskader van de toekomstscenario's komt het volgende in hoofdlijnen naar voren.

- 1. Cultuurhistorische waarde: behoud scoort op het gebied van; ensemble-, architectonische en historische waarde hoger t.o.v. nieuwbouw.*
- 2. Volkshuisvestelijke bijdrage: nieuwbouw levert een grotere toegevoegde waarde op t.o.v. behoud aangezien er 20 wooneenheden extra gerealiseerd worden. Reeuwijk-Brug, ingeklemd tussen de A12, het plassengebied en de gemeente Gouda, heeft erg weinig mogelijkheden om nieuwe bouwlocaties te ontwikkelen. Om die reden is het zoveel mogelijk benutten van de mogelijkheden die zich voordoen om de woningvoorraad uit te breiden van groot belang.*

3. Financiën: Behoud van de woningen met opwaardering naar energielabel A of nul-op-de-meter (NOM) levert een investering op die niet voldoet aan de gestelde rendementseisen uit het investeringsstatuut van WBVR. Sloop van de woningen en nieuwbouw leverde wel een rendement op passend binnen het investeringsstatuut.
Aangezien de investering uiteindelijk voor rekening komt van de WBVR hanteert zij om de haalbaarheid/wenselijkheid van een scenario te beoordelen het investeringsstatuut. De bouwkosten voor renovatie naar label A of NOM liggen hoger dan nieuwbouw met label A of NOM. De exploitatieperiode bij voor grootonderhoud/renovatie is 30 jaar bij gerenoveerde woningen en voor nieuwbouw geldt hiervoor 60 jaar.
4. Duurzaamheid: Duurzaamheid en energetische waarde kan bij nieuwbouw aansluiten bij de huidige bouwbesluit eisen. Daarmee kunnen minimaal BENG woningen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd worden.
Renovatie scoort op dit onderwerp minder daar alleen tegen hoge kosten de energetische waarde opgewaardeerd kan worden. Het opwaarderen naar het gewenste niveau bij behoud moet uitgevoerd worden zonder het aanzicht aan de buitenkant te beïnvloeden. Dit betekent dat isolatie aan binnenzijde van het gevelmetselwerk en het dak dient te gebeuren.
5. Stedenbouwkundig: Bij behoud van de huidige woningen vindt geen rechtstreekse bijdrage plaats aan de versterking van de as Bruggehoofd en Miereakker. Bij een nieuwbouw-scenario wordt hieraan wel een bijdrage geleverd door met nieuwbouw deze as meer te benadrukken. Met variatie in bijvoorbeeld hoogtes, gevelbreedtes en onderlinge afstanden van een deel van de woningvolumes bij dit scenario, is getracht om aansluiting te vinden bij de kleinschalige omgeving van de Breevaart e.o.

Aangezien de bewoners in de projectgroep de voorkeur gaven voor behoud van de woningen heeft de projectgroep geen eenduidig advies geleverd. Op basis van dit rapport is op bestuurlijk niveau door het bestuur van de WBVR een uiteindelijke conclusie opgesteld, namelijk dat sloop met vervangende nieuwbouw op basis van de diverse afwegingen in het rapport, de beste keuze is. Dit rapport is besproken met de wethouders Knol en Van den Heuvel. Zij hebben aangegeven de overwegingen van de WBVR te kunnen volgen en ook gelet op de bevindingen door de projectgroep zich achter het voornemen van de WBVR om de tien woningen te slopen.

b. Voor ons, als omwonenden, waarvan er meerderen al meer dan 40 jaar aan de John Raedeckersingel wonen, verandert het uitzicht zeer dramatisch. Als wij in de toekomst aan de achterzijde door onze ramen kijken, zien wij een voortschrijdende verstedelijking in ons dorp. Wij zien weinig van de, volgens jullie, zo op de huidige huisjes, lijkende voorkant van de nieuwe appartementencomplexen. Hoogbouw van het winkelcentrum en appartementen aan de overkant van de Breevaart is dominant aanwezig en daar komen nu ook de 11 meter hoge punten van de moderne achterkant van de geplande woningbouw bij. Bovendien staan ze een stuk dichterbij onze achtertuin als de huidige bebouwing.

Reactie gemeente:

Er bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht. Hier is vaste jurisprudentie over van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak van 24 augustus 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BR5649) wordt het volgende aangegeven 'voorts dient er in een stedelijke omgeving rekening mee te worden gehouden dat woningen dicht bij elkaar gebouwd kunnen worden en bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht.

c. Waarom is er niet meer moeite gedaan om het culturele erfgoed in stand te houden? Als een Erfgoed-Commissie door het gemeentebestuur wordt aangesteld en zijn adviezen kunnen vervolgens naast zich neer gelegd worden door ditzelfde bestuur wat is dan het nut van zo'n Commissie? Bovendien geeft dit ook niet veel reden tot vertrouwen dat er op een eerlijke manier tot besluitvorming is gekomen voor de bewoners van de Raadhuisweg en ons als omwonenden. Wij begrijpen goed hoe de

bewoners zich hierbij voelen. Voor ons, als inwoners van Reeuwijk, voelt dit als een gemiste kans om het dorpse beeld en karakter te behouden, wat het nu zeer goed weergeeft.

Reactie gemeente:

De Erfgoedcommissie is in dit proces diverse malen geraadpleegd. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een negatief advies van de commissie over de sloop van de woningen. Dit advies is ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (zie pagina 35 en 37 van de plantoelichting).

De Erfgoedcommissie is een adviescommissie van het college van B&W en adviseert alleen over het aspect erfgoed. B&W heeft de taak een bredere afweging te maken en naast erfgoed, waar nodig, ook andere aspecten in de beoordeling te betrekken. Daarom is het advies van de erfgoedcommissie ook nooit absoluut: B&W kan hier om moverende redenen van afwijken. In de vergadering van 14 mei 2020 is mede naar aanleiding van een brief van de bewoners van de Raadhuisweg de afwijking door B&W van het advies van de commissie aan de orde geweest. In het verslag van de vergadering staat hierover 'De commissie neemt de brief van de bewoners aan de gemeenteraad en de e-mail aan de commissie voor kennisgeving aan. De commissie is onafhankelijk adviseur van het college van B&W en het college heeft daarmee het recht om dit advies naast zich neer te leggen. Wel betreurt de commissie het dat de stedenbouwkundige waarde van de huidige bebouwing (het ensemble) geen grotere rol heeft gespeeld in de afweging van het college.'

d. Het plangebied omvat o.a. perceel 3703. Men wil het Sonja Meijerpad verleggen (3703) richting perceel 3704. Daarbij ziet men over het hoofd dat de doorgang precies uit gaat komen op een deel, wat behoort bij het perceel 2649. Dit behoort toe aan de eigenaren van John Raedeckersingel 16 en loopt voorbij de garage perceel 2655. Het creëert een situatie waarbij de gebruikers van de doorgang privégrond gaan oversteken (overpad) en daar gaan de eigenaren, naar verwachting, niet mee akkoord. Bovendien verlaten hier de bewoners van het blok John Raedeckersingel 6 t/m 16 de poort achter hun woningen en komt men hier ook aan de zijkant van de garage tegen (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: Eigendomssituatie John Raedeckersingel 16 (perceelnummer 2649 – gearceerd)

We zouden graag zien dat jullie hier verandering in brengen en het Sonja Meijerpad aan laten sluiten op perceel 4164, zodat dit een rechte doorgang wordt en het niet in een hoek loopt aan het einde van onze poort. Dit behoeft in ieder geval nadere bestudering/wijziging.

Reactie gemeente:

Het huidige Sonja Meijerpad wordt verplaatst. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande eigendomsgrenzen. Het nieuwe Sonja Meijerpad wordt verlegd via de percelen 2543, 3704 (beide eigendom van de Woningbouw Vereniging Reeuwijk) en 4164 (eigendom gemeente Bodegraven-Reeuwijk). Het Sonja Meijerpad wordt aangelegd zoals te zien is op afbeelding 4.

Onderstaande afbeelding wordt opgenomen in het bestemmingsplan waarop te zien is hoe het nieuwe Sonja Meijerpad loopt.



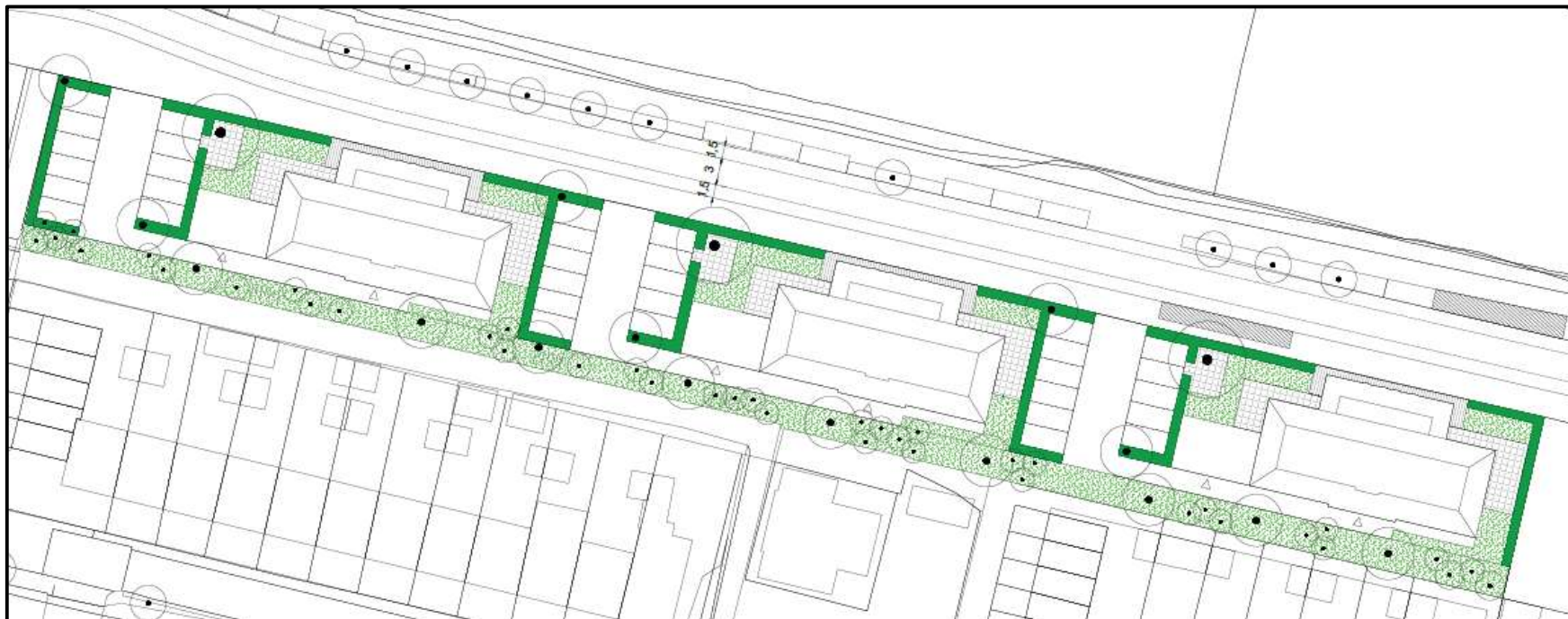
Afbeelding: ligging van het nieuwe Sonja Meijerpad

- e. **Alle bewoners van de John Raedeckersingel 6 t/m 16 hebben achter hun schuren nog een stuk grond liggen dat bij hun percelen hoort. Tezamen vormen deze een poort/brandgang die nu een afscheiding vormt tussen ons de percelen aan de Raadhuisweg. De afscheiding die nu dienst doet, is een schutting in meerdere verschijningsvormen. Bestaande erfafscheiding zien wij graag gehandhaafd, vanwege de veiligheid van de kinderen en de kleinkinderen die hier spelen en nu niet zomaar uit het zicht kunnen verdwijnen richting Raadhuisweg. Wij zijn gewend een barricade aan het eind van de poort te plaatsen om de grens naar de grote wereld nog een poosje af te bakenen. Bij de besluitvorming hierover willen wij graag betrokken en wat ons betreft willen wij voor ons gedeelte de kosten delen met de woningbouw. Wel zien wij graag de huidige hoogte van 1.80 meter gehandhaafd en willen de vraag aan de woningbouw voorleggen of daar ook Lei-lindes geplaatst kunnen worden aan de andere zijde van de afscheiding om het groen wat verdwenen is weer aan te vullen en de contouren van het verstedelijkte uitzicht wat te verzachten. Bovendien versterkt dit het privé-gevoel bij ons de en de appartementen.**

Reactie gemeente:

Er bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht. Hier is vaste jurisprudentie over van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak van 24 augustus 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BR5649) wordt het volgende aangegeven 'voorts dient er in een stedelijke omgeving rekening mee te worden gehouden dat woningen dicht bij elkaar gebouwd kunnen worden en bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht.'

Om ook de privacy van de bewoners aan de John Raedeckersingel te waarborgen en inkijk te voorkomen komt er groen tussen het pad en de entrees tot de appartementengebouwen en de bestaande sloot (zie hiervoor onderstaande afbeelding). Voor de daadwerkelijke invulling van het groen wil de WBVR dit samen met de omwonenden en de gemeente bespreken. Het is de bedoeling dat hiervoor een werkgroep wordt opgestart.



Afbeelding: groen tussen bestaande woningen en de appartementengebouwen

f. Parkeren

Ook al komen er in totaal 42 parkeerplaatsen, wij maken ons toch zorgen om de druk op de parkeerplaatsen aan de Raedeckersingel. Door de opknopbeurt in 2020 zijn er toch een aantal parkeerplaatsen verdwenen ten behoeve van het groen. Maar zoals iemand ooit zei bij de plannen voor de Rondweg, verkeer is net als water, het kiest de gemakkelijkste weg. Met alle gevolgen van dien. Er kan nu weinig bij, we lopen al regelmatig tegen een gebrek aan parkeerplekken op.

Reactie gemeente:

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016, vastgesteld door het college van B&W op 10 mei 2016) worden voor de 30 huurappartementen voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De 42 benodigde parkeerplaatsen is berekend volgens de normen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012). De 30 woningen betreffen een mix van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerekend met de parkeerkencijfers 'huur, etage, midden/goedkoop' voor 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' (zie hiervoor onderstaande tabel uit de CROW). Hierbij is gerekend met de gemiddelde parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in $30 \text{ (woningen)} \times 1,4 \text{ (parkeerplaats)} = 42 \text{ (parkeerplaatsen)}$ die nodig zijn.

P arkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers 0,3 pp per woning
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Tabel: parkeerkencijfers voor 'huur, etage, midden/goedkoop' (bron: CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012))

Van de 42 benodigde parkeerplaatsen worden tussen de appartementengebouwen, op eigen terrein, 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden negen nieuwe parkeerplaatsen langs de Raadhuisweg / Zoutmansweg aangelegd.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg is rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor de 30 nieuwe woningen. Oorspronkelijk waren er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 39 parkeerplaatsen op de rijbaan en 4 op het trottoir voor de fietsenwinkel. In totaal dus 43 parkeerplaatsen.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg zijn de 43 oorspronkelijke parkeerplaatsen weer aangelegd. Daarnaast zijn er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 9 extra parkeerplaatsen aangelegd voor de 30 appartementen. Door de herinrichting zijn hier nu 52 parkeerplaatsen.

Daarnaast is de John Raedeckersingel opnieuw ingericht waarbij het aantal parkeerplaatsen niet is veranderd. Deze herinrichting heeft plaatsgevonden middels participatie met de buurt.

g. Duurzaamheid en energiebesparing

Wij vragen ons af welk warmtepompsysteem in de appartementen gaat worden gebruikt. Wordt dat een lucht- of bodemsysteem? Bij de eerste, maken wij ons grote zorgen omtrent de geluidsoverlast. Het zoemen van de pompen als we buiten in de tuin gaan zitten, aangezien ze meestal zoveel mogelijk uit het zicht worden geplaatst, is het de verwachting dat ze aan de achterzijde komen. Dit zal de waarde van onze woningen niet ten goede komen, denken wij!

Reactie gemeente:

In alle nieuwe woningen wordt een lucht-warmtepomp geïnstalleerd. De bouwkundige uitwerking is pas bij de omgevingsvergunning aan de orde. Dan wordt ook beschreven welke installaties toegepast gaan worden en vind een toetsing aan het Bouwbesluit plaats. In het Bouwbesluit zijn op dit moment, anders dan voor sommige installaties in een woning, voor warmtepompen geen toe te laten geluidsniveaus grenzen buiten een woning opgenomen. In artikel 7.22 lid c van het Bouwbesluit is alleen opgenomen dat het geluid geen overlast mag veroorzaken. De verwachting is dat op 1 april 2021 voor een warmtepomp wel een geluidsnorm in het Bouwbesluit opgenomen gaat worden. Conform de geluidseisen van het bouwbesluit zullen de warmtepompen voldoen aan de gestelde normen.

Wanneer de indiener van mening is dat zijn/haar woning, door het nieuwe bestemmingsplan, in waarde vermindert en dus planschade ondervindt, bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat los van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen de gemeente. Dit verzoek kan worden ingediend wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is.

h. Schaduwwerking

Er wordt gesproken over een geringe schaduwwerking van de te bouwen appartementen. Maar als je kijkt naar de schaduwtekening van 21 maart 09:00 dan verdwijnt toch een groot deel van de achtertuinten in de schaduw. Het voorjaar is voor ons, na de winter, een fijn moment omdat de zon dan 's morgens heel mooi de kamer inkomt, een heerlijk begin van de dag, zeker nu wij zo goed als met pensioen zijn genieten we daar nog meer van. Dat raken we, als het bestemmingsplan gewijzigd wordt en de bouw gaat plaatsvinden, wel kwijt. Dit vinden wij heel erg jammer en een groot gemis en nog meer voor de bewoners wiens tuinen helemaal in de schaduw komen

Reactie gemeente:

Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken en buitenruimtes. Voor het bestemmingsplan is een schaduwdiagram (opgenomen als bijlage 10 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan) opgesteld. Om bij de beoordeling van een bouwplan inzicht te krijgen in de toekomstige bezonningssituatie, wordt de schaduwwerking op maatgevende dagen gehanteerd:

- 21 maart en 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat (tussen de hoogste en laagste stand in) en*
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat.*

Uit deze bezonningsstudie blijkt dat de appartementengebouwen op 21 maart en 21 september om 9.00 uur voor veel schaduwwerking op het perceel van indiener zorgen. Om 12.00 uur is slechts sprake van zeer beperkte of geen schaduwwerking.

Op 21 juni om 9.00 uur veroorzaakt de nieuwbouw slechts in beperkte mate schaduw op de percelen van een aantal bezwaarden. Om 12.00 is de schaduwwerking geheel verdwenen.

Bij het bepalen van de bezonningssituatie / schaduwwerking wordt van de richtlijn 'lichte TNO-norm' gebruik gemaakt. Deze norm is van toepassing voor gevels van woningen en voor de openbare ruimte.

	<p><i>Voor de gevels van woningen geldt dat er sprake is van een acceptabel bezonningsklimaat als in de periode 19 februari tot 21 oktober, er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zullen zijn ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Hierbij wordt uitgegaan van een zonshoogte van meer dan 10°. Voor de buitenruimte (zoals een tuin) geldt dezelfde norm van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag alleen dan in de periode 20 april t/m 23 augustus. Uit de schaduwdiagram blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan bovenstaande normen. Daarom is er geen sprake van een onevenredige aantasting.</i></p> <p>i. Voorbereiding bouw Als de bouw plaats gaat vinden, verwachten wij vóór de bouw, dat de huidige staat van de woningen gedocumenteerd wordt en dat de eventuele schade die voortkomt uit de bouw, voor rekening komt van de bouwer, de Woningbouw.</p> <p><i>Reactie gemeente: Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden er opnames gemaakt van de woningen op de aangrenzende percelen van de drie appartementengebouwen. Eventuele schade kan daarmee achteraf aangetoond worden. Als opdrachtgever doet Woningbouwvereniging Reeuwijk er alles aan om overlast en schade tot een minimum te beperken.</i></p> <p>CONCLUSIE Gevolgen voor het bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze aangepast: - In de <u>plantoelichting</u> wordt de afbeelding opgenomen waarop te zien is hoe het nieuwe Sonja Meijerpad loopt.</p>
<p>06.</p>	<p>a. Hierbij willen we onze zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan raadhuisweg 57-75. Na het rapport te hebben gelezen blijven er een paar punten over die we graag aan zouden willen kaarten. Wij zijn zelf woonachtig aan de John Raedeckersingel. Het woningbouwcomplex Raadhuisweg 51 t/m 75 is opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie. Aangezien renovatie van de woningen niet mogelijk bleek is een pan ontwikkeld waarbij in de ruimtelijke opzet rekening is gehouden met de cultuurhistorische context. Het aanzien van de drie nieuwe complexen sterk wordt bepaald door de aan de Raadhuisweg gelegen voorzijde, waarbij is gezocht naar een uitstraling die enigermate refereert aan de uitstraling van de huidige woningen. Ons inziens refereert de uitstraling totaal niet aan de huidige woningen. Dat de huidige bouw niet gerenoveerd kan worden wil niet zeggen dat er dan geen 10 nieuwe grondgebonden woningen gebouwd kunnen worden, die wel rechtdoen aan het cultuurhistorisch aspect van de huidige woningen.</p> <p><i>Reactie gemeente: In 2018 is er een projectgroep opgericht bestaande uit medewerkers van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBVR), vertegenwoordigers van huidige bewoners, medewerkers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een architect en een stedenbouwkundige. Deze projectgroep had de opdracht gekregen om de toekomstscenario's voor de 10 woningen te onderzoeken. De projectgroep had tot doel om alle aspecten die een rol spelen bij de afweging tussen de toekomstscenario's: 1. restauratie/renovatie en 2. sloop/nieuwbouw) zorgvuldig te onderzoeken, om daarmee de bestuurders van de woningbouwvereniging en de gemeente in staat te stellen een weloverwogen besluit te laten nemen over de toekomst van de tien woningen aan de Raadhuisweg. De projectgroep heeft bij de afweging in 2018 de twee toekomstscenario's in een aantal overleggen nader besproken en uitgewerkt. Als toetsingsonderdelen zijn in de projectgroep vijf aspecten benoemd:</i></p>

1. *cultuurhistorische waarde;*
2. *volkshuisvestelijke bijdrage;*
3. *financiën;*
4. *duurzaamheid;*
5. *stedenbouw.*

De twee toekomstscenario's zijn in detail beoordeeld, waarbij rekening is gehouden met de vijf aspecten. De uitkomsten en overwegingen zijn vastgelegd in het rapport Uitwerking van Toekomstscenario's voor 10 woningen Raadhuisweg (opgesteld door de WBVR, 20-8-2018).

Uit het beoordelingskader van de toekomstscenario's komt het volgende in hoofdlijnen naar voren.

1. *Cultuurhistorische waarde: behoud scoort op het gebied van; ensemble-, architectonische en historische waarde hoger t.o.v. nieuwbouw.*
2. *Volkshuisvestelijke bijdrage: nieuwbouw levert een grotere toegevoegde waarde op t.o.v. behoud aangezien er 20 wooneenheden extra gerealiseerd worden. Reeuwijk-Brug, ingeklemd tussen de A12, het plassegebied en de gemeente Gouda, heeft erg weinig mogelijkheden om nieuwe bouwlocaties te ontwikkelen. Om die reden is het zoveel mogelijk benutten van de mogelijkheden die zich voordoen om de woningvoorraad uit te breiden van groot belang.*
3. *Financiën: Behoud van de woningen met opwaardering naar energielabel A of nul-op-de-meter (NOM) levert een investering op die niet voldoet aan de gestelde rendementseisen uit het investeringsstatuut van WBVR. Sloop van de woningen en nieuwbouw leverde wel een rendement op passend binnen het investeringsstatuut. Aangezien de investering uiteindelijk voor rekening komt van de WBVR hanteert zij om de haalbaarheid/wenselijkheid van een scenario te beoordelen het investeringsstatuut. De bouwkosten voor renovatie naar label A of NOM liggen hoger dan nieuwbouw met label A of NOM. De exploitatieperiode bij voor grootonderhoud/renovatie is 30 jaar bij gerenoveerde woningen en voor nieuwbouw geldt hiervoor 60 jaar.*
4. *Duurzaamheid: Duurzaamheid en energetische waarde kan bij nieuwbouw aansluiten bij de huidige bouwbesluit eisen. Daarmee kunnen minimaal BENG woningen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd worden. Renovatie scoort op dit onderwerp minder daar alleen tegen hoge kosten de energetische waarde opgewaardeerd kan worden. Het opwaarderen naar het gewenste niveau bij behoud moet uitgevoerd worden zonder het aanzicht aan de buitenkant te beïnvloeden. Dit betekent dat isolatie aan binnenzijde van het gevelmetselwerk en het dak dient te gebeuren.*
5. *Stedenbouwkundig: Bij behoud van de huidige woningen vindt geen rechtstreekse bijdrage plaats aan de versterking van de as Bruggehoofd en Miereakker. Bij een nieuwbouw-scenario wordt hieraan wel een bijdrage geleverd door met nieuwbouw deze as meer te benadrukken. Met variatie in bijvoorbeeld hoogtes, gevelbreedtes en onderlinge afstanden van een deel van de woningvolumes bij dit scenario, is getracht om aansluiting te vinden bij de kleinschalige omgeving van de Breevaart e.o.*

Aangezien de bewoners in de projectgroep de voorkeur gaven voor behoud van de woningen heeft de projectgroep geen eenduidig advies geleverd. Op basis van dit rapport is op bestuurlijk niveau door het bestuur van de WBVR een uiteindelijke conclusie opgesteld, namelijk dat sloop met vervangende nieuwbouw op basis van de diverse afwegingen in het rapport, de beste keuze is. Dit rapport is besproken met de wethouders Knol en Van den Heuvel. Zij hebben aangegeven de overwegingen van de WBVR te kunnen volgen en ook gelet op de bevindingen door de projectgroep zich achter het voornemen van de WBVR om de tien woningen te slopen.

b. In het rapport staat beschreven dat er een voldoende parkeerbalans is, waarbij gerefereerd wordt aan de parkeernormen uit 2016. Echter anno 2020 heeft een groot deel van de huishoudens 2 auto's en dan zijn 31 parkeerplaatsen bij 30 appartementen erg minimaal. Nu is er al overlast van het parkeren van "I4talent detachering" en er zal nog meer parkeeroverlast ontstaan op de John Raedeckersingel.

Reactie gemeente:

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016, vastgesteld door het college van B&W op 10 mei 2016) worden voor de 30 huurappartementen voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De 42 benodigde parkeerplaatsen is berekend volgens de normen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012).

De 30 woningen betreffen een mix van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerekend met de parkeerkencijfers 'huur, etage, midden/goedkoop' voor 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' (zie hiervoor onderstaande tabel uit de CROW). Hierbij is gerekend met de gemiddelde parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in 30 (woningen) x 1,4 (parkeerplaats) = 42 (parkeerplaatsen) die nodig zijn.

P arkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Tabel: parkeerkencijfers voor 'huur, etage, midden/goedkoop' (bron: CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012)

Van de 42 benodigde parkeerplaatsen worden tussen de appartementengebouwen, op eigen terrein, 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden negen nieuwe parkeerplaatsen langs de Raadhuisweg / Zoutmansweg aangelegd.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg is rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor de 30 nieuwe woningen. Oorspronkelijk waren er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 39 parkeerplaatsen op de rijbaan en 4 op het trottoir voor de fietsenwinkel. In totaal dus 43 parkeerplaatsen.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg zijn de 43 oorspronkelijke parkeerplaatsen weer aangelegd. Daarnaast zijn er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 9 extra parkeerplaatsen aangelegd voor de 30 appartementen. Door de herinrichting zijn hier nu 52 parkeerplaatsen.

Daarnaast is de John Raedeckersingel opnieuw ingericht waarbij het aantal parkeerplaatsen niet is veranderd. Deze herinrichting heeft plaatsgevonden middels participatie met de buurt.

Het is bekend dat er in de omgeving last is van het parkeren door I4Talent. Medewerkers van I4Talent parkeren op openbare parkeerplaatsen en hier kan de gemeente niets aan doen.

c. Ons inziens staan de appartementen erg dicht van de sloot af. In het rapport wordt al aangegeven dat onze woningen een deel van het jaar in de schaduw van de woongebouwen komen te liggen. Dit is voor ons een groot bezwaar op deze nieuwbouw. Dit is mede waarde verminderend voor onze woning en hierin worden wij dus ernstig benadeeld. Ook ontnemt de nieuwbouw ons veel woon plezier. Mede doordat ons uitzicht een stuk minder vrij wordt door de huidige plannen.

Reactie gemeente:

Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken en buitenruimtes. Voor het bestemmingsplan is een schaduwdiagram (opgenomen als bijlage 10 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan) opgesteld. Om bij de beoordeling van een bouwplan inzicht te krijgen in de toekomstige bezonnings situatie, wordt de schaduwwerking op maatgevende dagen gehanteerd:

- 21 maart en 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat (tussen de hoogste en laagste stand in) en*
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat.*

Uit deze bezonningsstudie blijkt dat de appartementengebouwen op 21 maart en 21 september om 9.00 uur voor veel schaduwwerking op het perceel van indiener zorgen. Om 12.00 uur is slechts sprake van zeer beperkte of geen schaduwwerking.

Op 21 juni om 9.00 uur veroorzaakt de nieuwbouw slechts in beperkte mate schaduw op de percelen van een aantal bezwaarden. Om 12.00 is de schaduwwerking geheel verdwenen.

Bij het bepalen van de bezonnings situatie / schaduwwerking wordt van de richtlijn 'lichte TNO-norm' gebruik gemaakt. Deze norm is van toepassing voor gevels van woningen en voor de openbare ruimte.

Voor de gevels van woningen geldt dat er sprake is van een acceptabel bezonningsklimaat als in de periode 19 februari tot 21 oktober, er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zullen zijn ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Hierbij wordt uitgegaan van een zonshoogte van meer dan 10°. Voor de buitenruimte (zoals een tuin) geldt dezelfde norm van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag alleen dan in de periode 20 april t/m 23 augustus. Uit de schaduwdiagram blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan bovenstaande normen. Daarom is er geen sprake van een onevenredige aantasting.

Er bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht. Hier is vaste jurisprudentie over van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak van 24 augustus 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BR5649) wordt het volgende aangegeven 'voorts dient er in een stedelijke omgeving rekening mee te worden gehouden dat woningen dicht bij elkaar gebouwd kunnen worden en bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Wanneer de indiener van mening is dat zijn/haar woning, door het nieuwe bestemmingsplan, in waarde vermindert en dus planschade ondervindt, bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat los van de

bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen de gemeente. Dit verzoek kan worden ingediend wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is.

d. Ook verwachten wij geluidshinder te ondervinden, aangezien er 10 sociale huur appartementen in 1 complex zitten. Hinder van auto's die komen en gaan, maar ook van de hoeveelheid bewoners die in 1 complex wonen, en reflectie van de A12 door de hoog bouw. We zijn dus tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is een geluidsonderzoek uitgevoerd voor de nieuwe woningen die het plan mogelijk maakt. Volgens de Wet geluidhinder moeten deze nieuwe woningen getoetst worden aan het wegverkeerslawaa. Bij de nieuwe woningen kan niet aan de voorkeursgrenswaarde, die de wet stelt, voldaan worden. Voor deze nieuwe woningen wordt dan ook een hogere waarde vastgesteld. Dit is vastgelegd in het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Dit besluit geldt voor de nieuwe woningen. Door middel van het hogere waarden besluit en de wettelijke koppeling met het Bouwbesluit wordt de binnenwaarde van de nieuwe woningen gegarandeerd. Een hogere waarden besluit heeft dus geen betrekking op de bestaande woningen.

Het effect van het extra verkeer ten gevolge van de ontwikkeling op bestaande woningen hoeft wettelijk niet berekend te worden. Hier is geen toetsingsgrond voor. Ook geluiden afkomstig van bijvoorbeeld het parkeerterrein of van de nieuwe bewoners wordt gezien als omgevingseigen geluid waarvoor de Wet geluidhinder / het Activiteitenbesluit geen toetsingskader kent. Een geluidseffect door de geluidsweerkaatsing tegen de hogere gebouwen zal nagenoeg nihil zijn. Ook de genoemde aspecten als het aantal bewoners, inkijk vanuit de nieuwe woningen e.d. zijn stedenbouwkundige afwegingen welke niet binnen de Wet geluidhinder geregeld kunnen worden.

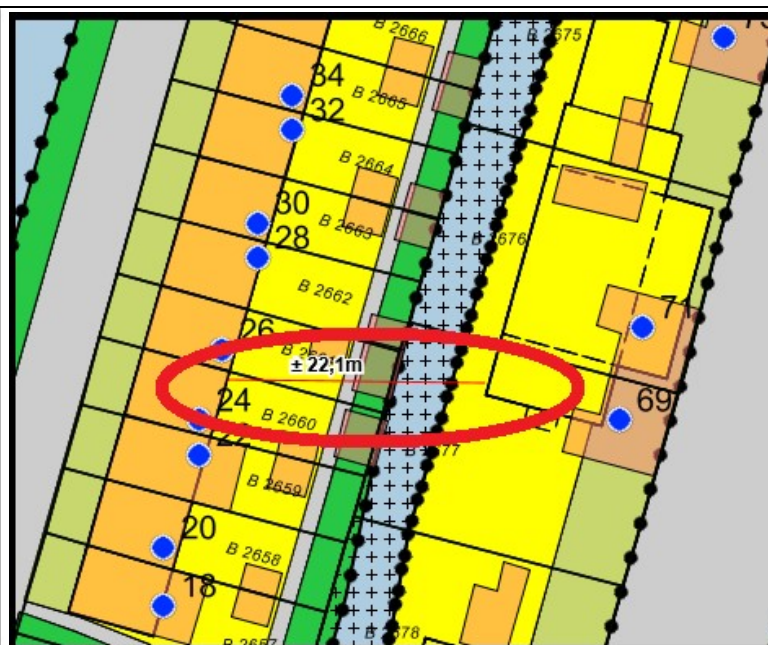
e. Daarbij komt nog dat het balkon aan de woongebouwen erg inkijk krijgt in de achtertuinen/woningen aan de John Raedekersingel. Ons inziens is er weldegelijk inkijk vanuit de nieuwe gebouwen in de huidige gebouwen aan de Raedekersingel, gezien de hoogte van de gebouwen. Er wordt aangegeven dat de planontwikkeling beoogt de realisatie van grotere bouwvolumes dan er op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, echter daar wordt zomaar overheen gewalst.

Reactie gemeente:

De nieuwe appartementen zijn op ruim 9 meter van de perceelsgrens en op ruim 20 meter van het bouwvlak van de indiener gesitueerd (zie hiervoor onderstaande afbeeldingen).



Afbeelding: afstand venster achtergevel tot perceelsgrens van indiener



Afbeelding: afstand venster achtergevel tot bouwvlak van de woning van de indiener

Om inzicht vanuit de appartementen zoveel mogelijk te beperken is ervoor gekozen om de slaapkamers en badkamer daarom aan de achterkant van de appartementen te situeren. Deze kamers worden die gebruikelijk in mindere mate overdag worden gebruikt in tegenstelling tot de woonkamer die aan de voor- en zijkant van het appartementencomplex is gesitueerd.

Daarnaast staat in het Burgerlijk Wetboek artikel 5:50 lid 1 over afstanden van balkons en vensters tot de zijdelingse perceelsgrens het volgende: 'Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven'. Het voorgaande houdt in dat vensters minimaal 2 meter afstand (in een rechte lijn gemeten vanaf het balkon) moeten hebben tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstand wordt bij de indiener ruim gehanteerd.

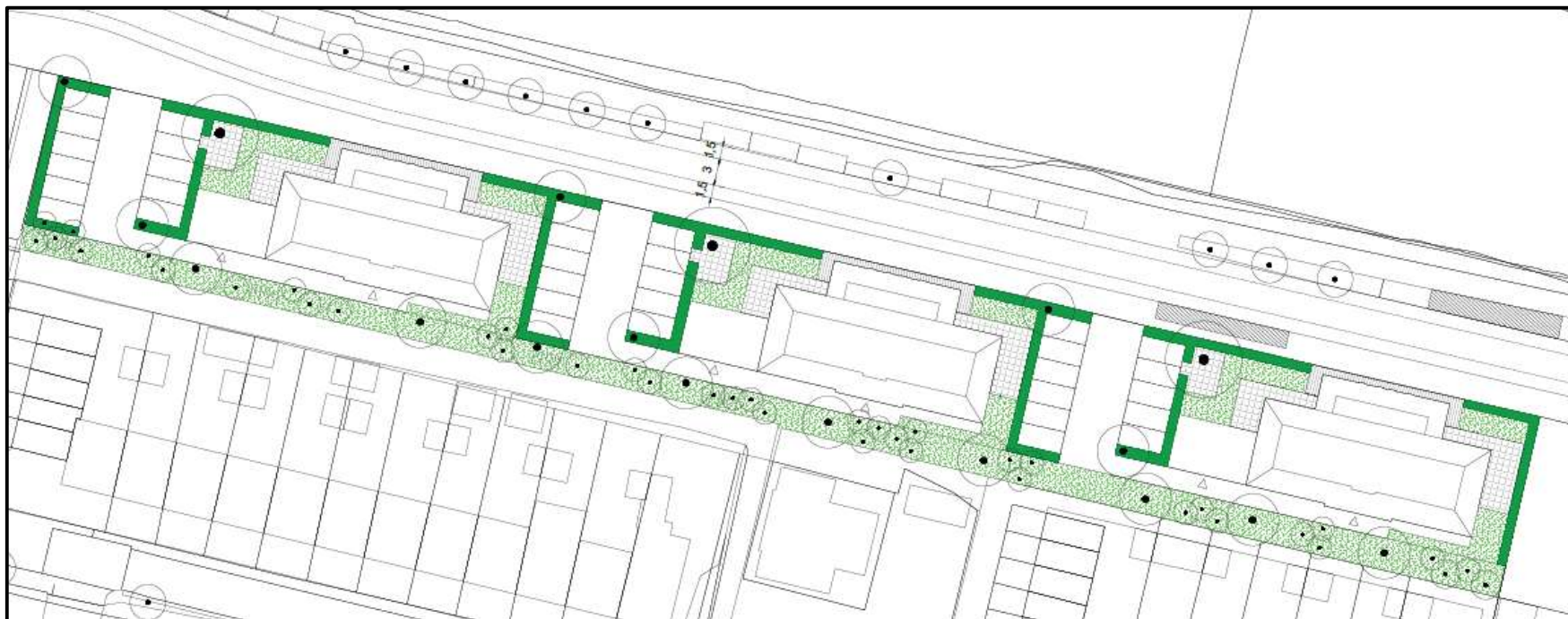
Dit wordt ook nog bevestigd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 201504167/1/A1 (9 maart 2016) waarin gezegd wordt 'De rechtbank heeft voorts terecht het standpunt van het college gevolgd dat realisering van het dakterras niet leidt tot het schaden van de waarden en belangen van derden. Daarbij heeft de rechtbank terecht betrokken dat het bij het terras behorend hekwerk is voorzien op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens en dat het vanaf het bestaande balkon ook mogelijk was om in de tuin van [appellant] te kijken'

In het geldende bestemmingsplan Reeuwijk-Brug (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2010) is de ontwikkeling van de drie appartementengebouwen niet mogelijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er een nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

f. Er staat erg weinig groen gepland aan de achterkant van de gebouwen, waardoor het uitzicht nog minder aantrekkelijk wordt. De conclusie: Met de ontwikkeling van woningen worden de gebruiksmogelijkheden van de omliggende panden niet geschaad, lijkt ons veel te snel getrokken.

Reactie gemeente:

Om ook de privacy van de bewoners aan de John Raedeckersingel te waarborgen en inkijk te voorkomen komt er groen tussen het pad en de entrees tot de appartementengebouwen en de bestaande sloot (zie hiervoor onderstaande afbeelding). Voor de daadwerkelijke invulling van het groen wil de WBVR dit samen met de omwonenden en de gemeente bespreken. Het is de bedoeling dat hiervoor een werkgroep wordt opgestart.



Afbeelding: groen tussen bestaande woningen en de appartementengebouwen

Daarnaast bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Hier is vaste jurisprudentie over van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak van 24 augustus 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BR5649) wordt het volgende aangegeven 'voorts dient er in een stedelijke

omgeving rekening mee te worden gehouden dat woningen dicht bij elkaar gebouwd kunnen worden en bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht.

g. Dan hebben we nog enkele vragen:

Blijft de verlichting in de hal altijd aan? En wordt er rekening gehouden met de felheid van deze verlichting aangezien deze lichtvervuiling in onze achtertuinen gaat geven. Kan deze verlichting indien ongebruikt zoveel mogelijk gedimd worden?

Reactie gemeente:

Het verlichtingsplan in de hal van de woningen wordt zo ontworpen dat eventuele lichtoverlast wordt geminimaliseerd. De nieuwbouw zal wel aan de eisen van politiekeurmerk moeten voldoen.

h. Is er nog verdere geluidsoverlast van bijv. een warmtepomp / airco en waar komt de plaatsing daarvan?

Reactie gemeente:

In alle nieuwe woningen wordt een lucht-warmtepomp geïnstalleerd. De bouwkundige uitwerking is pas bij de omgevingsvergunning aan de orde. Dan wordt ook beschreven welke installaties toegepast gaan worden en vind een toetsing aan het Bouwbesluit plaats. In het Bouwbesluit zijn op dit moment, anders dan voor sommige installaties in een woning, voor warmtepompen geen toe te laten geluidsniveaus grenzen buiten een woning opgenomen. In artikel 7.22 lid c van het Bouwbesluit is alleen opgenomen dat het geluid geen overlast mag veroorzaken. De verwachting is dat op 1 april 2021 voor een warmtepomp wel een geluidsnorm in het Bouwbesluit opgenomen gaat worden. Conform de geluidseisen van het bouwbesluit zullen de warmtepompen voldoen aan de gestelde normen.

i. Zijn er afspraken hoe breed de sloot wordt / blijft tussen de achterkant van de Raedeckersingel en de achterkant van de Raadhuisweg? En in hoeverre de appartementencomplexen dan van de rand van de sloot mogen/komen te staan?

Reactie gemeente:

De huidige slootlijn is aan de zijde van de Raadhuisweg niet helemaal egaal. In de nieuwe situatie zal dit een strakke lijn worden. De afstand tussen de appartementengebouwen en de slootkant is dan circa 4,5 tot 5 meter.

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

- 07. De woningen aan de Raadhuisweg zijn de eerste sociale woningen in Reeuwijk-Brug, mede om deze reden zijn deze woningen cultuurhistorisch waardevol. Het woningbouwcomplex is per 29 mei 2019 opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie vanwege:**
- **historische waarde/ kenmerkendheid: het woningbouwcomplex is illustratief als voorbeeld van een sociaal woningbouwcomplexje uit het eerste kwart van de 20ste eeuw. De woningen zijn van belang voor de (ontwikkelings-) geschiedenis van Reeuwijk-Brug;**
 - **architectonische waarde: van enig belang vanwege de kwaliteit van het ontwerp met sobere baksteenornamentiek;**
 - **stedenbouwkundige waarde of ensemblewaarde;**

- **beeldbepalend gesitueerd langs de openbare weg en langs de Breevaart. Als complex is sprake van belangrijke ensemblewerking.**

Opnemning van het complex in het Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie betekent dat er een sloopverbod geldt en in geval van voorgenomen sloop er advies moet worden ingewonnen bij de erfgoedcommissie.

Het plan is op 20 februari 2020 besproken in de erfgoedcommissie en heeft hiervoor het volgende advies gegeven: "De commissie constateert dat het rijtje arbeiderswoningen wordt vervangen door een drietal nieuwbouwblokken. Van de karakteristiek van het rijtje arbeiderswoningen blijft niets over. De bestaande woningen zijn gezichtsbepalend, mede door de vele ruimte er om heen. De woningen zijn gebouwd vanuit een bepaalde achterliggende gedachte van licht, lucht en ruimte: goede woningen voor arbeiders met ruime (moes-)tuinen om in het eigen eten te voorzien. De sloop van de woningen betekent niet alleen het weghalen van de gebouwen maar laat ook de achterliggende gedachten verloren gaan. Om bovengenoemde redenen adviseert de commissie negatief over de sloop. De commissie doet geen uitspraak over het nieuwbouwplan. Dat ligt meer op de weg van de dorpsbouwmeester."

Wij onderschrijven het advies van de erfgoedcommissie. Met de erfgoedcommissie zijn we van mening dat een belangrijk cultuurhistorisch ensemble van sociale woningbouw voor het erfgoed van Reeuwijk verloren gaat ondanks dat het via het paraplubestemmingsplan een beschermde status heeft. Om erfgoed te slopen dat via het bestemmingsplan is beschermd zijn dezelfde belangenafwegingen van toepassing als zijnde een beschermd monument ingevolge de erfgoedverordening. De plannen tot nieuwbouw van drie appartementen op de plaats van de bestaande woningen betekent dat de bestaande karakteristieke woningen worden gesloopt en vervangen worden door appartementen uit de 21ste eeuw die qua architectuur en bouwvolume geen gelijkenis vertonen met de bestaande woningen. Wij keuren de bestaande plannen tot sloop en nieuwbouw af en verzoeken het gemeentebestuur van Bodegraven-Reeuwijk om de plannen te heroverwegen waarbij het advies van de erfgoedcommissie wordt gevolgd en het cultuurhistorisch ensemble behouden blijft.

Reactie gemeente:

Reactie gemeente:

In 2018 is er een projectgroep opgericht bestaande uit medewerkers van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBVR), vertegenwoordigers van huidige bewoners, medewerkers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een architect en een stedenbouwkundige. Deze projectgroep had de opdracht gekregen om de toekomstscenario's voor de 10 woningen te onderzoeken. De projectgroep had tot doel om alle aspecten die een rol spelen bij de afweging tussen de toekomstscenario's: 1. restauratie/renovatie en 2. sloop/nieuwbouw) zorgvuldig te onderzoeken, om daarmee de bestuurders van de woningbouwvereniging en de gemeente in staat te stellen een weloverwogen besluit te laten nemen over de toekomst van de tien woningen aan de Raadhuisweg.

De projectgroep heeft bij de afweging in 2018 de twee toekomstscenario's in een aantal overleggen nader besproken en uitgewerkt. Als toetsingsonderdelen zijn in de projectgroep vijf aspecten benoemd:

- 1. cultuurhistorische waarde;*
- 2. volkshuisvestelijke bijdrage;*
- 3. financiën;*
- 4. duurzaamheid;*
- 5. stedenbouw.*

*De twee toekomstscenario's zijn in detail beoordeeld, waarbij rekening is gehouden met de vijf aspecten. De uitkomsten en overwegingen zijn vastgelegd in het rapport *Uitwerking van Toekomstscenario's voor 10 woningen Raadhuisweg (opgesteld door de WBVR, 20-8-2018)*.*

Uit het beoordelingskader van de toekomstscenario's komt het volgende in hoofdlijnen naar voren.

- 1. Cultuurhistorische waarde: behoud scoort op het gebied van; ensemble-, architectonische en historische waarde hoger t.o.v. nieuwbouw.*
- 2. Volkshuisvestelijke bijdrage: nieuwbouw levert een grotere toegevoegde waarde op t.o.v. behoud aangezien er 20 wooneenheden extra gerealiseerd worden. Reeuwijk-Brug, ingeklemd tussen de A12, het plassengebied en de gemeente Gouda, heeft erg weinig mogelijkheden om nieuwe bouwlocaties te ontwikkelen. Om die reden is het zoveel mogelijk benutten van de mogelijkheden die zich voordoen om de woningvoorraad uit te breiden van groot belang.*
- 3. Financiën: Behoud van de woningen met opwaardering naar energielabel A of nul-op-de-meter (NOM) levert een investering op die niet voldoet aan de gestelde rendementseisen uit het investeringsstatuut van WBVR. Sloop van de woningen en nieuwbouw leverde wel een rendement op passend binnen het investeringsstatuut. Aangezien de investering uiteindelijk voor rekening komt van de WBVR hanteert zij om de haalbaarheid/wenselijkheid van een scenario te beoordelen het investeringsstatuut. De bouwkosten voor renovatie naar label A of NOM liggen hoger dan nieuwbouw met label A of NOM. De exploitatieperiode bij voor grootonderhoud/renovatie is 30 jaar bij gerenoveerde woningen en voor nieuwbouw geldt hiervoor 60 jaar.*
- 4. Duurzaamheid: Duurzaamheid en energetische waarde kan bij nieuwbouw aansluiten bij de huidige bouwbesluit eisen. Daarmee kunnen minimaal BENG woningen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd worden. Renovatie scoort op dit onderwerp minder daar alleen tegen hoge kosten de energetische waarde opgewaardeerd kan worden. Het opwaarderen naar het gewenste niveau bij behoud moet uitgevoerd worden zonder het aanzicht aan de buitenkant te beïnvloeden. Dit betekent dat isolatie aan binnenzijde van het gevelmetselwerk en het dak dient te gebeuren.*
- 5. Stedenbouwkundig: Bij behoud van de huidige woningen vindt geen rechtstreekse bijdrage plaats aan de versterking van de as Bruggehoofd en Miereakker. Bij een nieuwbouw-scenario wordt hieraan wel een bijdrage geleverd door met nieuwbouw deze as meer te benadrukken. Met variatie in bijvoorbeeld hoogtes, gevelbreedtes en onderlinge afstanden van een deel van de woningvolumes bij dit scenario, is getracht om aansluiting te vinden bij de kleinschalige omgeving van de Breevaart e.o.*

Aangezien de bewoners in de projectgroep de voorkeur gaven voor behoud van de woningen heeft de projectgroep geen eenduidig advies geleverd. Op basis van dit rapport is op bestuurlijk niveau door het bestuur van de WBVR een uiteindelijke conclusie opgesteld, namelijk dat sloop met vervangende nieuwbouw op basis van de diverse afwegingen in het rapport, de beste keuze is. Dit rapport is besproken met de wethouders Knol en Van den Heuvel. Zij hebben aangegeven de overwegingen van de WBVR te kunnen volgen en ook gelet op de bevindingen door de projectgroep zich achter het voornemen van de WBVR om de tien woningen te slopen.

De Erfgoedcommissie is in dit proces diverse malen geraadpleegd. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een negatief advies van de commissie over de sloop van de woningen. Dit advies is ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (zie pagina 35 en 37 van de plantoelichting). De Erfgoedcommissie is een adviescommissie van het college van B&W en adviseert alleen over het aspect erfgoed. B&W heeft de taak een bredere afweging te maken en naast erfgoed, waar nodig, ook andere aspecten in de beoordeling te betrekken. Daarom is het advies van de erfgoedcommissie ook nooit absoluut: B&W kan hier om moverende redenen van afwijken. In de vergadering van 14 mei 2020 is mede naar aanleiding van een brief van de bewoners van de Raadhuisweg de afwijking door B&W van het advies van de commissie aan de orde geweest. In het verslag van de vergadering staat hierover 'De commissie neemt de brief van de bewoners aan de gemeenteraad en de e-mail aan de

commissie voor kennisgeving aan. De commissie is onafhankelijk adviseur van het college van B&W en het college heeft daarmee het recht om dit advies naast zich neer te leggen. Wel betreurt de commissie het dat de stedenbouwkundige waarde van de huidige bebouwing (het ensemble) geen grotere rol heeft gespeeld in de afweging van het college.'

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

- 08. a. Uw college is in december jl. akkoord gegaan met het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van 3 appartementencomplexen door de Woningbouwvereniging Reeuwijk (WVR) ter plaatse van de woningen Raadhuisweg 57 t/m 75 te Reeuwijk-Brug. Of de huurders van de woningen Raadhuisweg 57 t/m 75, welke t.b.v. het oprichten van de drie complexen gesloopt dienen te worden, gezien worden als belanghebbende in dit proces is uit het voortraject van de ontwikkeling van dit plan niet gebleken. Maar wij vinden dat, wij als burgers van uw gemeente, over dit onzalige plan moeten kunnen uitspreken het geen wij doen middels een aantal constateringingen waar tijdens het proces o.i. onjuist gehandeld is met als gevolg het dat het erfgoed en haar bewoners daar de dupe van geworden zijn.**

Als in 2019 de woningen het predicaat 'cultuur en historisch erfgoed met waardering hoog' gekregen hebben de WVR dit geaccepteerd heeft, valt het niet te rijmen, dat nu amper 2 jaar later dit predicaat niet meer relevant is. Het is op zijn minst de morele plicht van een corporatie om met zorg haar cultureel erfgoed te hoeden. En het is de plicht van de gemeente daar op toe te zien. Uit het tot nu toe verlopen proces moeten wij constateren dat beide partijen hun plichten hebben verzaakt. Zonder dit erfgoed geweld aan te doen ligt het voor de hand, zie elders in het land, dat deze woningen zelden aan energielabel A en nul-op-de-meter, zoals de WVR in haar plan stelt, kunnen voldoen. Onduidelijk is hoe de WVR bij het opstellen van haar raming voorgaande heeft verwerkt. Inzage in de raming aan belanghebbenden heeft niet plaatsgevonden. Daarmee zijn zij tekort gedaan.

Reactie gemeente:

Woningbouwverenigingen hebben de taakstelling om het bestaande woningbezit stapsgewijs te verduurzamen naar CO2-neutraal in 2050. Investerings in renovatie en duurzaamheid worden afgewogen naar de toekomst waarde van het betreffende woningbezit. Ook dienen de investeringen aan woningen te passen binnen de gewenste transformatieopgave om te komen tot een toekomstbestendige woningportefeuille.

De suggestie om de woningen te renoveren met een lager energielabel is vanuit de Woningbouwvereniging Reeuwijk niet gewenst. De betaalbaarheid van de woningen, door hogere energielasten en de duurzaamheid van dit bezit, staat daarmee onder druk en daarmee zou deze investering niet passend zijn om te komen tot een woningportefeuille die aansluit bij de woningmarkt.

- b. Wij willen u in herinnering roepen dat eind jaren '90 niet alleen de WVR een raming heeft gemaakt maar dat ook van de zijde van de bewoners voorstellen zijn gedaan welke toen ook zijn uitgevoerd als zijnde een beter alternatief. Het kan dan ook niet zo zijn dat alleen de WVR, die in deze partijdig is, als een enige een raming heeft gemaakt. Waarom zijn in dit proces, net als eind jaren '90, de bewoners er niet bij betrokken?**

Reactie gemeente:

Reactie gemeente:

In 2018 is er een projectgroep opgericht bestaande uit medewerkers van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBVR), vertegenwoordigers van huidige bewoners, medewerkers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een architect en een stedenbouwkundige. Deze projectgroep had de opdracht gekregen om de toekomstscenario's voor de 10 woningen te onderzoeken. De projectgroep had tot doel om alle aspecten die een rol spelen bij de afweging tussen de toekomstscenario's: 1. restauratie/renovatie en 2. sloop/nieuwbouw) zorgvuldig te onderzoeken, om daarmee de bestuurders van de woningbouwvereniging en de gemeente in staat te stellen een weloverwogen besluit te laten nemen over de toekomst van de tien woningen aan de Raadhuisweg.

De projectgroep heeft bij de afweging in 2018 de twee toekomstscenario's in een aantal overleggen nader besproken en uitgewerkt. Als toetsingsonderdelen zijn in de projectgroep vijf aspecten benoemd:

- 1. cultuurhistorische waarde;*
- 2. volkshuisvestelijke bijdrage;*
- 3. financiën;*
- 4. duurzaamheid;*
- 5. stedenbouw.*

*De twee toekomstscenario's zijn in detail beoordeeld, waarbij rekening is gehouden met de vijf aspecten. De uitkomsten en overwegingen zijn vastgelegd in het rapport *Uitwerking van Toekomstscenario's voor 10 woningen Raadhuisweg (opgesteld door de WBVR, 20-8-2018).**

Uit het beoordelingskader van de toekomstscenario's komt het volgende in hoofdlijnen naar voren.

1. Cultuurhistorische waarde: behoud scoort op het gebied van; ensemble-, architectonische en historische waarde hoger t.o.v. nieuwbouw.

2. Volkshuisvestelijke bijdrage: nieuwbouw levert een grotere toegevoegde waarde op t.o.v. behoud aangezien er 20 wooneenheden extra gerealiseerd worden. Reeuwijk-Brug, ingeklemd tussen de A12, het plassengebied en de gemeente Gouda, heeft erg weinig mogelijkheden om nieuwe bouwlocaties te ontwikkelen. Om die reden is het zoveel mogelijk benutten van de mogelijkheden die zich voordoen om de woningvoorraad uit te breiden van groot belang.

3. Financiën: Behoud van de woningen met opwaardering naar energielabel A of nul-op-de-meter (NOM) levert een investering op die niet voldoet aan de gestelde rendementseisen uit het investeringsstatuut van WBVR. Sloop van de woningen en nieuwbouw leverde wel een rendement op passend binnen het investeringsstatuut. Aangezien de investering uiteindelijk voor rekening komt van de WBVR hanteert zij om de haalbaarheid/wenselijkheid van een scenario te beoordelen het investeringsstatuut. De bouwkosten voor renovatie naar label A of NOM liggen hoger dan nieuwbouw met label A of NOM. De exploitatieperiode bij voor grootonderhoud/renovatie is 30 jaar bij gerenoveerde woningen en voor nieuwbouw geldt hiervoor 60 jaar.

4. Duurzaamheid: Duurzaamheid en energetische waarde kan bij nieuwbouw aansluiten bij de huidige bouwbesluit eisen. Daarmee kunnen minimaal BENG woningen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd worden. Renovatie scoort op dit onderwerp minder daar alleen tegen hoge kosten de energetische waarde opgevoerd kan worden. Het opwaarderen naar het gewenste niveau bij behoud moet uitgevoerd worden zonder het aanzicht aan de buitenkant te beïnvloeden. Dit betekent dat isolatie aan binnenzijde van het gevelmetselwerk en het dak dient te gebeuren.

5. Stedenbouwkundig: Bij behoud van de huidige woningen vindt geen rechtstreekse bijdrage plaats aan de versterking van de as Bruggehoofd en Miereakker. Bij een nieuwbouw-scenario wordt hieraan wel een bijdrage geleverd door met nieuwbouw deze as meer te benadrukken. Met variatie in bijvoorbeeld hoogtes, gevelbreedtes en onderlinge afstanden van een deel van de woningvolumes bij dit scenario, is getracht om aansluiting te vinden bij de kleinschalige omgeving van de Breevaart e.o.

Aangezien de bewoners in de projectgroep de voorkeur gaven voor behoud van de woningen heeft de projectgroep geen eenduidig advies geleverd. Op basis van dit rapport is op bestuurlijk niveau door het bestuur van de WBVR een uiteindelijke conclusie opgesteld, namelijk dat sloop met vervangende nieuwbouw op basis van de diverse afwegingen in het rapport, de beste keuze is. Dit rapport is besproken met de wethouders Knol en Van den Heuvel. Zij hebben aangegeven de overwegingen van de WBVR te kunnen volgen en ook gelet op de bevindingen door de projectgroep zich achter het voornemen van de WBVR om de tien woningen te slopen.

Een vertegenwoordiging van de huidige bewoners maakten in 2018 deel uit van de projectgroep waarmee de twee toekomstscenario's zijn opgesteld. Verder zijn in de periode 2017-2018 door Woningbouwvereniging Reeuwijk diverse informatieavonden gehouden om met de bewoners in gesprek te gaan over de plannen. Gezien de wens van bewoners om in hun huidige woning te blijven wonen, is het te begrijpen dat bewoners bezwaar hebben tegen de nieuwbouwplannen. Het betekent alleen niet dat er geen overleg is geweest. Er is uitvoerig met bewoners gesproken over de plannen, alleen heeft dat niet geleid tot overeenstemming.

Voor de omwonenden zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd. Op 24 april 2019 zijn de eerste plannen gepresenteerd aan de omwonenden gepresenteerd. Naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden, de stedenbouwkundige en de Dorpsbouwmeester zijn de plannen gewijzigd. In het originele plan werden er vier bouwvolumes neergezet, waardoor het plan te vol oogde met te weinig ruimte voor groen. Ook was er te weinig ruimte voor parkeerplekken, en was de oriëntatie van de woningen onduidelijk. Op 4 februari 2020 organiseerde WBVR een tweede informatieavond voor de omwonenden. Er zijn toen een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd:

- *aantal bouwlagen is verlaagd naar drie (in plaats van vier) waardoor er minder woningen kunnen worden gerealiseerd (30);*
- *tussen de gebouwen is meer ruimte voor parkeren en groen;*
- *de gebouwen zijn meer georiënteerd op de Breevaart;*
- *de gebouwen zijn opgeschoven naar de perceelgrens aan de zijde van de Raadhuisweg;*
- *de ligging van de balkons is aangepast (aan de kant van de Raadhuisweg en in plaatst van naar de John Raedekersingel);*
- *de indelingen van de woningen zijn veranderd. De slaapkamers zijn naar de zijde van de John Raedekersingel verschoven en de woonkamers naar de voorzijde, zodat er een sterkere oriëntatie op de Breevaart is;*
- *de uitstraling van de bebouwing is aangepast. Er is meer verschil gekomen tussen de voor- en achterbouw. De voorbouw moet de inwoners laten denken aan de huidige woningen en de achterzijde staat hiermee in modern contrast.*

c. De constatering is dat uit niets blijkt dat daar ook maar in enige mate werk van is gemaakt. In de door de WVR opgetuigde klankbordgroep kon uitsluitend over nieuwbouw worden gesproken. Dit project is te veel in een sfeer terechtgekomen dat kost wat kost op die plek appartementen moeten komen. Dit heeft geleid tot een volkomen ondemocratische ontwikkeling. Indachtig het verleden van deze locatie zijn er in dit proces gewoon verkeerde beslissingen genomen. WVR en gemeente u zit daarmee op het verkeerde spoor. Stop ermee!

Onze gemeente is groot genoeg om elders een locatie te vinden dan wel te creëren. U beide beschikt over voldoende kennis en kunde om dit te bewerkstelligen. Bovendien waar een wil is, is een weg en die bewandelt u niet, het is eerder de weg van de minste weerstand.

Wat is er mis mee als gemeente en WVR alsnog samen met de erfgoedcommissie aan tafel gaan om gezamenlijk ons sterk te maken voor het behoud van dit erfgoed en dat u daadwerkelijk uw best doet benodigde appartementen elders te realiseren. Misschien ten overvloede maar toch maar weer opnieuw willen wij u meenemen in het recente verleden inclusief de daarbij ontstane emoties.

Reactie gemeente:

Zoals ook in de vastgestelde woonvisie 'Een groot gevoel van urgentie – Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2012-2025'(vastgesteld door de gemeenteraad 25 november 2020) is opgenomen, blijft de gemeenteraad en het college van B&W er grote waarde aan hechten dat in ieder dorp nieuwbouw kan plaatsvinden. In Reeuwijk-Brug, ingeklemd tussen de A12, het plassegebied en de gemeente Gouda, zijn er erg weinig mogelijkheden om nieuwe bouwlocaties te ontwikkelen. Om deze reden is het zoveel mogelijk benutten van de mogelijkheden die zich voordoen om de woningvoorraad uit te breiden van groot belang. Vanuit stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk oogpunt levert deze kleinschalige nieuwbouw van appartementen op deze locatie een grote toegevoegde waarde.

- d. Na de inventarisatie van het cultuur en historisch erfgoed in onze gemeente is door het gemeentebestuur in 2019, op initiatie van wethouder Van den Heuvel, een paraplubestemmingsplan opgericht en unaniem vastgesteld door de gemeenteraad met als 'cultuur historisch erfgoed' in de gemeente voor de toekomst te behouden. In dit bestemmingsplan zijn de woningen in kwestie als ensemble opgevoed als cultuur en historisch erfgoed met de waardering hoog. Onze vertegenwoordigers hebben dus uitgesproken, dat zij het belangrijk vinden om deze woningen te behouden voor de toekomst.**

Gebleken is dat, dit democratisch tot stand gekomen besluit, voor uw college nimmer een reden is geweest om de WVR het nieuwbouwplan in de wacht te laten zetten om eens uitzoeken wat nu werkelijk de mogelijkheden en consequenties van het behoud van de woningen zijn. Uw college heeft zich in haar besluit laten dicteren door de directie van de WVR middels een rapportage die de huidige bouwkundige staat van het erfgoed in kwestie bewust afschildert als rijp voor de sloop en niet meer exploitabel. Dit blijkt uit de kostenraming van de WVR voor het behoud van de woningen ten bedrage van '186.000 euro per woning zoals zij hebben aangegeven in hun aanbiedingsrapport aan uw college in september 2018. De conclusies uit het rapport waren destijds voor uw college reden het ensemble van woningen, waarschijnlijk op verzoek van de directie van de WVR, uit het cultuur historische erfgoed inventarisatie te verwijderen. Dit kwam aan het licht toen in het voorjaar van 2019 het paraplubestemmingsplan ter visie werd gelegd. Onder druk van de bewoners heeft de wethouder de woningen terug laten keren in het bestemmingsplan. De door de WVR aan u aangeboden raming voor de renovatie en isolatie van de woningen is door de directie van de WVR bewust opgeblazen tot exorbitante hoogte om uw instemming voor de appartementenbouw te bewerkstelligen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder 08.b.

- e. De cultuurhistorische belangrijkheid van de woningen is in eerder contacten door de bewoners en de erfgoedcommissie reeds uitvoerig belicht, bewezen en vastgesteld. De bouwkundige staat van de woningen verdient wel een toelichting die is gebaseerd op feiten en niet op aannemingen.**

Reactie gemeente

In juli 2018 is door het adviesbureau Alphaplan is, in opdracht van de Woningbouwvereniging Reeuwijk, een nulmeting uitgevoerd om de huidige technische staat van de tien woningen te onderzoeken. Uit het rapport 'Nulmeting 10 woningen Raadhuisweg te Reeuwijk' (versie 1, 30 juli 2018) blijkt dat De bouwkundige staat van de woningen over het algemeen matig is. Het verouderingsproces is in alle opzichten zichtbaar aanwezig. Gebreken in de vorm van verwerking komen regelmatig voor. Het functioneren wordt plaatselijk aangetast door bijvoorbeeld houtrot,

scheurvorming in de gevel of door verzakking van het maaiveld. Door het ontbreken van hoogwaardige isolerende beglazing, gevelisolatie, vloerisolatie en met de aanwezigheid van oude ketels kan gesteld worden dat de woningen energetisch slecht scoren.

Voor de nulmeting is gebruik gemaakt van de volgende onderzoeksmethoden:

- *Een algemeen gesprek heeft plaatsgevonden tussen de WBVR en Alphaplan;*
- *Bestudering van diverse aangeleverde gegevens, waaronder foto's van woningopnames.*
- *De kwaliteit van het complex is onderzocht door het te inspecteren via een conditiemeting. Hierbij is het dak deels geïnspecteerd (tot traphoogte vanaf maaiveld). De gevelelementen zijn vanaf straat of vloerniveau visueel geschouwd. Twee woningen gelegen aan de Raadhuisweg zijn binnen geïnspecteerd. Overige gevelelementen, die tot het object behoren en die vanuit het object zijn te inspecteren, zijn bij de opname meegenomen.*
- *Tijdens de inspectie zijn foto's gemaakt, met name van de geconstateerde gebreken.*

De inspecties hebben voornamelijk visueel plaatsgevonden. Doordat dit vanaf straat-, dak of vloerniveau heeft plaatsgevonden, kunnen gebreken aan bouwdelen zich onttrekken aan de waarneming van de inspecteur. Gezien de leeftijd van het gebouw, de gebruikte materialen en de onderzoeksresultaten kunnen constructieve of functionele gebreken in onzichtbare velden zich voordoen. Gezien het bovenstaande is het rapport van Alphaplan dan ook gebaseerd op feiten en niet op aannemingen.

f. De woningen, die direct na de eerste wereldoorlog op last van Hare Majesteit Koningin Wilhelmina, i.o.v. de gemeente Reeuwijk zijn gebouwd warden de eerste sociale huurwoningen van onze gemeente met als doel het probleem met de vele bij hun ouders inwonende pas gehuwde arbeiders te beslechten. In de loop van de jaren zestig van de vorige eeuw zijn de woningen door de gemeente overgedragen aan de WVR en hebben de woningen in de jaren negentig een grote opknopbeurt gehad waarbij de daken, dakgoten, dakkapellen, overstekken, etc. zijn vervangen en alle raam- en deurkozijnen zijn vervangen voor hardhout en dubbele beglazing.

Eind jaren negentig bleek dat de woningen scheef dreigde te zakken doordat de houten palen onder de funderingen werden weggedrukt hetgeen veroorzaakt werd door de extreem toegenomen verkeersdruk op de Raadhuisweg. De WVR liet een herstelcalculatie maken en trok de conclusie dat herstel geen optie was.

De bewoners hebben een contra-expertise laten uitvoeren en zagen kans de herstelkosten van de fundaties met 40% te verlagen en waren bereid om de exploitatie van de woningen toekomstbestendig te maken door vrijwillig de huurpenningen met 20% te verhogen.

De raad van bestuur van de WVR, toen nog aanspreekbaar voor haar leden, ging akkoord met het herstelplan en in 2002 is het project van het vervangen van de palen en fundaties afgerond waarbij tevens 4 woningen met vizels zijn rechtgezet.

Het door de WVR toegezegde herstellen van het voegwerk is nimmer uitgevoerd waardoor er in het voegwerk van enkele woningen scheurvorming zichtbaar is. Dit is pertinent geen huidig verval maar achterstallig onderhoud van cosmetische aard.

De WVR stelt in haar plan, dat indien de woningen behouden zouden worden deze zouden moeten worden getransformeerd in woningen met energielabel A en nul-op-de-meter. Motivatie hiervoor is, dat zij als woningcorporatie de verplichting heeft haar contignt woningen gemiddeld op energielabel B te dienen te brengen. Alleen deze motivering van de WVR verraad al, dat zij op geen enkel moment, zoals ook de laatste jaren is gebleken, wil overwegen serieus naar de mogelijkheden voor behoud van de woningen te kijken. Cultuurhistorisch erfgoed willen transformeren naar energieneutraal is alleen haalbaar als het erfgoed bouwkundig geweld aangedaan wordt en dat is nu juist wat we willen beschermen in onze gemeente.

Reactie gemeente:

Behoud van de woningen met opwaardering naar energielabel A of NOM (nul op de meter) leverde een investering op die niet voldoet aan de gestelde rendementseisen uit het investeringsstatuut van de Woningbouwvereniging Reeuwijk. Sloop van de woningen en nieuwbouw leverde wel een rendement op passend binnen het investeringsstatuut.

Omdat de investering uiteindelijk voor rekening komt van de woningbouwvereniging hanteert zij om de haalbaarheid/wenselijkheid van een scenario te beoordelen het investeringsstatuut. De bouwkosten voor renovatie naar label A of NOM liggen wat hoger dan nieuwbouw met label A of NOM. De exploitatieperiode bij voor grootonderhoud/renovatie is 30 jaar bij gerenoveerde woningen en voor nieuwbouw geldt hiervoor 60 jaar.

De duurzaamheid en energetische waarde kan bij nieuwbouw aansluiten bij de laatste bouwbesluit eisen. Daarmee kunnen minimaal BENG woningen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd worden. Renovatie scoort op dit onderwerp minder daar alleen tegen hoge kosten de energetische waarde opgewaardeerd kan worden. Het opwaarderen naar het gewenste niveau bij behoud zal uitgevoerd moeten worden zonder het aanzicht aan de buitenkant te beïnvloeden. Dit betekent dat isolatie aan binnenzijde van het gevelmetselwerk en het dak dient te gebeuren

Woningbouwverenigingen hebben een taakstelling om het bestaande woningbezit stapsgewijs te verduurzamen naar CO2-neutraal in 2050. Investerings in renovatie en duurzaamheid worden afgewogen naar de toekomst waarde van het betreffende woningbezit. Ook dienen de investeringen aan woningen te passen binnen de gewenste transformatieopgave om te komen tot een toekomstbestendige woningportefeuille. De suggestie om de woningen te renoveren met een lager energielabel is vanuit de opdrachtgever niet gewenst. De betaalbaarheid van de woningen, door hogere energielasten en de duurzaamheid van dit bezit, staat daarmee onder druk en daarmee zou deze investering niet passend zijn om te komen tot een woningportefeuille die aansluit bij de woningmarkt.

g. In de oude kern van Reeuwijk-Brug, welke eigenlijk alleen bestaat uit de doorgaande wegen Raadhuisweg en Zoutmansweg, hebben afgelopen jaren diverse historische panden plaats moeten maken voor appartementencomplexen. Als men links en rechts langs deze route kijkt, ziet men minstens 8 van deze complexen en nu geeft dit plan de mogelijkheid om er nog 3 aan toe te voegen. WVR heeft bijvoorbeeld het oude politiebureau met haar dubbele woning vervangen voor een appartementencomplex voor het duurdere segment. Het politiebureau stamde uit dezelfde tijd als de woningen in kwestie. Met het besluit van uw college de tien woningen aan de raadhuisweg te laten slopen vermindert u het aantal cultuurhistorische panden in Reeuwijk-Brug met 70 procent. Uw besluit voor het opnieuw bestemmen van dit historische stukje Reeuwijk-Brug wordt, ons inziens, ingegeven door de jacht op beschikbare bouw kavels binnen dit gedeelte van de gemeente. Dat Reeuwijk-Brug is volgebouwd zou het initiatief voor het vernietigen van erfgoed legitimeren. Niets is minder waar. Cultuurhistorisch erfgoed is niet alleen van de eigenaar, het behoort ook toe aan de gemeenschap de er in, met en omheen leeft en is een directe afspiegeling van de identiteit van die gemeenschap. Het gemeentebestuur heeft dat onderkend en aan de bescherming hiervan handen en voeten gegeven middels het oprichten van een parapubestemmingsplan voor cultuur en historisch erfgoed in onze gemeente. De ontwikkeling en invulling van dit plan is uitgevoerd door ter zaken kundige mensen die daarnaast een adviserende taak hebben indien door toekomstig te ontwikkelen plannen het erfgoed in haar voortbestaan wordt bedreigd. Dit ontwerpbestemmingsplan laat duidelijk zien, dat in dit geval uw college optrekt met de WVR en niet met de mensen door wie ze gekozen zijn om als volksvertegenwoordigers de belangen van de bevolking te dienen. Dit ontwerpbestemmingsplan is 100% in strijd met het door de gemeenteraad in 2019 unaniem vastgestelde bestemmingsplan die cultuurhistorisch erfgoed dient te beschermen.

Dat de gemeente ende WVR een inspanningsverplichting hebben als het gaat om het creëren van (betaalbare) woonruimte geeft ze niet het recht naar believen de sloophamer te hanteren waar het erfgoed betreft. Van het gemeentebestuur en een woningcorporatie mag worden verwacht dat oor hebben voor wat er leeft binnen haar gemeenschap en dat zij zich hiervan rekenschap geven.

De gemeente en de WVR moeten opnieuw met elkaar, en voor het eerst met haar bevolking en de erfgoedcommissie aan tafel om een plan te ontwikkelen voor het behoud van dit erfgoed. Wij spreken van harte de wens uit, dat de ontwikkeling van dit bestemmingsplan door uw college wordt stopgezet en of door de gemeenteraad een halt wordt toegeroepen.

Reactie gemeente:

Het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk verbiedt niet de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing maar vereist dat de erfgoedcommissie advies uitbrengt over de sloop.

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

09. Hierbij ons bezwaar op het bestemmingsplan Raadhuisweg 57-75 Reeuwijk-Brug. Als burens wonend op nummer 51-53, vinden wij dat de voorgestelde bouw inbreuk maakt op onze privacy. Bovendien wordt naar onze mening het gebouw buitenproportioneel groot t.o.v. de directe omgeving en we maken ons zorgen over het parkeerbeleid. Hieronder gaan we dieper in op deze punten.

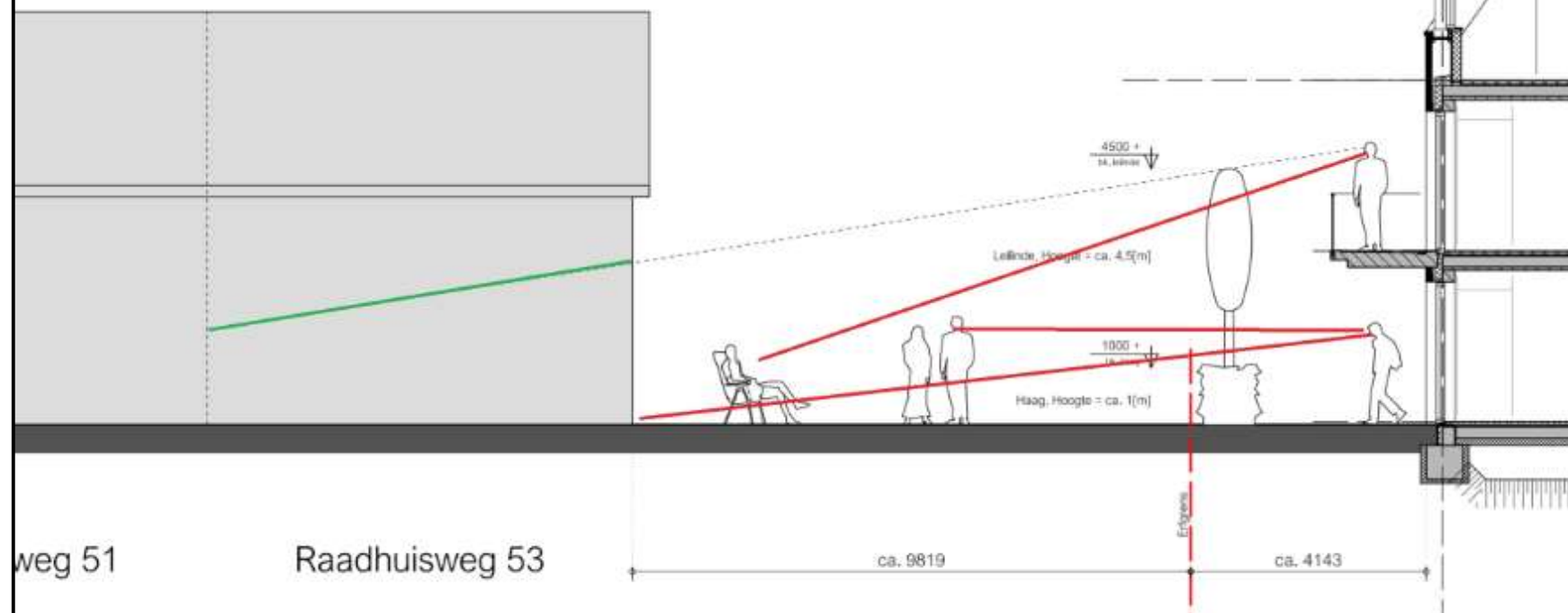
a. Privacy – Balkon

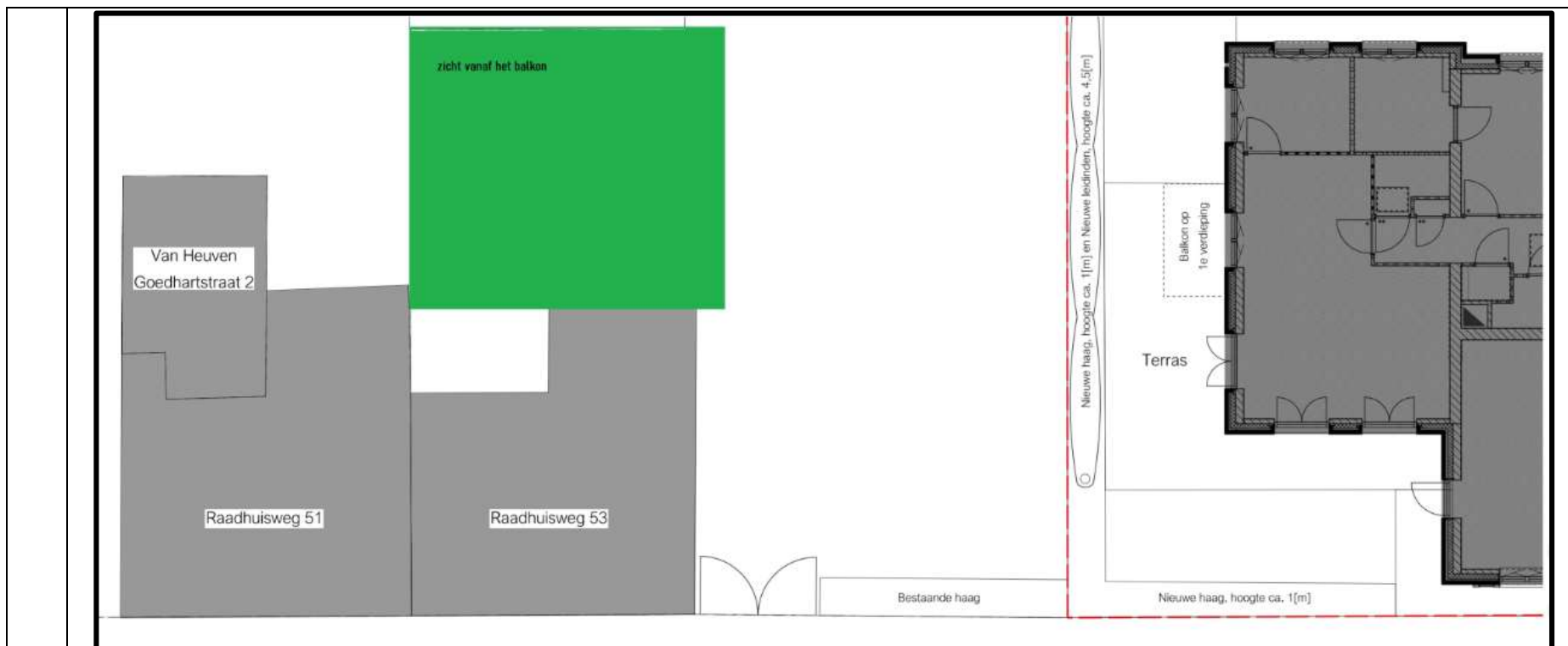
Wonen aan de Raadsweg, biedt aan de voorkant een prachtig uitzicht over de Breevaart. Toch is er voor gekozen om een balkon te plaatsen aan de zijkant van het gebouw, welke enkel en alleen uitzicht geeft over onze tuin. We vinden dit een enorm grote inbreuk op onze privacy, de focus van de woonruimte ligt heel erg richting de zijkant (richting ons huis), in plaats van richting de voorkant, naar de Breevaart. We vinden het ongelofelijk dat er voor gekozen is de oriëntatie naar de zijkant te brengen, vanuit de ogen van de architect, enkel en alleen omdat een balkon aan de voorkant naar zijn mening niet past in het beeld wat ze hebben voor de nieuwbouw. Aanpassingen hieraan waren mogelijk, ook was de woningbouw welwillend om hierin mee te gaan. Echter vind de architect het beeld vanaf de voorkant belangrijker dan het woongenot van het balkon voor de bewoners (ik kijk liever naar de boten op de Breevaart dan naar een schaars geklede buurman op een mooie zomerdag), en ons woongenot in de tuin.

Het hele jaar door geeft het balkon door de overgang van leilinde naar leilinde, tussen de kale plekken door, takken die niet aansluiten, boven de leilinde langs, zicht op onze tuin. De zichtlijn zoals aangegeven in de bijlage (in het groen gemarkeerd) eindigt tegen de zijgevel. De achterkant van de woning, daar waar wij veel tijd doorbrengen, valt echter direct in de zichtlijn van iemand die op het balkon staat (groen gemarkeerd in onderstaande afbeeldingen).

1. We vinden een haag van 1meter hoog te laag. Onze voorkeur gaat uit naar een haag welke vanaf start minimaal 1.80 hoog is.

2. De leilinde vormt een mooie scheiding en geeft privacy. Echter tussen de bomen door, takken die niet aansluiten geeft het nog steeds zicht op onze tuin en woning, daar waar de orientatie van het balkon heen staat. Daarnaast is de achterkant van de woning ook een deel waar we veel tijd doorbrengen. Zoals de lijnen van de architect laten zien is de zijkant van het huis gedekt door de leilinde, maar valt de achterkant van de woning wel binnen het zichtbeeld. Voor ons een reden om bezwaar te maken tegen de plaatsing van een balkon aan de zijkant. Ook geeft het balkon en de dakkapellen op de verdieping erboven zicht op de tuin én de zijramen die we hebben.





Reactie gemeente:

Het balkon op de tweede bouwlaag bevindt zich op een afstand van meer dan 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Het venster op de derde bouwlaag bevindt zich op afstand van meer dan 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Hiermee wordt voldaan aan het Burgerlijk Wetboek artikel 5:50 lid 1. Hierin staat over afstanden van balkons en vensters tot de zijdelingse perceelsgrens het volgende: 'Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven'.

Het bovenstaande houdt in dat vensters minimaal 2 meter afstand (in een rechte lijn gemeten vanaf het balkon) moeten hebben tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstand wordt bij de indiener ruim gehanteerd.

Dit wordt ook nog bevestigd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 201504167/1/A1 (9 maart 2016) waarin gezegd wordt 'De rechtbank heeft voorts terecht het standpunt van het college gevolgd dat realisering van het dakterras niet leidt tot het schaden van de waarden en belangen van derden. Daarbij heeft de rechtbank terecht betrokken dat het bij het terras behorend hekwerk is voorzien op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens en dat het vanaf het bestaande balkon ook mogelijk was om in de tuin van [appellant] te kijken'.

b. Privacy – Haag

De haag welke op de erfgrans ingetekend staat wordt ca. 1 meter hoog. Een haag als scheiding vinden we een goed plan, echter is die op deze manier veel te laag. Onze voorkeur gaat uit naar een haag welke bij plaatsing minimaal 1.80 is, zodat de privacy gewaarborgd is tussen de percelen.

Reactie gemeente:

De Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft aangegeven met de indiener in overleg te willen gaan over de hoogte van de haag op de perceelsgrens.

c. Privacy – Hoogte van de bouw

De hoogte van de bouw vinden we teveel afwijken van de huidige bebouwing. Momenteel zijn het subtiële woningen van 2 verdiepingen, daarvoor in de plaats komen appartementencomplexen van 3 verdiepingen. Deze 3^e verdieping veroorzaakt een benauwend gevoel, richting de aanzienlijk lagere / subtielere woningen waar wij in wonen. Daarbij zijn er op deze 3^e verdieping ramen ingetekend die direct uitkijken op onze tuin waardoor er geen enkele privacy overblijft.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder a.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is dit een kans om met verdichting meer woningen te realiseren om aan de grote woningopgave te kunnen voldoen. Binnen de kern Reeuwijk-Brug zijn nauwelijks nieuwbouwlocaties voor handen. Verder bestaat de bebouwing uit twee bouwlagen met een kap. Stedenbouwkundig past dast dit goed in de omgeving. De achtergelegen woningen aan de John Raedekersingel bestaan ook uit drie bouwlagen. Voor de financiële haalbaarheid is drie bouwlagen noodzakelijk door o.a. de algemene voorzieningen en investeringen zoals liftinstallatie te kunnen dekken.

d. Leefgenot in de buurt – Parkeerbeleid en drukte/intensiteit op de Raadhuisweg

Drie appartement complexen, met elk 10 appartementen. 30 appartementen met daarvoor 33 parkeerplaatsen ingetekend. Dit is vragen om problemen.

- **Doorstroming op de Raadhuisweg vanwege de toenemende drukte van bewoners en toeristen is een hoofdpijn dossier voor de gemeente. De ambitie om de Raadhuisweg als autoluwe weg te laten ontwikkelen staat lijnrecht tegenover de plannen om van 10 charmante arbeiderswoningen uit 1920, appartementencomplexen te maken, waarin een ver-drie-dubbeling van alleen al het aantal woningen plaatsvindt. Om dan nog niet te spreken over het aantal uiteindelijke bewoners en bezoekers die dit met zich mee brengt.**
- **Hierin is ook te weinig rekening gehouden met het parkeerbeleid. Al héél vaak aangegeven bij de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, niet alleen door ons als bewoners, maar door de hele buurt, ook door ondernemers uit de dorpskern, is het grote parkeerprobleem van I4talent in de dorpskern. De auto's staat niet alleen op iedere hoek van de straat, maar ook in de straten die de hoeken verbinden. Ten tijde van thuiswerken vanwege corona lijken de problemen minder te worden, maar bij een normale kantoorbezetting staat het blauw en wit van de auto's.**

- **Dit maakt, dat er weinig uitwijkmogelijkheden zijn voor mensen die overdag willen parkeren. Bezoekers maar ook bewoners moeten dus zoveel mogelijk op eigen terrein kunnen parkeren. Een klein beetje research laat al zien dat we met 33 parkeerplaatsen niet uitkomen.** <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2007/13/veel-auto-s-in-stedelijke-buurt>.

Reactie gemeente:

Het is bekend dat de doorstroming op de Raadhuisweg een probleem is. Dit probleem wordt veroorzaakt door de hoeveelheid automobilisten die deze weg gebruiken als doorgaande route van en naar Gouda. Om de Raadhuisweg ten ontlasten is indertijd de Westelijke Randweg aangelegd. Door de komende herinrichting van de Raadhuisweg wordt het gebruik minder aantrekkelijk waardoor hopelijk de hoeveelheid verkeer afneemt.

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016, vastgesteld door het college van B&W op 10 mei 2016) worden voor de 30 huurappartementen voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De 42 benodigde parkeerplaatsen is berekend volgens de normen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012). De 30 woningen betreffen een mix van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerekend met de parkeerkencijfers 'huur, etage, midden/goedkoop' voor 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' (zie hiervoor onderstaande tabel uit de CROW). Hierbij is gerekend met de gemiddelde parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in 30 (woningen) x 1,4 (parkeerplaats) = 42 (parkeerplaatsen) die nodig zijn.

P arkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Tabel: parkeerkencijfers voor 'huur, etage, midden/goedkoop' (bron: CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012))

Van de 42 benodigde parkeerplaatsen worden tussen de appartementengebouwen, op eigen terrein, 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden negen nieuwe parkeerplaatsen langs de Raadhuisweg / Zoutmansweg aangelegd.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg is rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor de 30 nieuwe woningen.

Oorspronkelijk waren er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 39 parkeerplaatsen op de rijbaan en 4 op het trottoir voor de fietsenwinkel. In totaal dus 43 parkeerplaatsen.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg zijn de 43 oorspronkelijke parkeerplaatsen weer aangelegd. Daarnaast zijn er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 9 extra parkeerplaatsen aangelegd voor de 30 appartementen. Door de herinrichting zijn hier nu 52 parkeerplaatsen.

e. Geluidsnorm

Voor ons achteraf toch een gegronde zorg, is geluidsoverlast wat de hoogbouw met zich mee brengt. We hebben op regelmatige basis 'overlast' van een stevig feestje bij Zalencentrum de Brug, maar nog meer van de jongeren die in en om de Brug hangen tot in de vroege uurtjes, met de nodige drankjes en andere hulpmiddelen. Een muzikje en een beetje vuurwerk mag ook niet aan de pret ontbreken. Dit galmt tussen de gevels door, wat naar ons idee alleen maar meer wordt als er nog meer (hoog)bouw in de straat ontwikkeld wordt.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is een geluidsonderzoek uitgevoerd voor de nieuwe woningen die het plan mogelijk maakt. Volgens de Wet geluidhinder moeten deze nieuwe woningen getoetst worden aan het wegverkeerslawaaï.

Voor geluidsoverlast ten gevolge van de bewoners van de nieuwe bebouwing en overlast van muziek en feestjes, verergerd door galm tussen de gebouwen, in de omgeving bestaat in het kader van het bestemmingsplan geen toetsingskader. In de Wet geluidhinder/ Activiteitenbesluit wordt hier geen rekening mee gehouden aangezien dit handhaving door de politie betreft.

f. Planschade – ontwikkeling door de fundering.

We merken dat wonen aan de Raadhuisweg, zeker in de woningen 51 & 53, de nodige trillingen met zich mee brengt. De gemeente hebben we hier al meerdere malen over gecontact, namelijk over het zware verkeer wat zich verplaatst over de drempel en daardoor trillingen veroorzaakt. We zijn bang dat we door de nieuwbouw wederom ernstige trillingen gaan ervaren, met daarbij de nodige schade. We hebben veel scheuren en voegwerk al laten repareren, en zitten zeker niet te wachten op nieuwe schade. Daarom de vraag hoe er nagedacht is over het heien, onze voorkeur gaat uit naar het draaien van de palen voor de fundering.

Daarbij komt de planschade, naar ons inzien en ook bevestigd door een makelaar, is dat de waarde van de woningen 51-53 verminderd doordat er massaal sociale huur appartementen naast ontwikkeld worden. Hoe wordt hiermee omgegaan? Wij hebben niet gevraagd om de bouw, maar worden wel geconfronteerd met waarde vermindering door de ontwikkelingen van de burens.

Reactie gemeente:

Wanneer de indiener van mening is dat zijn/haar woning, door het nieuwe bestemmingsplan, in waarde vermindert en dus planschade ondervindt, bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat los van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen de gemeente. Dit verzoek kan worden ingediend wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is.

De keuze voor aanbrengen van de funderingspalen gebeurt in overleg met de constructeur. Dit wordt gebaseerd op het feit om de trillingen en schade naar belendende percelen te minimaliseren. Daarbij ligt de keuze voor in de grond gevormde funderingspalen voor de hand.

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zullen er opnames gemaakt worden van de gebouwen op belendende percelen van de bouwlocatie. Eventuele schade kan daarmee achteraf aangetoond worden. Als opdrachtgever doet Woningbouwvereniging Reeuwijk alles aan om overlast en schade tot een minimum te beperken.

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

- 10. Vorig jaar is ons de kans ontnomen om een brief van ons te laten plaatsen in de Kijk op Bodegraven – Reeuwijk. Als bewoners van de John Raedeckersingel zijn wij ook aanwezig geweest op de informatieavond van de Woningbouw vereniging Reeuwijk (WVR), over de woningen aan de Raadhuisweg 57 t/m 75 die men plat wil gooien en appartementen voor terug willen bouwen. Wat ons bij is gebleven bij de presentatie van WVR is dat er op zo'n manier werd gesproken over het plan alsof het allemaal rond was met de nieuwbouwplannen van de appartementen. Er werd nog even heel kort een melding gemaakt dat er Cultuur historische bescherming op deze woningen zit en die er gewoon even afgehaald zou worden en dan slopen maar. Bizar omdat de cultuurhistorische bescherming op deze woningen was geplaatst, niveau HOOG.**
- De vraag blijft waarom WVR niet eerder in overleg is gegaan met de bewoners van de betreffende woningen over deze nieuwbouwplannen en de omwonenden, namelijk de bewoners van de John Raedeckersingel. We hadden dan al veel eerder onze afkeuring kunnen uiten betreffende deze nieuwbouwplannen. Immers deze plannen hebben een hele grote impact op ons woongenot.**
- In plaats van ons vroegtijdig te informeren nodigt de WVR op die info avond de toekomstige bewoners / huurders uit terwijl er alleen nog maar een plan is en niets meer dan dat. De week na de presentatie waren we zeer verbaasd over het artikel in de Kijk op Bodegraven – Reeuwijk maar vooral de kop waar het artikel mee begon; "MEESTE WENSEN VAN DE AANWONENDE RAADHUISWEG INGEWILLIGD".**
- Ons inziens zijn hier de nodige positieve reacties van toekomstige gegadigden verward met de wensen van de aanwonenden. Wij hebben op deze info avond van de WVR niemand van de bewoners van de John Raedeckersingel gesproken die enthousiast waren over deze nieuwbouwplannen van de WVR. Integendeel men was boos en afkeurend over deze plannen omdat het een enorme aantasting is van onze privacy en woongenot.**
- We kijken nu tegen bomen en struiken aan maar als de appartementen staan tegen een kille gevel en wel eentje van 3 hoog. Daarnaast missen we het vroege voorjaars zonnetje in onze woning en ook de late najaar zon. De privacy die we nu hebben is dan volledig weg. Een ander zeer belangrijk punt.**
- De huizen aan de Raadhuisweg staan dit jaar 100 jaar en zouden toen in opdracht van Koningin Wilhelmina zijn gebouwd. Er zit dus nu weer cultuur historische bescherming op en wel HOOG, we nemen aan dat deze er niet zomaar af te halen is, (wat is een cultuur historische bescherming anders waard) we hopen dan ook dat de commissie die hierover gaat en de gemeente er alles aan zullen doen om deze woningen te behouden. We zouden tegen WVR willen zeggen na jaren van verwaarlozing van de huizen**

breng ze terug in originele staat, reinig de muren, laat ze opnieuw voegen, breng de luiken weer aan en zet ze weer strak in de lak, wees er dan trots op dat je zulke mooie huizen in je bestand hebt.

Reactie gemeente:

Reactie gemeente:

In 2018 is er een projectgroep opgericht bestaande uit medewerkers van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBVR), vertegenwoordigers van huidige bewoners, medewerkers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een architect en een stedenbouwkundige. Deze projectgroep had de opdracht gekregen om de toekomstscenario's voor de 10 woningen te onderzoeken. De projectgroep had tot doel om alle aspecten die een rol spelen bij de afweging tussen de toekomstscenario's: 1. restauratie/renovatie en 2. sloop/nieuwbouw) zorgvuldig te onderzoeken, om daarmee de bestuurders van de woningbouwvereniging en de gemeente in staat te stellen een weloverwogen besluit te laten nemen over de toekomst van de tien woningen aan de Raadhuisweg.

De projectgroep heeft bij de afweging in 2018 de twee toekomstscenario's in een aantal overleggen nader besproken en uitgewerkt. Als toetsingsonderdelen zijn in de projectgroep vijf aspecten benoemd:

- 1. cultuurhistorische waarde;*
- 2. volkshuisvestelijke bijdrage;*
- 3. financiën;*
- 4. duurzaamheid;*
- 5. stedenbouw.*

*De twee toekomstscenario's zijn in detail beoordeeld, waarbij rekening is gehouden met de vijf aspecten. De uitkomsten en overwegingen zijn vastgelegd in het rapport *Uitwerking van Toekomstscenario's voor 10 woningen Raadhuisweg (opgesteld door de WBVR, 20-8-2018)*.*

Uit het beoordelingskader van de toekomstscenario's komt het volgende in hoofdlijnen naar voren.

- 1. Cultuurhistorische waarde: behoud scoort op het gebied van; ensemble-, architectonische en historische waarde hoger t.o.v. nieuwbouw.*
- 2. Volkshuisvestelijke bijdrage: nieuwbouw levert een grotere toegevoegde waarde op t.o.v. behoud aangezien er 20 wooneenheden extra gerealiseerd worden. Reeuwijk-Brug, ingeklemd tussen de A12, het plassengebied en de gemeente Gouda, heeft erg weinig mogelijkheden om nieuwe bouwlocaties te ontwikkelen. Om die reden is het zoveel mogelijk benutten van de mogelijkheden die zich voordoen om de woningvoorraad uit te breiden van groot belang.*
- 3. Financiën: Behoud van de woningen met opwaardering naar energielabel A of nul-op-de-meter (NOM) levert een investering op die niet voldoet aan de gestelde rendementseisen uit het investeringsstatuut van WBVR. Sloop van de woningen en nieuwbouw leverde wel een rendement op passend binnen het investeringsstatuut. Aangezien de investering uiteindelijk voor rekening komt van de WBVR hanteert zij om de haalbaarheid/wenselijkheid van een scenario te beoordelen het investeringsstatuut. De bouwkosten voor renovatie naar label A of NOM liggen hoger dan nieuwbouw met label A of NOM. De exploitatieperiode bij voor grootonderhoud/renovatie is 30 jaar bij gerenoveerde woningen en voor nieuwbouw geldt hiervoor 60 jaar.*
- 4. Duurzaamheid: Duurzaamheid en energetische waarde kan bij nieuwbouw aansluiten bij de huidige bouwbesluit eisen. Daarmee kunnen minimaal BENG woningen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd worden. Renovatie scoort op dit onderwerp minder daar alleen tegen hoge kosten de energetische waarde opgewaardeerd kan worden. Het opwaarderen naar het gewenste niveau bij behoud moet uitgevoerd worden zonder het aanzicht aan de buitenkant te beïnvloeden. Dit betekent dat isolatie aan binnenzijde van het gevelmetselwerk en het dak dient te gebeuren.*

5. Stedenbouwkundig: Bij behoud van de huidige woningen vindt geen rechtstreekse bijdrage plaats aan de versterking van de as Bruggehoofd en Miereakker. Bij een nieuwbouw-scenario wordt hieraan wel een bijdrage geleverd door met nieuwbouw deze as meer te benadrukken. Met variatie in bijvoorbeeld hoogtes, gevelbreedtes en onderlinge afstanden van een deel van de woningvolumes bij dit scenario, is getracht om aansluiting te vinden bij de kleinschalige omgeving van de Breevaart e.o.

Aangezien de bewoners in de projectgroep de voorkeur gaven voor behoud van de woningen heeft de projectgroep geen eenduidig advies geleverd. Op basis van dit rapport is op bestuurlijk niveau door het bestuur van de WBVR een uiteindelijke conclusie opgesteld, namelijk dat sloop met vervangende nieuwbouw op basis van de diverse afwegingen in het rapport, de beste keuze is. Dit rapport is besproken met de wethouders Knol en Van den Heuvel. Zij hebben aangegeven de overwegingen van de WBVR te kunnen volgen en ook gelet op de bevindingen door de projectgroep zich achter het voornemen van de WBVR om de tien woningen te slopen.

Een vertegenwoordiging van de huidige bewoners maakten in 2018 deel uit van de projectgroep waarmee de twee toekomstscenario's zijn opgesteld. Verder zijn in de periode 2017-2018 door Woningbouwvereniging Reeuwijk diverse informatieavonden gehouden om met de bewoners in gesprek te gaan over de plannen. Gezien de wens van bewoners om in hun huidige woning te blijven wonen, is het te begrijpen dat bewoners bezwaar hebben tegen de nieuwbouwplannen. Het betekent alleen niet dat er geen overleg is geweest. Er is uitvoerig met bewoners gesproken over de plannen, alleen heeft dat niet geleid tot overeenstemming.

Voor de omwonenden zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd. Op 24 april 2019 zijn de eerste plannen gepresenteerd aan de omwonenden gepresenteerd. Naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden, de stedenbouwkundige en de Dorpsbouwmeester zijn de plannen gewijzigd. In het originele plan werden er vier bouwvolumes neergezet, waardoor het plan te vol oogde met te weinig ruimte voor groen. Ook was er te weinig ruimte voor parkeerplekken, en was de oriëntatie van de woningen onduidelijk.

Op 4 februari 2020 organiseerde WBVR een tweede informatieavond voor de omwonenden. Er zijn toen een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd:

- aantal bouwlagen is verlaagd naar drie (in plaats van vier) waardoor er minder woningen kunnen worden gerealiseerd (30);
- tussen de gebouwen is meer ruimte voor parkeren en groen;
- de gebouwen zijn meer georiënteerd op de Breevaart;
- de gebouwen zijn opgeschoven naar de perceelgrens aan de zijde van de Raadhuisweg;
- de ligging van de balkons is aangepast (aan de kant van de Raadhuisweg en in plaats van naar de John Raedekersingel);
- de indelingen van de woningen zijn veranderd. De slaapkamers zijn naar de zijde van de John Raedekersingel verschoven en de woonkamers naar de voorzijde, zodat er een sterkere oriëntatie op de Breevaart is.;
- de uitstraling van de bebouwing is aangepast. Er is meer verschil gekomen tussen de voor- en achterbouw. De voorbouw moet de inwoners laten denken aan de huidige woningen en de achterzijde staat hiermee in modern contrast.

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

11.	<p>Voor de percelen Raadhuisweg 57-75 bestaat het plan om de tien bestaande woningen te slopen en daarvoor in de plaats drie appartementengebouwen, met ieder tien huurappartementen, en een parkeerterrein met 33 parkeerplaatsen te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan is op deze situatie gebaseerd.</p> <p>Genoemde woningen aan de Raadhuisweg zijn de eerste sociale woningen in Reeuwijk-Brug, mede om deze reden zijn deze woningen cultuurhistorisch waardevol. Het woningbouwcomplex is per 29 mei 2019 opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie vanwege:</p> <ul style="list-style-type: none">- historische waarde/ kenmerkendheid: het woningbouwcomplex is illustratief als voorbeeld van een sociaal woningbouwcomplexje uit het eerste kwart van de 20ste eeuw. De woningen zijn van belang voor de (ontwikkelings-) geschiedenis van Reeuwijk-Brug;- architectonische waarde: van enig belang vanwege de kwaliteit van het ontwerp met sobere baksteenornamentiek;- stedenbouwkundige waarde of ensemblewaarde;- beeldbepalend gesitueerd langs de openbare weg en langs de Breevaart. Als complex is sprake van belangrijke ensemblewerking. <p>Opneming van het complex in het Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie betekent dat er een sloopverbod geldt en in geval van voorgenomen sloop er advies moet worden ingewonnen bij de erfgoedcommissie. Het plan is op 20 februari 2020 besproken in de erfgoedcommissie en heeft hiervoor het volgende advies gegeven: "De commissie constateert dat het rijtje arbeiderswoningen wordt vervangen door een drietal nieuwbouwblokken. Van de karakteristiek van het rijtje arbeiderswoningen blijft niets over. De bestaande woningen zijn gezichtsbepalend, mede door de vele ruimte er om heen. De woningen zijn gebouwd vanuit een bepaalde achterliggende gedachte van licht, lucht en ruimte: goede woningen voor arbeiders met ruime (moes-)tuinen om in het eigen eten te voorzien. De sloop van de woningen betekent niet alleen het weghalen van de gebouwen, maar laat ook de achterliggende gedachten verloren gaan. Om bovengenoemde redenen adviseert de commissie negatief over de sloop. De commissie doet geen uitspraak over het nieuwbouwplan. Dat ligt meer op de weg van de dorpsbouwmeester."</p> <p>Erfgoedvereniging Heemschut onderschrijft het advies van de erfgoedcommissie. Met de erfgoedcommissie zijn we van mening dat een belangrijk cultuurhistorisch ensemble van sociale woningbouw voor het erfgoed van Reeuwijk verloren gaat ondanks dat het via het paraplubestemmingsplan een beschermde status heeft. Om erfgoed te slopen dat via het bestemmingsplan is beschermd zijn dezelfde belangenafwegingen van toepassing als was het een beschermd monument ingevolge de erfgoedverordening.</p> <p>De plannen tot nieuwbouw van drie appartementen op de plaats van de bestaande woningen betekent dat de bestaande karakteristieke woningen worden gesloopt en vervangen worden door appartementen uit de 21ste eeuw die qua architectuur en bouwvolume geen gelijkenis vertonen met de bestaande woningen.</p> <p>Erfgoedvereniging Heemschut keurt de bestaande plannen tot sloop en nieuwbouw af en verzoeken het gemeentebestuur van Bodegraven-Reeuwijk om de plannen te heroverwegen waarbij het advies van de erfgoedcommissie wordt gevolgd en het cultuurhistorisch ensemble behouden blijft.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>In 2018 is er een projectgroep opgericht bestaande uit medewerkers van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBVR), vertegenwoordigers van huidige bewoners, medewerkers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een architect en een stedenbouwkundige. Deze projectgroep had de</i></p>
------------	---

opdracht gekregen om de toekomstscenario's voor de 10 woningen te onderzoeken. De projectgroep had tot doel om alle aspecten die een rol spelen bij de afweging tussen de toekomstscenario's: 1. restauratie/renovatie en 2. sloop/nieuwbouw) zorgvuldig te onderzoeken, om daarmee de bestuurders van de woningbouwvereniging en de gemeente in staat te stellen een weloverwogen besluit te laten nemen over de toekomst van de tien woningen aan de Raadhuisweg.

De projectgroep heeft bij de afweging in 2018 de twee toekomstscenario's in een aantal overleggen nader besproken en uitgewerkt. Als toetsingsonderdelen zijn in de projectgroep vijf aspecten benoemd:

- 1. cultuurhistorische waarde;*
- 2. volkshuisvestelijke bijdrage;*
- 3. financiën;*
- 4. duurzaamheid;*
- 5. stedenbouw.*

*De twee toekomstscenario's zijn in detail beoordeeld, waarbij rekening is gehouden met de vijf aspecten. De uitkomsten en overwegingen zijn vastgelegd in het rapport *Uitwerking van Toekomstscenario's voor 10 woningen Raadhuisweg (opgesteld door de WBVR, 20-8-2018)*.*

Uit het beoordelingskader van de toekomstscenario's komt het volgende in hoofdlijnen naar voren.

- 1. Cultuurhistorische waarde: behoud scoort op het gebied van; ensemble-, architectonische en historische waarde hoger t.o.v. nieuwbouw.*
- 2. Volkshuisvestelijke bijdrage: nieuwbouw levert een grotere toegevoegde waarde op t.o.v. behoud aangezien er 20 wooneenheden extra gerealiseerd worden. Reeuwijk-Brug, ingeklemd tussen de A12, het plassengebied en de gemeente Gouda, heeft erg weinig mogelijkheden om nieuwe bouwlocaties te ontwikkelen. Om die reden is het zoveel mogelijk benutten van de mogelijkheden die zich voordoen om de woningvoorraad uit te breiden van groot belang.*
- 3. Financiën: Behoud van de woningen met opwaardering naar energielabel A of nul-op-de-meter (NOM) levert een investering op die niet voldoet aan de gestelde rendementseisen uit het investeringsstatuut van WBVR. Sloop van de woningen en nieuwbouw leverde wel een rendement op passend binnen het investeringsstatuut. Aangezien de investering uiteindelijk voor rekening komt van de WBVR hanteert zij om de haalbaarheid/wenselijkheid van een scenario te beoordelen het investeringsstatuut. De bouwkosten voor renovatie naar label A of NOM liggen hoger dan nieuwbouw met label A of NOM. De exploitatieperiode bij voor grootonderhoud/renovatie is 30 jaar bij gerenoveerde woningen en voor nieuwbouw geldt hiervoor 60 jaar.*
- 4. Duurzaamheid: Duurzaamheid en energetische waarde kan bij nieuwbouw aansluiten bij de huidige bouwbesluit eisen. Daarmee kunnen minimaal BENG woningen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd worden. Renovatie scoort op dit onderwerp minder daar alleen tegen hoge kosten de energetische waarde opgewaardeerd kan worden. Het opwaarderen naar het gewenste niveau bij behoud moet uitgevoerd worden zonder het aanzicht aan de buitenkant te beïnvloeden. Dit betekent dat isolatie aan binnenzijde van het gevelmetselwerk en het dak dient te gebeuren.*
- 5. Stedenbouwkundig: Bij behoud van de huidige woningen vindt geen rechtstreekse bijdrage plaats aan de versterking van de as Bruggehoofd en Miereakker. Bij een nieuwbouw-scenario wordt hieraan wel een bijdrage geleverd door met nieuwbouw deze as meer te benadrukken. Met variatie in bijvoorbeeld hoogtes, gevelbreedtes en onderlinge afstanden van een deel van de woningvolumes bij dit scenario, is getracht om aansluiting te vinden bij de kleinschalige omgeving van de Breevaart e.o.*

Aangezien de bewoners in de projectgroep de voorkeur gaven voor behoud van de woningen heeft de projectgroep geen eenduidig advies geleverd. Op basis van dit rapport is op bestuurlijk niveau door het bestuur van de WBVR een uiteindelijke conclusie opgesteld, namelijk dat sloop met vervangende nieuwbouw op basis van de diverse afwegingen in het rapport, de beste keuze is. Dit rapport is besproken met de wethouders Knol en Van den Heuvel. Zij hebben aangegeven de overwegingen van de WBVR te kunnen volgen en ook gelet op de bevindingen door de projectgroep zich achter het voornemen van de WBVR om de tien woningen te slopen.

De Erfgoedcommissie is in dit proces diverse malen geraadpleegd. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een negatief advies van de commissie over de sloop van de woningen. Dit advies is ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (zie pagina 35 en 37 van de plantoelichting). De Erfgoedcommissie is een adviescommissie van het college van B&W en adviseert alleen over het aspect erfgoed. B&W heeft de taak een bredere afweging te maken en naast erfgoed, waar nodig, ook andere aspecten in de beoordeling te betrekken. Daarom is het advies van de erfgoedcommissie ook nooit absoluut: B&W kan hier om moverende redenen van afwijken. In de vergadering van 14 mei 2020 is mede naar aanleiding van een brief van de bewoners van de Raadhuisweg de afwijking door B&W van het advies van de commissie aan de orde geweest. In het verslag van de vergadering staat hierover 'De commissie neemt de brief van de bewoners aan de gemeenteraad en de e-mail aan de commissie voor kennisgeving aan. De commissie is onafhankelijk adviseur van het college van B&W en het college heeft daarmee het recht om dit advies naast zich neer te leggen. Wel betreurt de commissie het dat de stedenbouwkundige waarde van de huidige bebouwing (het ensemble) geen grotere rol heeft gespeeld in de afweging van het college.'

Conclusie

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

12. a. Het pand wordt te hoog gebouwd ten aanzien van onze woning.

Reactie gemeente:

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is dit een kans om met verdichting meer woningen te realiseren om aan de grote woningopgave te kunnen voldoen. Binnen de kern Reeuwijk-Brug zijn nauwelijks nieuwbouwlocaties voor handen. Verder bestaat de bebouwing uit twee bouwlagen met een kap. Stedenbouwkundig past dast dit goed in de omgeving. De achtergelegen woningen aan de John Raedeckersingel bestaan ook uit drie bouwlagen. Voor de financiële haalbaarheid is drie bouwlagen noodzakelijk door o.a. de algemene voorzieningen en investeringen zoals liftinstallatie te kunnen dekken.

b. Er zijn te weinig parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016, vastgesteld door het college van B&W op 10 mei 2016) worden voor de 30 huurappartementen voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De 42 benodigde parkeerplaatsen is berekend volgens de normen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012). De 30 woningen betreffen een mix van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerekend met de parkeerkencijfers 'huur, etage, midden/goedkoop' voor 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'

(zie hiervoor onderstaande tabel uit de CROW). Hierbij is gerekend met de gemiddelde parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in 30 (woningen) x 1,4 (parkeerplaats) = 42 (parkeerplaatsen) die nodig zijn.

P arkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Tabel: parkeerkencijfers voor 'huur, etage, midden/goedkoop' (bron: CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012)

Van de 42 benodigde parkeerplaatsen worden tussen de appartementengebouwen, op eigen terrein, 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden negen nieuwe parkeerplaatsen langs de Raadhuisweg / Zoutmansweg aangelegd.

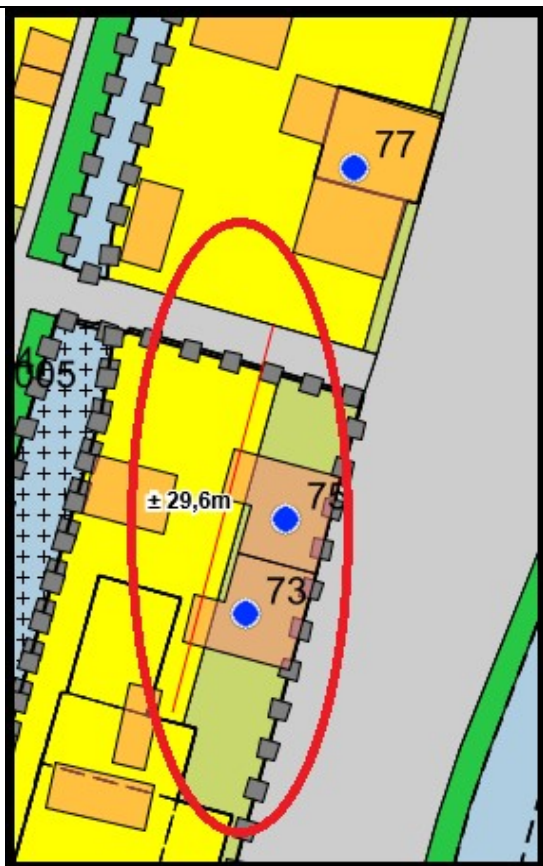
Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg is rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor de 30 nieuwe woningen. Oorspronkelijk waren er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 39 parkeerplaatsen op de rijbaan en 4 op het trottoir voor de fietsenwinkel. In totaal dus 43 parkeerplaatsen.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg zijn de 43 oorspronkelijke parkeerplaatsen weer aangelegd. Daarnaast zijn er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 9 extra parkeerplaatsen aangelegd voor de 30 appartementen. Door de herinrichting zijn hier nu 52 parkeerplaatsen.

c. Geen balkonnetjes naar onze tuin gericht.

Reactie gemeente:

De balkonnetjes aan de zijkant van het appartementengebouw zijn op ruim 29 meter van de erfgrans van de indiener gesitueerd (Zie hiervoor onderstaande afbeelding).



Afbeelding: afstand van balkon van het nieuwe appartementengebouw tot aan de perceelsgrens van indiener

In het Burgerlijk Wetboek artikel 5:50 lid 1 staat over afstanden van balkons en vensters tot de zijdelingse perceelsgrens het volgende: 'Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven'.

Het bovenstaande houdt in dat vensters minimaal 2 meter afstand (in een rechte lijn gemeten vanaf het balkon) moeten hebben tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstand wordt bij de indiener ruim gehanteerd.

Dit wordt ook nog bevestigd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 201504167/1/A1 (9 maart 2016) waarin gezegd wordt 'De rechtbank heeft voorts terecht het standpunt van het college gevolgd dat realisering van het dakterras niet leidt tot het schaden van de waarden en belangen van derden. Daarbij heeft de rechtbank terecht betrokken dat het bij het terras behorend hekwerk is

voorzien op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens en dat het vanaf het bestaande balkon ook mogelijk was om in de tuin van [appellant] te kijken'.

In vergelijking met de huidige woningen staat het appartementengebouw op een grotere afstand. De zijgevel (met een venster op de tweede bouwlaag) van de huidige woning staat op een afstand van nog een tien meter.

d. Wij hebben een oud huis dus aub niet heien maar palen draaien.

Reactie gemeente:

De keuze voor aanbrengen van de funderingspalen gebeurt in overleg met de constructeur. Dit wordt gebaseerd op het feit om de trillingen en schade naar belendende percelen te minimaliseren. Daarbij ligt de keuze voor in de grondgevormde funderingspalen voor de hand.

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zullen er opnames gemaakt worden van de gebouwen op belendende percelen van de bouwlocatie. Eventuele schade kan daarmee achteraf aangetoond worden. Als opdrachtgever doet WBV Reeuwijk er echter alles aan om overlast en schade tot een minimum te beperken.

e. Een groen blijvende afscheiding maken van 1.80 m hoog en groen blijvende bomen (Steenik)

Reactie gemeente:

De Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft aangegeven met de indiener in overleg te willen gaan over de hoogte van de haag op de perceelsgrens.

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

13. a. Het te bouwen plan wordt veel te hoog t.o.v. onze woning.

Reactie gemeente:

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is dit een kans om met verdichting meer woningen te realiseren om aan de grote woningopgave te kunnen voldoen. Binnen de kern Reeuwijk-Brug zijn nauwelijks nieuwbouwlocaties voor handen. Verder bestaat de bebouwing uit twee bouwlagen met een kap. Stedenbouwkundig past dast dit goed in de omgeving. De achtergelegen woningen aan de John Raedeckersingel bestaan ook uit drie bouwlagen. Voor de financiële haalbaarheid is drie bouwlagen noodzakelijk door o.a. de algemene voorzieningen en investeringen zoals liftinstallatie te kunnen dekken.

b. De tussenhaag naar looppad verhogen naar groen blijvende haag van 1.80 m.

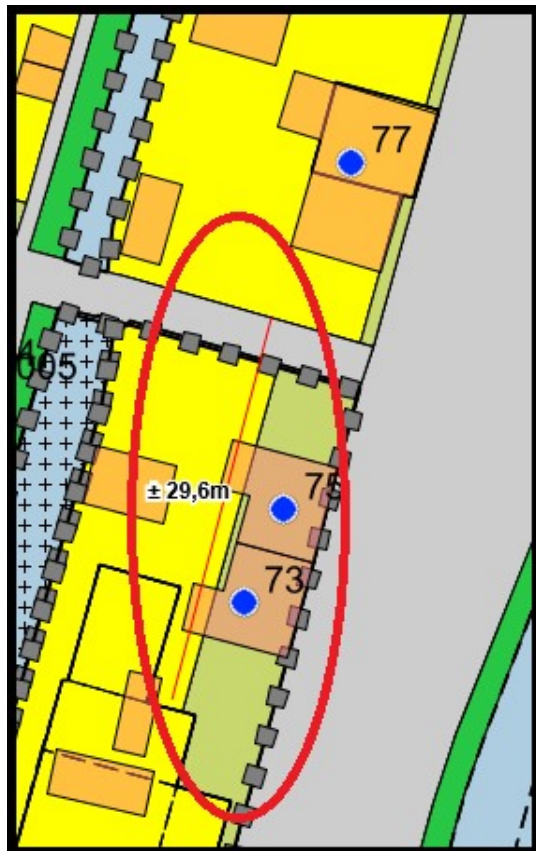
Reactie gemeente:

De Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft aangegeven met de indiener in overleg te willen gaan over de hoogte van de haag op de perceelsgrens.

c. Geen balkonnetjes naar onze tuin gericht

Reactie gemeente:

De balkonnetjes aan de zijkant van het appartementengebouw zijn op ruim 29 meter van de erfgrens van de indiener gesitueerd (Zie hiervoor onderstaande afbeelding). Dit is een grotere afstand dan de afstand van de zijgevel van de bestaande woning naar de perceelsgrens van de indiener.



Afbeelding: afstand van balkon van het nieuwe appartementengebouw tot aan de perceelsgrens van indiener

In het Burgerlijk Wetboek artikel 5:50 lid 1 staat over afstanden van balkons en vensters tot de zijdelingse perceelsgrens het volgende: 'Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven'.

Het bovenstaande houdt in dat vensters minimaal 2 meter afstand (in een rechte lijn gemeten vanaf het balkon) moeten hebben tot de zijdelingse perceelgrens. Deze afstand wordt bij de indiener ruim gehanteerd.

Dit wordt ook nog bevestigd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 201504167/1/A1 (9 maart 2016) waarin gezegd wordt 'De rechtbank heeft voorts terecht het standpunt van het college gevolgd dat realisering van het dakterras niet leidt tot het schaden van de waarden en belangen van derden. Daarbij heeft de rechtbank terecht betrokken dat het bij het terras behorend hekwerk is voorzien op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens en dat het vanaf het bestaande balkon ook mogelijk was om in de tuin van [appellant] te kijken'.

In vergelijking met de huidige woningen staat het appartementengebouw op een grotere afstand. De zijgevel (met een venster op de tweede bouwlaag) van de huidige woning staat op een afstand van nog een tien meter.

d. Er zijn te weinig parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016, vastgesteld door het college van B&W op 10 mei 2016) worden voor de 30 huurappartementen voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De 42 benodigde parkeerplaatsen is berekend volgens de normen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012).

De 30 woningen betreffen een mix van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerekend met de parkeerkencijfers 'huur, etage, midden/goedkoop' voor 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' (zie hiervoor onderstaande tabel uit de CROW). Hierbij is gerekend met de gemiddelde parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in 30 (woningen) x 1,4 (parkeerplaats) = 42 (parkeerplaatsen) die nodig zijn.

P parkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Tabel: parkeerkencijfers voor 'huur, etage, midden/goedkoop' (bron: CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012))

Van de 42 benodigde parkeerplaatsen worden tussen de appartementengebouwen, op eigen terrein, 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden negen nieuwe parkeerplaatsen langs de Raadhuisweg / Zoutmansweg aangelegd.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg is rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor de 30 nieuwe woningen. Oorspronkelijk waren er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 39 parkeerplaatsen op de rijbaan en 4 op het trottoir voor de fietsenwinkel. In totaal dus 43 parkeerplaatsen.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg zijn de 43 oorspronkelijke parkeerplaatsen weer aangelegd. Daarnaast zijn er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 9 extra parkeerplaatsen aangelegd voor de 30 appartementen. Door de herinrichting zijn hier nu 52 parkeerplaatsen.

e. Groen blijvende bomen planten zoals een steeneik o.i.d.

Reactie gemeente:

De Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft aangegeven met de indiener in overleg te willen gaan over de hoogte van de haag op de perceelsgrens.

f. Niet de palen laten heien maar draaien i.v.m.

Reactie gemeente:

De keuze voor aanbrengen van de funderingspalen gebeurt in overleg met de constructeur. Dit wordt gebaseerd op het feit om de trillingen en schade naar belendende percelen te minimaliseren. Daarbij ligt de keuze voor in de grond gevormde funderingspalen voor de hand. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zullen er opnames gemaakt worden van de gebouwen op belendende percelen van de bouwlocatie. Eventuele schade kan daarmee achteraf aangetoond worden. Als opdrachtgever doet WBV Reeuwijk er echter alles aan om overlast en schade tot een minimum te beperken.

g. De huisjes opknappen die er nu staan en geen hoogbouw.

Reactie gemeente:

Reactie gemeente:

In 2018 is er een projectgroep opgericht bestaande uit medewerkers van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBVR), vertegenwoordigers van huidige bewoners, medewerkers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een architect en een stedenbouwkundige. Deze projectgroep had de opdracht gekregen om de toekomstscenario's voor de 10 woningen te onderzoeken. De projectgroep had tot doel om alle aspecten die een rol spelen bij de afweging tussen de toekomstscenario's: 1. restauratie/renovatie en 2. sloop/nieuwbouw) zorgvuldig te onderzoeken, om daarmee de bestuurders van de woningbouwvereniging en de gemeente in staat te stellen een weloverwogen besluit te laten nemen over de toekomst van de tien woningen aan de Raadhuisweg.

De projectgroep heeft bij de afweging in 2018 de twee toekomstscenario's in een aantal overleggen nader besproken en uitgewerkt. Als toetsingsonderdelen zijn in de projectgroep vijf aspecten benoemd:

- 1. cultuurhistorische waarde;*
- 2. volkshuisvestelijke bijdrage;*
- 3. financiën;*

4. *duurzaamheid;*
5. *stedenbouw.*

*De twee toekomstscenario's zijn in detail beoordeeld, waarbij rekening is gehouden met de vijf aspecten. De uitkomsten en overwegingen zijn vastgelegd in het rapport *Uitwerking van Toekomstscenario's voor 10 woningen Raadhuisweg (opgesteld door de WBVR, 20-8-2018)*. Uit het beoordelingskader van de toekomstscenario's komt het volgende in hoofdlijnen naar voren.*

1. *Cultuurhistorische waarde: behoud scoort op het gebied van; ensemble-, architectonische en historische waarde hoger t.o.v. nieuwbouw.*
2. *Volkshuisvestelijke bijdrage: nieuwbouw levert een grotere toegevoegde waarde op t.o.v. behoud aangezien er 20 wooneenheden extra gerealiseerd worden. Reeuwijk-Brug, ingeklemd tussen de A12, het plassegebied en de gemeente Gouda, heeft erg weinig mogelijkheden om nieuwe bouwlocaties te ontwikkelen. Om die reden is het zoveel mogelijk benutten van de mogelijkheden die zich voordoen om de woningvoorraad uit te breiden van groot belang.*
3. *Financiën: Behoud van de woningen met opwaardering naar energielabel A of nul-op-de-meter (NOM) levert een investering op die niet voldoet aan de gestelde rendementseisen uit het investeringsstatuut van WBVR. Sloop van de woningen en nieuwbouw leverde wel een rendement op passend binnen het investeringsstatuut. Aangezien de investering uiteindelijk voor rekening komt van de WBVR hanteert zij om de haalbaarheid/wenselijkheid van een scenario te beoordelen het investeringsstatuut. De bouwkosten voor renovatie naar label A of NOM liggen hoger dan nieuwbouw met label A of NOM. De exploitatieperiode bij voor grootonderhoud/renovatie is 30 jaar bij gerenoveerde woningen en voor nieuwbouw geldt hiervoor 60 jaar.*
4. *Duurzaamheid: Duurzaamheid en energetische waarde kan bij nieuwbouw aansluiten bij de huidige bouwbesluit eisen. Daarmee kunnen minimaal BENG woningen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd worden. Renovatie scoort op dit onderwerp minder daar alleen tegen hoge kosten de energetische waarde opgewaardeerd kan worden. Het opwaarderen naar het gewenste niveau bij behoud moet uitgevoerd worden zonder het aanzicht aan de buitenkant te beïnvloeden. Dit betekent dat isolatie aan binnenzijde van het gevelmetselwerk en het dak dient te gebeuren.*
5. *Stedenbouwkundig: Bij behoud van de huidige woningen vindt geen rechtstreekse bijdrage plaats aan de versterking van de as Bruggehoofd en Miereakker. Bij een nieuwbouw-scenario wordt hieraan wel een bijdrage geleverd door met nieuwbouw deze as meer te benadrukken. Met variatie in bijvoorbeeld hoogtes, gevelbreedtes en onderlinge afstanden van een deel van de woningvolumes bij dit scenario, is getracht om aansluiting te vinden bij de kleinschalige omgeving van de Breevaart e.o.*

Aangezien de bewoners in de projectgroep de voorkeur gaven voor behoud van de woningen heeft de projectgroep geen eenduidig advies geleverd. Op basis van dit rapport is op bestuurlijk niveau door het bestuur van de WBVR een uiteindelijke conclusie opgesteld, namelijk dat sloop met vervangende nieuwbouw op basis van de diverse afwegingen in het rapport, de beste keuze is. Dit rapport is besproken met de wethouders Knol en Van den Heuvel. Zij hebben aangegeven de overwegingen van de WBVR te kunnen volgen en ook gelet op de bevindingen door de projectgroep zich achter het voornemen van de WBVR om de tien woningen te slopen.

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

14. a. Te hoge bouw inclusief de balkonnetjes aan de zijkant, hetgeen betekent dat wij geen privacy aan de achterzijde van onze tuin hebben.

Reactie gemeente:

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is dit een kans om met verdichting meer woningen te realiseren om aan de grote woningopgave te kunnen voldoen. Binnen de kern Reeuwijk-Brug zijn nauwelijks nieuwbouwlocaties voor handen. Verder bestaat de bebouwing uit twee bouwlagen met een kap. Stedenbouwkundig past dast dit goed in de omgeving. De achtergelegen woningen aan de John Raedeckersingel bestaan ook uit drie bouwlagen. Voor de financiële haalbaarheid is drie bouwlagen noodzakelijk door o.a. de algemene voorzieningen en investeringen zoals liftinstallatie te kunnen dekken.

De balkonnetjes aan de zijkant van het appartementengebouw zijn op ruim 18 meter van de erfgrrens van de indiener gesitueerd (zie hiervoor onderstaande afbeelding).



Afbeelding: afstand balkon aan zijgevel nieuw appartementengebouw tot perceelsgrens van indiener

*In het burgerlijk Wetboek artikel 5:50 lid 1 staat over afstanden van balkons en vensters tot de zijdelingse perceelsgrens het volgende: 'Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen **twee meter** van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel **balkons** of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven'. Het bovenstaande houdt in dat balkons en of vensters minimaal 2 meter afstand (in een rechte lijn gemeten vanaf het balkon) moeten hebben tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstanden zijn in beide gevallen bij de indiener aanwezig.*

Dit wordt ook nog bevestigd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 201504167/1/A1 (9 maart 2016) waarin gezegd wordt 'De rechtbank heeft voorts terecht het standpunt van het college gevolgd dat realisering van het dakterras niet leidt tot het schaden van de waarden en belangen van derden. Daarbij heeft de rechtbank terecht betrokken dat het bij het terras behorend hekwerk is voorzien op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens en dat het vanaf het bestaande balkon ook mogelijk was om in de tuin van [appellant] te kijken'.

b. Parkeerplaatsen waarbij wij hinder zullen ondervinden van de uitlaatgassen in onze tuin.

Reactie gemeente:

De aanleg van de parkeerplaatsen zal leiden tot meer verkeersbewegingen. Vlakbij de tuin van indiener is een parkeerplaats gepland voor 11 voertuigen. Per parkeerplaats zal dit leiden tot 4,1 verkeersbewegingen per dag. In totaal betekent dit 45,1 verkeersbewegingen per dag.

Dit aantal verkeersbewegingen, en de uitlaatgassen die daarbij horen, mag als normaal worden geacht in woongebied als Reeuwijk-Brug. De huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied is, op basis van de recente lokale gegevens van www.nsl-monitoring.nl goed. De toename van het aantal verkeersbewegingen is zodanig beperkt dat het geen significant effect heeft op de luchtkwaliteit.

c. In onze wijk hebben wij met de huidige populatie al een parkeerprobleem, eind van de dag is het zoeken naar een parkeerplaats, in de weekenden met bezoek is het in de wijk al helemaal chaos.

- **De brug tegenover mijn woning, voor de afvalcontainer (zie onderstaande afbeelding), de op-/afrit, langs mijn tuin tot zelfs de privéplekken vóór de garageboxen fungeren vaak genoeg als parkeervak door anderen dan de eigenaren.**
- **Met de beperkte parkeerplaatsen die bij de nieuwe appartementen worden gerealiseerd, hoef ik u niet toe te lichten dat dit de spuigaten uit zal lopen.**



Afbeelding: foto vanuit tuin van indiener

Reactie gemeente:

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016, vastgesteld door het college van B&W op 10 mei 2016) worden voor de 30 huurappartementen voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De 42 benodigde parkeerplaatsen is berekend volgens de normen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012).

De 30 woningen betreffen een mix van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerekend met de parkeerkencijfers 'huur, etage, midden/goedkoop' voor 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' (zie hiervoor onderstaande tabel uit de CROW). Hierbij is gerekend met de gemiddelde parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in $30 \text{ (woningen)} \times 1,4 \text{ (parkeerplaats)} = 42 \text{ (parkeerplaatsen)}$ die nodig zijn.

P arkeerkcijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers 0,3 pp per woning
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Tabel: parkeercijfers voor 'huur, etage, midden/goedkoop' (bron: CROW-publicatie 317 'Kcijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012))

Van de 42 benodigde parkeerplaatsen worden tussen de appartementengebouwen, op eigen terrein, 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden negen nieuwe parkeerplaatsen langs de Raadhuisweg / Zoutmansweg aangelegd.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg is rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor de 30 nieuwe woningen. Oorspronkelijk waren er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 39 parkeerplaatsen op de rijbaan en 4 op het trottoir voor de fietswinkel. In totaal dus 43 parkeerplaatsen.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg zijn de 43 oorspronkelijke parkeerplaatsen weer aangelegd. Daarnaast zijn er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 9 extra parkeerplaatsen aangelegd voor de 30 appartementen. Door de herinrichting zijn hier nu 52 parkeerplaatsen.

De John Raedeckersingel is opnieuw ingericht waarbij het aantal parkeerplaatsen niet is veranderd. Deze herinrichting heeft plaatsgevonden middels participatie met de buurt.

d. Ondergrondse afvalcontainer wordt nu al niet altijd gebruikt volgens de voorschriften en ondervind ik de onnodige overlast van. Onlangs is deze verplaatst - vóór mijn huis - en hiervan ondervind ik op vele manieren overlast: stank, zakken naast de container, zelfs in mijn tuin en met het nieuwe luikje ook nog de wegwerpzakjes van de hondenbezitters.

Reactie gemeente:

Bij de appartementencomplexen worden twee afvalcontainers, één voor GFT en één voor restafval, geplaatst (zie hiervoor onderstaande afbeelding). Het plasticafval, metalen verpakkingen en drinkpakken (PMD-afval) kan aan de lantaarnpalen worden gehangen. Glas, textiel en papier kan in de containers bij de COOP aan de Mierakker.

Over het gebruik van de ondergrondse afvalcontainer voor het huis van de indiener kan, in dit bestemmingsplan, niets worden gezegd aangezien dit huis geen onderdeel is van het bestemmingsplan.



Afbeelding: locatie afvalcontainers

e. Gezien de leeftijd van de woningen, vraag ik mij af of wij hier geen schade oplopen als er geheid gaat worden.

Reactie gemeente:

De keuze voor aanbrengen van de funderingspalen gebeurt in overleg met de constructeur. Dit wordt gebaseerd op het feit om de trillingen en schade naar belendende percelen te minimaliseren. Daarbij ligt de keuze voor in de grond gevormde funderingspalen voor de hand. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zullen er opnames gemaakt worden van de gebouwen op belendende percelen van de bouwlocatie. Eventuele schade kan daarmee achteraf aangetoond worden. Als opdrachtgever doet WBV Reeuwijk er echter alles aan om overlast en schade tot een minimum te beperken.

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

15. a. Te hoge bouw inclusief de balkonnetjes aan de zijkant, hetgeen betekent dat wij geen privacy aan de achterzijde van onze tuin hebben.

Reactie gemeente:

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is dit een kans om met verdichting meer woningen te realiseren om aan de grote woningopgave te kunnen voldoen. Binnen de kern Reeuwijk-Brug zijn nauwelijks nieuwbouwlocaties voor handen. Verder bestaat de bebouwing uit twee bouwlagen met een kap. Stedenbouwkundig past dast dit goed in de omgeving. De achtergelegen woningen aan de John Raedekersingel bestaan ook uit drie bouwlagen. Voor de financiële haalbaarheid is drie bouwlagen noodzakelijk door o.a. de algemene voorzieningen en investeringen zoals liftinstallatie te kunnen dekken.

De balkonnetjes aan de zijkant van het appartementengebouw zijn op ruim 18 meter van de erfgrens van de indiener (zie hiervoor onderstaande afbeelding).



Afbeelding: afstand balkon aan zijgevel tot perceelsgrens van indiener.

In het burgerlijk Wetboek artikel 5:50 lid 1 staat over afstanden van balkons en vensters tot de zijdelingse perceelsgrens het volgende: 'Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen **twee meter** van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel **balkons** of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven'. Het bovenstaande houdt in dat balkons en of vensters minimaal 2 meter afstand (in een rechte lijn gemeten vanaf het balkon) moeten hebben tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstanden zijn in beide gevallen bij de indiener aanwezig.

Dit wordt ook nog bevestigd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 201504167/1/A1 (9 maart 2016) waarin gezegd wordt 'De rechtbank heeft voorts terecht het standpunt van het college gevolgd dat realisering van het dakterras niet leidt tot het schaden van de waarden en belangen van derden. Daarbij heeft de rechtbank terecht betrokken dat het bij het terras behorend hekwerk is voorzien op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens en dat het vanaf het bestaande balkon ook mogelijk was om in de tuin van [appellant] te kijken'.

b. Parkeerplaatsen waarbij wij hinder zullen ondervinden van de uitlaatgassen in onze tuin.

Reactie gemeente:

De aanleg van de parkeerplaatsen zal leiden tot meer verkeersbewegingen. Vlakbij de tuin van indiener is een parkeerplaats gepland voor 11 voertuigen. Per parkeerplaats zal dit leiden tot 4,1 verkeersbewegingen per dag. In totaal betekent dit 45,1 verkeersbewegingen per dag.

Dit aantal verkeersbewegingen, en de uitlaatgassen die daarbij horen, mag als normaal worden geacht in woongebied als Reeuwijk-Brug. De huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied is, op basis van de recente lokale gegevens van www.nsl-monitoring.nl goed. De toename van het aantal verkeersbewegingen is zodanig beperkt dat het geen significant effect heeft op de luchtkwaliteit.

c. In onze wijk hebben wij met de huidige populatie al een parkeerprobleem, eind van de dag is het zoeken naar een parkeerplaats, in de weekenden met bezoek is het in de wijk al helemaal chaos.

- **De brug tegenover mijn woning, voor de afvalcontainer (zie foto bijlage), de op-/afrit, langs mijn tuin tot zelfs de privéplekken vóór de garageboxen fungeren vaak genoeg als parkeervak door anderen dan de eigenaren.**
- **Met de beperkte parkeerplaatsen die bij de nieuwe appartementen worden gerealiseerd, hoef ik u niet toe te lichten dat dit de spuigaten uit zal lopen.**



Afbeelding: foto vanuit tuin van indiener

Reactie gemeente:

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016, vastgesteld door het college van B&W op 10 mei 2016) worden voor de 30 huurappartementen voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De 42 benodigde parkeerplaatsen is berekend volgens de normen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012). De 30 woningen betreffen een mix van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerekend met de parkeerkencijfers 'huur, etage, midden/goedkoop' voor 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' (zie hiervoor onderstaande tabel uit de CROW). Hierbij is gerekend met de gemiddelde parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in $30 \text{ (woningen)} \times 1,4 \text{ (parkeerplaats)} = 42 \text{ (parkeerplaatsen)}$ die nodig zijn.

P arkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers 0,3 pp per woning
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Tabel: parkeerkencijfers voor 'huur, etage, midden/goedkoop' (bron: CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012))

Van de 42 benodigde parkeerplaatsen worden tussen de appartementengebouwen, op eigen terrein, 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden negen nieuwe parkeerplaatsen langs de Raadhuisweg / Zoutmansweg aangelegd.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg is rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor de 30 nieuwe woningen. Oorspronkelijk waren er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 39 parkeerplaatsen op de rijbaan en 4 op het trottoir voor de fietsenwinkel. In totaal dus 43 parkeerplaatsen.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg zijn de 43 oorspronkelijke parkeerplaatsen weer aangelegd. Daarnaast zijn er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 9 extra parkeerplaatsen aangelegd voor de 30 appartementen. Door de herinrichting zijn hier nu 52 parkeerplaatsen.

De John Raedeckersingel is opnieuw ingericht waarbij het aantal parkeerplaatsen niet is veranderd. Deze herinrichting heeft plaatsgevonden middels participatie met de buurt.

d. Ondergrondse afvalcontainer wordt nu al niet altijd gebruikt volgens de voorschriften en ondervind ik de onnodige overlast van. Onlangs is deze verplaatst - vóór mijn huis - en hiervan ondervind ik op vele manieren overlast: stank, zakken naast de container, zelfs in mijn tuin en met het nieuwe luikje ook nog de wegwerpzakjes van de hondenbezitters.

Reactie gemeente:

Bij de appartementencomplexen worden twee afvalcontainers, één voor GFT en één voor restafval, geplaatst (zie hiervoor onderstaande afbeelding). Het plasticafval, metalen verpakkingen en drinkpakken (PMD-afval) kan aan de lantaarnpalen worden gehangen. Glas, textiel en papier kan in de containers bij de COOP aan de Mierakker.

Over het gebruik van de ondergrondse afvalcontainer voor het huis van de indiener kan, in dit bestemmingsplan, niets worden gezegd aangezien dit huis geen onderdeel is van het bestemmingsplan.



Afbeelding: in het rood aangegeven de locatie van de afvalcontainers

e. Gezien de leeftijd van de woningen, vraag ik mij af of wij hier geen schade oplopen als er geheid gaat worden.

Reactie gemeente:

De keuze voor aanbrengen van de funderingspalen gebeurt in overleg met de constructeur. Dit wordt gebaseerd op het feit om de trillingen en schade naar belendende percelen te minimaliseren. Daarbij ligt de keuze voor in de grondgeformde funderingspalen voor de hand. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zullen er opnames gemaakt worden van de gebouwen op belendende percelen van de bouwlocatie. Eventuele schade kan daarmee achteraf aangetoond worden. Als opdrachtgever doet WBV Reeuwijk er echter alles aan om overlast en schade tot een minimum te beperken.

CONCLUSIE

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.

16. a. Te hoge bouw inclusief de balkonnetjes aan de zijkant, hetgeen betekent dat wij geen privacy aan de achterzijde van onze tuin hebben.

Reactie gemeente:

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is dit een kans om met verdichting meer woningen te realiseren om aan de grote woningopgave te kunnen voldoen. Binnen de kern Reeuwijk-Brug zijn nauwelijks nieuwbouwlocaties voor handen. Verder bestaat de bebouwing uit twee bouwlagen met een kap. Stedenbouwkundig past dast dit goed in de omgeving. De achtergelegen woningen aan de John Raedekersingel bestaan ook uit drie bouwlagen. Voor de financiële haalbaarheid is drie bouwlagen noodzakelijk door o.a. de algemene voorzieningen en investeringen zoals liftinstallatie te kunnen dekken.

De balkonnetjes aan de zijkant van het appartementengebouw zijn op ruim 18 meter van de erfgrrens van de indiener (zie hiervoor onderstaande afbeelding).



Afbeelding: afstand balkon aan zijgevel tot perceelsgrens van indiener.

In het burgerlijk Wetboek artikel 5:50 lid 1 staat over afstanden van balkons en vensters tot de zijdelingse perceelsgrens het volgende: 'Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen **twee meter** van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel **balkons** of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven'. Het bovenstaande houdt in dat balkons en of vensters minimaal 2 meter afstand (in een rechte lijn gemeten vanaf het balkon) moeten hebben tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstanden zijn in beide gevallen bij de indiener aanwezig.

Dit wordt ook nog bevestigd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 201504167/1/A1 (9 maart 2016) waarin gezegd wordt 'De rechtbank heeft voorts terecht het standpunt van het college gevolgd dat realisering van het dakterras niet leidt tot het schaden van de waarden en belangen van derden. Daarbij heeft de rechtbank terecht betrokken dat het bij het terras behorend hekwerk is voorzien op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens en dat het vanaf het bestaande balkon ook mogelijk was om in de tuin van [appellant] te kijken'.

b. Parkeerplaatsen waarbij wij hinder zullen ondervinden van de uitlaatgassen in onze tuin.

Reactie gemeente:

De aanleg van de parkeerplaatsen zal leiden tot meer verkeersbewegingen. Vlakbij de tuin van indiener is een parkeerplaats gepland voor 11 voertuigen. Per parkeerplaats zal dit leiden tot 4,1 verkeersbewegingen per dag. In totaal betekent dit 45,1 verkeersbewegingen per dag.

Dit aantal verkeersbewegingen, en de uitlaatgassen die daarbij horen, mag als normaal worden geacht in woongebied als Reeuwijk-Brug. De huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied is, op basis van de recente lokale gegevens van www.nsl-monitoring.nl goed. De toename van het aantal verkeersbewegingen is zodanig beperkt dat het geen significant effect heeft op de luchtkwaliteit.

c. In onze wijk hebben wij met de huidige populatie al een parkeerprobleem, eind van de dag is het zoeken naar een parkeerplaats, in de weekenden met bezoek is het in de wijk al helemaal chaos.

- **De brug tegenover mijn woning, voor de afvalcontainer (zie onderstaande foto), de op-/afrit, langs mijn tuin tot zelfs de privéplekken vóór de garageboxen fungeren vaak genoeg als parkeervak door anderen dan de eigenaren.**
- **Met de beperkte parkeerplaatsen die bij de nieuwe appartementen worden gerealiseerd, hoef ik u niet toe te lichten dat dit de spuigaten uit zal lopen.**



Afbeelding: foto vanuit tuin van indiener

Reactie gemeente:

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016, vastgesteld door het college van B&W op 10 mei 2016) worden voor de 30 huurappartementen voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De 42 benodigde parkeerplaatsen is berekend volgens de normen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012). De 30 woningen betreffen een mix van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerekend met de parkeerkencijfers 'huur, etage, midden/goedkoop' voor 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' (zie hiervoor onderstaande tabel uit de CROW). Hierbij is gerekend met de gemiddelde parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in $30 \text{ (woningen)} \times 1,4 \text{ (parkeerplaats)} = 42 \text{ (parkeerplaatsen)}$ die nodig zijn.

P parkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers 0,3 pp per woning
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Tabel: parkeerkencijfers voor 'huur, etage, midden/goedkoop' (bron: CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012))

Van de 42 benodigde parkeerplaatsen worden tussen de appartementengebouwen, op eigen terrein, 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden negen nieuwe parkeerplaatsen langs de Raadhuisweg / Zoutmansweg aangelegd.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg is rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor de 30 nieuwe woningen. Oorspronkelijk waren er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 39 parkeerplaatsen op de rijbaan en 4 op het trottoir voor de fietsenwinkel. In totaal dus 43 parkeerplaatsen.

Bij de herinrichting van de Raadhuisweg / Zoutmansweg zijn de 43 oorspronkelijke parkeerplaatsen weer aangelegd. Daarnaast zijn er op de Raadhuisweg / Zoutmansweg 9 extra parkeerplaatsen aangelegd voor de 30 appartementen. Door de herinrichting zijn hier nu 52 parkeerplaatsen.

De John Raedeckersingel is opnieuw ingericht waarbij het aantal parkeerplaatsen niet is veranderd. Deze herinrichting heeft plaatsgevonden middels participatie met de buurt.

De John Raedeckersingel is opnieuw ingericht waarbij het aantal parkeerplaatsen niet is veranderd. Deze herinrichting heeft plaatsgevonden middels participatie met de buurt.

d. Ondergrondse afvalcontainer wordt nu al niet altijd gebruikt volgens de voorschriften en ondervind ik de onnodige overlast van. Onlangs is deze verplaatst - vóór mijn huis - en hiervan ondervind ik op vele manieren overlast: stank, zakken naast de container, zelfs in mijn tuin en met het nieuwe luikje ook nog de wegwerpzakjes van de hondenbezitters.

Reactie gemeente:

Bij de appartementencomplexen worden twee afvalcontainers, één voor GFT en één voor restafval, geplaatst (zie hiervoor onderstaande afbeelding). Het plasticafval, metalen verpakkingen en drinkpakken (PMD-afval) kan aan de lantaarnpalen worden gehangen. Glas, textiel en papier kan in de containers bij de COOP aan de Mierakker.

Over het gebruik van de ondergrondse afvalcontainer voor het huis van de indiener kan, in dit bestemmingsplan, niets worden gezegd aangezien dit huis geen onderdeel is van het bestemmingsplan.




Afbeelding: in het rood aangegeven de locatie van de afvalcontainers

	<p>e. Gezien de leeftijd van de woningen, vraag ik mij af, of wij hier geen schade oplopen als er geheid gaat worden.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>De keuze voor aanbrengen van de funderingspalen gebeurt in overleg met de constructeur. Dit wordt gebaseerd op het feit om de trillingen en schade naar belendende percelen te minimaliseren. Daarbij ligt de keuze voor in de grondgevormde funderingspalen voor de hand. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zullen er opnames gemaakt worden van de gebouwen op belendende percelen van de bouwlocatie. Eventuele schade kan daarmee achteraf aangetoond worden. Als opdrachtgever doet WBV Reeuwijk er echter alles aan om overlast en schade tot een minimum te beperken.</i></p> <p>CONCLUSIE Gevolgen voor het bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>
17.	<p>Als motivatie om de woningen aan de Raadhuisweg te slopen t.b.v. de op te richten nieuwbouw is in het verleden het gebrek aan bouwlocaties aangevoerd door Woningbouwvereniging Reeuwijk en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Ruim een jaar geleden is de gemeente een onderzoek gestart naar de mogelijkheid om bedrijventerrein Zoutman in westelijke richting te verplaatsen teneinde ruimte te creëren voor het aanleggen van een woonwijk. Dit plan wordt, zoals bij de verkennende onderzoeken en besprekingen blijkt, breed gedragen door de betrokken partijen. Ons inziens kan de motivatie om tot sloop van de cultuurhistorisch belangrijke woningen over te gaan geen stand houden met de ontwikkeling van woningbouw op bedrijventerrein Zoutman.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i> <i>De transformatie van het bedrijventerrein Zoutman-Oost tot woningbouw is een proces van lange adem, waarbij met een groot aantal grondeigenaren overeenstemming moet worden bereikt. Het is nog maar zeer de vraag of dit ook daadwerkelijk gaat lukken. Ondertussen is er op dit moment al een grote vraag naar sociale huurwoningen in Reeuwijk-Brug zoals ook blijkt uit het grote aantal reacties op vrijkomende woningen. Om deze reden is de ontwikkeling van Zoutman-Oost geen alternatief voor het vergroten van het aantal woningen dat op deze locatie mogelijk is.</i></p> <p>CONCLUSIE Gevolgen voor het bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze NIET aangepast.</p>

2. Overzicht wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

In dit hoofdstuk worden alle wijzigingen samengevat. In de eerste tabel zijn de wijzigingen samengevat naar aanleiding van ingekomen zienswijzen van bewoners, eigenaren en andere belanghebbenden. In de tweede tabel staan de ambtelijke wijzigingen samengevat. Dit zijn wijzigingen die op basis van voortschrijdend inzicht zijn doorgevoerd in plantoelichting en planregels en op de verbeelding

In onderstaande tabel is een opsomming weergegeven van de wijzigingen zoals vermeld in deze nota. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Zienswijze	Wijziging in	Wijziging
02.a. 05.d.	Plantoelichting	<p>In de plantoelichting wordt onderstaande afbeelding opgenomen waarop het nieuwe Sonja Meijerpad is aangegeven.</p>  <p><i>Afbeelding: ligging van het nieuwe Sonja Meijerpad</i></p>

In onderstaande tabel zijn de ambtelijke aanpassingen weergegeven. De eerste kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de tweede kolom geeft de wijziging weer.

Wijziging in	Wijziging
Plantoelichting	<p>In hoofdstuk 4.8 'Verkeer en parkeren' is het onderstaande opgenomen: <i>De gemeente hanteert voor sociale huurappartementen een parkeernorm van 1,6 per appartement (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2013). Bij de realisatie van 30 nieuwe appartementen moeten er dus $30 * 1,6 = 41,8$ parkeerplaatsen gerealiseerd worden.</i></p> <p>Er is continu gerekend met een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement. De tekst wordt op de volgende wijze aangepast: <i>De gemeente hanteert voor sociale huurappartementen een parkeernorm van <u>1,4 parkeerplaats</u> per appartement (Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2013). Bij de realisatie van 30 nieuwe appartementen moeten er dus $30 * 1,4 = 42$ parkeerplaatsen gerealiseerd worden.</i></p>