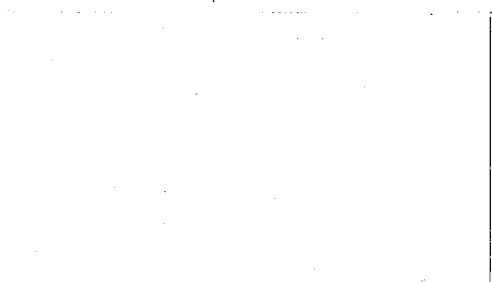


stedebouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

wissing



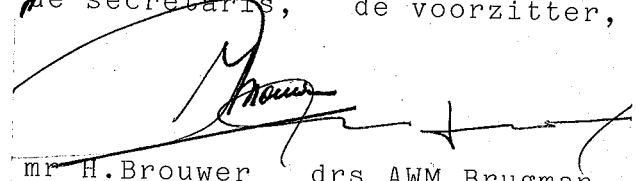
Toelichting en voorschriften, behorende bij het
bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan
Dronenwijk 1982"
der gemeente Bodegraven

04

Opdrachtgever:
het college van
burgemeester en wethouders
der gemeente Bodegraven

Vastgesteld door de Raad der ge-
meente Bodegraven op 14-11-89.

De secretaris, de voorzitter,



mr. H. Brouwer drs. AWM. Brugman

Bureau voor stedenbouw en
ruimtelijke vormgeving
ir. W. Wissing b.v.

Barendrecht, maart 1987
herzien , januari 1988
herzien , maart 1988
herzien , december 1988
herzien , juni 1989

Toelichting, behorende bij de "1e herziening bestemmingsplan Dronenwijk 1982" der gemeente Bodegraven.

Onderhavig plan is de 1e herziening van het bestemmingsplan "Dronenwijk 1982", welk plan door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 19 juli 1983 is goedgekeurd.

De volgende redenen hebben aanleiding gegeven tot deze planherziening.

- Het dienstencentrum voor bejaarden aan de Dronensingel en de Vrije Nesse is uitgebreid met 48 woningen en een mortuarium. De uitbreiding kon worden gerealiseerd enerzijds door het bestaande gebouw plaatselijk met één woonlaag te verhogen, waardoor 20 woningen konden worden gerealiseerd, en anderzijds door de bestaande noord-zuid gerichte vleugel te verdubbelen door middel van een tussengangoplossing, hetgeen 28 woningen opleverde en ruimte voor een mortuarium.

De Stichting Huisvesting Bejaarden Bodegraven heeft deze plannen ontwikkeld vanuit de volgende overwegingen:

- . het aantal bejaarden in Nederland zal in de komende decennia sterk toenemen en de behoefte aan bejaardenwoningen zal ook na 1990 blijven stijgen;
- . de financiële middelen van de rijksoverheid om verzorgingstehuizen en ook verpleegtehuizen uit te breiden of nieuw te bouwen worden wellicht steeds beperkter, waardoor doorstroming vanuit bejaardenwoningen naar verzorgingstehuizen steeds moeilijker wordt. Als alternatief zal dan meer verzorging aan huis moeten worden geboden;
- . aan de toenemende behoefte aan sociale activiteiten voor ouderen is bij een grotere concentratie met minder kosten te voldoen, of zo men wil, bij nagenoeg gelijkblijvende kosten kunnen meer ouderen worden bereikt;
- . de ligging van het complex wordt als centraal ervaren, vanwege de relatie met het dagelijks gebeuren bij woningen, winkels, scholen en bedrijven en vanwege de afstand tot bushalte en N.S.-station, respectievelijk 10 m en 200 m;

- in Bodegraven bestaat sinds enige tijd behoefte aan eigen onderkomens en terreinen voor een aantal verenigingen. Het gaat om een breed scala van verenigingsactiviteiten, zoals fietscross-terrein, scouting, duivensport, muziekbeoefening, jongerenverenigingen, etc. In verband daarmee is onderzocht waar in gerealiseerde plannen mogelijkheden daartoe zijn.

In Dronenwijk doet zich op een tweetal plaatsen de mogelijkheid voor in de groene zone gelegen tussen RW 11 en de rand van de woonbuurt gebouwde voorzieningen te situeren voor verenigingen die weinig of geen buitenruimte vergen.

Deze twee plaatsen zijn in onderhavige herziening bestemd voor bijzondere doeleinden.

- in de bovengenoemde groene zone is ook een lokatie aangegeven voor de realisering van een gemeentelijke groenpost. Hiertoe is een bebouwingsvlak binnen de groenbestemming opgenomen.
- op grond van de door de bestaande bedrijven geuite wens tot uitbreiding is het bebouwingspercentage in de bestemming bedrijfsdoeleinden gewijzigd in 100%, alsmede is de maximale goothoogte met 0,50 m verhoogd tot 9 m. Voorts is binnen deze bestemming de bepaling vervallen dat de afstand tussen vrijstaande gebouwen tenminste 5 m dient te bedragen. Dit in verband met bestaande gebouwen, die reeds op een geringere afstand ten opzichte van elkaar staan. Voor de bestaande koekfabriek is de bouw van een 15 meter hoge silo mogelijk gemaakt.
- langs de Goudseweg is op twee lokaties de bouw van een dubbele respectievelijk een enkele woning mogelijk gemaakt. Tevens is de bouw van een fotostudio mogelijk gemaakt waaraan een bedrijfsbestemming is gegeven.
- voor de woningen aan de Elzenhof is thans een bijgebouwenregeling opgenomen, welke het mogelijk maakt een bijgebouw te realiseren buiten het thans aangegeven bebouwingsvlak. In verband met de aanwezigheid van Rijksweg 11 is een bebouwingsafstand tot de as van de Rijksweg aangehouden van 50 m. Voor een concrete aanvraag voor een dubbele garage aan de Elzenhof is een uitbreiding van het bebouwingsvlak aangegeven.

- ten behoeve van een reclamemast bij het motorbrandstofverkooppunt aan de Goudseweg is een hoogte opgenomen van maximaal 15 m. Een en ander sluit aan bij de maximale hoogte van lichtmasten op het nabij gelegen sportterrein.
- in de bestemming woondoeleinden is een regeling opgenomen voor de realisering van extra bijgebouwen ten behoeve van aan huis gebonden beroepen en lichamelijk gehandicapten.
- aan de Goudseweg is een tuincentrum gevestigd, waarvan in het vigerende bestemmingsplan een deel van de bestaande bebouwing, naar thans blijkt, ten onrechte niet in het bebouwingsvlak is opgenomen en derhalve in het overgangsrecht valt. In onderhavig plan is het bebouwingsvlak zodanig gecorrigeerd, dat alle bestaande bebouwing zich daarbinnen bevindt.
- binnen de bestemming "recreatieve doeleinden van actieve aard" bestaat thans een behoefte de plaatsing van lichtmasten mogelijk te maken. Het vigerende bestemmingsplan voorziet daar niet in. In de voorschriften is nu een bepaling opgenomen, die plaatsing van lichtmasten tot een hoogte van maximaal 15 m mogelijk maakt.
- verder is in deze herziening een drietal wensen van individuele bewoners opgenomen ten aanzien van het realiseren van bergingen en garageboxen buiten het bebouwingsvlak.

Om de relatie met het oorspronkelijke bestemmingsplan "Dronenwijk 1982" zo duidelijk mogelijk uit te laten komen, is gekozen voor de methodiek van een geïntegreerde regeling.

Dit houdt in, dat de onderhavige herziening geacht wordt deel uit te maken van het oorspronkelijke plan.

In de voorschriften is voorts rekening gehouden met de opmerkingen, welke door Gedeputeerde Staten zijn gemaakt in de begeleidende brief.

Met uitzondering van de opmerkingen ten aanzien van de overgangsbepalingen en de bepaling voor een maximum oppervlakte voor detailhandel in de bedrijfsbestemming is aan de opmerkingen tegemoet gekomen.

Een bepaling van een oppervlaktemaat wordt niet noodzakelijk geacht, enerzijds omdat er sprake is van ondergeschikte detailhandel in het kader van het bedrijf, anderzijds omdat in geval van volumineuze goederen een maatvoering voor detailhandel een weinig zinnige zaak is. Immers, één en ander is afhankelijk van de aard van de volumineuze goederen. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid zou hiermee rekening gehouden kunnen worden. Daarnaast kan één en ander in de hand worden gehouden door de toetsing van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten.

Kortom, er zijn ruimschoots voldoende mogelijkheden om grip te houden op de detailhandelsontwikkeling.

Ten aanzien van de artikelen V.1., V.3. en V.4. zij in aanvulling op de reacties in het overleg ex artikel 8 B.R.O. 1965 van het bestemmingsplan "Dronenwijk 1982" nog het volgende opgemerkt:

artikel V.1.

De situatie c zal feitelijk moeten leiden tot een gewijzigde vaststelling. Het is immers hoogst merkwaardig een dergelijke procedure te volgen en binnen een dergelijke korte termijn terug te komen op eerder ingenomen standpunten. Zulks is in strijd met de rechtzekerheid naar de burger.

In geval van situatie d zal een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

Hoewel de vaststellingstermijn, als genoemd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een termijn van orde is, zou overschrijding van deze termijn niet mogen leiden tot het ten onrechte onder de overgangsbepalingen brengen van rechtsgeldig tot stand gekomen bouwwerken. Het behoorlijk bestuur brengt met zich mee dat, in geval van overschrijding, de te realiseren bouwwerken alsnog worden opgenomen in het bestemmingsplan (zorgvuldigheidsbeginsel).

Opneming van een bepaling, als bedoeld onder d, zou in deze tekort doen aan de rechten van burgers en in strijd zijn met de rechtszekerheid.

Artikel V.3. en V.4.

Verwezen zij nog naar een K.B. van 18 januari 1982 Gulpen, waarin de Kroon opmerkte, dat ten onrechte geen ruimte wordt gelaten voor wijzigingen van het gebruik, waardoor de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Ten aanzien van de profielen zij nog opgemerkt, dat het gehanteerde systeem geenszins zou strijden met de eisen, welke terzake zijn opgenomen in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Immers, het profiel geeft een principe-doorsnede van de bestemming. Het feit, dat thans nog geen voetpad of parkeerstrook aanwezig is, wil nog niet zeggen dat dit a priori onmogelijk gemaakt moet worden.

De mogelijkheden voor herinrichting dienen derhalve niet op voorhand te worden beperkt.

Reacties overleg ex artikel 10 B.R.O.

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zijn ten aanzien van bestemmingsplan "le herziening bestemmingsplan Dronenwijk 1982" reacties ontvangen van de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
3. Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland
4. Hoogheemraadschap van Rijnland
5. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Midden-Holland
6. Stichting Huisvesting Bejaarden Bodegraven
7. N.V. Nederlandse Spoorwegen
8. Vereniging Milieudefensie, kerngroep Bodegraven

De instanties, als genoemd onder 7 en 8 deelden mede geen aanleiding in het bestemmingsplan te hebben gevonden tot het maken van opmerkingen.

De overige instanties maakten de volgende opmerkingen, welke gevolgd wordt door een reactie.

1. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland

1.1. Geluid.

In de herziening zijn enkele woningen geprojecteerd binnen de geluidzone R.W. 11 en de Goudseweg.

De geluidsituatie dient te worden vermeld in het plan.

Een mogelijke procedure ex. Wet Geluidhinder dient tijdig te worden doorlopen.

Reactie ad 1.1.

In het plangebied, waarop de herziening betrekking heeft is een bouwlocatie opgenomen waarop inmiddels twee woningen zijn gerealiseerd. Aan de daartoe verleende bouwvergunning zijn, op basis van akoestisch onderzoek, voorwaarden met betrekking tot het ge-

luidsaspect verbonden.

1.2. Bebouwingsvrije strook.

Het beleid van Rijkswaterstaat is er op gericht bebouwingsvrije zones van 75 m gemeten vanuit het hart van de rijkswegen aan te houden. Dit wordt ingegeven door de hinder die bebouwing voor de weg zou kunnen opleveren (in verband met mogelijke uitbreiding van de weg en eventuele maatregelen die zouden moeten worden getroffen in het kader van de geluidhinder).

In verband met het voorstaande wordt verzocht nader te bezien of de in die zone geplande nieuwe functies niet elders zouden kunnen worden geprojecteerd.

Reactie ad 1.2.

Wellicht had een andere locatie nog wel tot de mogelijkheden kunnen behoren; de betreffende gebouwtjes zijn evenwel ter plaatse reeds gerealiseerd.

1.3. Juridische vormgeving.

Verzocht wordt vrijstellingsregeling in art. II 7f sub C in overeenstemming te brengen met de Nota perifere detailhandel van de provincie. Dit houdt in dat bij medewerking aan vestiging van een bouwmarkt of grootschalige meubelhandel alsnog -naast het al verplichte advies van de Rijksconsultant Economische Zaken - een verklaring van geen bezwaar van het College van Gedeputeerde Staten vereist is. Verder wordt verzocht u het begrip "tuincentrum" nader te omschrijven.

Reactie ad 1.3.

Aan de opmerkingen is tegemoet gekomen.

2. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland

Ten aanzien van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Dronenwijk" is opgemerkt dat het beleid van de Rijkswaterstaat inzake bebouwing

langs rijkswegen erop was gericht bebouwingsvrije zones van 100 m uit assen van autosnelwegen en van 75 m uit secundaire wegen (autowegen) aan te houden. Inmiddels is het beleid terzake zodanig gewijzigd dat gestreefd wordt naar het vrijhouden van 75 m bebouwingsvrije zones uit de as van auto(snel)wegen.

Gezien het gebruik van een projecteerd gebouwtje ten behoeve van de bestemming "openbaar groen" is bij wijze van uitzondering destijds geen bezwaar gemaakt tegen het oprichten van dit gebouwtje binnen de bebouwingsvrije zone.

In de voorliggende herziening wordt thans wederom bebouwing binnen 75 m uit de wegas van rijksweg 11 geprojecteerd. Hiermede kan echter uit oogpunt van Rijkswegbeleid niet ingestemd worden. Verzocht wordt rekening te houden met het Rijksbeleid tot het handhaven van een bebouwingsvrije zone van 75 m uit de wegas.

Geen overwegend bezwaar bestaat tegen het nog steeds geprojecteerde gebouwtje ten behoeve van het onderhoud van het openbaar groen.

Reactie ad 2

Verwezen zij naar de reactie onder 1.2.

3. Rijksconsulent voor Economische Zaken

Tuincentrum: toelichting blz 3.

Ter voorkoming van branche-ervaging lijkt het goed alsnog een begripsomschrijving op te nemen, te weten:

"Een vestiging waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij noodzakelijke hulpmaterialen ten verkoop worden aangeboden.

Volumineuze goederen: toelichting blz.4.

Geadviseerd wordt bij de vrijstellingsmogelijkheid voor de detailhandel in volumineuze goederen die voor bouwmaterialen en meubelen uit te sluiten.

Zo niet, dan zou de vrijstellingsmogelijkheid voor de detailhandel

in genoemde goederen aan de volgende restrictie gebonden moeten worden:

"mits de rijksconsulent voor economische zaken vooraf in de gelegenheid is gesteld over de gevraagde vrijstelling advies uit te brengen en van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben; een en ander met dien verstande dat in het geval van detailhandel in bouwmaterialen een verklaring van geen bezwaar slechts noodzakelijk is wanneer burgemeester en wethouders wensen af te wijken van het advies van de rijksconsulent".

Daarmede is de vrijstelling dan conform het gestelde in de nota "Grootschalige perifere detailhandel in de provincie Zuid-Holland (1985)".

Reactie ad 3

Een begripsomschrijving voor tuincentrum is alsnog opgenomen. De regeling met betrekking tot detailhandel is in overeenstemming gebracht met de betreffende provinciale nota.

4. Hoogheemraadschap van Rijnland

Hoewel in het gehele plangebied gemeentelijke riolering aanwezig is lozen in de omgeving van het perceel Goudseweg 175 nog enkele woningen in oppervlaktewater.

Uit het oogpunt van waterkwaliteitszorg is het van belang dat deze woningen zo snel mogelijk op de riolering worden aangesloten.

Verzocht wordt aan het college hiervoor een plan op te stellen en het Hoogheemraadschap daaromtrent nader te informeren.

Voorts wordt er op gewezen dat de in de groene zone tussen R.W. 11 en de Dronenweg gesitueerde bebouwing voor verenigingen eveneens aan de gemeentelijke riolering dient te worden aangesloten.

Reactie ad 4

De gesignaleerde aansluitingsproblemen op het rioleringsstelsel betreffen technische uitvoering en zijn geen zaken, die via het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Bij de uitvoering zal met de betreffende aansluitingen rekening worden gehouden.

5. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden-Holland

De aan- en afvoerwegen van het in Dronenwijk gelegen bedrijventerrein doorkruisen gebieden die in hoofdzaak zijn aangewezen voor woondoeleinden. Daar dit bedrijventerrein grenst aan Rijksweg 11 nabij de plaats waar het toekomstige tracé van het bestaande afbuigt, is het wenselijk om, nu het bestemmingsplan wordt herzien, gronden aan te wijzen die bestemd zijn voor het creëren van een toekomstige aansluiting van dit industrieterrein op (de toekomstige) Rijksweg 11, bij voorkeur rechtstreeks, eventueel via een parallelbrug, maar in ieder geval gelegen buiten de bestaande woonbebouwing.

Reactie ad 5

Onderzoek wordt verricht naar een nieuwe aansluiting op R.W. 11. Thans is evenwel nog niet bekend of een nieuwe aansluiting op R.W. 11 zal kunnen worden gerealiseerd en in het positieve geval welk tracé daartoe zal worden gevolgd. Gelet op de genoemde bestaande onduidelijkheid wordt het prematuur geacht in de onderhavige partiële planherziening terzake reeds nieuwe bestemmingen op te nemen.

6. Stichting Huisvesting Bejaarden Bodegraven

De herziening van het bestemmingsplan betreft ondermeer de opname van de inmiddels gerealiseerde uitbreiding van het woningcomplex Rijngaarde van de stichting, waarmede door de Stichting wordt ingestemd.

De bestemming "bedrijfsdoeleinden" beoogt de aanhangige uitbreiding van het bedrijfspand Van Welzen Bakkerijen b.v. in het bestemingsplan te verwerken. Daartegen bestaat van de zijde van de Stichting geen bezwaar.

Evenwel lijkt het, dat de betreffende verruiming van de bouw-mogelijkheden (hoogte en afstand tot bouwrens) niet alleen zal gelden voor dit concrete bouwplan, maar een algemeen karakter zal dragen. Mocht dit het geval zijn, dan zou de Stichting graag nader worden geïnformeerd over de mogelijkheden tot uitbreiding van andere bedrijven, die dan zouden ontstaan. Gedacht wordt daarbij met name aan de gevolgen voor de verkeerssituatie op de Vrije Nesse, die van direct belang is voor de bewoners van de woningen aan Rijngaarde.

Reactie ad 6

De verruiming van de bouw-mogelijkheden heeft eveneens betrekking op de overige buiten de op de plankaart van deze herziening aangegeven vlakken met de bestemming bedrijfsdoeleinden. Die vlakken zijn thans ook op de plankaart aangegeven. De verruiming in hoogte is evenwel slechts 0,50 m zodat voor een verhoging van verkeersintensiteit op de Vrije Nesse als gevolg van deze planherziening niet hoeft te worden gevreesd. De verruiming in die zin dat minimale afstanden tussen gebouwen zijn vervallen zal evenmin tot een verhoging van de verkeersintensiteit aanleiding geven daar het een aanpassing aan de bestaande situatie betreft. Voor wat betreft het verkeersaspect zij voorts verwezen naar de reactie onder 5.

Barendrecht, december 1988.