



## Raadsvoorstel

|                    |                                                                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raadsvoorstel d.d. | 3 augustus 2021                                                                                                          |
| Registratienummer  | Z/20/089369 / DOC-21184693                                                                                               |
| Onderwerp          | Bestemmingsplannen Wilhelminastraat 72-82, Dammekant ten noorden van 2b en Noordzijde ten oosten van 116c in Bodegraven. |
| Commissie          | Ruimte                                                                                                                   |
| Portefeuillehouder | J.L. van den Heuvel                                                                                                      |

### Te nemen besluit

Het vaststellen van de bestemmingsplannen 'Wilhelminastraat 72-82', 'Dammekant ten noorden van 2b' en 'Noordzijde ten oosten van 116c'.

### Aangeboden stukken ter bespreking

- De ontwerpbestemmingsplannen voor de drie afzonderlijke locaties;
- De ingediende zienswijzen en de concept beantwoording;

### Bijzonderheden

Op het ontwerpbestemmingsplan 'Dammekant ten noorden van 2b' zijn geen zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Noordzijde naast 116c' zijn geen reden het bestemmingsplan niet vast te stellen maar leiden wel tot technische aanpassingen van het bestemmingsplan. Het voorstel is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Concreet gaat het om de volgende wijzigingen:

- o Artikel 1.8 over bebouwingspercentage wordt geschrapt: Deze term is alleen in artikel 1.8 gedefinieerd maar komt niet terug in de regels. Dat leidt tot verwarring.
- o In de tabel onder artikel 3.2 onder h wordt verwezen naar de uitzondering in artikel 3.2 onder f maar dat moet onder g zijn.
- o De verbeelding van de aanduiding voor de dove (noord)gevel, wel benoemd in de regels van het bestemmingsplan was niet opgenomen. Deze wordt alsnog toegevoegd.
- o De voorwaarden 2 en 3 van het Besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder (nodig vanwege het wegverkeerslawaai en de situering van de woning op korte afstand van provinciale weg) worden in het bestemmingsplan opgenomen. Dat betreft:
  - de gevelwering van de dove noordgevel dient ten minste 30 dB te zijn;
  - In overeenstemming met het Bouwbesluit 2012 dient de gevelwering van de zijgevels ten minste 26 dB te zijn.
- o Artikel 10: De formulering wordt iets aangepast. In plaats van "is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en in stand wordt gehouden" de volgende aanpassing "is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen in stand wordt gehouden"
- o Artikel 6: De genoemde maten voor het overschrijden van de bouwgrens, zonder nadere afweging (in tegenstelling dat de afwijkingsregels in artikel 9) worden kleiner. Gelet op de schaal van het perceel en de ligging en de wens om het doorzicht naar de Oude Rijn te behouden, zijn de afwijken te fors ten opzichte van de schaal van het plan. De nieuwe aanpassing van artikel 6.1 luidt als volgt:  
"De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:  
a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;  
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt.

## **Betrokken personen en/of partijen**

Er is intensief overleg geweest met de initiatiefnemer en een van de omwonenden aan van de locatie aan de Noordzijde. Op 11 februari 2020 is er een informatieavond gehouden voor het bouwplan aan de Wilhelminastraat 72-82.

## **Laatste vergadering(en) waarin dit onderwerp eerder is geagendeerd**

Uw raad is over het project waar de bestemmingsplannen mee samen hangen geïnformeerd met de raadsinformatiebrieven van:

- 12 april 2019 nr.19 (herontwikkeling locatie timmerfabriek Van den Oudenrijn);
- 15 januari 2020 nr. 5 (ter visielegging voorontwerpbestemmingsplan Wilhelminastraat 72-82);
- 17 maart 2021 nr. 24 (voortgang project ontwikkeling oude locatie timmerfabriek Vd Oudenrijn, Wilhelminastraat) waarin ook de ter visielegging van de ontwerpbestemmingsplannen is aangekondigd.

## **Achtergrondstukken ter kennisname**

Impressietekeningen van het bouwplan zijn toegevoegd.

## **Inleiding**

Het voorstel om de drie bestemmingplannen vast te stellen houdt verband met de herontwikkeling van de voormalige locatie van timmerfabriek Van den Oudenrijn naar een woningbouwplan voor 26 woningen. Het bouwen van een woning aan de Dammekant en één aan de Noordzijde is de uitkomst van het onderhandelingsproces met de eigenaar / ontwikkelaar. Aanvankelijk bestond het bouwplan uit 28 woningen. De wens van het college is het doorzicht naar de Oude Rijn te behouden. De twee woningen die door deze wens in het bouwplan zijn komen te vervallen worden gecompenseerd aan de Dammekant en de Noordzijde.

## **Argumentatie**

Het heeft enige tijd geduurd een woningbouwplan te ontwerpen dat zowel aanvaardbaar was voor de eigenaar, de omwonenden en ook de gemeente. Echter, met het vaststellen van een bestemmingsplan voor de Wilhelminastraat 72-82 krijgt een van de laatste voormalige bedrijfslocaties in het dorps hart van Bodegraven een invulling met woningbouw. Timmerfabriek Van den Oudenrijn is in 2011 verplaatst naar het bedrijvenpark Rijnhoek. Dit bedrijvenpark is ontwikkeld om bedrijven uit het dorps hart van Bodegraven te verplaatsen als er geen ruimte op de bestaande locatie bestond om uit te breiden en /of hinder voor omgeving opleverden.

## **Zienswijzen**

Hieronder volgt kort een samenvatting van de ingediende zienswijzen met bijbehorende reactie. Voor de uitgebreide reactie is als bijlage de Nota beantwoording zienswijzen toegevoegd, alsmede de concept brieven aan de omwonenden van de locatie aan de Noordzijde.

### Zienswijzen bestemmingsplan Wilhelminastraat 72-82:

Door twee omwonenden en de Stichting Historische Kring Bodegraven zijn zienswijzen ingediend. De zienswijze van een van de omwonenden gaat over de ruimte die gereserveerd is voor een extra traforuimte (er is behoefte aan een extra stroomvoorziening in dit deel van Bodegraven). Hij wil daar geen hinder van ervaren.

Reactie: Een trafo-ruimte is vergunningsvrij, mits het aan bepaalde afmetingen voldoet. Over de exacte situering vindt nog overleg plaats omdat het nutsbedrijf geen eigenaar van de grond is. Op dit moment is de betreffende grond overigens eigendom van de Rohato b.v. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over overdracht van de grond aan de gemeente.

De andere omwonende, die tegenover de te ontwikkelen locatie woont, vindt dat de gemeente handelt in strijd met het eigen parkeerbeleid omdat de initiatiefnemer de parkeerbehoefte niet volledig op eigen terrein oplost. Voor het overige is de reactie een herhaling van argumenten die ook al in de inspraakreactie staan, daar wordt in de beantwoording overigens wel (weer) inhoudelijk op ingegaan. Reactie: De onderbouwing voor de parkeeroplossing is aangepast. De uitritten en openbare parkeerplaatsen aan de Wilhelminastraat worden niet meegenomen in de parkeerbalans. Omdat er in de huidige situatie sprake is van legale kamerbewoning is deze functie nu wel meegenomen en gesaldeerd in de parkeerbalans. Conclusie is dat de parkeerbehoefte van de 26 woningen volledig op

eigen terrein plaatsvindt, en er effectief zelfs een klein overschot is. Hetgeen op een binnenstedelijke transformatielocatie sowieso al uitzonderlijk is.

#### Zienswijzen bestemmingsplan Noordzijde:

Door de bewoner van Noordzijde 119 voert allerlei argumenten aan tegen een extra woning op deze locatie, o.a. te weinig parkeerruimte op eigen terrein, extra verkeersaantrekkende werking en aantasting privacy. Reactie: De woning aan de Noordzijde 119 ligt op ongeveer 70 m van de locatie waar de nieuwe woning komt te staan. In alle redelijkheid levert dit geen onevenredige hinder op. Het is ook de vraag wat precies het belang van deze buurman is, wiens woning op 70 meter van de nieuw te bouwen woning is gesitueerd. De indiener geeft wel terecht aan dat er een paar technische fouten in het bestemmingsplan staan (o.a. de aanduiding dove gevel in regels benoemd maar niet op de verbeelding weergegeven en een verkeerde verwijzing naar een artikel). Dit wordt aangepast, wat leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Een andere omwonende vindt dat je de woning niet kunt aansluiten op de plaatselijke riolering vanwege het bereiken van de maximale capaciteit. Een nieuw te bouwen woning moet zelfstandig op het riool aansluiten buiten de pompinstallatie van de bestaande woningen. Reactie: Dit is geen zienswijze die relevant is voor het bestemmingsplan. Het argument dat de bestaande pomp-put aan zijn maximale capaciteit zit is onjuist. Een aansluiting voor een extra woning is verantwoord.

#### **Duurzaamheid**

De ontwikkelingen van een in verval geraakte voormalige bedrijfslocatie naar een hedendaags bouwplan met 26 woningen is een duurzame ontwikkeling. De woningen zullen vanwege de inmiddels in het Bouwbesluit opgenomen BENG-normen (= Bijna energie neutrale gebouwen) voldoen aan actuele duurzaamheidseisen. De eigenaar heeft het plan zonnepanelen te plaatsen op een deel van de daken van het woongebouw aan de Rijnkade, en zal duurzamer bouwmaterialen gebruiken dan doorgaans gebruikelijk.

#### **Vervolgtraject**

Na vaststelling van de bestemmingsplannen worden deze gepubliceerd. Tegen de vastgestelde bestemmingsplannen kunnen belanghebbenden beroep instellen. De bestemmingsplannen treden in werking na afloop van de beroepstermijn.

Als het bestemmingsplan voor de Wilhelminastraat in werking treedt is de planning dat de eigenaar een deel van de nog bestaande bebouwing sloopt. Het pand Wilhelminastraat 74-76 (het oorspronkelijke woonhuis van de familie Van den Oudenrijn) blijft behouden. Vervolgens laat de eigenaar archeologisch onderzoek uitvoeren en zorgt voor het weghalen van de bodemverontreiniging. Start van de bouw is gepland voor het eerste kwartaal van het jaar 2022.

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,  
De secretaris a.i.,

De burgemeester,

mw. L. Keijzers

mr. C. van der Kamp