



Rapport

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan en omgevingsvergunning Bunderhof 2

6 juni 2016





Inhoud

1.	Bestemmingsplan Bunderhof 2 en omgevingsvergunning	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beantwoording zienswijzen	4
2.	Thematische beantwoording zienswijzen	5
2.1	Woningdichtheid	5
2.2	Ontsluiting Bodegraafsestraatweg.....	5
2.3	Verkeer	7
2.4	Sociale veiligheid	9
2.5	Uitvoerbaarheid	10
3.	Beantwoording zienswijzen	12
3.1	Eigenaar Bodegraafsestraatweg 155.	12
3.2	Eigenaar Bodegraafsestraatweg 153.	12
3.3	Bewoners Doggersbanklaan.	13
3.4	Eigenaar Klipperwerf 37.	14
3.5	Wijkteam Plaswijck.	17
4.	Overlegpartners	20
4.1	College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk	20
4.2	Hoogheemraadschap van Rijnland	21
5.	Ambtelijke wijzigingen	22
6.	Overzicht van wijzigingen	24
7.	Bijlagen	26



1. Bestemmingsplan Bunderhof 2 en omgevingsvergunning

1.1 Inleiding

Bestemmingsplan Bunderhof 2 is opgesteld met het oog op het realiseren van 14 vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De locatie is gelegen in het verlengde van Bunderhof 1, aan de Doggersbanklaan, tussen de Omloopkade en de Bodegraafsestraatweg. Het bestemmingsplan Bunderhof 2 biedt het juridisch kader waarmee de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Op 21 april 2016 heeft er een informatieavond plaatsgevonden in Het Ankerlicht te Gouda. Op deze informatieavond zijn enkele (veelal direct) omwonenden gekomen. Tijdens deze avond is inhoudelijke informatie gegeven over het bestemmingsplan, over de te volgen procedure en over de mogelijkheden om tegen dit plan op te komen.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben met ingang van 14 april 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De procedure van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt gecoördineerd op grond van de coördinatieregeling. Tijdens deze termijn zijn 1 mondelinge en 5 schriftelijke zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn door vooroverleginstanties gereageerd, en wel door het Hoogheemraadschap van Rijnland en gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In deze nota worden de ingediende zienswijzen en vooroverlegreacties beantwoord.

Het wijkteam Plaswijck heeft een zienswijze per e-mail verzonden binnen de termijn van ter inzagelegging. Formeel stond de digitale weg niet open voor het indienen van zienswijzen en dient het bevoegd gezag de reclamant in de gelegenheid te stellen om het gebrek te herstellen. Omdat de zienswijze maar net binnen de termijn is ingediend, is de per e-mail verzonden zienswijze aangemerkt als schriftelijke zienswijze en zodoende ontvankelijk.

1.2 Beantwoording zienswijzen

Onderstaand volgt een samenvatting van de in de zienswijze genoemde bezwaren, steeds in cursief gevolgd door de beantwoording. Indien de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt dit aan het einde van de zienswijzen als conclusie weergegeven. In verband met de privacy zijn de binnengekomen zienswijzen geanonimiseerd.

Omdat een groot aantal zienswijzen zich richt op dezelfde aspecten, wordt begonnen met een thematische beantwoording. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens per zienswijze ingegaan op de volledige zienswijze(n).



2. Thematische beantwoording zienswijzen

2.1 Woningdichtheid

Ingediend door:

- a. Eigenaar Bodegraafsestraatweg 155.
- b. Eigenaar Bodegraafsestraatweg 153.

Zienswijze:

Verzocht wordt om het zuidelijke deel van het bouwplan minder dicht te bebouwen gelet op de afstand tot de bebouwing aan de Bodegraafsestraatweg.

Commentaar:

Het gemeentebestuur erkent dat de dichtheid met gebouwen toe zal nemen ten opzichte van de huidige situatie. Niettemin meent het gemeentebestuur dat er sprake is van een passende ontwikkeling op onderhavige locatie.

In het algemeen kan gesteld worden dat het plan zich kenmerkt door een ruime opzet.

Het plangebied sluit qua verkaveling aan bij Bunderhof fase 1. Het doel is om een plan te realiseren met een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit, dat een visuele en stedenbouwkundige eenheid vormt met Bunderhof 1. Het gebied heeft een langgerekte vorm en volgt daarmee de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. De woningen sluiten ook qua architectuur en materialisatie aan bij de woningen in Bunderhof fase 1.

Op aangeven van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is het bouwplan aangepast met meerdere woning typologieën en het treffen van maatregelen die verder dichtslibben in de toekomst voorkomen, om de realisatie van 'wonen in het groen' te bereiken.

Ook programmatisch is meegegeven om vooral vrijstaande woningen in het topsegment in het plan op te nemen om zo tegemoet te komen aan de vraag naar (groenstedelijk) topmilieu in Gouda.

Om het dichtslibben in de toekomst te voorkomen, zijn op aangeven van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit alle garages in het bouwplan zo ver mogelijk naar achteren geplaatst en allemaal aan dezelfde zijde van de woning. Aan de andere zijde van de kavel wordt een ruime onbebouwde strook gegarandeerd.

De regels van het bestemmingsplan verhinderen dat de gronden tussen de hoofdgebouwen bebouwd kunnen worden met hoofdgebouwen.

Om te verhinderen dat het bestemmingsplan een kap met een groter volume toelaat dan waarvoor een vergunning is aangevraagd wordt in het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen voor de woningen met een samengesteld dakvlak, met hieraan een bouwregel verbonden dat de dakvorm van deze woningen dient te bestaan uit een samengestelde kap (kap met tenminste 4 hellende dakvlakken) met een kaphelling van tenminste 40 en ten hoogste 60 graden.

Aan de zuidzijde van de locatie bevindt zich thans een gebouw, waarin een teakhandel was gevestigd. Ingevolge het geldende bestemmingsplan Plaswijck kan dit gebouw tot een hoogte van 14,00 m worden herbouwd. Dit gebouw zal in het kader van de planontwikkeling worden gesloopt. Alles overwegende is het gemeentebestuur van oordeel dat de prioriteit ligt bij de uitvoering van dit plan in deze vorm.

2.2 Ontsluiting Bodegraafsestraatweg

Zienswijze 1. Vrees voor ontsluiting Bodegraafsestraatweg

Ingediend door:

- a. Eigenaar Bodegraafsestraatweg 155.
- b. Eigenaar Bodegraafsestraatweg 153.

Zienswijze:

Gevreesd wordt dat, als alles gerealiseerd is, er behoefte zal ontstaan aan een tweede verbinding met de Bodegraafsestraatweg naast het appartementsgebouw De Breevaartshof.

Commentaar:

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om een ontsluiting te realiseren op de Bodegraafsestraatweg ten behoeve van de woningen in het plangebied Bunderhof 2. Het bestemmingsplan bevat waarborgen



om dit tegen te gaan. Het zuidelijk deel van het plangebied Bunderhof 2 is voorzien van de bestemming Bedrijf. Deze bestemming laat geen ontsluiting op de openbare weg toe, anders dan voor de aanliggende gronden en percelen. Om te voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over wat er verstaan wordt onder 'aanliggende gronden en percelen', is dit nader gedefinieerd in de regels van het bestemmingsplan..

De bestaande in- en uitrit naar de Bodegraafsestraatweg valt binnen het bestemmingsplan Plaswijck. Voor zover daar de rechtszekerheid in het geding zou kunnen komen, is een aanpassing van het plan doorgevoerd. Daarom is de bestemming Bedrijf-Tuincentrum ter plaatse van de bestaande inrit binnen het plangebied betrokken en voorzien van eenzelfde bestemming Bedrijf als de gronden met de bestemming Bedrijf die in het ontwerpbestemmingsplan Bunderhof 2 reeds betrokken waren. Tot slot is de realisatie en instandhouding van de afsluiting van de calamiteitendoorgang in het zuidelijk deel van het plangebied gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting.

Zienswijze 2. Ontsluiting op de Bodegraafsestraatweg is verkeerstechnisch te verkiezen boven ontsluiting via de Doggersbanklaan op de Reeuwijkse Randweg.

Ingediend door:

- a. College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
- b. Bewoners Doggersbanklaan

Zienswijze:

Gevraagd wordt om een ontsluiting via de Bodegraafsestraatweg.

Daarnaast wordt de suggestie gedaan om de huidige fietsersoversteek (Watergraspad) circa 200 meter noordelijker te plaatsen en samen te laten vallen met de ontsluiting van Bunderhof 2.

Commentaar:

Aan de hand van het verkeersonderzoek, uitgevoerd door verkeerskundig kundig adviesbureau Vermeer (7 april 2016), kan in redelijkheid het standpunt worden ingenomen dat een geprognosticeerde verkeerstoename als gevolg van de nieuw te realiseren woningen in Bunderhof 2 van circa 113 motorvoertuigen per etmaal op de aansluiting met de Reeuwijkse Randweg als gevolg van dit plan zo gering is, dat dit niet tot onevenredig grotere verkeersonveilige situaties zal leiden, dan wel dat anderszins een onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

In het verkeerskundig onderzoeksrapport bij het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd waarom een ontsluiting via de Doggersbanklaan op de Reeuwijkse Randweg uit verkeerskundig oogpunt de voorkeur geniet boven een ontsluiting op de Bodegraafsestraatweg. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. De Bodegraafsestraatweg heeft de functie van een gebiedsontsluitingsweg. Deze wordt gekenmerkt door de mogelijkheid voor het verkeer om op de wegvakken door te stromen en op de kruispunten uit te wisselen. Dit heeft als consequentie dat op wegvakken zo weinig mogelijk verstoringen in de verkeersstroom mogen optreden.

Aansluitingen van ondergeschikte wegen op gebiedsontsluitingswegen zijn potentiële conflictpunten. De relatieve snelheidsverschillen kunnen groot zijn. De kans op letsel is bij een ongeval groot. Dit betekent dat er terughoudend moet worden omgegaan met het aantal aansluitingen van erftoegangswegen op een gebiedsontsluitingsweg.

Bovendien is het creëren van een aansluiting alleen met ingrijpende en kostbare maatregelen mogelijk en zal het verkeerskundig gezien nooit optimaal worden vanwege de negatieve invloed van een verkeersregelininstallatie op de doorstroming van het doorgaande verkeer op de Bodegraafsestraatweg en vanwege de negatieve effecten op de verkeersveiligheid in verband met het blijvende slechte uitzicht op het kruispunt.

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft in haar zienswijze niet aannemelijk gemaakt dat het verkeersrapport zodanige gebreken of leemten bevat dat de raad zich bij de besluitvorming hierop niet mag baseren.

In overleg met de wegbeheerder van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk is er in mei 2016 een verkeerstelling uitgevoerd op de Doggersbanklaan in De Bunderhof (gemeente Bodegraven-Reeuwijk) door middel van telslangen. De wegbeheerder heeft per e-mailbericht toestemming verleend. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de aanwezige verkeersintensiteiten en snelheden op deze locatie. Op last van het college van burgemeester en wethouders is deze meting gestopt. Hierdoor is er data voor drie volledige werkdagen en twee weekenddagen beschikbaar. Verkeerskundig gezien is dit een representatieve meting.



Uit de meting is een gemiddelde weekdagintensiteit 168 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag (160 motorvoertuigen per etmaal per gemiddelde werkdag) gebleken. Dit is fors lager dan dat op basis van CROW kengetallen in het verkeersonderzoek ten behoeve van Bunderhof 2 is gehanteerd (266 motorvoertuigen per etmaal per werkdag). Verkeerskundig gezien leverde de verkeersintensiteit van 266 motorvoertuigen verhoogd met een toekomstige groei ten gevolge van Bunderhof 2 van 113 motorvoertuigen al geen problemen op. De werkelijke verkeersintensiteiten van De Bunderhof (gemeente Bodegraven-Reeuwijk) en Bunderhof 2 (gemeente Gouda) (totaal ca. 260-270 motorvoertuigen per etmaal per gemiddelde werkdag) zullen dus zeker geen problemen opleveren bij een enkelzijdige ontsluiting van alle woningen op de Reeuwijkse Randweg. De resultaten van deze verkeersmeting zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

De suggestie van de bewoners van de Doggersbanklaan om de huidige fietsoversteek (Watergraspad) circa 200 meter noordelijker te plaatsen en samen te laten vallen met de ontsluiting van Bunderhof 2 is inmiddels verkeerskundig onderzocht en weergegeven in het aanvullend "verkeersonderzoek optie 3" d.d. 14 mei 2016.

De resultaten hiervan zijn als volgt.

Het verplaatsen van de verkeersregelininstallatie en het opwaarderen van de bestaande uitrit ter hoogte van huisnummer 149 tot een volwaardige kruising als ontsluiting van Bunderhof 2 en het verplaatsen van de fietsrelatie van het Watergraspad naar deze ontsluiting levert meer nadelen dan voordelen op, omdat.

- *De fietsoversteek Watergraspad nu iets centraler ligt;*
- *Er gewijzigde fietsstromen ontstaan, waardoor:*
 - *Overlast in bestaande wijk Plaswijck (bromfietzers die een andere route kiezen) ontstaat*
 - *Omrijden voor fietsers van en naar ene deel van de wijk Plaswijck richting (zuid) oosten van Gouda, bovendien bestaat er voor fietsers van en naar Reeuwijk (brug) al het Bruggenpad en de verbinding naar de Doggersbanklaan;*
- *Er sprake zal zijn van verminderde doorstroming en verkeersveiligheid op de Bodegraafsestraatweg door verplaatsing van de verkeersregelininstallatie en bij handhaven bushaltes ter hoogte van het Watergraspad*
 - *Bij het eventueel verplaatsen van de bushaltes heeft dit consequentie voor de dienstregeling en verdeling van de halteplaatsen van het Openbaar Vervoer*
 - *De verplaatsing van de bushaltes en VRI brengen behoorlijke kosten met zich mee (detectielussen, nutsvoorzieningen, aanleg overige haltevoorzieningen).*
- *Een verkeersregelininstallatie is uit oogpunt van beheer en onderhoud een kostbare voorziening.*
- *Als de verkeersregelininstallatie niet functioneert, blijft er een verkeersonveilige situatie over.*
- *Een fysieke oplossing in de vorm van een middeneiland met voldoende uitzicht voor het oprijdende verkeer vanuit Bunderhof, verkeerskundig gezien, de voorkeur heeft maar is gezien de breedte van de Bodegraafsestraatweg niet realistisch*

De rapportage als gevolg van deze "optie 3" is bij het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3 Verkeer

Zienswijze 1. Onvoldoende aandacht besteed aan de huidige situatie van de Doggersbanklaan

Ingediend door:

- a. Wijkteam Plaswijck.

Zienswijze:

Er wordt op aangedrongen om de inrichting van het nieuwe wegdeel van de Doggersbanklaan ter hoogte van Bunderhof 2 te baseren op de ontwerprichtlijnen van het CROW en het DuurzaamVeilig beleid.

Commentaar:

Wat betreft de verkeersveiligheid zal voor de nieuwe indeling van het zuidelijk gedeelte van de Doggersbanklaan (plangebied Bunderhof 2) de richtlijnen van het CROW voor duurzame veilige weginrichting worden gevolgd. Hiertoe zal in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.



Het bestaande deel van de Doggersbanklaan in Bunderhof 1 is momenteel niet duurzaam veilig ingericht volgens richtlijnen van de CROW. Gemeente Gouda kent de argumenten niet waarom daarvan is afgeweken.

In het kader van een duurzaam verkeersveilige inrichting van de huidige Doggersbanklaan wordt in het verkeersrapport geadviseerd de op- en afritten van de bestaande plateaus aan te passen volgens de CROW-richtlijnen voor een drempel ter hoogte van Doggersbanklaan 20 en bovendien een extra drempel aan te brengen ter hoogte van Doggersbanklaan 16. Voor het verlengde van de Doggersbanklaan in Bunderhof 2 wordt geadviseerd om ter hoogte van de bouwkavels kavel 12 en 7B een verkeersdrempel aan te brengen volgens de CROW richtlijnen voor een drempel 20. ERA Contour heeft meermaals bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk te kennen gegeven bereid te zijn om op haar kosten drempels aan te leggen in de huidige Doggersbanklaan (plangebied Bunderhof 1). Over de locatie en het model heeft ERA Contour afstemming en overeenstemming met een afvaardiging van de huidige bewoners van de Doggersbanklaan. Naar aanleiding van dit gesprek is instemming van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gevraagd. De verkeersveiligheid in het verlengde van de Doggersbanklaan als 30 km/uur-gebied is met de gekozen inrichting voldoende gewaarborgd.

In het onderzoeksrapport (bijlage 11 bij het ontwerp bestemmingsplan) is een verkeerskundige reactie gegeven op de klachten van de bewoners. Gelet op het standpunt van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en geuite zorgen van omwonenden is in overleg met gemeente Bodegraven-Reeuwijk recent een verkeerstelling en snelheidsmeting van het gemotoriseerde en bromfietsverkeer gehouden om zodoende te onderzoeken of gehanteerde uitgangspunten in het verkeersrapport (de redelijkerwijs te verwachten werkelijkheid) te zeer afwijken. De uitkomsten hiervan zijn toegelicht onder paragraaf 2.2..

Zienswijze 2. Verlenging van de Doggersbanklaan leidt tot afname van verkeersveiligheid en zoekend verkeer.

Ingediend door:

- a. College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
- b. Bewoners Doggersbanklaan

Zienswijze:

Met dit plan wordt een doodlopende weg gecreëerd van ruim 500 meter. Dit wordt een zeer onlogische keuze gevonden en ruimtelijk gezien niet acceptabel. Door verlenging van de Doggersbanklaan neemt de verkeersveiligheid in de Doggersbanklaan af. Daarnaast zal dit leiden tot zoekend verkeer vanwege onvindbare huisadressen.

Commentaar:

Er valt niet in te zien waarom een doodlopende weg van 500 meter een onlogische keuze en ruimtelijk gezien onacceptabel zou zijn. Als dat zo zou zijn dan zou ook Bunderhof 1 onacceptabel zijn, en gebleken is dat dit niet het geval is. Waar het om gaat, is dat er een goed woon- en leefmilieu wordt gecreëerd en de verkeersveiligheid optimaal wordt gewaarborgd. Allereerst kan worden opgemerkt dat het inderdaad als een klein nadeel gekwalificeerd zou kunnen worden dat het plangebied slechts aan één kant toegankelijk is, maar daar staat tegenover dat daarmee gegarandeerd is dat doorgaand verkeer hier ook niet zal komen.

In het ontwerp is voorzien in een draaicirkel aan het einde van de nieuw aan te leggen weg zodat er een keermogelijkheid is. Deze keermogelijkheid is voorzien van de bestemming Verkeer – Verblijf. Reeds in een vroeg stadium heeft overleg plaatsgevonden over de ontwikkeling met de brandweer. Hieruit is naar voren gekomen dat een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar moet zijn. Een doodlopende weg is een weg die maar aan één zijde in en uit te rijden is. Hoewel er niet voldaan kan worden aan de eis van een tweede onafhankelijke route kan in deze situatie wel sprake zijn van een goede bereikbaarheid. Een adres wordt als bereikbaar aangemerkt als een blusvoertuig de toegang van een gebouw tot op een afstand van ten hoogste 40 meter kan benaderen. Doodlopende wegen, zonder verdere vertakkingen, die langer zijn dan 40 meter zijn toegestaan als een minimale wegbreedte van 5,5 meter hebben en aan het einde een keerlus hebben. Bij het ontwerpen moet ook rekening gehouden worden met een vrije ruimte langs de wegen opdat bochten goed gemaakt kunnen worden. De huidige keerlus aan het



einde van de Doggersbanklaan binnen plangebied van De Bunderhof (gemeente Bodegraven – Reeuwijk) voldoet niet aan de vereisten zoals die bij de gemeente Gouda bekend zijn. Door middel van een calamiteitenuitgang aan de zuidzijde van Bunderhof 2 (gemeente Gouda), aan de zijde van de Bodegraafsestraatweg, wordt de bereikbaarheid van de hulpdiensten gewaarborgd. De realisatie en instandhouding van de afsluiting van de calamiteitendoorgang in het zuidelijk deel van het plangebied wordt gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting. Belanghebbenden kunnen vragen om handhaving van deze regel.

Aan de hand van het verkeersonderzoek kan in redelijkheid het standpunt worden ingenomen dat een verkeerstoename van circa 113 motorvoertuigen per etmaal op de aansluiting met de Reeuwijkse Randweg als gevolg van dit plan zo gering is, dat dit niet tot onevenredig grotere verkeersonveilige situaties zal leiden, dan wel dat anderszins een onaanvaardbare situatie zal ontstaan. Uit de metingen die zijn verricht is gebleken dat het daadwerkelijk aantal motorvoertuigen fors lager ligt, verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2 in paragraaf 2.3.

Wat betreft het zoekend verkeer zal dat ongetwijfeld weleens gebeuren omdat iemand verdwaalt. Dat zal niet leiden tot een onaanvaardbare verkeerstoename of onevenredige afname van de verkeersveiligheid. Bovendien heeft met de moderne navigatiemiddelen en adequate bebording niet te worden gevreesd voor onnodig zoekend verkeer.

Zienswijze 3. Oversteek tussen de Doggersbanklaan en de Omloopkade voor langzaam verkeer.

Ingediend door:

- a. Wijkteam Plaswijck.
- b. College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Zienswijze:

Een goed idee zou zijn om aan de zuidpunt van het plangebied een oversteek te realiseren, alleen voor fietsers, tussen de Doggersbanklaan en de Omloopkade.

Commentaar

In de eerste plaats wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2, paragraaf 2.2 In aanvulling daarop wordt het volgende opgemerkt. Een aansluiting waarop wordt gedoeld heeft behalve bestemmingsverkeer ook verkeer uit de wijk tot gevolg. Dit is onwenselijk omdat het beheer pas na 10 jaar over gaat naar de gemeente (zo is dat bij overeenkomst met ERA Contour vastgelegd), tot die tijd blijft het een 'particuliere' ontsluiting. Op een particuliere ontsluiting hoeft de eigenaar geen openbaar verkeer te dulden. Hieraan zijn privaatrechtelijke consequenties verbonden. Met name om die reden is al vroeg in de planvorming afgezien van een dergelijke langzaamverkeerverbinding. Ook is er gekeken naar een langzaamverkeerverbinding in rechtstreekse verbinding met de Bodegraafsestraatweg. De verkeersveiligheid zou daarmee ook verder in het geding komen. De kosten van een dergelijke ontsluiting ter plaatse van een woning binnen het plangebied of op aanliggende gronden, de kosten voor een brug en de kosten van het beheer van een pad/ brug wegen niet op tegen het voordeel voor de bewoners van de Doggersbanklaan. Ten zuiden van kavel 1 zijn bovendien parkeervoorzieningen voorzien, die nodig zijn vanwege het vervallen van enkele bestaande parkeerplaatsen.

Na alle belangen gewogen te hebben is het standpunt ingenomen om niet te kiezen voor een dergelijke oversteek.

2.4 Sociale veiligheid

Zienswijze 1. Verslechtering van de sociale veiligheid door het plan

Ingediend door:

- Bewoners Doggersbanklaan

Zienswijze:

Gevreesd wordt voor een verslechtering van de sociale veiligheid door het doortrekken van de Doggersbanklaan.

Commentaar.



In de huidige situatie ligt een deel van het terrein braak. De beplanting begint op te schieten. Braakliggende terreinen kunnen een risico zijn omdat personen zich hier ongewenst kunnen ophouden.

Het gedeelte waar nu de antiekloods staats, is een 'achterafsituatie'. Het terrein is niet afgesloten en iedereen kan erop.

Er staan drie woningen naast een leegstaande loods. De aanwezigheid van de leegstaande loods vormt een risico voor inbraak en is ook vandalismegevoelig. Deze 'achterkantsituatie' wordt door uitvoering van het plan weggehaald. Achter de antiekloods staan momenteel hoogopgaande bomen, die de sociale veiligheid niet ten goede komen. Door het plan wordt deze beplanting teruggesnoeid. De sociale veiligheid op de Omloopkade wordt beter omdat er vanuit de nieuw te bouwen woningen zicht op zal zijn.

Inbraakgevoeligheid wordt doorgaans vergroot door toename van vluchtwegen. Hiervan is bij de in plan Bunderhof 2 opgenomen verkeersoplossing nadrukkelijk géén sprake. Er blijft sprake van een eenzijdige toegang via de Reeuwijkse Randweg.

2.5 Uitvoerbaarheid

Zienswijze 1. Het plan is niet uitvoerbaar gelet op aanliggende bestemming Wonen, die geen wegen en woonstraten toelaat.

Ingediend door:

- a. College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
- b. Bewoners Doggersbanklaan

Zienswijze:

In het plan Bunderhof 1 is, aan het einde van een doodlopende weg, een keerlus gerealiseerd. Die gronden zijn bestemd voor "Verkeer". De aangrenzende gronden zijn bestemd voor "Wonen" en "Groen". Hierop zijn geen wegen en woonstraten toegestaan. Het bestemmingsplan Bunderhof 2 is, zoals eerder aangegeven, op dit moment niet uitvoerbaar.

Commentaar:

Tussen de bestemming Verkeer aan de zijde van Bodegraven – Reeuwijk en de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied aan de zijde van Gouda bevindt zich (fysiek) een doorgang die door motorvoertuigen kan worden gepasseerd.

De bestemming Groen in bestemmingsplan De Bunderhof (aan de kant van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk) maakt bermen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en andere verhardingen mogelijk. De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor bij deze functies behorende voorzieningen, zoals ondermeer parkeervoorzieningen en verhardingen.

De raad ziet niet in waarom – zo dat al nodig zou zijn – er geen gebruik kan worden gemaakt van een zogenaamde 'kruimelgevallenafwijking', zoals bedoeld in bijlage 2, artikel 4 lid 8 van het Besluit omgevingsrecht. De verlening van deze omgevingsvergunning is in casu een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, die dient te beoordelen of er sprake is van 'een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied'. Aangezien slechts sprake van een beperkte oppervlakte van de bestemming 'wonen' die overbrugd moet worden (als dit al zo is) is er in deze situatie ons inziens duidelijk sprake van een niet-ingrijpende en logische herinrichting van het openbaar gebied waarvoor met toepassing van de kruimelgevallen regeling eenvoudig afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

In dit kader is van belang dat er meer redenen zijn voor een ontsluiting in noordelijke richting, op de Randweg, dan voor een ontsluiting op de Bodegraafsestraatweg, wat voor het college van Bodegraven-Reeuwijk redelijkerwijs aanleiding zou kunnen zijn de benodigde afwijking te verlenen.

Het is echter zeer de vraag of het wel noodzakelijk is om af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van de ontsluiting.

In de afbeelding in de bijlage is de voornoemde gemeentegrens weergegeven tezamen met de GBKN.

Hoewel rekening moet worden gehouden met een foutmarge, kan worden gesteld dat de tuin van Doggersbanklaan 70 gedeeltelijk is gerealiseerd buiten de plangrenzen en de huidige keerlus



gedeeltelijk is gerealiseerd buiten de bestemming Verkeer van het bestemmingsplan Bunderhof 1 (gemeente Bodegraven-Reeuwijk). En mogelijk zelfs buiten de gemeentegrens. Gesteld kan worden dat gemeente Bodegraven-Reeuwijk een precedent heeft geschapen door de keerlus gedeeltelijk te realiseren op gronden met de bestemming Wonen en Groen, zonder daarvoor procedureel af te wijken van het bestemmingsplan.

Een grensreconstructie door het Kadaster is benodigd om de gemeentegrens juridisch te kunnen aanvaarden en zodoende te kunnen bepalen of de gehanteerde bestemmingsgrenzen correct zijn bepaald.¹

Indien daar concrete aanleiding toe bestaat kan de gemeenteraad het plangebied in noordelijke richting aan te passen om daarmee de plangrens in overeenstemming te brengen met de grensreconstructie.

Resumerend kan niet met zekerheid door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk worden gesteld dat er sprake is van een met het bestemmingsplan De Bunderhof strijdige situatie gelet op de foutmarge in de gebruikte gemeentegrens en gelet op het precedent. De conclusie van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk dat het bestemmingsplan Bunderhof 2 daardoor onuitvoerbaar zou zijn, is dan ook voorbarig. Gelet op de foutmarge waar rekening mee moet worden gehouden kan de aanpassing in openbaar gebied worden geclassificeerd als 'niet-ingrijpend' zodat vergunning verleend kan worden, zo dat al nodig zou zijn.

¹ De plangrenzen van bestemmingsplan De Bunderhof (gemeente Bodegraven-Reeuwijk) en bestemmingsplan Bunderhof 2 (gemeente Gouda) zijn gelijk aan de digitale gemeentegrens, welke gebaseerd is op het hoofdbestand van het kadaster, dat op zijn beurt is ontstaan door digitalisatie van oude kaarten van het Kadaster.



3. Beantwoording zienswijzen

3.1 Eigenaar Bodegraafsestraatweg 155.

Zienswijze 1.

Verzocht wordt om de bouw van de laatste 5 huizen in het plan te laten vervallen en dit met groen in te vullen, omdat de laatste 5 huizen wel heel dicht tegen de bestaande bebouwing aan komen. Gepleit wordt voor het bestemmingsplan gedeeltelijk te wijzigen, zodat de grond waar de laatste 5 huizen gepland zijn, de bestemming krijgt als groenvoorziening.

Commentaar.

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.1.

Zienswijze 2.

Gevreesd wordt dat, als alles gerealiseerd is, er behoefte zal ontstaan aan een 2e verbinding met de Bodegraafsestraatweg omdat de Doggersbank erg lang wordt. En dat men dan zal kiezen voor een verbinding naast het appartementsgebouw De Breevaartshof. Dit heeft voor reclamant geluidsoverlast als gevolg.

Commentaar.

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.2..

3.2 Eigenaar Bodegraafsestraatweg 153.

Zienswijze 1.

Reclamant maakt zich zorgen over de uitrit van de woningbouwontwikkeling en maakt op voorhand bezwaar tegen een ontsluiting via Bodegraafsestraatweg nummer 149 en 145/147. Er wordt extra drukte voorzien van zowel auto's als (brom)fietzers, met alle gevolgen van dien, het is en blijft een gevaarlijke uitgang, dus er gaan ongelukken gebeuren. Ook voorziet reclamant dat de bewoners van de Doggersbanklaan, die op Reeuwijks grondgebied wonen, deze uitgang zullen gaan gebruiken als zij richting Gouda moeten. Mooie sluiproute! Zij moet er niet aandenken dat de gemeente zo meteen door de gevaarlijk ontstane situatie, een stoplicht gaat plaatsen voor haar deur. Dat zou dan betekenen dat zij zowel voor als achter nog meer hinder gaat ondervinden. Dat kan toch echt niet de bedoeling zijn.

Commentaar.

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.2..

Zienswijze 2

Reclamant betreurt het dat door de breedte van de percelen aan de Bodegraafsestraatweg vanaf haar perceel in zuidelijke richting de bebouwing zeer dicht wordt. Liever wordt gezien dat het zuidelijke deel van het bouwplan minder dicht wordt bebouwd, door bijvoorbeeld het laatste huis in plaats van tweekapper als (kleinere) vrijstaande woning te realiseren.

Commentaar.

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.1.

Zienswijze 3

Reclamant heeft met ERA Contour afgesproken dat aan de achterzijde van haar perceel geen boom wordt geplaatst maar laag groen (bijvoorbeeld struiken) en zou dit graag schriftelijk bevestigd zien.

Commentaar.

Namens ERA Contour bevestigt de gemeente Gouda de gemaakte afspraak.



Zienswijze 4

Reclamant maakt zich zorgen over de schade als gevolg van het plan en overweegt hiervoor een planschadeverzoek in te dienen.

Commentaar:

Het 'nieuwe' planologische regime leidt wat bouwmogelijkheden betreft tot een intensivering door de bouwbaarheid voor 14 (half)vrijstaande eengezinswoningen c.a. ter plaatse van het bestemmingsvlak Bedrijf – Tuincentrum waar alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 6 m hoog gebouwd konden worden. De bebouwingsmogelijkheden voor één bestemmingsvlak Bedrijf (gebouwen toegestaan tot een inhoudsmaat van maximaal 2.856 m³) zullen in het 'nieuwe' planologische regime komen te vervallen.

Wat de gebruiksmogelijkheden betreft meent de gemeente Gouda dat de publiek- en verkeersaantrekkende werking van de bestemming Bedrijf – Tuincentrum voor de koopprijs van nabij gelegen woningen minder gunstig is dan de gebruiksmogelijkheden die inherent zijn aan de bestemming Wonen voor (half)vrijstaande eengezinswoningen.

Een recent onderzoek met behulp van een computeranimatie (mei 2016) heeft uitgewezen dat er in zomerperiode (21 maart – 21 september) overdag nauwelijks schaduw van de nieuwe gebouwen in de achtertuinen, noch op de woningen valt. In maart en september in de namiddag en avond, en in de winterperiode 21 september tot 21 maart valt theoretisch de schaduw van de nieuwe gebouwen in de achtertuinen van de woningen. In de praktijk komt deze schaduw echter niet over de schuttingen van ca. 2 m1 die achter in de tuinen (kunnen) staan. Hieruit valt te concluderen dat de nieuwe ontwikkeling op basis van het voorliggend (te wijzigen) bestemmingsplan weliswaar meer schaduwhinder veroorzaakt dan in de situatie ten tijde van de aanwezigheid van het tuincentrum, doch hierbij niet sprake is van aanmerkelijke verschillen.

Opgemerkt wordt dat momenteel naar aanleiding van de zienswijze van de eigenaar van Klipperwerf 37 aanvullend onderzoek wordt verricht. De bezonningsstudie wordt aangepast op basis van de werkelijke, in het veld gemeten, maaiveldhoogte en rekening wordt gehouden met de bijgebouwen in het plan Bunderhof 2. Deze nieuwe studie zal bijlage 4 van het ontwerp bestemmingsplan vervangen en als zodanig na de vaststelling van het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar worden gesteld. De raad zal de aangepaste bezonningsstudie betrekken in haar besluitvorming.

Niet verwacht wordt dat de waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij haar afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen dan zij heeft gedaan.

Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

3.3 Bewoners Doggersbanklaan.

Door bewoners van de Doggersbanklaan (nummers 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 36, 38, 42, 44, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70) is een zienswijze ingediend die is gericht tegen de voorgenomen ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen.

Zienswijze 1. Verlenging van de Doggersbanklaan leidt tot afname van verkeersveiligheid en zoekend verkeer.

Met dit plan wordt een doodlopende weg gecreëerd van ruim 500 meter. Door verlenging van de Doggersbanklaan neemt de verkeersveiligheid in de Doggersbanklaan af.

Commentaar:

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.3.

Zienswijze 2. Ontsluiting via de Bodegraafsestraatweg gewenst

Voorgesteld wordt te overwegen om Bunderhof 2 te ontsluiten via de bestaande uitrit ter hoogte van huisnummer 149 op de Bodegraafsestraatweg. Hierbij worden de volgende argumenten aangehaald:

- Die uitrit wordt nu reeds gebruikt als ontsluiting voor de bestaande woningen 141 t/n 147d, ook voor het langzame verkeer van die woningen.



- De huidige fietsersoversteek (Watergraspad) wordt ca 200 meter noordelijker geplaatst en komt dus samen te vallen met de ontsluiting van Bunderhof 2.
- De verkeerslichteninstallatie van de fietsersoversteek kan dan worden gebruikt voor de gecombineerde ontsluiting Bunderhof 2 / fietsers richting Bloemendaal / Bodegraafsestraatweg 141 t/m 147d.
- De huidige fietsbrug wordt verplaatst naar een nieuwe (beste plaats nog uit te zoeken) locatie bij Bunderhof 2.
- De afsluiting tussen Doggersbanklaan en Bunderhof 2 blijft bestaan en wordt geüpgraded.
- Toekomstige bewoners van Bunderhof 2 die per fiets Gouda in willen, kunnen via een directe ontsluiting vanuit hun eigen straat naar de Omloopkade. Zij hoeven niet, zoals in de huidige plannen, ruim een kilometer om te rijden.
- Toekomstige bewoners van Bunderhof 2, die per openbaar vervoer willen reizen, kunnen in ons alternatief via een directe ontsluiting vanuit hun eigen straat naar de haltes aan de Bodegraafsestraatweg. Zij hoeven niet, zoals in de huidige plannen, ruim een kilometer om te lopen.

Commentaar:

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.3.

Zienswijze 3. Sociale veiligheid is in het geding

In de huidige situatie is de Doggersbanklaan een doodlopende straat. Belangrijk is dat er zo min mogelijk vluchtwegen zijn voor het dieven-gilde. Daarom wordt gepleit voor het handhaven van de afsluiting en het in de definitieve situatie zo goed mogelijk upgraden van de tijdelijke voorziening.

Commentaar:

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.4.

Zienswijze 4. Verwachtingen over de huidige afsluiting

Vermeld wordt dat bij de huidige bewoners indertijd de verwachting is gewekt door Era Contour (en/of voorgangers) dat de huidige afsluiting zou blijven bestaan.

Commentaar:

Gemeente Gouda is niet bekend met de verwachtingen die (zouden) zijn gewekt en neemt deze opmerking daarom voor kennisgeving aan. Wel wordt opgemerkt dat ten tijde van de onderhandelingen geen zekerheid bestond over Bunderhof fase 2 zodat ERA Contour op dat moment geen andere verwachting kon hebben afgegeven.

Zienswijze 5. Bestemmingsplan is niet uitvoerbaar zonder medewerking van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Het plan kan niet worden uitgevoerd zonder medewerking van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Voor de realisering van de plannen is namelijk een bestemmingsplanwijziging nodig in Bodegraven-Reeuwijk.

Commentaar:

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.5.

3.4 Eigenaar Klipperwerf 37.

Reclamant heeft tweemaal een zienswijze ingediend 17 en 24 mei 2016 (binnen de termijn van ter inzage legging).

Zienswijze 1.

Reclamant stelt dat er geen noodzaak of aanleiding is om het huidige bestemmingsplan te herzien, een siergroenkeverij (dit is de huidige situatie) kan hier nog uitstekend functioneren. Er is hier nooit een tuincentrum geweest.



Commentaar.

In de huidige situatie is er geen sprake van een siergroenkwekerij maar van een leegstand gebouw, een braakliggend terrein en achterstallig onderhoud in het groen. Dit is onwenselijk. De huidige bestemming is Bedrijf - Tuincentrum. Een tuincentrum kan op deze plek niet goed functioneren. De redenen hiervoor zijn weergegeven in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

Indiener stelt dat een kwekerij (van siergroen) hier nog uitstekend kan functioneren. De raad constateert het volgende. Een kwekerij van siergroen is in strijd met de bepalingen van het nu nog geldende bestemmingsplan. Het gebruik als kwekerij is meer dan 1 jaar onderbroken en dus is het gebruiksovergangsrecht alleen al op grond daarvan niet (meer) aan de orde.

De raad wil geen medewerking verlenen aan een procedure om hier (opnieuw) een siergroenkwekerij te vestigen. Het beleid van de gemeente Gouda is dat sierteeltbedrijven gevestigd dienen te worden in de daarvoor aangewezen gebieden. Gelet op het voorgaande betekent dit dat een siergroenkwekerij hier niet kan functioneren.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt voorts belanghebbenden de mogelijkheid om een aanvraag tot herziening van een bestemmingsplan in te dienen. Een dergelijke aanvraag kan een belanghebbende doen die een activiteit wil ondernemen waaraan het ter plaatste geldende bestemmingsplan in de weg staat.

Zienswijze 2

De leefomgevingkwaliteit neemt af voor de Wervenbuurt door het ontnemen van open ruimte bij het Omlooppad. In de Wervenbuurt zijn huizen dicht op elkaar gebouwd en is het erg 'stenig'. Het is daarom belangrijk dat er dicht in de buurt een open groene ruimte is. Die open ruimte was aanwezig bij het Omlooppad, een pad met een sterk recreatieve functie en er wordt graag een 'ommetje' gemaakt. Helaas is dat door Bunderhof 1 grotendeels tenietgedaan en met Bunderhof 2 dreigt nu het laatste stuk open ruimte te verdwijnen.

Commentaar.

Aangenomen wordt dat wordt bedoeld op de Omloopkade. Het Omlooppad is namelijk ver buiten het plangebied gelegen. De kade is al eeuwen aanwezig, en omsloot de polder Bloemendaal. Daarmee is de Omloopkade een historisch – landschappelijke lijn.

In de huidige situatie is er inderdaad ter plaatse van het plangebied voor een groot deel sprake van een 'open ruimte'. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen betrekking op de kade, die als groengebied annex voet- en fietspad blijft gehandhaafd. Het plan Bunderhof 2 wordt niet gerealiseerd op gronden met de bestemming Groen of Natuur, maar op gronden met de bestemming Bedrijf, Tuincentrum.

De Omloopkade zelf wordt niet aangetast. De gemeente Gouda onderschrijft het belang van de Omloopkade en de daarlangs liggende watergangen. Deze zijn voorzien van de bestemmingen Groen en Water.

Zienswijze 3

Vooralsnog is binnen Westergouwe voldoende ruimte beschikbaar voor het bouwen van het type woningen dat voor Bunderhof 2 genoemd wordt.

Commentaar.

Inderdaad is ook in Westergouwe ruimte beschikbaar voor het bouwen van vergelijkbare woningtypes. Er is vraag naar deze woningen, reden waarom deze op meerdere plekken worden aangeboden.

Omdat de vraag het aanbod overtreft is de vraag primair of de locatie Bunderhof 2 stedenbouwkundig geschikt is voor het beoogde programma. Dat is het geval, zoals in het bestemmingsplan is gemotiveerd.

Bunderhof 2 leent zich op korte termijn voor een exclusiever woonmilieu dan Westergouwe of Middenwillens. De ligging aan de rand van Gouda tegen de wijk Plaswijck en het dorp Reeuwijk aan, nabij de Breevaart en de Reeuwijkse Plassen en in aansluiting op een bestaand groenstedelijk woonmilieu in het topsegment met vrijstaande woningen zijn hiervoor de belangrijkste redenen. Het is daarmee een passende, kansrijke aanvulling op het woningbouwprogramma voor het bestaand stedelijke gebied en Westergouwe.



Zienswijze 4

Het lijkt er op dat een stuk grond moet worden bebouwd met woningen omdat een projectontwikkelaar daar aan wil verdienen en niet vanwege het woningbeleid van de gemeente Gouda. Reeds in oktober 2012 werden door de projectontwikkelaar 16 concreet uitgewerkte huizen te koop aangeboden en werden ook al huizen als verkocht aangemerkt. Er werd geadverteerd in lokale kranten. Op dat moment zouden noch de omwonenden noch de gemeente benaderd zijn over de plannen. Er wordt een passage uit een e-mail van wethouder Kastelein aangehaald:

“Helaas heb ook ik moeten constateren dat de eigenaar/ontwikkelaar van het gebied op Gouds grondgebied, grenzend aan het nieuwbouwproject Bunderhof in de gemeente Reeuwijk, zonder de gemeente daarvan op de hoogte te stellen, informatiebijeenkomsten organiseert over een nieuwbouwproject en recent zelfs woningen te koop aanbiedt via Funda.nl.

Navraag bij de vakafdeling leverde op dat er in het voorjaar van 2012 weliswaar een gesprek heeft plaatsgevonden met een ontwikkelaar, maar dat dit nooit geleid heeft tot een concreet bouwinitiatief. Het nieuwbouwproject is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en er is nog geen enkele vorm van toestemming verleend voor het realiseren van de woningen.

Er heeft regelmatig contact plaatsgevonden met de ontwikkelaar, waarin is aangegeven dat dat de gehanteerde werkwijze onwenselijk is en waarin dringend is verzocht om een bouwinitiatief in te dienen zodat het plan eerst op haalbaarheid getoetst kan worden. Dit heeft tot op heden echter, ondanks toezeggingen, niet tot een concreet bouwinitiatief geleid.

Ondanks dat nog geen toetsing heeft plaatsgevonden van het plan is het overigens maar zeer de vraag of medewerking kan worden verleend aan dit nieuwbouwproject. Ondermeer zal getoetst moeten worden aan het woningbouwprogramma en gezien de regionale afspraken is het niet waarschijnlijk dat het toevoegen van deze woningen daarbinnen past”.

Commentaar.

In de 2e helft van 2012 heeft initiatiefnemer een marktverkenning uit laten voeren om inzicht te krijgen in de mogelijke interesse die er is voor eventuele woningen binnen het plangebied. Er is tot op heden (mei 2016) echter geen koop-/aannemingsovereenkomst ondertekend (geweest) omtrent de verkoop van de woningen. Wel zijn er in het verleden reserveringsovereenkomsten gesloten met mogelijke kopers, die geen verplichting tot koop betekende.

Indiener geeft aan dat toen het plan in oktober 2012 op Funda vermeld werd, de gemeente niet benaderd was. Dit is echter in tegenspraak met hetgeen vermeld staat in het door indiener vermelde e-mail bericht van de heer Kastelein, waarin wordt vermeld dat in het voorjaar van 2012 er een gesprek heeft plaatsgevonden.

Naar aanleiding van contact met de ontwikkelaar heeft deze in december 2012 een plan ingediend. Alle aspecten zijn daarbij getoetst, ook het woningbouwprogramma. Door de ligging aan de rand van Gouda tegen Plaswijck en Reeuwijk aan, de nabijheid van de Breevaart en de Reeuwijkse Plassen en de aansluiting op een bestaand groenstedelijk woonmilieu met vrijstaande woningen in het topsegment leent deze locatie zich bovendien meer voor een exclusiever woonmilieu.

Gemeente Gouda heeft in april 2013 daarom de bereidheid uitgesproken om het initiatief in haar woningbouwprogramma tot 2020 op te nemen mits het initiatief uitsluitend inspeelt op de vraag naar vrijstaande woningen in het hogere prijssegment in een topwoonmilieu, in dit geval exclusieve woningen in het groen.

Zienswijze 5.

Een bouwhoogte van 12,50 m is naar de mening van de indiener niet noodzakelijk, met een hoogte van 10,00 m is het goed mogelijk om ruime en comfortabele huizen te bouwen. Indiener motiveert dit als volgt:

- a. In het huidige bestemmingsplanplan Plaswijck is ook een maximale bouwhoogte van 10,00 m opgenomen. Het betreft artikel 18 lid 2 onder 1 sub d. Een bouwhoogte van 10,00 m sluit aan bij de hoogte die verder in Plaswijck wordt toegepast.
- b. Bij de woningen die in Bunderhof 1 zijn gerealiseerd, zijn “de vloeiende overgangen van de openbare ruimte naar privé” niet te herkennen en ook is niet duidelijk hoe er rekening is



gehouden met de landschappelijke omgeving. Op korte afstand van het Omlooppad zijn er grote, hoge huizen die erg domineren. In feite is er een enorme muur van huizen rondom het Omlooppad opgetrokken waaraan niets landschappelijks valt te beleven, maar eerder een gevoel van “opgesloten zijn” oproept. Deze muur moet niet worden doorgetrokken naar Bunderhof 2, maar afgevlakt zodat de dominantie van huizen wordt verminderd en het verloren gaan van de open ruimte minder pijnlijk is. Indiener stelt dat idealiter een maximale bouwhoogte van 8,00 m zou moeten gelden.

- c. Het huidige plan zorgt ervoor dat in voor- en najaar tot 09:00 uur de zon wordt weggenomen bij de woningen in de wijk Plaswijck aan de andere zijde van de Omloopkade. Bij een lagere bouwhoogte zal het wegnemen van de zon vrijwel niet meer plaatsvinden

Commentaar.

Ad. a) De architectuur van Bunderhof 1 en 2 kenmerkt zich door een jaren 30-stijl. Een belangrijk stijkenmerk van deze woningen is een grote kap met dikwijls samengestelde dakvlakken. Hieronder wordt een dak verstaan met tenminste 4 schuine zijden. In onderhavig plan is dit bij 12 van de 14 woningen het geval. Omdat gebleken is dat samengestelde dakvlakken voor omwonenden zullen leiden tot minder schaduwwerking, op hun gronden, is aan de regels een bepaling toegevoegd waarmee bepaald wordt dat waar de vergunningaanvraag betrekking heeft op woningen met samengestelde dakvlakken, deze woningen alleen met samengestelde dakvlakken mogen worden afgedekt. Hiertoe is voor de betreffende woningen een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Een bouwhoogte tot 12,50 m kan hier in voorkomend geval op enig moment gewenst zijn. Omdat een samengesteld dakvlak voor 12 van de 14 woningen verplicht wordt gesteld, zullen de gevolgen van het benutten van de maximale bouwhoogte van 12,50 m voor de omwonenden zeer beperkt zijn. De bouwhoogte van de woningen waarvoor vergunning is aangevraagd bedraagt tussen de 10,64 m en 11,84 m.

Ad. b) In het bestemmingsplan zijn waarborgen opgenomen om te voorkomen dat er een te grote bouwmassa zou ontstaan. In aanvulling op het gestelde onder a is er tussen de bouwvlakken aan een zijde een strook opgenomen waar het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor bijgebouwen. Zo er al sprake zou zijn van een ‘muur’ in Bunderhof 1, wordt deze dus niet doorgetrokken. Zie ook de thematische beantwoording in 2.1

Ad. c) Indien uitgegaan zou worden van de situatie in de bezonningsstudie die ter inzage heeft gelegen bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de effecten minimaal te noemen. Van een substantiële invloed is niet gebleken.

Momenteel wordt naar aanleiding van deze zienswijze aanvullend onderzoek verricht. De bezonningsstudie wordt aangepast op basis van de werkelijke, in het veld gemeten, maaiveldhoogte en rekening wordt gehouden met de bijgebouwen in het plan Bunderhof 2. Deze nieuwe studie zal bijlage 4 van het ontwerp bestemmingsplan vervangen en als zodanig na de vaststelling van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar worden gesteld. De raad zal de aangepaste bezonningsstudie betrekken in haar besluitvorming.

3.5 Wijkteam Plaswijck.

Zienswijze 1.

Het wijkteam wil haar waardering uitspreken dat de gemeente Gouda -alsnog- de planontwikkelaar van Bunderhof 1 heeft laten meebetalen aan de benodigde compenserende maatregelen.

Commentaar.

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 2.

Wat betreft de waterhuishoudkundige gevolgen van Bunderhof 2 wil het wijkteam in de zienswijze nogmaals benadrukken, dat in de verdere procedure eenduidig moet worden vastgesteld welke partij waarvoor verantwoordelijk is en wie derhalve juridisch aan te spreken is. Verder is gebleken dat ondanks alle rapporten en besluiten inzake de waterhuishouding de praktijk bij Bunderhof 1 een ander



beeld heeft laten zien dan vooraf geschetst of voorgenomen. Wij verzoeken het College om er op toe te zien dat nieuw voorgestelde maatregelen en besluiten bij Bunderhof 2 wél afdoende worden nagevolgd en gehandhaafd.

De ervaring heeft verder geleerd dat bij Bunderhof 1 plannen nog wel eens zijn gewijzigd, zonder dat dit voldoende juridisch was geborgd of goedgekeurd. Wij verzoeken het College er op toe te zien dat dit bij Bunderhof 2 niet weer zal gebeuren.

Commentaar.

De gemeentelijke plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Met het oog hierop hebben de gemeente Gouda en ERA Contour BV op 6 januari 2016 een anterieure overeenkomst afgesloten. Bij de ontwikkeling hoort ook de realisatie van een ontsluitingsweg, groenvoorzieningen, water en parkeerplaatsen. Gezien de grondslag is er een groot risico op restzettingen. Vanwege de financiële risico's die dit met zich meebrengt, is de gemeente Gouda niet bereid deze voorzieningen direct na oplevering over te nemen als openbaar gebied. Het gevaar op restzettingen is vooral de eerste 7 à 8 jaar aanwezig. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat na 10 jaar overleg plaatsvindt of en onder welke voorwaarden de gemeente Gouda de openbare ruimte overneemt.

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan het aspect waterhuishouding. Door extra oppervlaktewater te creëren wordt de toename aan verharding in hydrologisch opzicht ruimschoots gecompenseerd.

Gebleden is dat Bunderhof 2 hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. De voorziene terreinhoogte van de tuinen en het voorziene bouwpeil is voldoende voor het voorkomen van wateroverlast binnen het plangebied Bunderhof 2.

Andere met ontwikkelaar overeengekomen maatregelen, zoals het handhaven van een calamiteitenontsluiting, zijn door middel van een boetebeding privaatrechtelijk vastgelegd.

Zienswijze 3.

Het bijgevoegde Verkeersrapport van 7 april 2016 voldoet volgens het wijkteam aan de kwaliteitseisen die hieraan gesteld mogen worden. Een eerste aandachtspunt is echter wel dat extra aandacht moet blijven uitgaan naar de weinig optimale situatie voor fietsers bij het kruispunt / de oversteek Doggersbanklaan- Randweg. Het Verkeersrapport wijst hierop ook. Onduidelijk is bovendien nog steeds welke verkeerseffecten van de nieuwe Randweg zijn te verwachten, de weg is immers pas recent geopend. Het verzoek is daarom om alle verkeersbewegingen en effecten op de verkeersveiligheid goed te blijven monitoren en nieuwe maatregelen zorgvuldig af te wegen en af te stemmen. Zie hiervoor ook de uitgebreide correspondentie bij de Randweg Reeuwijk.

Commentaar.

De minder optimale situatie voor fietsers op het kruispunt is niet het gevolg van de ontwikkeling van Bunderhof 2. Het probleem wordt vooral veroorzaakt door de inpassing van het geluidscherm langs de Reeuwijkse Randweg zoals ook in de verkeersrapportage van 7 april 2016 is aangegeven. Mogelijk dat er per dag enkele fietsers uit de Doggersbanklaan waaronder in de toekomst van Bunderhof 2 gebruikmaken van de fietsoversteekplaats over de Reeuwijkse Randweg, maar daardoor wordt de situatie niet slechter dan de huidige situatie. Deze opmerking in de zienswijze heeft daardoor dan ook geen relatie met de ontwikkeling van Bunderhof 2. Het eventueel nemen van aanvullende maatregelen en het monitoren van de ontwikkelingen op de aspecten van verkeersintensiteit en verkeersveiligheid hoort daarom bij het project Reeuwijkse Randweg.

De aansluiting van de Doggersbanklaan op het fietspad langs de Reeuwijkse Randweg is niet onveilig. Voor fietsers uit de Doggersbanklaan is het overzicht op inkomende autoverkeer vanaf de Reeuwijkse Randweg goed. Fietsers die de Doggerbankaan in- en uitrijden moeten verplicht linksaf bij uitrijden en verplicht rechtsaf bij inrijden van de Doggersbanklaan en hebben daardoor geen conflict met elkaar.

Zienswijze 4.

Het wijkteam zou willen adviseren om, mede gelet op de verkeersveiligheid, in het definitieve bestemmingsplan en de definitieve omgevingsvergunning exact te omschrijven welke functieaanduiding de Doggersbanklaan krijgt, omdat dat nu niet duidelijk genoeg is.

Commentaar.

Doggersbanklaan krijgt de (verblijfs)functie van 30 km/uur. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden vermeld.



Zienswijze 5.

Wijkteam wil er verder op aandringen dat de inrichting van het nieuwe wegdeel van de Doggersbanklaan ter hoogte van Bunderhof 2 is gebaseerd op de ontwerprichtlijnen van het CROW en het DuurzaamVeilig beleid. Bij Bunderhof 1 wijkt de vormgeving van de infra af van de normen. Het College zou bij Bunderhof 2 afwijkingen van de Duurzaam-Veilignormen zoals aangegeven in het Verkeersrapport in overeenstemming met richtlijnen moeten brengen, zoals hoogte, hellingshoek en onderlinge afstand van drempels.

Commentaar.

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.3.

Zienswijze 6.

Een goed idee zou zijn om aan de zuidpunt van het plangebied een oversteek te realiseren, alleen voor fietsers, tussen de Doggersbanklaan en de Omloopkade.

Commentaar.

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.3.

Zienswijze 7.

Opgemerkt wordt dat het wijkteam zich kan vinden in de keuze voor optie II. Het wijkteam is minder positief dan het Verkeersrapport over de genoemde afsluitbare toegang dan wel de uitwijkmogelijkheid bij een verkeerscalamiteit bij kavel 3, omdat zeer onduidelijk is wat hiervan de gevolgen kunnen zijn.

Commentaar

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.3.

Zienswijze 8.

Het wijkteam verzoekt het College om alle betrokken partijen, ook andere overheden, aan te spreken als blijkt dat er zich toch negatieve gevolgen voordoen voor de leefbaarheid en leefomgeving waarbij wij met name wijzen op ongewenste en/of nadelige effecten op de waterhuishouding onder de woningen nabij de Omloopkade en op de verkeersveiligheid in en rond het plangebied.

Commentaar

Gezien de grondslag is er een groot risico op restzettingen. Vanwege de financiële risico's die dit met zich meebrengt, is de gemeente Gouda niet bereid deze voorzieningen direct na oplevering over te nemen als openbaar gebied. Het gevaar op restzettingen is vooral de eerste 7 à 8 jaar aanwezig. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat na 10 jaar overleg plaatsvindt of en onder welke voorwaarden gemeente Gouda de openbare ruimte overneemt.

Gebleken is dat Bunderhof 2 hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. De voorziene terreinhoogte van de tuinen en het voorziene bouwpeil is voldoende voor het voorkomen van wateroverlast binnen het plangebied Bunderhof 2.

Andere met ontwikkelaar overeengekomen maatregelen, zoals het handhaven van een calamiteitenontsluiting, zijn door middel van een boetebeding privaatrechtelijk vastgelegd..



4. Overlegpartners

Gelijktijdig met de terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan ook opgestuurd aan de verschillende overlegpartners.

1. *Gemeente Bodegraven-Reeuwijk*
2. *Hoogheemraadschap van Rijnland*

Door het invullen van het E-formulier van de provincie Zuid-Holland is gebleken dat het plan niet hoefde te worden toegezonden aan de provincie Zuid-Holland.

4.1 *College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk*

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan en een zienswijze tegen de omgevingsvergunning, waarvan de inhoud identiek is.

Zienswijze 1: Coördinatiebesluit

Toepassing van het coördinatiebesluit betekent dat tegen de omgevingsvergunning door belanghebbenden geen bezwaar (en vervolgens beroep) kan worden ingesteld, maar uitsluitend hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Heroverweging (door het college), naar aanleiding van een bezwaarschrift, is dan ook niet meer mogelijk.

Het coördinatiebesluit treedt in werking op de dag na de bekendmaking. Gelet op de gelijktijdige publicatie van het coördinatiebesluit, het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, stellen wij vast dat in het onderhavige geval al toepassing is gegeven aan de coördinatieregeling vóórdat het besluit in werking is getreden.

Commentaar

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 2 Doodlopende weg van ruim 500 meter

Met dit plan wordt een doodlopende weg gecreëerd van ruim 500 meter. Dit vinden wij een zeer onlogische keuze en ruimtelijk gezien niet acceptabel. Daarnaast zal dit voorstel onherroepelijk leiden tot zoekend verkeer vanwege onvindbare huisadressen.

Commentaar

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.3.

Zienswijze 3 Ontsluiting via Bodegraafsestraatweg

Gevraagd wordt om een ontsluiting via de Bodegraafsestraatweg. Uit het verkeerskundig onderzoek, dat mede ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Bunderhof 2, blijkt namelijk dat er een (nagenoeg) vergelijkbare ontsluiting is te realiseren op de Bodegraafsestraatweg. De kruising is met een beperkte aanpassing ook goed oversteekbaar voor fietsers/voetgangers.

Commentaar

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.3.

Zienswijze 4 fietsbrug Omloopkade

Gevraagd wordt om realisatie van een fietsbrug over de Omloopkade. Daardoor is ook het openbaar vervoer beter bereikbaar. In het plan is aangegeven dat de afstand tot de bushalte ca 250 m bedraagt. Dit is niet correct. Bij de uitvoering van het voorliggende plan is de loopafstand tot de meest nabijgelegen bushalte ca 1 km. Bij een ontsluiting via de Bodegraafsestraatweg is de ontsluiting ongeveer 250 m.

Commentaar

Voor beantwoording van deze zienswijze voor zover het de fietsbrug betreft, wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.3.



Wat betreft het openbaar vervoer zal de toelichting worden aangepast aan de hand van de feitelijke situatie. Daarbij gaat het niet alleen om de absolute, maar ook om de relatieve afstand. Dit betekent dat in ogenschouw moet worden genomen dat de bushalte aan de Bodegraafsestraatweg niet via een verhard voetpad bereikbaar is. Om over het fietspad naar de bushalte te lopen, zou de Bodegraafsestraatweg twee keer moeten worden overgestoken. In het verkeerskundig onderzoek is aangegeven dat dit onwenselijk is. Gelet hierop acht het gemeentebestuur van Gouda het minder wenselijk om in zuidelijke richting te ontsluiten.

Zienswijze 5 fysieke scheiding

Door het handhaven en versterken van een fysieke scheiding tussen beide plannen ontstaat er ook nimmer een risico van sluipverkeer via deze route. Het ontwerpbestemmingsplan sluit namelijk een doorgaande route niet uit. Onder artikel 3.1 sub b is aangegeven dat de gronden bestemd zijn voor de ontsluiting van aanliggende gronden en percelen op de openbare weg. Hiermede is planologisch derhalve niet uitgesloten dat het plan Bunderhof 2 ook voor autoverkeer wordt ontsloten via de Bodegraafsestraatweg (en de Doggersbanklaan). Indien die ontsluiting ook zou worden gebruikt, ontstaat het risico van sluipverkeer. Bodegraven – Reeuwijk heeft geen invloed op het al dan niet handhaven van een calamiteitenontsluiting.

Commentaar

Gemeente Gouda onderschrijft het standpunt dat eventueel sluipverkeer moet worden tegengegaan en zal een voorwaardelijke verplichting opnemen in de regels van het bestemmingsplan over afsluiting van de uitrit naar de Bodegraafsestraatweg door middel van een calamiteitenuitgang. Aldus ontstaat voor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de mogelijkheid om realisatie en instandhouding van de afsluiting af te dwingen. De passage “ontsluiting van aanliggende gronden en percelen op de openbare weg” zal worden aangescherpt. Zie hiervoor tevens de beantwoording in paragraaf 2.2

Zienswijze 6 Plan niet uitvoerbaar

In het plan Bunderhof 1 is, aan het einde van een doodlopende weg, een keerlus gerealiseerd. Die gronden zijn bestemd voor “Verkeer”. De aangrenzende gronden zijn bestemd voor “Wonen” en “Groen”. Hierop zijn geen wegen en woonstraten toegestaan. Het bestemmingsplan Bunderhof 2 is, zoals eerder aangegeven, op dit moment niet uitvoerbaar.

Commentaar:

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.5.

4.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Zienswijze 1.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op het plan geen inhoudelijke opmerkingen. Wel wil het hoogheemraadschap attenderen op een verouderde passage in de toelichting. Deze is nog niet aangepast naar de huidige beleid (Keur 2015). Inmiddels is er ook een nieuw WBP (waterbeheerplan 5, planperiode 2016-2021. Zie www.rijnland.net/wbp5).

Commentaar.

De toelichting wordt aangepast aan het commentaar van Hoogheemraadschap van Rijnland.



5. Ambtelijke wijzigingen

Wijziging 1.

Het ontwerpverkeersrapport ontbrak in de bijlagen van het digitale plan op www.ruimtelijkeplannen.nl

Het verkeersrapport zal na de vaststelling door de gemeenteraad als bijlage bij het bestemmingsplan via de gebruikelijke weg op www.ruimtelijkeplannen.nl voor beroep ter inzage worden gelegd.

Wijziging 2.

De tekst van paragraaf 3.4 (Woonvisie Gouda) van de toelichting is verouderd.

De tekst zal worden geactualiseerd naar aanleiding van de vaststelling van de woonvisie.

Wijziging 3.

In 2014 heeft een monitoring-onderzoek met schuilplaten plaatsgevonden naar eventueel gebruik van het terrein door Rugstreeppad, welke geheel niet is aangetroffen. Vanaf 26 maart 2016 tot eind april, heeft een finale monitoringonderzoek plaatsgevonden naar Ringslang. Er zijn op geen enkel moment ringslangen, rugstreeppadden of andere amfibieën aangetroffen, niet op het maaiveld en evenmin in de aangrenzende sloten (althoewel bijvoorbeeld de paddentrek begin april op zijn 'top' was).

De rapportage van het monitoringonderzoek zal bij het bestemmingsplan worden gevoegd, en de conclusies verwerkt in de toelichting.

Wijziging 4.

Er zijn enkele kleine tekstuele foutjes geconstateerd in de toelichting, en één in de regels (het woord 'woningen').

De tekstuele foutjes worden hersteld.

Wijziging 5.

In de bestemming Verkeer staat nog "sv – prk". Deze moet worden verwijderd.

Dit wordt gecorrigeerd.

Wijziging 6.

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een toelichting op de geluidsbelasting op de woningen binnen Bunderhof 1 als gevolg van het plan Bunderhof 2.

De geluidsbelasting is inmiddels berekend op de woningen binnen Bunderhof 1 aan de Doggersbanklaan. De ligging van de toetspunten en een gedetailleerd overzicht van de berekende geluidsbelasting is opgenomen in de rapportage met datum 4 mei 2016 en kenmerk GEOFOX.16.01/EOI/02, die als bijlage bij de plantoelichting wordt opgenomen.

Wijziging 7.

Op pagina 43 staat dat 3 van de 5 parkeerplaatsen voor de appartementen zijn. Dit is onjuist, alle parkeerplaatsen zijn voor de appartementen.

De toelichting wordt op dit punt gecorrigeerd.

Wijziging 8.

In de lijst van losse bijlagen staat bij bijlage 11 een verwijzing naar een rapport van 7 maart; dit moet 7 april zijn.

De toelichting wordt op dit punt gecorrigeerd.



Wijziging 9.

Geconstateerd is dat de ligging van bestemming Tuin niet geheel correct is begrensd ten opzichte van de nieuwe ontsluitingsweg.

Een ondergeschikte wijziging van de verbeelding wordt doorgevoerd.



6. Overzicht van wijzigingen

Onderzoeken en toelichting

1. Verkeersrapport is toegevoegd aan www.ruimtelijkeplannen.nl
2. Monitoring-onderzoek Flora en fauna toegevoegd; resultaten vermeld in toelichting
3. Onderzoek geluidsbelasting op de woningen binnen Bunderhof 1 toegevoegd; resultaten vermeld in toelichting;
4. Verkeerskundig onderzoek "optie 3" toegevoegd;
5. Onderzoeksresultaten verkeerstellingen mei 2016 toegevoegd.
6. Nieuwe bezonningsstudie toegevoegd, als wijziging op bijlage 4.

Toelichting

7. De tekst van paragraaf 3.4 (Woonvisie Gouda) van de toelichting is aangepast;
8. De tekst van paragraaf 4.2.1 (Waterhuishouding) is geactualiseerd;
9. Er zijn enkele kleine tekstuele foutjes geconstateerd in de toelichting,
10. Op pagina 43 is aangegeven dat alle parkeerplaatsen zijn voor de appartementen (in plaats van 3 van de 5). Naar aanleiding daarvan is de berekening van de parkeerbalans op p. 37 aangepast
11. In de lijst van losse bijlagen staat bij bijlage 11 een verwijzing naar een rapport van 7 maart 2016; dit moet 7 april 2016 zijn;
12. Toevoegen aan par 4.6.2 (Bezonning): In de regels en op de verbeelding is vastgelegd waar woningen gebouwd mogen worden met een samengestelde kap. Daarmee wordt een eventuele vergroting van de kap welke niet in het bouwplan past voorkomen.
13. De Doggersbanklaan krijgt de (verblijfs)functie van 30 km/uur. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden vermeld.
14. Wat betreft het openbaar vervoer zal de toelichting worden aangepast aan de hand van de feitelijke situatie. Daarbij gaat het niet alleen om de absolute, maar ook om de relatieve afstand tot de bushalte.

Regels

15. Aan artikel 1 wordt de volgende bepaling toegevoegd:

"Aanliggende gronden en percelen

De gronden, percelen en parkeerplaatsen welke vanaf de Bodegraafsestraatweg toegankelijk zijn en die niet zijn gelegen ten noorden van de calamiteitenontsluiting als bedoeld ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – calamiteitendoorgang"

16. Aan artikel 12 (Algemene gebruiksregels) wordt lid 12.2 toegevoegd, luidende:

"12.2. Voorwaardelijke verplichting calamiteitenontsluiting

Het gebruik van gronden met de bestemmingen Verkeer – Verblijfsgebied en Wonen conform de bestemming is alleen toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – calamiteitendoorgang" een afsluiting voor doorgaand verkeer door middel van een calamiteitendoorgang wordt gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden die zodanig is vormgegeven dat alle verkeer – met uitzondering van calamiteitenverkeer – wordt tegengegaan"

17. Aan artikel 12 (Algemene gebruiksregels) wordt lid 12.3 toegevoegd, luidende:

"12.3. Voorwaardelijke verplichting Duurzaam - Veilig

Het gebruik van gronden met de bestemmingen Verkeer – Verblijfsgebied en Wonen conform de bestemming is alleen toegestaan indien de gronden met de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied ingericht worden conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig, zoals deze gelden op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan"

18. In artikel 8.2 onder e sub 4 het woord 'woningen' verwijderd.
19. Aan artikel 8.2 wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - samengestelde kap" de dakvorm van deze woningen dient te bestaan uit een samengestelde kap



(kap met tenminste 4 hellende dakvlakken) met een kaphelling van tenminste 40 en ten hoogste 60 graden. Hiertoe wordt tevens een begripsbepaling toegevoegd.

Verbeelding

20. Verbeelding zal worden aangepast aan de resultaten van de kadastrale inmeting.
21. In de bestemming Verkeer staat nog de aanduiding “sv – prk”, welke moet worden verwijderd
22. Calamiteitentoeegang naar de Bodegraafsestraatweg is binnen de begrenzing van dit plan getrokken en voorzien van de bestemming Bedrijf, en van de aanduiding “specifieke vorm van verkeer - calamiteitentoeegang”.
23. Bouwaanduiding “samengestelde kap” is toegevoegd;
24. Een ondergeschikte wijziging van de verbeelding heeft plaatsgevonden (ligging bestemming Tuin aangepast aan de ligging van de nieuwe ontsluitingsweg)



7. Bijlagen

1. Zienswijzen
2. Gemeentegrens