



Raadsvoorstel

Raadsvoorstel d.d. 24 oktober 2023
Registratienummer Z/19/078511 / DOC-23342440
Onderwerp Bunderhof 3 - Vaststelling bestemmingsplan Bundereiland
Commissie Ruimte
Portefeuillehouder D.J. Knol

Te nemen besluit

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. Met inachtneming van de nota van wijzigingen, het bestemmingsplan 'Bundereiland' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1901.BPbundereiland-BP80, vast te stellen.

Aangeboden stukken ter bespreking\

- Bijlage 1 - Concept raadsbesluit - Vaststelling bestemmingsplan Bundereiland;
Bijlage 2 - Samenvatting omgevingsonderzoeken;
Bijlage 3 - Nota van beantwoording zienswijzen met bijlagen (geanonimiseerd, de niet geanonimiseerde versie van de nota ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie);
Bijlage 4 A - Zienswijzen geanonimiseerd;
Bijlage 4 B - Parkeeronderzoek Goudappel d.d. 19-6-2023;
Bijlage 5 - Nota van wijzigingen;
Bijlage 6 - Bestemmingsplan Bundereiland (toelichting, regels, verbeelding en 16 bijlagen).

Bijzonderheden

-

Betrokken personen en/of partijen

Omwonenden planlocatie en naastgelegen bedrijf Vergeer
Ontwikkelaar Timpaan (fase 1) en Verwaal (fase 2)

Laatste vergadering(en) waarin dit onderwerp eerder is geagendeerd

-

Achtergrondstukken ter kennisname

Bijlage 7 - Raadsinformatiebrief met nummer 44 van 5-7-2023.

Inleiding

De gemeente werkt, tezamen met projectontwikkelaar Timpaan, al enige tijd aan een plan voor de realisatie van 27 woningen in het gebied dat wordt aangeduid als Bundereiland (ook is lange tijd de werknaam 'Bunderhof 3' gebruikt). Dit betreft de voormalige kwekerijgronden tussen de Zoutmansweg en de Doggersbanklaan. Voor deze transformatie is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Op 4-7-2023 heeft ons college ingestemd met de anterieure overeenkomst en het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder (met kernmerk Z/19/078511/DOC-23314887). Op 6-7-2023 is de anterieure overeenkomst met Timpaan en Verwaal ondertekend. Het voorliggende bestemmingsplan 'Bundereiland' is gebaseerd op onderstaand stedenbouwkundig plan.

Voor dit project is de Woonvisie 2015-2020 (20% sociale huur) uitgangspunt, aangezien de planvorming al sinds 2017 loopt. Het woningbouwprogramma voldoet aan de woonwensen uit deze Woonvisie zoals gold ten tijde van het principebesluit en de ondertekening van de intentieovereenkomst (zie ook bijlage 7). Dit is ook overeenkomstig de beleidsuitspraken in de Woonvisie 2021-2025 en het wijzigingsbesluit van uw raad van 29 maart 2023.

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP FASE I EN II



Stedenbouwkundig plan (nog met vlonderpad)

Het programma voor Bundereiland is:

In fase 1, op perceel Timpaan:

- 6 sociale huurwoningen (beneden-bovenwoning), waarvan de benedenwoningen ook geschikt zijn voor de doelgroep ouderen;
- 1 hoekwoning;
- 16 (geschakelde) twee-onder-één-kap woningen (vrije sector). De tweekapper aan de noordoost-zijde van fase 1 kan eventueel ook uitgevoerd worden als 2 vrijstaande woningen.

In fase 2, op perceel Verwaal (het meest noordelijke deel van het plangebied):

- 4 vrije sector levensloopbestendige woningen (vrijstaand of twee-onder-één-kap) met het woonprogramma op de begane grond (1^e verdieping is onbenoemde ruimte), conform Woonkeur, geschikt voor de doelgroep ouderen.

Argumentatie

De ontwikkeling Bundereiland is passend in de omgeving en sluit goed aan bij de eerdere woningbouwplannen Bunderhof 1 en Bunderhof 2 (Gouda). Het plan voldoet aan de geldende Nota Parkeernormen. Het plan sluit op twee plekken aan op de bestaande Doggersbanklaan. De capaciteit van deze weg is voldoende om het extra verkeer van Bundereiland te verwerken. Hierdoor wordt een interne ontsluiting gecreëerd. Deze wordt in twee richtingen open gesteld.

De ontwikkeling past in het beleid van Rijk, provincie en gemeente. Het gaat om een binnenstedelijke ontwikkeling die past binnen de Regionale agenda wonen. Uit de omgevingsonderzoeken volgt verder dat de ontwikkeling planologisch inpasbaar is. Met name de geluiduitstraling van het bedrijf Vergeer vraagt om extra fysieke maatregelen, die als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan zijn

vastgelegd. Verwezen wordt ook naar bijlage 2 bij dit raadsvoorstel waarin een korte samenvatting van de diverse omgevingsonderzoeken is opgenomen.

Vooroverleg

Over het voorontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio. De provincie heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan. De beperkte opmerkingen van het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio zijn meegenomen in de planregels en/of worden meegenomen bij de verdere planuitwerking.

Participatie

Voorts is op de volgende momenten afstemming geweest met omwonenden van de planlocatie en andere belanghebbenden.

- Timpaan heeft op 2 maart 2020 haar plannen gepresenteerd tijdens een inloopavond. Hierbij waren veel omwonenden aanwezig en door hen is gevarieerd gereageerd op de plannen.
- Timpaan heeft tot op heden meerdere gesprekken met de (vertegenwoordiging van de) bewoners van de Doggersbanklaan (11 juni 2020, 7 april 2022, 18 augustus 2022) en van de Zoutmansweg (13 mei 2019, februari 2020, mei 2020, 7 april 2022, 23 augustus 2022, 2 juni 2023) gevoerd om te onderzoeken hoe de plannen zodanig aangepast kunnen worden om tegemoet te komen aan de wensen vanuit de directe omgeving.
- Ook is door Timpaan veel inhoudelijke uitleg over de bestemmingsplanonderzoeken gegeven.
- Tussen de gesprekken door is met beide groepen bewoners gecorrespondeerd via e-mail.
- Timpaan heeft zelfstandig nog een aantal overleggen gehad met de vertegenwoordiging van de Zoutmansweg over het vlonderpad.
- Voorafgaand aan de planprocedure is door de gemeente ook het wijkteam Reeuwijk-Brug bijgepraat over de ontwikkeling.
- Daarnaast is met Vergeer Bouw/Planontwikkeling overleg gevoerd over het plan.
- Op 29 augustus 2023, gedurende de periode van ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, is een tweede inloopbijeenkomst georganiseerd.

De gesprekken met de omwonenden hebben geleid tot een aantal aanpassingen aan het ontwerpplan om zo veel als mogelijk tegemoet te komen aan de wensen. Dit is ook als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen (bijlage 6D-11). Hiermee zijn evenwel niet alle zorgen weggenomen.

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 6) heeft van 10-8-2023 tot en met 20-9-2023 ter inzage gelegen. Ruim voorafgaand aan deze periode is het plan beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website. Hierover zijn omwonenden van het plan ook schriftelijk geïnformeerd. Over het plan zijn 19 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Het grootste deel van de bezwaren ziet op de ontsluiting van het plan via de Doggersbanklaan. Bewoners ervaren de straat in de huidige situatie als verkeersonveilig. Deze zorgen hebben de aandacht van de gemeente. Er vindt ook separaat aan het project Bundereiland afstemming met de bewoners plaats of er verkeerskundige of fysieke maatregelen kunnen worden genomen. Voor de aansluiting van het plan Bundereiland op de Doggersbanklaan, baseren we ons evenwel op een verkeerskundige studie van Goudappel waaruit volgt dat deze straat nog ruim voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersgeneratie op te vangen. Een aansluiting van Bundereiland op de Zoutmansweg, zoals in enkele zienswijzen is gesuggereerd, is fysiek niet mogelijk (ruimte/eigendom) en verkeerskundig niet gewenst (een extra aansluiting op een weg met hoge intensiteiten).

Een andere terugkerende zienswijze ziet op de mogelijke aanleg van een vlonderpad ten gunste van de woningen aan de Zoutmansweg (ontsluiting voor langzaam verkeer). Aangezien enkele betreffende bewoners van de Zoutmansweg geen prijs stellen op dit pad (en er ook vanuit de Doggersbanklaan diverse bezwaren zijn tegen de aanleg van dit pad), stellen wij uw raad voor om de mogelijke aanleg van het vlonderpad uit het bestemmingsplan te halen.

Andere zienswijzen/zorgen hebben o.a. betrekking op de aanleg van voldoende parkeerplaatsen en de instandhouding daarvan, het wegnemen van groen of parkeerplaatsen aan de Doggersbanklaan, de

route van bouwverkeer, procedurele/procesmatige bezwaren, de architectonische uitstraling van de woningen, geluidsbelasting op de woningen Doggersbanklaan, diepte vlonders, speelgelegenheid en het verminderen van bezonning en uitzicht en de afstand van de nieuwe bebouwing t.o.v. de bestaande woningen aan de Zoutmansweg.

Een aantal zienswijzen heeft geleid tot een beperkte aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het vlonderpad wordt uit de regels, verbeelding en toelichting gehaald;
 - De aanduiding landschapszone wordt geüniformeerd;
 - Steigers/vlonders mogen 50 cm over de bestemming Water uitsteken;
 - Er wordt een extra gebruiksregel over gebruik van parkeerplaatsen op eigen terrein toegevoegd;
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt op bovengenoemde aangepast.

Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen, verwijzen wij naar de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 3) en de daarin opgenomen gemeentelijke reactie.

Nota van wijzigingen

Ambtshalve, en naar aanleiding van enkele zienswijzen, stellen wij voor om het bestemmingsplan op een beperkt aantal onderdelen te wijzigen. Hiervoor verwijzen wij u naar de Nota van wijzigingen (bijlage 5).

Uw raad kan derhalve het bestemmingsplan gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) vaststellen. Het (concept) raadsbesluit treft u in bijlage 1 aan.

Financiële effecten

Component	Dekking aanwezig? Ja/Nee/N.v.t.	Toelichting
Exploitatie	Ja	Voor de kosten die de gemeente maakt voor deze ontwikkeling, is met ontwikkelaar Timpaan en Verwaal een anterieure overeenkomst gesloten.
Liquiditeit	N.v.t.	
Algemene reserve	N.v.t.	

Duurzaamheid

De woningen in het plan zullen gasloos uitgevoerd worden.

Het bestemmingsplan houdt rekening met klimaatadaptieve maatregelen.

Vervolgtraject

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,

De secretaris,

De burgemeester,

L. Keijzers

drs. M.K.A. Grauss