

Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
E. van Dijk

gouda
18 mei 2021

dossiernummer
5027

telefoon
+31182588444

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan “Ridder van Catsweg 683, Gouda

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. De zienswijzen in behandeling te nemen en hierop te besluiten overeenkomstig de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

2. Het bestemmingsplan “Ridder van Catsweg 683, Gouda” met idn. NL.IMRO. 0513.0105RvCatsweg683-DF01 gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bijgevoegde stukken.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

In onze vergadering van 14 juli 2020 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan “Ridder van Catsweg 683, Gouda” ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 september tot en met 14 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn zienswijzen van 150 huishoudens ingekomen. Deze zienswijzen hebben geleid tot het voorliggende raadsvoorstel om bij de vaststelling een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Met een vaststelling van het bestemmingsplan “Ridder van Catsweg 683, Gouda” wordt een nieuw ruimtelijk kader beoogd dat nieuwbouw mogelijk maakt op de locatie van voormalig autobedrijf Van Loon. De drie nieuw te bouwen woongebouwen met een tweelaagse parkeergelegenheid bieden ruimte aan:
- 43 sociale huurappartementen;
- 71 huurappartementen (middensegment);
- 74 vrije sector huur- of koopappartementen (middensegment).

Het bestemmingsplan levert een bijdrage aan het programma Versnelling Woningbouw, doordat het beoogt de realisatie van 188 appartementen mogelijk te maken. Ook wordt hier mee een belangrijke bijdrage geleverd aan de Regionale Agenda Wonen 2019 Regio Midden-Holland. De geprognotiseerde woningbouwopgave voor Gouda betreft ongeveer 5.000 woningen in de periode 2015-2030. Gezien de bestaande achterstand en de toekomstige vraag is het verhogen van de bouwproductie in de regio op korte termijn noodzakelijk. Ook al wordt er volop gebouwd in Westergouwe, inbreiding in de bestaande stad blijft noodzakelijk.

gemeente
gouda

Met de toevoeging van 43 sociale huurwoningen wordt er een betaalbaar segment toegevoegd, waar niet alleen mensen in een kwetsbare situatie, maar ook jongeren een thuis kunnen vinden. Daarnaast zijn er nog 71 huurwoningen in gereguleerde verhuur (middensegment). Bijna twee derde van de woningen is gereguleerd.

Hiermee ontstaat ook een doorstromingsmogelijkheid voor ouderen die in de wijk willen blijven wonen, maar op zoek zijn naar een gelijkvloerse woning. Deze en andere nieuwe bewoners kunnen een positief effect hebben op instandhouding van het voorzieningenniveau in de buurt.

2 Argumenten

Om realisatie van het project mogelijk te maken is een nieuw planologisch-juridisch kader in de vorm van een bestemmingsplan noodzakelijk. Daartoe is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd ten aanzien waarvan zienswijzen van in totaal 150 huishoudens zijn ontvangen.

2.1 Participatie

In aanloop naar de Omgevingswet wordt initiatiefnemers gevraagd actief in overleg te gaan met de buurt. Op welke manier de buurtparticipatie gebeurt, wordt aan de initiatiefnemer gelaten. Afhankelijk van de setting is daar soms ook een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig. Dit alles was in aanloop naar de Participatiestrategie Fysieke Leefomgeving. Voor deze aanvulling op de bestaande Inspraak- en Participatieverordening zijn zo ervaringen opgedaan en wordt er nog steeds van geleerd.

De ontwikkelaar heeft op 18 juli 2019 een inloopavond gehouden voor omwonenden. Daarvoor waren bijna 725 huis-aan-huis-uitnodigingen bezorgd. Op de avond zelf waren ruim 100 personen aanwezig. Op 7 oktober 2019 heeft een overleg plaatsgevonden tussen gemeente en vertegenwoordigers van VvE Klein Haastenburg.

Over hoe de participatie is ervaren door buurtbewoners en initiatiefnemer verschillen de meningen. Maar mede naar aanleiding van wat door buurtbewoners naar voren is gebracht in de zienswijzen, zijn op 9 en 23 februari en 9 maart 2021 dialoogsessies georganiseerd. In deze dialoogsessies zijn gemeente en ontwikkelaar in gesprek gegaan met indieners van de zienswijzen om te bezien op welke punten en op welke manier tegemoet kan worden aan wat door buurtbewoners is aangedragen, door het bouwplan aan te passen.

Naar aanleiding van de zienswijzen en de deelsessies, is het plan bijgesteld, waarbij tegemoet gekomen wordt aan de geuite bezwaren ten aanzien van het niet-voldoen aan de Nota Hoogbouw, schaduwwerking en privacy bij Klein Haastenburg, en voldoende parkeerplaatsen.

De voorstellen tot aanpassingen in het bouwplan zijn ook voor collegiaal overleg voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Een eindoordeel volgt bij de omgevings-vergunning, maar de commissie heeft net als voorgaande keren een positieve grondhouding getoond.

Op deze manier is invulling gegeven aan zorgvuldige voorbereiding van besluitvorming. Zo zijn alle relevante factoren en omstandigheden op tafel gekomen en kunnen ze meegewogen worden bij het nemen van de beslissing omtrent vaststelling.

2.2 Zienswijzen

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn dusdanig veel zienswijzen ingediend met een breed scala aan onderwerpen, dat besloten is in gesprek te gaan met indieners van de zienswijzen, alvorens de stukken ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

In de dialoogsessies die werden georganiseerd op 9 en 23 februari en 9 maart 2021 zijn gemeente en ontwikkelaar in gesprek gegaan met indieners van de zienswijzen. In die dialoogsessies is uitvoerig stil gestaan bij de onderwerpen die het vaakst naar voren kwamen in de zienswijzen. Het gaat dan om zaken als maximale bouwhoogten, situering van het westelijke woongebouw, schaduwwerking en lichttoetreding, en verkeer en parkeren.

De zienswijzen zijn in bijgaande “Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen” samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijzen hebben in combinatie met de uitkomsten van de dialoogsessies geleid tot voorliggend raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorgestelde wijzigingen leiden tot een bestemmingsplan met als belangrijkste aanpassingen:
- Lager toegestane bouwhoogten, passend binnen de Nota Hoogbouw;
- In totaal 8 appartementen minder; 188 in plaatst van 196 woningen;
- Geringe aanpassing grenzen bouwvlak oostelijk woongebouw; deels op voorspraak van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit;
- Andere situering en omvang bouwvlak westelijk woongebouw;
- Geen balkons aan de westzijde van de westelijke woongebouw;
- Minder schaduwwerking op woningen van Haastenburg, voldoend aan lichte TNO-norm;
- Volledig bezoekersparkeren op eigen terrein; ook op de zaterdag. Ook verzekerd in de anterieure overeenkomst.

3 Kanttekeningen

3.1 Termijn voor vaststelling

Op grond van artikel 3.8 Wro diende de raad een besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan te nemen binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn. Dit is echter geen fatale termijn. Omwille van zorgvuldigheid is in overleg met de ontwikkelaar ervoor gekozen om eerst in gesprek te gaan met de indieners van de zienswijzen om helder te krijgen waar nu de grootste bezwaren tegen het plan in zitten. Na de drie dialoogsessie op 9 en 23 februari en 9 maart 2021 heeft de ontwikkelaar de maanden maart en april gebruikt om het bouw- en het bestemmingsplan aan te passen. Ook is gesproken over enkele aanpassingen in de anterieure overeenkomst die in een eerder stadium is ondertekend. De aanpassingen worden vastgelegd in een allonge op de anterieure overeenkomst.

Nu dit proces doorlopen is, is het zaak om dit bestemmingsplan mee te nemen in de cyclus van de besluitvormende raadsvergadering op 16 juni 2021. Anders dreigt een nog grotere vertraging, aanzien de eerst volgende raadsvergadering pas voor 6 oktober 2021 gepland staat.

3.2 Planschade

Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kan mogelijk planschade optreden. Omdat het hier gaat om een bestemmingsplan dat opgesteld wordt ten behoeve van een project van een initiatiefnemer, wordt een planschadeovereenkomst met deze initiatiefnemer aangegaan. Een eventueel toegekende tegemoetkoming in planschade wordt daarmee doorgelegd naar de ontwikkelaar.

3.3 Uitspraak Raad van State

Met een uitspraak op 14 april 2021 heeft de Raad van State naar aanleiding van een uitspraak het Europese Hof (Varkens in Nood-arrest) geoordeeld dat ruimhartiger wordt omgegaan met beroepen tegen besluiten van omgevingsrechtelijke aard, waartegen niet eerder een zienswijze is ingediend. Dit betekent dat na vaststelling van het bestemmingsplan belanghebbenden – ook degenen die geen zienswijzen naar voren hebben gebracht – in beroep kan gaan, al dan niet met geheel nieuwe punten. Dat kan ertoe leiden dat een behandeling door de Raad van State meer tijd kan gaan vergen.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

De gemeente heeft de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Daartoe wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is niet aan de orde.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Er is de nodige aandacht voor isolatie van fundering, vloer, gevel, dak en het gebruik van zonnepanelen, vloerverwarming, inductie koken en “triple glas”. De zonnepanelen worden gerealiseerd op daken die ook deels sedum kennen. Daarnaast worden voorzieningen voor warmte- en koudeopslag gerealiseerd. Doordat er een afname is van het verhard oppervlak en een toename van groen, heeft de beoogde ontwikkeling positieve effecten ten aanzien van hemelwaterberging en hittestress.

6 Communicatie / interactiviteit

Aan degenen die een zienswijze hebben ingediend wordt een conceptbeantwoording verzonden, waarbij wordt gewezen op de verdere behandeling in de raad. Het besluit van de raad wordt gedurende de beroepstermijn van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het plan digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en op papier bij de publieksbalie.

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt op de (digitale en papieren) gemeentepagina in de Goudse Post, de Staatscourant, het Gemeenteblad, per e-mail aan de bij het plan betrokken overleginstanties en per brief aan de indieners van de zienswijzen.