

Gouda, 26 mei 2021

Betreft : *Toelichting op de bezwaren van de omwonenden tegen het projectplan "Bouwen op de Van Loon locatie"*

Geachte raads- en burgerraadsleden,

In vervolg op de ruim 170 door ons ingediende zienswijzen, vatten wij hierbij kort onze onoverkomelijke bezwaren voor u samen tegen de realisering van de voorgenomen, buitenproportionele stedenbouwkundige inrichting (megalomane hoogbouw) op de Van Loon locatie via de vaststelling van het bestemmingsplan Ridder van Catsweg 683, Gouda. Daarbij beginnen we met de aan- en doorverkoop van de Van Loon locatie en de consequenties van de hierdoor aangepaste anterieure overeenkomst.

1. Op 30 november 2016 kocht de toenmalige directeur van Loft 3 BV de Van Loon locatie voor € 2.100.000 aan. De gemeente verleende haar medewerking aan een herontwikkeling naar woningbouw en de afspraken werden in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Twee jaar later, op 26 november 2018, verkocht Loft 3 BV vervolgens de locatie, inclusief de aangegane anterieure overeenkomst voor bijna het drievoudige, namelijk € 5.900.000, aan een vastgoed en projectontwikkelaar. Het dienstverband met de toenmalige directeur werd op diezelfde dag beëindigd.
2. Het college verleende medewerking aan de nieuwe projectontwikkelaar en ondertekende op basis van de nieuwe uitgangspunten op 17 september 2020 een herziene overeenkomst met Vastbouw, waarin de eerdere anterieure overeenkomst was verwerkt. Op de locatie zelf werd met grote posters het project aangekondigd en werden potentiële kopers uitgenodigd. De omwonenden waren daarbij niet welkom zoals de bewoners van Klein Haastenburg daadwerkelijk hebben ervaren.
3. Het college bereikte hiermee dat:
 1. de bijna vier miljoen winst door Loft 3 BV door het college werd afgedekt;
 2. de toekomstige huurders en kopers opdraaien voor deze 4 miljoen meerkosten;
 3. de omwonenden met een onacceptabel plan worden geconfronteerd en ruim 170 zienswijzen indienen;
 4. ondernemers vrezen voor parkeerproblemen bij winkelcentrum Bloemendaal, vanwege het te verwachten tekort van circa 100 in het plan ontbrekende parkeerplaatsen.
4. Het is de taak van de gemeente om een veilige en gezonde fysieke woon- en leefomgeving voor haar inwoners te garanderen; ook voor ons als omwonenden van de Van Loon locatie. Met dit bestemmingsplan wordt dit niet bereikt. Het plan doet onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu rondom de Van Loon locatie en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening zoals de Wro vereist.
5. Dat dit niet bereikt wordt komt door de houding van de gemeente. De omwonenden gaan met de functie "wonen" akkoord. Hierover bestaat geen verschil van mening. Wel over de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar taak om tot een evenwichtig plan voor iedereen te komen, waarbij alle belangen aan de orde zijn geweest.
6. Bij de uitvoering van uw taak om een bestemmingsplan vast te stellen heeft u wettelijk twee sporen te bewandelen: het spoor van de Awb om te handelen volgens de algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur en het spoor van het bereiken van een goede ruimtelijke ordening c.q. ruimtelijke inrichting volgens de Wro.

7. Voor wat betreft de algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur constateren de omwonenden dat er geen sprake is van fair play aan de zijde van de gemeente:
- de omwonenden werden vooraf NIET betrokken door de gemeente in de planvorming;
 - de gemeente kwam ZELFSTANDIG een bouw- en inrichtingsplan overeen met de projectontwikkelaar;
 - ZONDER raadpleging van de omwonenden ging zij een overeenkomst aan met de projectontwikkelaar;
 - en start vervolgens ZELFSTANDIG de wettelijke bestemmingsplanprocedure;
 - de gemeente voegt AANVULLENDE rapporten toe aan het dossier zonder dat omwonenden daar formeel iets over kunnen of mogen zeggen;
 - de gemeente houdt relevante informatie ACHTER (bouw- en inrichtingsplan en planschaderisicoanalyse);
 - de gemeente ondernam een uiterste poging tot reparatie via dialoogsessies in 2021, die echter niet slaagden omdat er GEEN enkele sprake bleek te zijn van een dialoog.
8. De bejegening van de omwonenden getuigt niet van fair play maar wordt door de omwonenden ervaren als het optreden van een machtsblok van gemeente en de projectontwikkelaar tegenover de omwonenden. De omwonenden kunnen tot geen andere (pijnlijke) conclusie komen dan dat er geen evenwichtige belangenbehartiging is geweest. De omwonenden willen met nadruk stellen dat zij voorstander zijn van woningbouw op deze locatie. Ook zij hebben oog voor de grote woningnood. Maar de omwonenden als inwoners van Gouda hebben ook recht op behoud en instandhouding van een veilige en gezonde fysieke woon- en leefomgeving.
9. Dit wordt door deze planvorming inhoudelijk niet bereikt. De buitenproportionele stedenbouwkundige inrichting is in strijd met het "handschrift van de wijk". Hierdoor is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en ontstaan allerlei negatieve effecten op het gebied van:
- parkeren (buitenproportioneel afwaarderen van de Goudse parkeernormen zonder vangnetconstructie);
 - verkeersgeneratie (waarbij onjuiste vervoersbewegingen tot grondslag genomen worden);
 - geluidsproductie (toepassen van een onjuiste VNG-circulaire en het accepteren van overschrijden van de maximale geluidsnorm);
 - bezonning (accepteren van de laagste TNO-norm voor omwonenden terwijl de nieuwe appartementen volledig in het zonnetje worden gezet);
 - onvolledige en onjuiste berekening van lawaaioverlast en luchtverontreiniging door wegverkeer.

In de opvattingen van de omwonenden zijn de onderliggende rapporten waarop de besluitvorming wordt gebaseerd, feitelijk onjuist en/of onvolledig en/of bieden geen representatief beeld van de situatie.

Samengevat is ons bezwaar:

- er is geen sprake van fair play van de gemeente: omwonenden staan op alle mogelijke manieren buitenspel.
- de rechtvaardige belangen van de omwonenden worden gemarginaliseerd en ondergeschikt gemaakt aan het bouwplan.
- het bouwplan is gericht op maximale invulling (ophokken) met woontorens waardoor allerlei problemen ontstaan zoals parkeren, lawaai, luchtverontreiniging, bezonning enz.
- er is absoluut geen sprake van een evenwichtig planproces.

Wij verzoeken u om het bestemmingsplan in deze vorm niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,