



Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan

Livingstonelaan 54, Gouda

Gemeente Gouda
Afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Behorend bij het raadsbesluit van 30 september 2020

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN LIVINGSTONELAAN 54, GOUDA

INHOUD

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Bestuurlijk overleg
 - 1.3 Zienswijzen
 - 1.4 Ambtshalve wijziging
2. Beantwoording zienswijze
 - 2.1 Zienswijze bewoner Olivier van Noortlaan, Gouda (brief 20 april 2020)
 - 2.2 Zienswijze bewoners Livingstonelaan, Gouda (brief 8 mei 2020)
 - 2.3 Zienswijze bewoners Scottlaan, Gouda (brief 11 mei 2020)
 - 2.4 Zienswijze Vereniging Bescherming Bloemendaalseweg (brief 11 mei 2020)
 - 2.5 Zienswijze bewoonster Livingstonelaan, Gouda (brief 11 mei 2020)
 - 2.6 Zienswijze bewoners Bloemendaalseweg, Gouda (brief 12 mei 2020)
3. Ambtshalve wijziging
 - 3.1 Verbeelding
 - 3.2 Regels
 - 3.3 Toelichting
4. Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Livingstonelaan 54 staat het voormalige verpleeghuis Bloemendaal, dat sinds begin 2019 tijdelijk verhuurd wordt aan starters op basis van de Leegstandwet. De nieuwe eigenaar is voornemens het verouderde gebouw te slopen om hier in totaal 59 woningen te ontwikkelen.

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd, nadat het concept ervan is voorgelegd aan de bestuurlijke overlegpartners, wat ook is aangegeven in § 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van de toelichting van het bestemmingsplan. De inhoud van die paragraaf wordt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen en geeft een verkorte weergave van de inhoud van voorliggende nota.

1.2 Bestuurlijk overleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de Provincie Zuid-Holland gevraagd te reageren op het concept van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft op 9 maart 2020 laten weten dat het plan niet hoeft te worden toegezonden, omdat het niet strijdig is met provinciaal beleid.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van de Watertoets al op 1 mei 2019 laten weten geen bezwaar te hebben tegen het plan, aangezien de hoeveelheid water in het plangebied gelijk blijft en de hoeveelheid verharding afneemt.

1.3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 2 april tot en met woensdag 13 mei ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn zes zienswijze ingekomen. De zienswijzen zijn samengevat in deze nota en van een antwoord voorzien. De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud

De zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Er is aangegeven of deze al dan niet gegrond zijn en of het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd.

1.4 Ambtshalve wijzigingen

Het is wenselijk om het bestemmingsplan op twee punten ambtshalve te wijzigen. Eén wijziging betreft een correctie op de verbeelding van de situering van een bouwvlak voor een woning aan de Bloemendaalseweg en daarmee samenhangend een verschuiving van een bestemmingsgrens.

Verder wordt een lid aan de bestemming “Wonen” toegevoegd, dat een voorwaardelijke verplichting regelt voor vleermuisonderzoek, aangezien tijdens aanvullend onderzoek in de zomerperiode vleermuizen zijn waargenomen.

Ook wordt aan de toelichting toegevoegd de Cultuurhistorische analyse Livingstonelaan 54 te Gouda.

2. Beantwoording zienswijze

De ingediende zienswijze is hieronder kort samengevat en voorzien van commentaar.

2.1 Zienswijze bewoner Olivier van Noortlaan (brief 20 april 2020)

Zienswijze 1

Bewoner heeft waardering voor het kleinschalige bouwplan, maar vindt het aanzicht aan de zijde van de beschermingswaardige Bloemendaalseweg problematisch.

De afstand van de woningen tot die weg is voor een aantal woningen te dichtbij en te hoog en tast zo het beeld van de Bloemendaalseweg aan. De gebruikelijke goothoogte is maximaal 3 meter en de afstand tot de rijbaan bedraagt ten minste 12 meter.

Door de afstand en de goothoogte van de vrijstaande woningen tot de Bloemendaalseweg daarop aan te sluiten en toepassing van een de nokhoogte 8 meter, kan het karakter van de Bloemendaalseweg beter worden beschermd. En de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan worden verbeterd.

Commentaar

Uit de Cultuurhistorische analyse voor Livingstonelaan 54 is af te leiden dat een rooilijn in het nieuwe plan richting Bloemendaalseweg geschoven kan worden en dat een rooilijn van de huidige bebouwing langs de Bloemendaalseweg niet als één lijn is door te trekken. In die analyse wordt aangegeven dat de huizen aan de Bloemendaalseweg en de Ridder van Catsweg even van de sloten af liggen met voor de bebouwing een strook groen of verharding. In de Cultuurhistorische analyse wordt aanbevolen dit beeld terug laten komen in het nieuwe plan. Daarbij kan worden overwogen de (fysieke) verbinding met de Bloemendaalseweg door middel van bruggen terug te laten komen. Het plan voorziet reeds hierin. Aan de aanbeveling om aansluiting te zoeken bij de rooilijn van Bloemendaalseweg 75 is slechts deels tegemoet kunnen komen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het verlagen van de maximaal toegestane goothoogte naar 3 meter en nokhoogte naar 8 meter niet wenselijk. Het betekent niet alleen een verlies van de hele derde verdieping onder de kap van de woningen aan het lint, ook zullen onbedoeld de achterliggende woningen er bovenuit komen te steken, ongeacht de gekozen architectuur. Ook komt uit de cultuurhistorische analyse niet naar voren dat een lager toegestane goot- en bouwhoogte beter zouden passen in het lint. Wel wordt aanbevolen het bouwvolume te laten aansluiten op die van de Bloemendaalseweg en Livingstonelaan. Daarin kan met voorliggend bestemmingsplan worden voorzien. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

De nokrichting van de voormalige boerderijen ligt dwars op de weg. De voormalige kleinschaliger daggelderswoningen minder. In deze trant zou de bebouwing aan die zijde vormgegeven kunnen worden.

Commentaar

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar tegen een wijziging in kaprichting. Wel is er de kanttekening dat een té eenzijdig beeld langs de Bloemendaalseweg voorkomen dient te worden. De voorgestelde variatie in kaprichtingen zorgt juist voor een wisselend gevelbeeld.

In deel B van de Welstandsnota 2017 wordt in § 3.5.8 Bloemendaalseweg/Ridder van Catsweg ingegaan op het karakter van de Bloemendaalseweg, waar rekening mee gehouden dient te worden bij een vormgeving van de woningen. Zoals aangegeven in § 3.3 van de welstandsnota is ook de paragraaf met welstandsrichtlijnen uit het beheersplan 'Bloemendaalseweg en Ridder van Catsweg' aanvullend van toepassing op de criteria.

In de Cultuurhistorische analyse wordt aanbevolen voor het uiterlijk van de nieuwe woningen aansluiting zoeken bij de stijl en het materiaalgebruik van de bebouwing aan het zuidoostelijk deel van de Bloemendaalseweg en de Ridder van Catsweg enerzijds en de Livingstonelaan anderzijds. Dat zou hier betekenen met name aansluiting zoeken bij de 'jaren 30 stijl', conform de Welstandsnota.

Bij een beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning zullen de kappen en hun richting beoordeeld worden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Er is dan ook geen noodzaak om ook in het bestemmingsplan regels op te nemen die kaprichtingen voorschrijven. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze bewoners Livingstonelaan (brief 8 mei 2020)

Zienswijze 1

Bewoners vinden het bestemmingsplan er goed uitzien, maar zouden graag een aanpassing zien als het gaat om de rij huizen die tegenover de woningen aan Livingstonelaan 1 t/m 7 gebouwd worden.

Zij doen het voorstel deze rij woningen naar achteren te bouwen. Dat kan door de achtertuinten te verkleinen. Het appartementencomplex zal dan eventueel ook meer naar de Bloemendaalseweg moeten worden geplaatst (of, en dat lijkt hen veel beter, verplaatst worden richting Livingstoneschool). Het huis dat aan de Bloemendaalseweg komt te staan kan, bij opschuiving een kleinere tuin krijgen.

De huidige huizenblokken aan de Livingstonelaan, die tegenover het verpleeghuis liggen, verschillen qua ruimte aan zowel voor- als achterkant. Het gaat bewoners in deze zienswijze om de voortuinen. De rij van Livingstonelaan 1 t/m 7 heeft een kleine voortuin, de rijen daarna hebben grotere voortuinen of meer ruimte qua voetpad en groenvoorziening. Opvallend is dat de nieuw te bouwen huizenrij precies aan de stoep gebouwd wordt met een kleine voortuin. De andere te bouwen huizenrijen tegenover de overige woningen aan de Livingstonelaan springen meer naar achteren in, waardoor er meer ruimte is tegenover de woningen. Er was al meer ruimte en uitzicht en er komt nog meer ruimte bij. Bij de eerste nummers van de Livingstonelaan is dat helaas niet het geval.

Bewoners zijn ooit hier komen wonen vanwege het groene uitzicht (er stonden toen nog veel bomen en struiken tegenover hun huis). Met de uitbouw van het verpleeghuis is het 'bos' gekapt en daarvoor in de plaats is een parkeerplaats gekomen. Bij het bestemmingsplan verandert hun nu nog redelijk vrije uitzicht en het groen waar zij opkijken, in een huizenrij die behoorlijk dicht op hun woning staat.

Zoals de bouw nu gepland is, komen zij als bewoners van Livingstonelaan er 'slecht' af: aanzienlijke vermindering van het woongenot, doordat zij geen vrij, groen uitzicht meer hebben en waardedaling van het huis.

Commentaar

In een eerdere fase van de planvorming was het appartementengebouw aan de Livingstonelaan gesitueerd tegenover de woningen aan Livingstonelaan 1 t/m 7. Op voorstel van bewoners aan dit deel van de Livingstonelaan is dit appartementengebouw verplaatst naar het A.W.W. Versluispad en zijn de daar gedachte rijwoningen verplaatst naar dit deel van de Livingstonelaan. In een latere fase is op voorstel van bewoners nog een verspringing aangebracht, waarbij de drie westelijke woningen in dit blok terug gelegd zijn, door de achterom gunstiger te situeren.

Het voorstel om de rijwoningen naar achteren te plaatsen om de afstand tussen de voorgevels aan weerszijde van de Livingstonelaan te vergroten is onwenselijk. De achtertuinten zouden dan namelijk verkleind worden, wat nadelig uitpakt voor de diepte alsmede de bezonning daarvan. Een verplaatsing van zowel de rijwoningen als het appartementengebouw richting de Bloemendaalseweg is niet wenselijk, omdat dan het landelijke karakter van de Bloemendaalseweg - door te dicht op elkaar geplaatste bebouwing - niet tot zijn recht kan komen. Ook zou dan voorbij gegaan worden aan de belangen van het rijksmonument aan Bloemendaalseweg 75 (zie ook de beantwoording van zienswijze 2 onder § 2.6). Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wat betreft het uitzicht op het groen bestaat er altijd de mogelijkheid dat op een zeker moment als gevolg van veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied veranderingen plaatsvinden. Een veronderstelde waardevermindering van de woning wordt niet als een bezwaar gezien tegen een bestemmingsplan. Wel is er de mogelijkheid om tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

2.3 Zienswijze bewoners Scottlaan (brief 11 mei 2020)

Zienswijze 1

Bewoners geven aan dat hun woning met de zijgevel grenst aan de Livingstonelaan, waar zich een ronde uitbouw bevindt, die over de gehele breedte uit glas bestaat. Hiermee hebben zij een uniek, bijna ongeëvenaard zicht van bijna 180 graden op het groen richting Bloemendaalseweg.

De tegenover de woning gesitueerde bebouwing lijkt hen inziens, mede door de geringe breedte van het aan die zijde aanwezige trottoir, wel erg dicht tegenover hun woning te komen staan. Er is nog minder ruimte tussen de bebouwing aan beide zijden dan die ter plaatse van Livingstonelaan 1 t/m 7. Wellicht is het mogelijk nog iets te schuiven, zodat iets meer ruimte kan ontstaan tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing. Ten overvloede melden zij dat op de impressietekeningen, figuur 5, de uitbouw niet wordt getoond, maar alleen het bouwvlak is getekend.

Een van de redenen waarom zij het huis hebben gekocht, bestond juist uit het geweldige vrije uitzicht in het groen richting Bloemendaalseweg en de geweldige lichtinval in de woonkamer. Zij verliezen het vrije, groene uitzicht, zeker wanneer in de toekomst van eventuele verdere uit- en aanbouw mogelijkheden gebruik wordt gemaakt.

De behoorlijke achteruitgang in woongenot door het verminderde uitzicht en lichtinval en de eventuele waardedaling van de woning zijn de voornaamste redenen van het indienen van de zienswijze.

Commentaar

De zijtuin van de hoekwoning verschilt wat breedte betreft niet veel van de diepte van de voortuinen van de woningen aan Livingstonelaan 1 t/m 7, waaraan gerefereerd wordt. Maar vanuit de ronde uitbouw (waarvan de contour is aangegeven op de aangehaalde impressietekening, net als bij andere uit- en aanbouwen aan de Livingstonelaan) kan dit wel zo ervaren worden. De afstand tussen de bestaande zijgevel en de gevels van de nieuw te bouwen woningen is hier echter groter.

Uit een nadere beschouwing is gebleken dat er tot op zekere hoogte ruimte is om de bouwvlakgrens parallel aan de Livingstonelaan met 0,80 meter terug te leggen, zonder dat de flexibiliteit van het bestemmingsplan aangetast wordt. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding het bestemmingsplan, waarbij de zuidwestelijke grens van het bouwvlak gesitueerd wordt, zoals aangegeven op bijlage 1 bij deze nota. Wat betreft en waardevermindering van de woning wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze in § 2.2, waarin ingegaan wordt op de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

2.4 Zienswijze Vereniging Bescherming Bloemendaalseweg (brief 11 mei 2020)

Algemeen

Met de gemeente Gouda en de projectontwikkelaar is regelmatig overleg geweest over de invulling van het terrein van het verpleeghuis. Voor de Vereniging Bescherming Bloemendaalseweg is het van groot belang dat dit gebied transparant wordt ingevuld, met duidelijke zichtlijnen door dit gebied vanaf de Bloemendaalseweg en bebouwing die qua omvang en uitstraling past in het beeld dat wordt beschreven in het Beheerplan Bloemendaalseweg. Voordat het bestemmingsplan Livingstonelaan 54 ter inzage werd gelegd heeft de vereniging kennis kunnen nemen van voorlopige invullingen waarin rekening werd gehouden met de wensen van de vereniging. Zij constateert met tevredenheid dat ook het plan dat nu ter inzage ligt voldoet aan deze wensen.

Zienswijze 1

Met betrekking tot de toelichting:

- 2.1.2 Gebiedsspecifiek
 - De vereniging zou het waarderen als in deze tekst uitdrukkelijk kan worden verwezen naar de gebiedstypering uit het Beheerplan Bloemendaalseweg (pagina 17).
 - Er wordt gerefereerd aan de oude naam van de Bloemendaalseweg, zijnde "Cleyweg". Met grote waarschijnlijkheid is de oorspronkelijke spelling van deze oude naam "Cleywech" en werd dit later "Cleyweg" resp. "Kleiweg". Zie bijvoorbeeld "Beschrijving der stad Gouda (...)" van Ignatius Walvis uit 1713.

- In § 2.1.2 wordt het Leger des Heilsgebouw direct langs de Bloemendaalseweg gesitueerd, dat is niet zo. Als groot gebouw direct aan de Bloemendaalseweg kan juist wel de Livingstoneschool genoemd worden.

Commentaar

De geplaatste opmerkingen ten aanzien van § 2.1.2 leiden tot een inhoudelijke verbetering ervan.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij:

- niet verwezen zal worden naar het Beheerplan Bloemendaalseweg, aangezien deze paragraaf een beschrijving van het gebied geeft en het beheerplan als onderdeel van gemeentelijk beleid al aangehaald wordt in § 6.2.2;
- "Cleyweg" vervangen wordt door "Cleywech";
- de Livingstoneschool benoemd wordt als groot gebouw direct aan de Bloemendaalseweg door het ter vervanging van "schoolgebouwen" te gebruiken. Ook wordt in diezelfde zin "woonzorgcentrum" vervangen door "verpleeghuis Bloemendaal".

Zienswijze 2

Met betrekking tot de toelichting:

- 3.1 Analyse plangebied
- Tekst "kwaliteiten van de Bloemendaalseweg" herzien in "kwaliteiten van de lintstructuur".
- In deze beschrijving zouden de vereniging graag zien dat uitdrukkelijk de beeldbepalende historische boerderij "De Papaverhoeve" (Bloemendaalseweg 75) wordt meegenomen.

Commentaar

De geplaatste opmerkingen ten aanzien van § 3.1 leiden tot een inhoudelijke verbetering ervan.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij:

- "kwaliteiten van de Bloemendaalseweg" wordt vervangen door "kwaliteiten van de lintstructuur";
- het rijksmonument aan Bloemendaalseweg 75 en zijn ligging tot dit project wordt aangegeven door de zin "Daaronder ook het rijksmonument "De Papaverhoeve" direct ten zuidwesten van het plangebied." toe te voegen. Zie ook de beantwoording van de zienswijze in § 2.6.

Zienswijze 3

Met betrekking tot de toelichting:

- 8.2.2. Communicatie

In deze paragraaf staat dat het definitieve stedenbouwkundig plan op 15 november 2019 is gepresenteerd aan de Vereniging Bescherming Bloemendaalseweg. Dit is feitelijk onjuist. Het bestuur heeft op vertrouwelijke basis kennis kunnen nemen van voorlopige en conceptplannen die niet met de achterban gedeeld konden worden.

Commentaar

De geplaatste opmerking ten aanzien van § 8.2.2 geeft aan dat de plannen niet breed gepresenteerd zijn geweest, maar aan een enkel lid van het bestuur, wat een juiste weergave is van de gesprekken toen. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door het zinsdeel "gepresenteerd aan de VBB en BMB" te wijzigen naar "gepresenteerd aan bestuursleden van de VBB en BMB".

Zienswijze 4

Met betrekking tot de regels:

- Artikel 7.2

Het is van groot belang voor de Vereniging Bescherming Bloemendaalseweg dat bij de huizen die direct aan de Bloemendaalseweg liggen, de gevel gericht op de Bloemendaalseweg de "voorgevel" is en dat daarmee ook de voorgevelrooilijn en de maximale hoogte van een erfafscheiding van 1 meter aan die zijde is geduid en bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen aan die zijde niet toegestaan is. De vereniging kan gegeven uitspraken van de Raad van State ter zake onvoldoende duiden of de enkele vastlegging van de regel dat bij deze huizen de gevel gericht op de Bloemendaalseweg de "voorgevel" is voldoende juridisch waterdicht is. Het verzoek is om een specialist ter zake naar deze regel te laten kijken en deze waar nodig aan te scherpen.

Commentaar

Bij de percelen langs de Bloemendaalseweg regelt een 'specifieke bouwaanduiding – gevelrichting' binnen de bestemming "Wonen" dat de gevel aan de zijde van de Bloemendaalseweg de voorgevel is. Daarnaast is de bestemming "Tuin" van toepassing op de voortuinen (en de randen van zij- en achtertuinen langs het water). Daarmee zijn schuren, aanbouwen en uitbouwen (anders dan erkers) aan de voorzijde (en voor een deel aan de zijkanten) van de woningen buiten het bouwvlak niet toegestaan. Daarnaast mogen erfafscheidingen binnen de bestemming "Tuin" niet hoger zijn 1 meter.

Onduidelijk is op welke uitspraken van de Raad van State gedoeld wordt. Wel is duidelijk dat Vereniging Bescherming Bloemendaalseweg wil voorkomen dat er enig verschil in interpretatie zou kunnen ontstaan of bijbehorende bouwwerken wel of niet vergunningsvrij gerealiseerd zouden kunnen worden op de toekomstige percelen aan de zijde van de Bloemendaalseweg.

Daarbij is niet alleen het bestemmingsplan, maar ook Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht van belang om te bepalen of een bijbehorend bouwwerk wel of niet vergunningsvrij opgericht kan worden.

In artikel 1, lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is de voorgevelrooilijn gedefinieerd als:
voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

Voor vergunningsvrije situaties is belangrijk om te kunnen bepalen wat het achtererfgebied is dat in onder hetzelfde artikel van de Bro is gedefinieerd is als:

achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

Om enige onduidelijkheid uit te sluiten en om meer aansluiting te zoeken met deze terminologie van het Besluit omgevingsrecht wordt in lid e. onder artikel 7.2 het begrip "voorgevel" vervangen door "voorgevelrooilijn". Ook wordt in het sublid toegevoegd "in afwijking van artikel 1.40," om kenbaar te maken dat niet de nieuw aan te leggen ontsluitingen vanaf de Livingstonelaan binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" voor deze percelen aangemerkt worden als hetgeen waaraan gerefereerd moet worden bij het bepalen van de voorgevelrooilijn. Hiermee komt dit lid als volgt te luiden:

- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gevelrichting" (sba-gr) geldt dat, in afwijking van artikel 1.40, de gevel gericht op de Bloemendaalseweg wordt aangemerkt als voorgevelrooilijn;

In lijn met deze aanpassing van het bestemmingsplan dient dus bij de percelen die aan twee zijden grenzen aan het water, het erf dat gelegen is op 1 meter achter de gevel die gericht is op de Bloemendaalseweg, aangemerkt te worden als achtererfgebied.

2.5 Zienswijze bewoonster Livingstonelaan (brief 11 mei 2020)

Bewoonster vraagt aandacht voor een aantal onderwerpen: percentage openbaar groen, seniorenwoningen en gebruik van donkere steen.

Zienswijze 1

Volgens de Structuurvisie Groen moet het plan minimaal 15% openbaar groen bevatten. Bij de beoordeling van het planinitiatief wordt geconcludeerd dat het plan daaraan voldoet en 2.000 m² openbaar groen bevat, inclusief compenserende maatregelen in de vorm van groendaken en waterdoorlatende bestrating bij de parkeervakken langs het A.A.W. Versluispad.

Dit wordt in § 4.4.4.2. van de toelichting onderbouwd met figuur 9 'het nieuwe groen in het plangebied'. In deze figuur is opgeteld 921 m² openbaar groen aangegeven. Klopt het dan dat ongeveer 1.000 m² groene daken aangelegd gaan worden? En kan aangegeven waar die dan komen? Dat staat in het plan niet aangegeven.

Ook staat in het plan dat op een van de groene plekken een speelgelegenheid aangelegd zal worden. Betekent dit dat dit ten koste gaat van het daar geplande (of dan al aangelegde) groen? Een speelplek heeft immers vaak gedeeltelijk (zachte) tegels of een ander zacht materiaal als ondergrond.

Commentaar

Het stedenbouwkundige plan kent 929 m² groen, 207 m² vegetatiedaken op de bergingen, 200 m² waterdoorlatende verharding en 664 m² nieuw water. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de Structuurvisie Groen. De speelplaats wordt uitgevoerd als een natuurlijke speelplaats, waarbij gebruikt wordt gemaakt van natuurlijke speelaanleidingen. De totale verharding wordt teruggebracht van 7.780 m² (exclusief waterdoorlatende verharding) naar 5.590 m² (inclusief waterdoorlatende verharding). Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

In § 4.4.2 van de toelichting over de Woonvisie wordt geconcludeerd dat er in het plan ook aandacht is voor de woonbehoeften van senioren. Wat wordt verstaan onder woningen geschikt voor senioren en hoeveel woningen in het plan voldoen daaraan?

Commentaar

De woningen zullen naar alle waarschijnlijkheid vooral gekocht worden door huishoudens die toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière. De woningen worden zo gebouwd dat ze eenvoudig aanpasbaar zijn te maken voor senioren. Maar dit plan bevat geen woningen die specifiek geschikt of gelabeld zijn voor senioren. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Er wordt aangegeven dat de woningen gerealiseerd zullen worden in donkere steen. Het plan bevat weinig groen, ook al zal het voldoen aan de norm van 15% openbaar groen. Het groen in het plan zal naar de mening van bewoonster niet zoveel kunnen bijdragen aan een verkoeling in de hete zomers tegenwoordig en nog meer die in de toekomst. Is het niet zo dat donkere steen de verhitting van de woonomgeving nog sterker zal maken?

Commentaar

Een donkere steen warmt eerder op dan een lichter gekleurde steen, maar koelt ook sneller af. Met een sloop van het verpleeghuis, het toevoegen van meer open water en de aanleg van straten en tuinen haaks op de Livingstonelaan ontstaat er een opener stedenbouwkundige invulling van de locatie. Daarmee zal de luchtstroming voor een betere verkoeling kunnen zorgen op deze locatie dan nu het geval is. Overigens wordt de kleurstelling van gebouwen niet geregeld in een bestemmingsplan, maar wordt die beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Zienswijze bewoners Bloemendaalseweg (brief 12 mei 2020)

Algemeen

Bewoners geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan er op hoofdlijnen goed uitziet met mooie doorzichtlijnen. Op diverse momenten zijn de plannen besproken vanuit het Bewonerscollectief "Mooi Bloemendaal" en - met een afgevaardigde van het Bewonerscollectief - op individuele basis met bewoners, en zijn er aanpassingen gemaakt op de initiële ideeën.

Tijdens deze gesprekken hebben bewoners naar voren laten komen, dat zij op het direct aangrenzende perceel in een rijksmonument wonen. Dit is een op de Bloemendaalseweg beeldbepalende boerderij uit 1895, en een kwetsbaar object, onder andere door het ontbreken van onderheing. Dit object wordt nergens in het plan genoemd, terwijl het object van het Leger de Heils wel wordt genoemd. Beide percelen grenzen aan het te ontwikkelen perceel en de lengte van de aangrenzing verschilt niet veel.

In geen van alle uitgevoerde onderzoeken door verschillende partijen, is deze kwetsbaarheid en de beeldbepaling van het monumentale pand meegenomen, terwijl de drie oude leibomen met naam en toenaam worden genoemd en behouden moeten blijven. Dit zou kunnen betekenen dat de relevante onderzoeken ondeugdelijk zijn uitgevoerd, de conclusies van de onderzoeken niet kloppen, of de rapportage erover omissies vertonen.

Commentaar

Het rijksmonument aan Bloemendaalseweg 75 en zijn ligging tot dit project wordt aangegeven door de zin "Daaronder ook het rijksmonument "De Papaverhoeve" direct ten zuidwesten van het plangebied." toe te voegen. Zie ook beantwoording van zienswijze 2 in § 2.5. Overigens wordt in de Cultuur-historische analyse die is opgeteld ten behoeve van dit bestemmingsplan, nader ingegaan op de monumentale boerderij. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

Binnen de besprekingen met de projectontwikkelaar hebben bewoners aandacht gevraagd voor de kwetsbaarheid van het rijksmonument. Deze punten zijn bijzonder belangrijk voor hen en willen zij dan ook neerleggen als een eerste eis en voorwaarde tot instemming met de plannen.

Na overleg met Monumentenzorg bleek, dat de manier waarop bij de nieuwbouw funderingen worden gemaakt, in hoge mate van invloed zal zijn op mogelijke en te verwachten schade aan de monumentale boerderij. Deze schade kan worden beperkt als er middels boren en schroeven een fundering wordt gemaakt. Bij heien zal de te verwachten schade aanzienlijk zijn.

Om eindeloze discussie te voorkomen over welke schade is veroorzaakt, hebben bewoners gesproken over een nulmeting door een onafhankelijke partij voor aanvang van welke werkzaamheden dan ook.

Een dekkende verzekering, met eventueel garantstellingen van gemeente/overheid, of op het hoogste niveau van de uiteindelijke en ultieme opdrachtgever. Deze garantstellingen zijn van belang, omdat wanneer deze verzekeringsplicht wordt neergelegd bij individuele aannemers en deze schade veroorzaken en vervolgens (zich) failliet (laten) gaan, de schade niet kan worden verhaald.

Commentaar

Op welke wijze geheid wordt, wordt niet geregeld met een bestemmingsplan. Het veroorzaken van schade en het verhalen ervan zijn privaatrechtelijke zaken, waar de gemeente in dit geval buiten staat. Overigens is het gebruikelijk dat een aannemer een zogeheten CAR-verzekering afsluit. Daaraan voorafgaand zal een inspectie van het pand plaatsvinden om een nulmeting vast te stellen. Het is zaak dat de ontwikkelaar en bewoners met elkaar in gesprek gaan en afspraken maken over het voorkomen en mogelijk verhalen van schade als gevolg van werkzaamheden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Onder bepaalde voorwaarden kunnen bewoners zich vinden in de situering van het kleinschalige appartementencomplex, volgens het ter inzage gelegde plan.

In geval het appartementengebouw verder opgeschoven gaat worden richting de Bloemendaalseweg, dan de locatie waarvan nu de indruk is gewekt op basis van de tekeningen in het plan, maken zij daar ernstig bezwaar tegen.

Ook wanneer het appartementengebouw verder opgeschoven wordt richting hun perceelgrens, waardoor de loodrechte afstand van hun perceel naar het appartementencomplex minder wordt dan de locatie waarvan nu de indruk is gewekt op basis van de tekeningen in het plan, maken zij daar ernstig bezwaar tegen.

Deze punten zijn belangrijk voor bewoners, omdat zij dan directe inkijk zullen ervaren in hun tuin en woning, anders dan nu het geval is met het verpleeghuis.

Commentaar

Het is geenszins de bedoeling het appartementenbouw in de richting van de Bloemendaalseweg op te schuiven. Het landelijke karakter van de Bloemendaalseweg zou dan door te dicht op elkaar geplaatste bebouwing niet tot zijn recht komen. Ook zou dan voorbij gegaan worden aan de belangen van het rijksmonument aan Bloemendaalseweg 75 (zie ook de beantwoording van zienswijze 1 onder § 2.2). Op de verbeelding blijft de situering van het bouwvlak dan ook gehandhaafd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Binnen de communicatie met de ontwikkelaar is ook gesproken over de aan te leggen groenstrook en parkeerplaatsen direct naast het perceel. Er is toegezegd om ook weer bomen te herplaatsen, met name omdat de vorige bomen, die onlangs zijn gerooid, ook een stuk privacy gaven met betrekking tot het tegengaan van hinderlijke inkijk. We willen dat hier gevolg aan wordt gegeven.

Commentaar

Er is vanuit de gemeente een inspanningsverplichting om de bomen terug te planten, wat ook overeengekomen is met de ontwikkelende partij. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Ook is er in een overleg gesproken met de projectontwikkelaar dat de laatste parkeervakken aan het A.W.W. Versluispad, grenzend aan de tuin van bewoners en de Bloemendaalseweg, zouden komen te vervallen. Echter in één van de tekeningen van het plan lijkt dat niet het geval. Graag zien bewoners dat alsnog aangepast, omdat verkeer en geluidshinder daarmee toenemen in vergelijking tot de huidige bestaande situatie. Nu is er geen geluidshinder van geen enkele auto. In de rapportage en conclusies wordt hieraan volledig voorbijgegaan. Wij zien dat als een ernstige tekortkoming in dat specifieke onderzoek.

Commentaar

Het is geenszins de bedoeling om de parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van het appartementencomplex te laten vervallen of te verplaatsen naar een plek wat ertoe zou leiden dat de afstand ertussen vergroot wordt. Dit kan de kans met zich meebrengen dat als gevolg hiervan buiten het projectgebied geparkeerd wordt en er parkeeroverlast in de directe omgeving ontstaat.

Om aan de parkeernorm te voldoen, kunnen er geen parkeerplekken uit het plan weggelaten worden. Daarnaast kunnen de parkeerplaatsen afgeschermd worden met groen, waardoor ze minder zichtbaar zijn vanaf het naastgelegen perceel of de Bloemendaalseweg. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Voorts is er met de projectontwikkelaar gesproken over de kadastrale grenzen van het perceel. Al meer dan 25 jaar heeft de schutting van het perceel de lijn van het A.W.W. Versluispad gevolgd. Dit met een aanzienlijke groenstrook ertussen. Anderhalf jaar geleden moest de oude schutting door stormschade worden vervangen en hebben bewoners de nieuwe schutting geplaatst op dezelfde lijn.

Tijdens het overleg gaf de projectontwikkelaar aan dat er geen directe plannen waren voor deze kleine groenpunt. Bewoners willen graag aanspraak maken op dit deel van de grond, ofwel via handhaving van de bestaande situatie, dan wel door aankoop van ervan tegen een marktconforme (redelijke) prijs.

Commentaar

Al dan niet mogelijke afspraken tussen bewoners en ontwikkelaar over het verkopen en verkrijgen van gronden vallen geheel buiten wat een gemeente met een bestemmingsplan regelt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Bewoners hebben begrepen dat er asbest in het verpleeghuis zit, dat tijdens de sloop volgens richtlijnen behandeld en afgevoerd moet worden. Als directe burens hebben zij zorgen over de manier waarop dit gebeurt. Zij willen op voorhand weten wie hiervoor verantwoordelijk en aansprakelijk is.

Commentaar

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal ook inzichtelijk gemaakt moeten worden of asbest aanwezig is en zo ja, op welke manier dit verwijderd wordt. Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid liggen bij de ontwikkelaar. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

Het kleinschalige appartementencomplex wordt gebouwd in de directe nabijheid van het Sociaal Pension 't Veerhuys, waar personen met zeer zorgwekkende persoonlijkheidsproblematiek verblijven. De doelgroep die omschreven staat in het bestemmingsplan, zijn éénpersoonshuishoudens, starters in de sociale huursector. Bewoners willen ervoor waken dat dit niet een verkapt doorsluiskanaal wordt voor de cliënten van het sociaal pension. Dit zou namelijk betekenen dat alle druk samenhangend met verslavings- en psychosociale problematiek zich op deze plek in de buurt zal concentreren.

Commentaar

Het pension van het Leger des Heils is een RIBW, een Regionale Instelling voor beschermd Wonen met een maatschappelijke bestemming en biedt plaats aan zo'n dertig bewoners. Het appartementencomplex dat wordt ontwikkeld, zal woningen met een duidelijke woonbestemming kennen, die beschikbaar zijn voor alle woningzoekenden in Gouda. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Om een beter beeld te geven van de huidige situatie, hebben bewoners enige foto's van de situatie rondom de monumentale boerderij aan de Bloemendaalseweg toegevoegd aan de hun zienswijze. Omdat de situatie zoals in het bestemmingsplan een te eenzijdig beeld geeft, zien zij graag dat deze foto's worden opgenomen in het plan.

Commentaar

In april 2020 is een Cultuurhistorische analyse opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan. Daarin is nader ingegaan op de historie van de locatie en haar directe omgeving. Ook wordt aandacht besteed aan het rijksmonument, inclusief foto's. Deze analyse wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast vormen de foto's als onderdeel van de zienswijze ook onderdeel van de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan en zijn ze altijd te raadplegen. De foto's worden niet afzonderlijk toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Wel wordt in § 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan het rijksmonument aan Bloemendaalseweg 75 en zijn ligging tot dit project aangegeven door de zin "Daaronder ook het rijksmonument "De Papaverhoeve" direct ten zuidwesten van het plangebied." toe te voegen. Zie ook de beantwoording van de zienswijze 2 in § 2.4. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijziging

De voorgestelde ambtshalve wijziging heeft betrekking op de verbeelding.

3.1 Verbeelding

Gebleken is dat in het ontwerpbestemmingsplan het op-een-na noordoostelijkste bouwvlak aan de Bloemendaalseweg iets te zuidoostelijk is gesitueerd. Om dit bouwvlak net als de andere bouwvlakken gesitueerd langs de Bloemendaalseweg op 1 meter uit de bestemmingsgrens tussen “Wonen” en “Groen” en “Verkeer – Verblijf” te situeren, wordt het bouwvlak 0,36 meter in noordwestelijke richting opgeschoven.

In het verlengde hiervan wordt ook de bestemmingsgrens tussen “Wonen” en “Tuin” aangepast voor dit perceel, opdat deze grens in het verlengde komt te liggen van het zuidwestelijk gesitueerde bouwvlak.

Dit alles leidt tot een aanpassing van de verbeelding het bestemmingsplan, zoals aangegeven op bijlage 2 bij deze nota.

3.2 Regels

In § 6.3.1.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was reeds opgenomen dat nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd moet worden. De resultaten van dat onderzoek zouden dan opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan, voordat tot vaststelling ervan wordt overgegaan. Voor het verkrijgen van juridische zekerheid moet in de periode april tot oktober uitgebreid vleermuis-onderzoek plaatsvinden aan de hand van het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur.

Het aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen is op 1 juli 2020 opgeleverd en wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. De uitkomst ervan is dat in de zomerperiode vleermuizen zijn gezien en dat ontheffing nodig is om werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in een toe te voegen artikel 7.2.1 wordt gewaarborgd, dat bij uitwerking van de bouwplannen de aanbevelingen van het rapport worden gevolgd.

Aan artikel 7 Wonen wordt daarom toegevoegd:

7.2.1 Voorwaardelijke verplichting

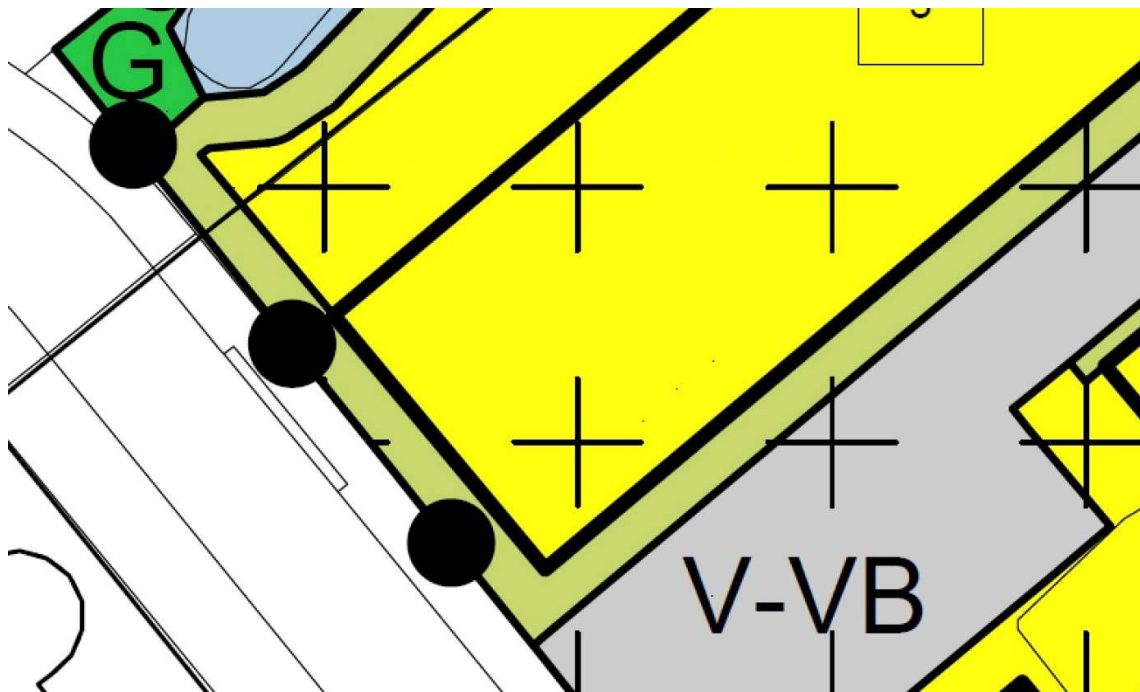
Het bevoegd gezag verleent niet eerder omgevingsvergunning voor de sloop en bouw van gebouwen dan dat uit ecologisch onderzoek blijkt dat er geen overtreding plaatsvindt van de Wet natuurbescherming of dan nadat ontheffing of vergunning is verleend op basis van de Wet natuurbescherming.

3.3 Toelichting

Vlak voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd, is geconstateerd dat er in de fase voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan, geen Cultuurhistorische analyse was uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van het stedenbouwkundige plan. Deze analyse dient op basis van de Erfgoedvisie uitgevoerd te worden. Ze wordt alsnog toegevoegd als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

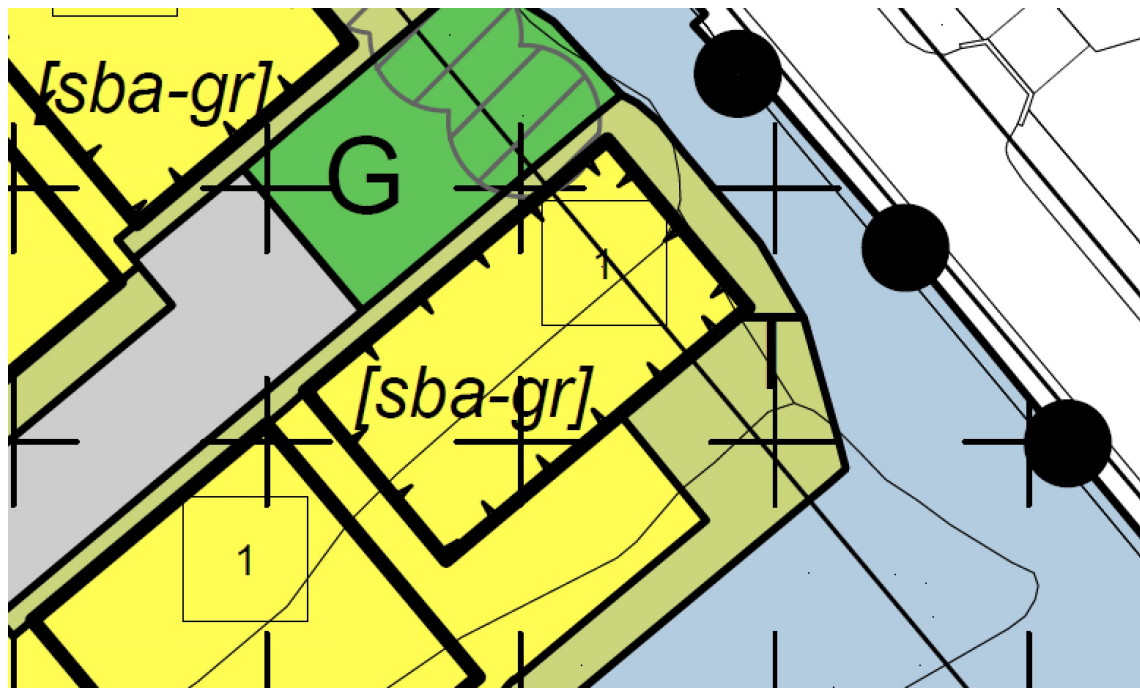
4 Bijlagen

BIJLAGE 1 bij § 2.3



Teruglegging bestemmingsgrens Wonen en bouwvlak ten opzichte van Livingstonelaan.

BIJLAGE 2 bij § 3.1



Verschuiving bouwvlak en bestemmingsgrenzen "Wonen" en "Tuin" tot 1 meter op gedachte erfgrans.