



memo aan de gemeenteraad

aan de gemeenteraad
dossiernummer 4208
onderwerp Beantwoording commissievragen over bestemmingsplan "Livinstonelaan54, Gouda"

van E. van Dijk
datum 22 september 2020

memo

In de vergadering van de raadscommissie Stad van woensdag 16 september zijn verschillende vragen gesteld over het bestemmingsplan "Livinstonelaan54, Gouda".

Bij dezen wordt u een beantwoording van die vragen aangeboden.

Stedenbouwkundig plan

De portefeuillehouder heeft in de commissievergadering van woensdag 16 september de raadscommissie toegezegd de griffie het stedenbouwkundig plan toe te zenden, opdat de raad erover kan beschikken. Dezelfde avond is het stedenbouwkundig plan Livingstonelaan 54 van 10 januari 2020 toegezonden.

Er is gevraagd om het stedenbouwkundig plan vast te laten stellen door de raad. Daartoe is het verzoek gedaan om dit als besispunt aan het raadsbesluit toe te voegen. Het is echter niet aan de raad om een stedenbouwkundig plan vast te stellen. Wel kan de raad het stedenbouwkundig plan middels een amendement als bijlage 9 aan de toelichting van het bestemmingsplan toevoegen. Daarmee maakt het deel uit van het bestemmingsplan, waarover de raad op 30 september een besluit neemt.

Opbouwen en verschuivingen

Ook is gevraagd hoe ervoor te zorgen dat wat gerealiseerd wordt er ook over 20 jaar ook nog is zonder opbouwen of verschuivingen. Zijn er mogelijkheden toe om dit tegen te gaan in het bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan biedt juist enige flexibiliteit omdat de woningen nog niet af zijn, wat betreft vormgeving en er behoefte is omdat binnen bepaalde grenzen nog te kunnen aanpassen. Vandaar dat de bouwvlakken iets ruimer zijn genomen dan bij bestaande bouw het geval. Wordt er wel strak bestemd op basis van het stedenbouwkundig plan, dan is er de kans dat er bij het behandelen van de aanvraag om een omgevingsvergunning tot de conclusie wordt gekomen, dat er afgeweken moet worden van het bestemmingsplan, omdat een geringe aanpassing in het stedenbouwkundig plan niet past.

Mogelijkheden voor het aanbrengen van opbouwen of uitbouwen zijn niet anders dan in andere bestemmingsplannen geregeld is. Het verschuiven van grenzen van maatvoeringsvlakken, kan alleen met een binnenplanse afwijkmogelijkheid, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Een dergelijke afwijkmogelijkheid is een gebruikelijke regeling in een bestemmingsplan.

Woningen aan Livingstonelaan

In de commissie Stad is ingesproken over woningen binnen het plangebied, die gesitueerd zijn tegenover de woningen Livingstonelaan 1 t/m 7. Inspreker, dhr. H. Boot, heeft in de Commissie Stad het idee naar voren gebracht om het blok van 7 woningen om te wisselen voor:

1. twee keer twee-onder-een-kapwoningen of;
één keer twee-onder-een-kapwoningen met één vrij staande woning;
2. vier huizen uit dit blok en omwisselen met twee-onder-een-kapwoningen;
elders in het plangebied, of;
3. het middelste huis eruit om een meer open structuur te krijgen.

De portefeuillehouder toegezegd contact op te nemen met de projectontwikkelaar om navraag te doen of een van de voorstellen tot de mogelijkheden behoort. Er is contact gezocht met de projectontwikkelaar die heeft aangegeven dat:

1. Dit voorstel is niet mogelijk, omdat op de twee voorgestelde plekken de ruimte ontbreekt om de rij van zeven woningen te realiseren. Het blok van zeven woningen is namelijk breder dan de twee keer twee-onder-één-kap woningen óf 1 keer twee-onder-één-kap woningen plus vrijstaande woning. Ook met het laten vervallen van de zijtuinen, is het blok met zeven woningen te breed. Deze omwisseling kan alleen als er rijwoningen vervallen, wat vanwege de financiële haalbaarheid van het plan niet mogelijk is.
Overigens staat ook de diepte van de percelen van dit blok van 7 woningen niet een ander programma dan rijwoningen toe. De percelen zijn hier ongeveer 20 meter diep, waar een reguliere maat ongeveer 25 meter is. Deze situatie is ontstaan toen op verzoek van de buurt, het appartementengebouw is verplaatst naar het A.W.W. Versluispad. De ontwikkelende partij heeft dit geaccepteerd om de buurt tegemoet te komen en heeft op de situatie geanticipeerd door rijwoningen met een beperkte diepte te maken. Op die manier verwachten zij betaalbare rijwoningen aan te kunnen bieden, wat ook zorgt voor een verdere differentiatie van het woonprogramma in het plan. Wanneer op deze ondiepe percelen twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen worden gerealiseerd resteert er nauwelijks nog een achtertuin, wat resulteert in een onverkoopbaar product.
2. Voor dit voorstel geldt een vergelijkbare uitkomst zoals hierboven onder 1 verwoord;
3. Dit derde voorstel heeft een negatieve consequentie voor de exploitatie, omdat er één woning vervalt en daar geen alternatieve opbrengsten tegenover staan. Dit is vanwege de financiële haalbaarheid van het plan niet mogelijk. Te meer daar de ontwikkelende partij invulling heeft gegeven aan verschillende gemeentelijke wensen, waaronder de wens om sociale woningbouw toe te voegen aan het plan, terwijl de projectomvang van minder dan 60 woningen hier geen aanleiding of verplichting toe geeft.
Bovendien verandert met dit voorstel de stedenbouwkundige situatie niet. Er staan nog steeds twee keer drie woningen met een, naar de idee van de inspreker, ondiepe voortuin tegenover de bestaande woningen. Alleen tegenover de woning van de inspreker ontstaat in dit voorstel enige ruimte.

Overigens blijven in alle gevallen de voorgevels op eenzelfde afstand gesitueerd worden ten opzichte van de bestaande gevels van de woningen aan Livingstonelaan 1 t/m 7. Een verruiming in afstand tussen de gevels kan alleen gevonden worden door de woningen naar achteren te schuiven. Door de beperkte diepte van deze percelen is daar echter geen ruimte voor. Opschuiven van de achterliggende woningen zou ertoe leiden dat de woningen te dicht op de Bloemendaalseweg komen te staan.

De door indiener aangedragen voorstellen worden door de ontwikkelende partij niet als aanvaardbare alternatieven gezien. En de gemeente wordt dan ook verzocht de huidige plannen te handhaven.

Bovenstaande reactie zal ook persoonlijk met een begeleidend schrijven worden overgebracht aan de inspreker.

Rooilijn langs de Bloemendaalseweg

Gevraagd is waarom voorbij is gegaan aan het advies uit de Cultuurhistorische Analyse om de rooilijn gelijk te trekken met die van Bloemendaalseweg 75? Aan de langgerichte gevel is minder ondergeschikte bebouwing mogelijk wat beter is voor de zichtlijnen. Is het mogelijk de woningen 90° te draaien?

In de Cultuurhistorische Analyse is aangegeven dat de voorgevelrooilijn even van de sloten afligt, maar niet als één doorgaande lijn is te definiëren. Als voorbeeld is aangegeven dat de rooilijn van de Papaverhoeve gevolgd kan worden. In het stedenbouwkundige plan is die rooilijn als gemiddelde genomen. Om echter aansluiting te vinden bij de eveneens in de analyse beschreven diversiteit aan de Bloemendaalseweg, is ervoor gekozen enkele woningen licht te laten verspringen ten opzichte van deze rooilijn.

Om de beelddiversiteit aan de Bloemendaalseweg te versterken is ervoor gekozen om de nokrichtingen zowel dwars als evenwijdig aan de Bloemendaalseweg te situeren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze afwisseling wenselijk om verschillende typologieën en een wisselend beeld terug te laten komen op deze plek. Hierbij is gekeken naar de gewenste stedenbouwkundige korrelgrootte langs de Bloemendaalseweg. Iedere woning heeft nu een afstand tot de andere, die past bij het beeld van de Bloemendaalseweg.

Terugleggen van de woningen ten opzichte van de Bloemendaalseweg heeft als gevolg dat de overige woningen opschuiven richting Livingstonelaan, wat niet wenselijk is in stedenbouwkundig opzicht. Ook met het oog op de naar voren gebrachte zienswijzen is dit niet een wenselijke aanpassing.

Voortuinen langs de Bloemendaalseweg

Gevraagd is wat globaal de beperkingen zijn in de voortuinen aan de Bloemendaalseweg.

Net als bij overige voortuinen in Bloemendaal mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op de gronden voor de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 meter, en mogen alleen onder de voorwaarden erkers worden gebouwd voor de voorgevel. Ook hier is een zone langs de Bloemendaalseweg opgenomen met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie en Landschap". Deze beoogd behoud en versterking van de (in potentie) aanwezige archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Daarnaast is de bestemming "Tuin" die van toepassing is op de voortuinen doorgetrokken op het achterste deel van de achtererven grenzend aan het water.

De portefeuillehouder heeft toegezegd uit te laten zoeken wat de mogelijkheden zijn om ongewenste bebouwing in de voortuinen aan de Bloemendaalseweg te voorkomen. Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel kan deels uitkomst bieden. Wel gaat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te allen tijde voor op het bestemmingsplan, waardoor vergunningsvrije bouwwerken niet tegen te gaan zijn. Wanneer voor het bouwen ervan gegraven moet worden, kan er echter voor die activiteit een omgevingsvergunning verlangd worden. Op die manier kan op bouwwerk niet zo maar gebouwd of aangelegd worden. Via een omweg kan er dan alsnog een afweging gemaakt worden.

Groenpercentage

Geïnformeerd is naar de redenen dat niet aan het groenpercentage is voldaan, en een toevlucht is genomen in compenserende maatregelen. Is wel voldaan aan beleidsregel 1, die stelt dat de hoeveelheid groen en bomen bewaard blijft binnen het plangebied? Een ander vraag is hoe het groenpercentage te bestendigen in het bestemmingsplan.

De eerste beleidsregel van de Structuurvisie Groen stelt dat oppervlakte van bestaand openbaar groen en water, en het aantal bestaande bomen worden ten minste behouden. De totale oppervlakte aan water (664 m²) blijft gelijk. De totale oppervlakte aan openbaar groen (exclusief waterdoorlatende verharding en bergingen met sedumdak) wordt vergroot tot 929 m². Dit is een aanzienlijke verruiming ten opzichte van de bestaande situatie, waar het enige als openbaar, voor iedereen toegankelijk, aan te merken groen (ongeveer 400 m²) is te vinden langs het A.W.W. Versluispad, tussen het pad en de Papaverhoeve en het pand van het Leger des Heils.

Het overige, aanwezige groen binnen het plangebied is niet aan te merken als openbaar groen. Het gaat namelijk om privéterrein. Het aanwezige groen langs de Bloemendaalseweg is in het geheel niet vrijelijk toegankelijk. En het groen aan de zijde van de Livingstonelaan dient als aankleding van de parkeerplekken voor bewoners, gebruikers en bezoekers van het pand.

De oppervlakte aan totale verharding gaat van 7.780 m² naar 5.590 m² (waarin de waterdoorlatende verharding en bergingen met sedumdak zijn meegerekend als verharding).

Zoals eerder aangegeven in de beantwoording van de technische vragen van de ChristenUnie, wordt de norm van 15 procent aan openbaar groen niet in bestemmingsplannen verankerd in de planregels. De norm is één van de vijf beleidsregels uit de Structuurvisie Groen en geldt voor elk nieuwe planontwikkeling. Beleidsregels worden niet vertaald in bestemmingsplannen, omdat bestemmingsplannen eraan moeten voldoen en de beleidsregels ook een zelfstandig toetsingskader vormen voor omgevingsvergunningen.

Planschade in relatie tot groen

Gevraagd is of het geld dat uitbetaald zou moeten worden voor een planschade, niet gebruikt worden om tot een groene oplossing te komen.

Een tegemoetkoming in planschade wordt bepaald aan de hand van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op basis van twee bestemmingsplannen met elkaar te vergelijken. Een eventuele waardevermindering wordt niet veroorzaakt door het aanwezige groen, maar de toekomstige, gewijzigde bestemming en opzichte van de huidige. Een toe te kennen bedrag wordt niet lager door vooraf te investeren in een groen aanleg.

Het staat uiteraard projectontwikkelaar en omwonenden of andere belanghebbenden vrij om onderling afspraken te maken over het groen binnen de grenzen van het plangebied en het uitzicht erop voor zover dat past en mogelijk is.

Bomen in het plangebied

Naar aanleiding van het ecologisch onderzoek (Bijlage 7 bij de toelichting) luidt het advies voor de algemene zorgplicht en aanbevelingen om de bomen aan de oostzijde zo veel mogelijk te sparen. Hoe wordt hierop toezicht gehouden en verloopt dit proces?

Er zijn afspraken gemaakt (en vastgelegd in de anterieure overeenkomst) om de bomen aan de oostzijde die in het eerste kwartaal van 2018 zijn verwijderd, door de gemeente worden terug geplant. De drie aanwezige monumentale bomen in de noordwesthoek van het plangebied blijven behouden, zoals aangegeven in het stedenbouwkundige plan.

Keuzes voor behouden, kappen en aanplanten van bomen worden gezien in de totaalopgave: kunnen ze gehandhaafd blijven ten opzichte van de bebouwing, moet het terrein opgehoogd worden en wat doet dit met de bomen en wat is de kwaliteit van de bomen? Er is overigens reeds een onderzoek geweest naar de kwaliteit van de bomen. En inmiddels is een landschapsarchitect erbij betrokken om de ontwikkelende partij hierbij verder te adviseren.

Mitigerende maatregelen

Er is geen ontheffing voor bepaalde diersoorten, zoals de bruine kikker en egel, maar wordt wel de zorgplicht in acht genomen tijdens de ontwikkelfase?

In het kader van de Wet Natuurbescherming is de algemene zorgplicht altijd van toepassing voor planten- en diersoorten. In de omgevingsvergunning worden eisen opgenomen, waaraan voldaan moet worden om te voldoen aan de zorgplicht alvorens overgegaan mag worden tot het verrichten van bepaalde activiteiten, zoals kappen, graven, slopen of bouwen. De Omgevingsdienst Midden-Holland verleent niet alleen de omgevingsvergunning, maar ziet ook toe op handhaving van de voorwaarden.

Klimaatadaptatief bouwen

Geïnformeerd is naar afspraken met marktpartijen over verduurzaming van de energievoorziening. En hoe het staat met klimaatadaptatief en natuurinclusief bouwen. Hoe zien die afspraken eruit? En hoe kunnen die gewaarborgd worden in het bestemmingsplan?

Gouda heeft het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend en klimaatadaptief bouwen is dan ook het uitgangspunt. Ook in het stedenbouwkundige plan is aandacht hieraan besteed. De openbare oevers zullen natuurvriendelijk worden ingericht. En bij de woningen wordt bekeken of (nest)kasten voor vogels en vleermuizen in de gevel geïntegreerd kunnen worden. Daken van bergingen worden als vegetatiedak uitgevoerd en alle woningen krijgen een haag bij de overgang van voortuin naar voetpad of weg. Hierover en aspecten uit het Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2016 – 2019 zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Daarnaast komen elementen ervan terug in de omgevingsvergunning.

Klimaatadaptatief en natuurinclusief bouwen hebben (nog) geen plek in de regels van een bestemmingsplan. De Omgevingswet biedt kansen om die ambities daaromtrent concreet te maken en (juridisch) vast te leggen in het omgevingsplan als deze wet in werking is getreden.

Duiker

Zoals aangegeven in de beantwoording van de technische vragen van de ChristenUnie zijn bij dit bestemmingsplan zoveel mogelijk de gehanteerde bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan “Bloemendaal” overgenomen. Dat is inclusief ‘duikers’ en ‘duikers en bruggen’.

Middels een amendement kan voorgesteld worden om in artikel 6, onder lid 1, sublid a. te schrappen “2. Duikers” en de nummering van de daarop volgende leden erop aan te passen.

Bosje nabij Mercatorpad

Ten noordwesten het plangebied van bestemmingsplan ligt een begroeid stukje grond te midden van groen. Gevraagd is of dit groen kan blijven.

Op grond bestemmingsplan “Bloemendaal” kent het stuk grond in kwestie de bestemming ‘Horeca’, waar een horecagelegenheid met een maximale hoogte van 3 meter gerealiseerd kan worden.

Op woensdag 16 september is overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst. Daarin is een inspanningsverplichting opgenomen dat de gemeente bij een eerstvolgende herzien van het bestemmingsplan (of tegen die tijd omgevingsplan) de bestemming “Horeca” omzet naar een bestemming “Groen”.