



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan

Sportlaan 83

Gemeente Gouda
Afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Behorend bij het raadsbesluit van 28 oktober 2020

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN SPORTLAAN 83

INHOUD

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Bestuurlijk overleg
 - 1.3 Zienswijzen
 - 1.4 Ambtshalve wijziging
2. Beantwoording zienswijze
 - 2.1 Zienswijze bewoner Wiardi Beckmanhof, Gouda (e-mail 10 augustus 2020)
 - 2.2 Zienswijze bewoners Sportlaan, Von Suttnerstraat, Bernadottelaan, Hammarsköldhof, Gouda (e-mail 31 augustus 2020)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Sportlaan 83 staat het schoolgebouw van de voormalige Land- en Tuinbouwschool al geruime tijd leeg. De huidige eigenaar wenst hier woningbouw te ontwikkelen. Het initiatief betreft het realiseren van een appartementencomplex met 59 appartementen, een woonzorgcomplex met 24 onzelfstandige zorgeenheden met gemeenschappelijke ruimtes en een wijkcentrum.

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd, nadat het concept ervan is voorgelegd aan de bestuurlijke overlegpartners, wat ook is aangegeven in § 6.2 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 27 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 op 1 april 2020 laten weten geen bezwaar te hebben tegen het plan, aangezien de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn.

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft op 6 april 2020 gereageerd. De geplaatste opmerkingen hebben echter geen betrekking op het bestemmingsplan. Wel worden ze meegenomen bij de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 30 juli tot en met woensdag 9 september 2020 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn twee zienswijzen ingekomen, waarvan één is ondertekend door 24 buurtbewoners. De zienswijzen zijn samengevat in deze nota en van een antwoord voorzien. De zienswijzen geven geen 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

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen

2. Beantwoording zienswijze

De ingediende zienswijzen zijn hieronder kort samengevat en voorzien van commentaar.

2.1 Zienswijze bewoner Wiardi Beckmanhof (e-mail 10 augustus 2020)

Zienswijze 1

Bewoner heeft bezwaar tegen de nieuwbouw van het appartementencomplex, omdat dat het horizontale zicht blokkeert en hij geen mooi uitzicht meer heeft op Gouda.

Commentaar

De afstand van de Georgine Sanderstoren tot het Houtmansplantsoen bedraagt ongeveer 1 kilometer. De afstand tot de nieuwbouw op Sportlaan 83 is ruim 80 meter, dat aan de oostzijde maar deels tot zeven bouwlagen gebouwd wordt. Het valt niet uit te sluiten dat het uitzicht op de Goudse binnenstad tot op zekere hoogte wordt aangetast door het bouwplan voor Sportlaan 83 of in de toekomst door een ander project. Het uitzicht wordt echter niet volledig geblokkeerd.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat in Nederland geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze bewoners Sportlaan, Von Suttnerstraat, Bernadottelaan, Hammarsköldhof, Gouda (e-mail 31 augustus 2020)

Als buurt benadrukken bewoners dat zij vanaf het begin af aan bereid zijn geweest, en nog altijd bereid zijn, actief mee te denken over de transformatie en bestemmingswijziging van het perceel, met een maatschappelijke doelstelling, naar kleinschalige woningbouw met een maximum van 40 woningen, zoals ook in eerdere fase aan de projectontwikkelaar is aangegeven.

Zienswijze 1

Bewoners zijn geschrokken van het **volume** dat wordt voorgesteld. Zij zijn al enkele jaren met de initiatiefnemer en de gemeente bezig om tot een plan te komen voor passende bebouwing op het perceel. De kaders hiervan zijn duidelijk in 2018 en al eerder door de gemeente aan de initiatiefnemer meegegeven en konden op instemming van de buurt rekenen. Namelijk maximaal 40 wooneenheden binnen de hoogte van 11 meter.

Helaas constateren zij dat, nu er een formeel plan is ingediend, dit aantal enorm wordt overschreden. Daarnaast is het volume na hun vorige inbreng alleen maar toegenomen in plaats van afgenomen. De huidige bestemming heeft een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De minimale hoogte van het plan zit op 12,5 meter plus een plint en loopt op tot 24 meter.

Commentaar

De planvorming van de beoogde ontwikkeling kent een lange voorgeschiedenis. Zo is in oktober 2014 een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw en het achterliggende terrein tot woonruimte.

Op 29 maart 2016 is een gemeentelijke reactie gegeven op een geheel ander bouwinitiatief dat was ingediend voor een plan met 75 appartementen. Dit ging uit van vier bouwlagen aan de Bernadottelaan en vijf bouwlagen op de hoek met de Sportlaan. Het oostelijke deel van het plan aan de Sportlaan en het Anne Frank Plantsoen kende zes bouwlagen. De U-vorm van het gebouw werd als passend beoordeeld. Net als de trapsgewijze opbouw is die een goede basis voor de overgang in de stedenbouwkundige structuur van laagbouw aan de westzijde en hoogbouw aan de oostzijde. Daarbij werd wel van de zijde van de gemeente gesteld dat het gebouw aan alle zijden te hoog is.

Op 30 september 2016 is een aangepast plan ingediend voor 75 appartementen dat voor 80 procent bestond uit koopwoningen. In de reactie daarop is aangegeven dat er (met het oog op de eis van 33,3 procent sociale huur bij plannen van 60 en meer woningen) in kwantitatief opzicht ruimte gezien werd voor maximaal 40 particuliere huurwoningen. Er is onder meer te kennen gegeven dat als er binnen de doelgroep senioren de uitdrukkelijke wens is om te kopen in plaats van te huren, er op dit onderdeel enige flexibiliteit kan worden geboden.

In een e-mail van 16 juli 2018 is aangegeven dat door in het wederom aangepaste ontwerp te kiezen voor een hoogteaccent, er een minder grote confrontatie is tussen dit blok en de hoogbouw van de Georgine Sanders- en Leo Vromantoren. Het hoogteaccent van negen bouwlagen werd wel aan de forse kant bevonden. De gekozen massa past goed op deze plek (mits het hoogteaccent omlaag ging). De locatie is een overgangszone van rijwoningen naar stedelijke hoogbouw en daar speelde dit ontwerp goed op in. In september 2018 is aan initiatiefnemer aangegeven dat door het hoogteaccent met twee bouwlagen te verlagen en te snijden in de laagbouw het mogelijk is om 64 woningen te realiseren.

Op 10 oktober 2018 is een bouwinitiatief ingediend (dat op 4 februari 2019 is aangepast met een halfverdiepte parkeergarage). Het plan is daarin teruggebracht naar 59 appartementen. De bouwlagen aan de westzijde van het gebouw zijn met één bouwlaag teruggebracht: naar drie bouwlagen aan de Bernadottelaan en vier bouwlagen op de hoek met de Sportlaan. Het oostelijke deel van het plan aan het Anne Frank Plantsoen is teruggebracht van zes naar vier bouwlagen. Het aantal bouwlagen op de hoek van de Sportlaan met het Anne Frank Plantsoen is teruggebracht van negen naar zeven bouwlagen. Het stedenbouwkundige oordeel was dat hiermee op passende wijze aansluiting wordt gevonden op de stedenbouwkundige opzet van de wijk. In een later stadium zijn de rooilijnen teruggelegd door verschuiving en verkleining van de bouwmassa, om beter aan te sluiten op de rooilijnen langs de Bernadottelaan en de Sportlaan.

In maart 2020 heeft de initiatiefnemer verzocht het plan aan te passen door 24 onzelfstandige zorgeenheden toe te voegen. Hiermee kon ingestemd worden, onder voorwaarden dat de benodigde ruimte ervoor gevonden zou worden binnen de contouren van het reeds akkoord bevonden stedenbouwkundig ontwerp, dat het percentage aan groen nog steeds zou voldoen aan de eisen van de Structuurvisie Groen en dat extra benodigde parkeerplekken gevonden werden binnen de grenzen van het plangebied.

Al met al is het oorspronkelijk beoogde volume terug gebracht tot een passende omvang in relatie tot de omgeving en is het programma van 59 appartementen en 24 onzelfstandige zorgeenheden een welkome aanvulling in het woon- en woonzorgbestand. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Buurtbewoners stellen dat er een enorme **verkeersproblematiek** op de Sportlaan ter hoogte van de Bernadottelaan is. Zij zien daarom niet in hoe de verkeersbewegingen van dit plan hier nog eens bijpassen. Denk hierbij ook aan eventuele bezoekers en het voorgestelde wijkcentrum. Daarnaast vrezen zij (zeer) veel verkeersbewegingen op de toch al gevaarlijke Bernadottelaan en sluipverkeer op de Von Suttnerstraat, waar veel kinderen op straat spelen, wat tot extra gevaarlijke situaties leidt.

Commentaar

Uit een mobiliteitstoets is gebleken dat de ontwikkeling een toename aan verkeersgeneratie met zich mee brengt van ongeveer 5 procent ten westen van de Sportlaan. De Sportlaan zit qua dagintensiteit op het maximum van een wijkstraat, maar de intensiteit is wel meer verspreid over de dag dan bij andere wegen. Hierbij is gerekend met een programma van 75 appartementen. Op basis van deze toetsing wordt de voorgestelde ontwikkeling verkeerskundig acceptabel geacht. De doorstroming tijdens de spits is voldoende, en ook bij de kruispunten zijn geen noemenswaardige wachtrijen.

Gelet op het verkeer op de Sportlaan valt niet uit te sluiten dat automobilisten die het lastig vinden om vanaf de Bernadottelaan de Sportlaan op te rijden, via de Von Suttnerstraat en de Nansenstraat omrijden naar de Sportlaan of Joubertstraat. De Von Suttnerstraat kent nu ongeveer 600 motorvoertuigen per etmaal, maar kan 2.500 motorvoertuigen per etmaal hebben. Ook al zouden alle toekomstige bewoners en gebruikers van de ontwikkeling aan Sportlaan 83 (goed voor 416 motorvoertuigen per etmaal) via de Von Suttnerstraat rijden, dan nog blijft het aantal verkeersbewegingen ruim onder de maximale intensiteit. Als 30 km/u-straat is de Von Suttnerstraat niet erop ingericht om te dienen als speelstraat. Daarvoor zijn woonerven (15 km/u, vaak doodlopend) beter geschikt. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Buurtbewoners geven aan dat het aantal **parkeervakken** in het plan (104) niet overeenkomt met de gestelde eisen (123 benodigd), waarbij ook nog eens uitgegaan wordt van een aantal deelauto's, waarbij de gebruikte ratio's landelijk bij lange na niet gehaald worden behoudens enkele uitzonderingen in grootstedelijk gebied (kernen van de G4). Daarnaast worden de parkeervakken in de openbare ruimte meegeteld in het aantal en zijn meerdere parkeervakken in het plan vanwege het niet kunnen indraaien van de auto niet realistisch. Het aantal parkeervakken dat in dit plan daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd, zal daarom volgens hen alleen maar afnemen. Dit gecombineerd met de nodige parkeerproblematiek in de buurt - met name langs de Sportlaan - is voor buurtbewoners een groot probleem.

Commentaar

In de Parkeerbilans (bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan) komt naar voren dat er een parkeertekort is van 7,4 parkeerplaatsen, waarvoor gemotiveerd afgeweken kan worden. De appartementen zullen vooral bewoond worden door zorgbehoevenden en 65-plussers. Gebleken is dat bij een woningbezetting van 1 à 2 personen een gemiddeld autobezit van 1 auto van toepassing is. Bij een beschikbaarheid van 66 parkeerplaatsen voor de 59 appartementen en de mogelijkheid gebruik te maken van meerdere deelauto's, is de verwachting dat dit voldoende zal zijn voor de bewoners van de 59 appartementen. Voor bezoekers is de maximale parkeernorm gehanteerd voor zowel de appartementen als het woonzorgcomplex.

Er wordt door buurtbewoners niet onderbouwd waarom en welke parkeerplekken niet realistisch zijn en waarom het aantal aan te leggen parkeerplekken lager zal uitvallen dan aangegeven. De parkeervakken in de openbare ruimte, die worden meegeteld zijn nieuw aan te leggen parkeerplekken voor dit project, die bedoeld zijn voor bezoekers. Al het parkeren wordt zo opgelost binnen de grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan en wordt op deze manier voorkomen dat het parkeren wordt afgewenteld op de buurt. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Buurtbewoners stellen dat de **privacy** richting de woningen op de Hammerskjöldhof, Bernadottelaan en ook de tuinen van Sportlaan 79 - 79f en Von Suttnerstraat 56 en 58 in het geding komt. Dit wordt enigszins verminderd door hoge borstweringen, wat echter de massiviteit van het gebouw alleen laat toenemen.

Commentaar

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost" zou een gebouw tot 11 meter hoog geplaatst kunnen worden tot waar in het stedenbouwkundig plan aan de noordzijde voor het appartementencomplex ongeveer de parkeerplekken op eigen terrein gedacht zijn. Met het bestemmingsplan "Sportlaan 83" wordt de afstand tussen het bouwvlak op dit perceel en (de achtertuinen van) de woningen aan de Hammerskjöldhof vergroot met ongeveer 12,5 meter. De afstand tussen de gevels tussen de woningen aan de Hammerskjöldhof en die van een gebouw op het perceel Sportlaan 83 wordt op die manier vergroot tot bijna 35 meter aan de westzijde en tot 36,5 meter aan de oostzijde. Ook wordt er groen aangeplant langs de oever. Zo bezien valt het voorliggende plan in het opzicht privacy beter uit dan wat op basis van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Aan de zijde van de Bernadottelaan wordt voor wat betreft de zuidwestelijke gevellijn, deze wel iets meer in westelijke richting gelegd. Het zuidelijke deel daarvan kent niet drie, maar vier bouwlagen. Inkijk in de achtertuinen van de Bernadottelaan en Von Suttnerstraat is niet te verwachten, aangezien deze door de woningen zelf afgeschermd worden.

Niet uit te sluiten valt dat er enigszins inkijk kan ontstaan voor de achtertuinen van de woningen op de hoek van de Sportlaan. Dit heeft ermee te maken dat er geen afschermd werking uitgaat van een woning aan de Bernadottelaan, maar van een erfafscheiding en bergingen. De afstand tussen de bebouwing komt op ruim 15 meter te liggen. Het balkon komt op ongeveer 8 meter boven het maaiveld te liggen. Inkijk is hiermee nauwelijks aan de orde. Dit is enigszins vergelijkbaar met de situatie van het drielaagse appartementengebouw aan de westzijde van de Bernadottelaan ter hoogte van de Hammerskjöldhof, wat niet tot noemenswaardige problemen leidt. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Buurtbewoners geven aan dat meerdere woningen aan de Hammarskjöldhof hebben geïnvesteerd in duurzame energie en een deel van de **zoninval** in lente en herfst, als het rendement het hoogst is, komt te vervallen.

Commentaar

De bezonningsstudie (bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) laat zien dat het bestemmingsplan "Sportlaan 83" een verbetering laat zien voor wat betreft schaduwwerking ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan "Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost" biedt. Ook op 21 december om 15:00 uur valt de schaduwwerking als gevolg van de maximale contouren die het bestemmingsplan biedt, in de toekomstige situatie gunstiger uit dan wat nu mogelijk is. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Er is al een **buurtcentrum** in het Nelson Mandela gebouw. Buurtbewoners laten weten dat zij niet inzien waarom er nog een buurtcentrum bij moet komen en uiteraard hierbij ook weer een toename van verkeersbewegingen en mogelijke overlast.

Commentaar

Het recreatiegedeelte is als ondergeschikte functie op de eerste plaats bedoeld als ontmoetingsplek voor de bewoners van zowel de appartementen als het woonzorgcomplex. Het biedt dus ruimte aan activiteiten van of voor de eigen bewoners. Het centrum met een maximum oppervlak van 300 m² zal echter ook publiekelijk toegankelijk zijn. Om die reden moet de ruimte in het bestemmingsplan geregeld worden als 'wijkrecreatiecentrum'. Maar het is geenszins te vergelijken met het buurtservicecentrum Nelson Mandela Centrum, waar verschillende faciliteiten in onder gebracht zijn, zoals basisschool, kinderdagverblijf, kinderbibliotheek en ontmoetingscentrum met activiteiten voor jong en oud. Een recreatiegedeelte dat ook toegankelijk is voor bewoners uit de buurt is gezien vanuit het beleid Participatie in de Buurt een welkome toevoeging. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

Buurtbewoners geven aan dat de **stedenbouwkundige visie voor Gouda Oost** zo is opgesteld dat de twee torens van Woonpartners als entree zouden dienen voor de nieuwe wijkcontour zoals deze nu wordt gerealiseerd.

Commentaar

Het doel van de Structuurvisie Gastvrij Gouda Oost uit 2004 was om structuur aan te brengen in de wijkontwikkeling in Gouda Oost. Naar aanleiding Essay Gouda Oost uit 2009 is de structuurvisie in 2010 op een aantal punten gewijzigd.

Op pagina 14 van het essay is de locatie van de voormalige school aangegeven als ontwikkeling voorzieningen langs hoofdas, die functioneert als entree van de wijk. En op pagina 18 is de locatie aangegeven als onderdeel van fase 3 voor nieuwbouw vervangende seniorenwoningen en groepswonen allochtone ouderen. Het bestemmingsplan "Sportlaan 83" sluit deels aan op deze punten.

Los hiervan past deze ontwikkeling binnen de bouwhoogtemogelijkheden zoals benoemd in de Nota Hoogbouw. Daarin is aangegeven dat op deze locatie een bouwhoogte tussen de 20 en 30 meter denkbaar is. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Buurtbewoners hebben de **participatiebereidheid** van de initiatiefnemer van het project tot nu toe als zeer gering ervaren. Bij iedere bijeenkomst hebben zij de volgende herhaling mogen aanschouwen, alsof zij potentiële prospecten zijn. Een zinvolle dialoog is tot nu toe niet op gang gekomen. Bij de door de buurt georganiseerde bijeenkomst, waarbij ook de wethouder aanwezig was en buurtbewoners verschillende alternatieven hebben gepresenteerd, hebben zij de projectontwikkelaar helaas niet gezien, terwijl deze wel was uitgenodigd.

Commentaar

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.

De initiatiefnemer heeft openbare informatieavonden georganiseerd op 24 mei 2017, 20 september 2017, 9 april 2018 en 9 oktober 2018. Voorafgaand aan de informatieavond van 9 april 2018 heeft de initiatiefnemer ook een enquête gehouden onder buurtbewoners om input voor de planontwikkeling te verkrijgen.

Over hoe de participatie is ervaren door buurtbewoners en initiatiefnemer kunnen de meningen verschillen. Maar mede naar aanleiding van hetgeen door de buurt naar voren is gebracht, zijn voorstellen wel bijgesteld tot een kleiner volume dan aanvankelijk was voorgesteld. Uiteindelijk is een voorstel ingediend dat in stedenbouwkundig opzicht passend is voor deze locatie. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.