



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
E. van Dijk

gouda
31 augustus 2021

dossiernummer
5414

telefoon
+31182588444

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "De Blaauwe Haan"

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 "De Blaauwe Haan" met idn. NL.IMRO.0513.0501DeBlaauweHaan-DF01 gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bijgevoegde stukken.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

In onze vergadering van 16 maart 2021 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan "De Blaauwe Haan" ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 25 maart tot en met woensdag 5 mei 2021. Gedurende die periode zijn zienswijzen ingekomen van 14 huishoudens en het Platform Binnenstad en haar Randen. 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 "De Blaauwe Haan" wordt een nieuw ruimtelijk kader beoogd dat nieuwbouw mogelijk maakt op de locatie van het voormalige kaaspakhuis De Producent met bijbehorend terrein. Daarbij wordt de nu nog geldende bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming met een parkaanleg en een langzaamverkeersverbinding tussen de Kattensingel en het Van Bergen IJzendoornpark. Het woonprogramma bestaat uit een appartementencomplex met 24 huurwoningen en 35 grondgebonden koopwoningen.

Het herontwikkeling levert een bijdrage aan het programma Versnelling Woningbouw, doordat het beoogt de realisatie van 59 woningen mogelijk te maken. Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan de Regionale Agenda Wonen 2019 Regio Midden-Holland. 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.

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. Er zijn zienswijzen ontvangen van 14 huishoudens en van het Platform Binnenstad en haar Randen.

2.1 Gecoördineerde procedure

Op 8 juli 2020 heeft uw raad besloten om toepassing te geven aan de coördinatieregeling (ex artikel 3.30 Wro) voor het project De Blaauwe Haan op de percelen van Kattensingel 61-69 en 47. Bij toepassing van de coördinatieregeling blijft rechtsbescherming gewaarborgd, maar kan de vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning gelijktijdig plaatsvinden.

Naast zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan zijn ook bezwaarschriften ten aanzien van de aanvraag om een omgevingsvergunning ingekomen. Deze bezwaarschriften worden namens het college afgehandeld door ODMH. Naar aanleiding van enkele bezwaren en in overleg met buurtbewoners heeft de initiatienemer aangegeven bereid te zijn de aanvraag om een omgevingsvergunning op enige punten aan te passen.

Bij eventueel beroep (rechtstreeks bij de Raad van State) wordt het gecoördineerde besluit als één besluit aangemerkt. Er is dan ook één beroepsprocedure van toepassing, waarin de Raad van State binnen zes maanden uitspraak moet doen. Deze termijn is aanzienlijk minder dan de vrij gangbare periode van zeker één jaar. Door de tijdwinst kunnen het leegstaande kaaspakhuis en het bijbehorende terrein sneller omgevormd worden naar een woningbouwlocatie.

2.2 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 lijn met de Participatiestrategie Fysieke Leefomgeving.

Het participatieproces dat de ontwikkelende partij heeft opgezet, is uitvoerig geweest. Zo was er op 8 juli 2019 een eerste overleg met het wijkteam Nieuwe Park. Op 10 september 2019 zijn de schetsplannen gepresenteerd aan de klankbordgroep en gaf het wijkteam diezelfde avond een eerste reactie. Op 11 februari 2020 heeft een bewonersavond plaatsgevonden.

Naar aanleiding van reacties uit de buurt is de opzet van het plan gewijzigd. Zo was er oorspronkelijk een ontsluitingsweg rondom de nieuw te bouwen grondgebonden woningen en diende de zuidoostelijke inrit aan de Kattensingel nog als ontsluiting voor de westelijke helft van het plangebied. Ook is het aantal woningen naar beneden bijgesteld.

Op 24 november 2020 heeft een digitale participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Daarvoor en daarna heeft de ontwikkelende partij ook individuele of in kleiner verband gesprekken gevoerd met buurtbewoners om tot een gezamenlijke oplossing te komen.

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is op 30 april 2021 een informatieavond georganiseerd geweest over de plannen voor De Blaauwe Haan op locatie aan de Kattensingel. En op 8 juni 2021 was er een avond om met buurtbewoners van gedachten te wisselen over de belangrijkste punten die naar voren kwamen uit de zienswijzen.

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.

2.3 Zienswijzen

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn verschillende zienswijzen ingediend, maar hadden verscheidene inhoudelijk dezelfde punten. Zo is één zienswijze door vijf huishoudens ingediend en hadden zienswijzen van drie andere huishoudens uit dezelfde straat een dusdanig overlap dat ze als één behandeld zijn in § 2.1 van de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Een zienswijze van een huishouden uit een aangrenzende straat bevat nagenoeg dezelfde punten, waar voor de beantwoording voornamelijk wordt verwezen naar die van de zienswijze in § 2.1 van de nota. In § 2.5 worden twee zienswijzen behandeld, waarbij in één zienswijze wordt verwezen naar de inhoud van de zienswijze van de burens uit dezelfde straat.

Bezwaarlijke punten betreffen hoogte van de grondgebonden woningen, vormgeving van de bovenste bouwlaag en afstand tot de bestaande woningen. Ook verlies aan uitzicht en privacy, en schaduwwerking worden aangedragen. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de geboden bouw mogelijkheden voor bijgebouwen. Een ander punt betreft het parkeren, zowel binnen het projectgebied als eventuele parkeeroverlast in de directe omgeving.

De zienswijzen zijn in bijgaande 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijzen en een ambtshalve wijziging hebben geleid tot een voorstel voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorgestelde wijzigingen leiden tot een bestemmingsplan met als belangrijkste aanpassingen:

- Strakkere bouwvlakken om de woningen;
- Hoogtescheidingslijnen aan de achterzijden van de grondgebonden woningen, om te voorkomen dat uitbouwen over meer dan één bouwlaag worden gerealiseerd;
- De langzaamverkeersverbinding met begeleidende groenstroken tussen het park en de Van Beverninghlaan krijgen de bestemming "Groen" in plaats van de bestemming "Wonen" die uit het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen" was overgenomen.

3 Kanttekeningen

3.1 Termijn voor vaststelling

Op grond van artikel 3.8 Wro dient de raad een besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan te nemen binnen 12 weken na afloop van de inzage termijn. Dit is echter geen fatale termijn.

Omwille van zorgvuldigheid is in overleg met de ontwikkelaar ervoor gekozen om meer tijd uit te trekken om in gesprek te gaan met buurtbewoners, die niet alleen zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan, maar ook bezwaarschriften ten aanzien van de omgevingsvergunning hebben ingediend. Op 8 juni 2021 is daartoe een avond georganiseerd geweest om met buurtbewoners van gedachten te wisselen over de belangrijkste punten die naar voren kwamen uit de zienswijzen en de bezwaarschriften.

Nu dit proces doorlopen is, is het zaak om dit bestemmingsplan mee te laten nemen in de cyclus van de besluitvormende raadsvergadering op 6 oktober 2021. Anders dreigt een nog grotere vertraging.

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 In beroep gaan zonder ingediende zienswijze

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

Het project De Blaauwe Haan past goed binnen de duurzame verstedelijking, waarbij inbreiden voor gaat op uitbreiden. Met inpassing van nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied kan gebruik gemaakt worden van bestaande stedelijke voorzieningen.

In het middenterrein van het plangebied - in het groene park - zijn wadi's voorzien. In geval van (extreme) regenval zullen deze vollopen. Ook zullen de woningen verhoogd worden aangelegd en worden de funderingen dusdanig toegepast, dat bodemdaling geen invloed heeft op de bebouwing. Hiermee wordt wateroverlast voorkomen en leidt hevige neerslag niet tot schade. Aangezien veel groen in het plan is opgenomen, neemt het risico op hittestress en wateroverlast ook af ten opzichte van de huidige situatie. Door de beoogde bomen, zal ook in de zomer sprake zijn van voldoende schaduw, waarmee verdroging of schade bij langdurige droogte wordt tegengegaan.

Alle woningen worden gasloos uitgevoerd en zullen voldoen aan de voor nieuwbouw geldende eisen in het kader van duurzaamheid, isolatie en energieverbruik zoals het Bouwbesluit voorschrijft. Bovendien worden de woningen voorzien van ventilatielucht/water combinatiepompen voor warmteterugwinning. Ook worden PV-panelen op de woningen aangesloten, om bij te dragen aan een duurzame energievoorziening. Bij de bouw zal zoveel mogelijk duurzaam grondstofgebruik worden toegepast en is aandacht voor hoogwaardige isolatie, zoals isolerende (HR++) beglazing.

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.