



Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan

De Blaauwe Haan

Gemeente Gouda
Afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Behorend bij het raadsbesluit van 6 oktober 2021

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN DE BLAAUWE HAAN

INHOUD

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Bestuurlijk overleg
 - 1.3 Zienswijzen
 - 1.4 Ambtshalve wijziging
2. Beantwoording zienswijze
 - 2.1 Zienswijze acht huishoudens Van Beverninghlaan
 - 2.2 Zienswijze bewoners Van Swietenstraat
 - 2.3 Zienswijze bewoner Van Swietenstraat
 - 2.4 Zienswijze bewoners Van Swietenstraat
 - 2.5 Zienswijze twee huishoudens Van Swietenstraat
 - 2.6 Zienswijze bewoners Kattensingel
 - 2.7 Zienswijze Stichting Platform Binnenstad en haar Randen
3. Ambtshalve wijzigingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Al geruime tijd staat voormalig kaaspakhuis De Producent leeg. Voor een herontwikkeling van het bedrijfsterrein naar een woonlocatie is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 59 woningen. Aan de Kattensingel is een appartementencomplex met 24 huurwoningen voorzien. Op het achterliggende terrein is er ruimte voor 35 grondgebonden koopwoningen. Tussen deze parkwoningen wordt in de semi-openbare ruimte een groen park gerealiseerd met een langzaamverkeerverbinding tussen de Kattensingel en het Van Bergen IJzendoornpark. Parkeren vindt plaats op nieuw aan te leggen parkeerplaatsen binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan “De Blaauwe Haan” is ter inzage gelegd, nadat het concept ervan is voorgelegd aan de bestuurlijke overlegpartners, wat ook is aangegeven in § 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. De inhoud van de paragraaf over de zienswijzen wordt geactualiseerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en geeft een verkorte weergave van de inhoud van voorliggende nota.

1.2 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 is 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. Het wijkteam plaatst geregeld artikelen in de breed verspreide wijkkrant Nieuwe Park over het project, zodra er nieuws te melden valt. Op 11 februari 2020 heeft een bewonersavond plaatsgevonden in zorgcentrum Gouwestein.

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 ingediende 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.

1.3 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 4 augustus 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 op 28 augustus 2020 laten weten geen bezwaar te hebben tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn nauwelijks in het geding. Wel is voor werkzaamheden binnen de zonering van de waterkering langs de Kattensingel een watervergunning nodig.

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft op 26 augustus 2020 laten weten geen opmerkingen te hebben, die het bestemmingsplan raken. Wel wordt duidelijkheid gevraagd ten aanzien van de ontsluitingswegen en calamiteitenroutes voor hulpdiensten. Die is gegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “De Blaauwe Haan” lag samen met de ontwerpbesluiten voor de omgevingsvergunning en hogere grenswaarden ter inzage van donderdag 25 maart tot en met woensdag 5 mei 2021. Gedurende die periode zijn reacties ingekomen van 14 huishoudens en het Platform Binnenstad en haar Randen. Voor het grootste deel gaat het om (nagenoeg) gelijklopende zienswijzen. De zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan 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.

2. Beantwoording zienswijze

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

2.1 Zienswijze acht huishoudens Van Beverninghlaan

Bewoners stellen voorop dat zij geen (principiële) bezwaren hebben tegen de herontwikkeling van het voormalig kaaspakhuis en bijbehorend terrein naar woningbouw. Zij begrijpen de behoefte aan nieuwe woningen en zien ook dat de herontwikkeling op diverse onderdelen een verbetering kan vormen ten opzichte van de huidige situatie. Wel hebben zij tegen diverse onderdelen van het plan bezwaren. Zij maken zich ernstig zorgen over de aantasting van hun woongenot en aanverwante zaken op basis van de plannen zoals deze (in ontwerp) voorliggen.

Zienswijze 1

Het eerste bezwaar is de enorme massa aan bouwblokken (woningen) die het plan mogelijk maakt. Daarbij speelt ook de bouw- en goothoogte een rol, alsmede de vorm van de daken. De maximale bouwhoogte van 10 meter in combinatie met het feit dat er wordt gekozen voor platte daken en de hoogteverschillen in het terrein maken dat omwonenden tegen rechte en hoge achtergevels gaan uitkijken, die zij als te hoog en te massaal ervaren. Voor één van de acht huishoudens is als extra punt opgenomen dat dit met name ook gaat gelden voor de beoogde bebouwing achter hun woning. Het terrein achter het huis ligt ook meer dan een halve meter hoger dan de hoogte op hun terrein.

Commentaar

Voor de nieuw te bouwen woningen is in het bestemmingsplan De Blaauwe Haan een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen, waar voor de woningen aan de Van Beverninghlaan in het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen" een bouwhoogte van 12 meter met een goothoogte van 8 meter wordt toegestaan. De woningen blijven dus onder de bouwhoogte van de woningen aan de Van Beverninghlaan, die twee bouwlagen met een hoge kap en gevel hebben; ook al ligt het terrein van De Blaauwe Haan iets hoger dan de achtertuinen. Daarnaast zijn de tuinen van de woningen aan de Van Beverninghlaan 20 meter diep. Met een diepte van ongeveer 10 meter van de tuin met achterpad, zal de nieuwbouw dan ook op zo'n 30 meter afstand komen te staan. Uit stedenbouwkundig oogpunt is dit goed inpasbaar en is de confrontatie gering.



Zicht op de woningen aan de Van Beverninghlaan en hun achtererven

Wanneer gekozen zou worden voor schuine daken in plaats van platte daken, is er geen garantie dat de bouwmassa als minder ervaren zal blijven. Het zal dan mogelijk zijn om vergunningsvrij dakkapellen te plaatsen. Op een speciale bewonersavond georganiseerd door SENS real estate op 8 juni 2021 is door de ontwikkelaar het voorstel gedaan om voor het beeld de achterkanten van de woningen een kleine terugspringing te geven, waardoor het beeld gebroken wordt en de bebouwing minder massief overkomt. Bewoners stonden hier positief tegenover. Deze ontwerp oplossing is op 8 juli 2021 besproken door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en akkoord bevonden.

De woningen worden dusdanig gebouwd dat er al rekening gehouden is met een uitbouw op de begane grond. Dit is allemaal passend binnen de bouwvlakken, zoals die zijn opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld om binnen de bouwvlakken hoogtescheidinglijnen op te nemen om te regelen dat de achtergevels, zoals aangegeven op de tekeningen van de omgevingsvergunning, in de toekomst niet gelijkgetrokken kunnen worden met die van een eventuele uitbouw.

Deze zienswijze leidt in combinatie met ambtshalve wijzigingen tot aanpassingen van het bestemmingsplan in die zin dat de verbeelding wordt aangepast, zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van deze nota en op de bij deze nota horende bijlage. Zo worden de grenzen van de bouwvlakken strakker om de grondgebonden woningen gelegd en worden hoogtescheidinglijnen aan de achterzijden van de grondgebonden woningen opgenomen. Met dat laatste wordt geregeld dat uit- en aanbouwen op de begane grond mogelijk zijn, maar de achtergevel daarvan niet doorgetrokken kan worden naar hoger gelegen bouwlagen.

Zienswijze 2

Voor één van de acht huishoudens is als extra punt opgenomen dat voor hen als bewoners van de Van Beverninghlaan geldt dat het uitzicht op het historisch centrum van de binnenstad, inclusief de gevelrij Kattensingel, torens als van de Vrouwentorens, Stadhuis op de markt, St. Janskerk en Gouwekerk, volledig verdwijnt.

Commentaar

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de omgeving. Ook bij de situering van de bouwkeuzen en positionering van de woonbebouwing is rekening gehouden met de achtergevels en de tuinen van omwonenden. De voorziene woonbebouwing past (zowel qua oppervlakte als hoogte) binnen een goede ruimtelijke ordening.

Het valt in het algemeen niet uit te sluiten dat uitzicht op de Goudse binnenstad tot op zekere hoogte wordt aangetast. Of het nu is door het bouwplan van De Blaauwe Haan of in de toekomst door een ander project. De hoogste bebouwing van het project aan de Kattensingel is lager dan het appartementencomplex op de hoek met de Crabethstraat. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw op het binnenterrein is met een maximale bouwhoogte van 10 meter lager dan de woningen aan de Kattensingel, omdat het meetpunt voor het binnenterrein lager ligt dan voor de Kattensingel.

De afstand van desbetreffende woning aan de Van Beverninghlaan tot enkele van de landmarks van het Goudse stadsgezicht is vrij groot. De Vrouwentoren staat het dichtstbij op ongeveer 280 meter afstand. Het Stadhuis ligt op ongeveer 530 meter, de Janskerk op ongeveer 615 meter en de Gouwekerk op zo'n 675 meter afstand van de woning. Daartussen staan ook nog de bestaande woningen aan de Kattensingel.

Van een wezenlijke aantasting van zicht(lijnen) kan dan eigenlijk ook niet gesproken worden. Van een onaanvaardbaar verlies van uitzicht is evenmin gebleken. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State is er geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Dit is zeker het geval in een (klein) stedelijke omgeving (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 31 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4771).

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Bewoners geven aan dat op geen enkele wijze uit de plannen blijkt dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is en op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast. Er wordt in de cultuurhistorische analyse wel geschreven over stedenbouw, maar deze analyse gaat enkel over de vraag of de beoogde plannen de cultuurhistorische waarden aantasten. Dat is in hun ogen iets anders dan een stedenbouwkundige beoordeling op de vraag of dit voorgenomen bouwplan stedenbouwkundig in de omgeving past. Omdat een stedenbouwkundige beoordeling ontbreekt, zijn zij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval onvoldoende is gemotiveerd.

Commentaar

In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt een planbeschrijving gegeven die ingaat op de stedenbouwkundige aspecten van plan. Daarin is aangegeven dat nieuwe parkwoningen net als woningen uit de omgeving (zoals de straatwand langs de Van Beverninghlaan), gericht zijn op het groene park met een ritmiek van grote vensters, (franse) balkons en dakoverstekken. Ook is aangegeven dat het terrein voor gemotoriseerd vervoer wordt ontsloten vanaf de Kattensingel. Aan de noordzijde van het plangebied is een inrit voor voetgangers en fietsers, die de verbinding vormt tussen het Van Bergen IJzendoornpark en de Kattensingel. De cultuurhistorische analyse is opgesteld om cultuurhistorische waarden in beeld te brengen en geeft dan ook geen stedenbouwkundige beoordeling van het nieuwbouwplan.

Het project draagt bij aan de ambities van de gemeente Gouda om voldoende en goede grondgebonden koopwoningen en huurappartementen te realiseren in (middel)dure segment nabij het centrum, waar ook veel vraag naar is. Het bedrijventerrein was al lang in afwachting van een nieuwe ruimtelijke invulling. Doordat het bedrijfsterrein zijn functie hier verloren heeft, is de locatie geschikt om te transformeren naar woningbouw. Het bouwplan past qua functie goed in dit gebied en sluit qua uitstraling aan bij de omgeving. Herontwikkeling van het terrein naar woningbouw zal leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en voorzien in de grote vraag naar woningen in de gemeente.

Het plan past binnen het algemene en stedenbouwkundige beleid voor het verdichten van stedelijk gebied. Ook de bouwhoogte van de woningen rond het parkgedeelte sluit aan bij de hoogte van de meeste omliggende woningen. Een toegestane bouwhoogte van 10 meter is gelijk aan de bouwhoogte die onder het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen" was toegestaan voor een bedrijfspand, zoals het kaaspakhuis.

Van belang is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dat is - gezien de onderzoeken - het geval. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is ruimtelijk onderzocht hoe de woningen in het gebied ingepast kunnen worden zonder dat hierbij een onevenredige hinder optreedt voor de omgeving. Bij dit proces zijn de omwonenden betrokken geweest. Daarbij is het van belang dat de woningen in een stedelijke omgeving staan, waarbij een woonsituatie die vrij uitzicht heeft, nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. De afstand tot de voorziene bebouwing is niet uitzonderlijk en komt regelmatig voor binnen de stadsrand van Gouda.

Het plan is uitvoerig getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente Gouda. Zo is met de gemeentelijke reactie van 8 oktober 2018 al positief gereageerd op het ingediende bouwinitiatief van 27 juli 2018. Aangegeven is dat voorgestelde plan een mooie invulling geeft van het bedrijfsterrein en dat de hoofdopzet goed is. Het groene karakter van het plan is een aanwinst voor de stad, mits dit openbaar toegankelijk zou worden gemaakt. Het plan heeft vanaf het begin een groene parksetting als uitgangspunt. Dat kon op veel lof rekenen, omdat groen vaak later nog, in een versnipperde variant wordt toegevoegd, terwijl hier aanzienlijk wat openbaar groen wordt gerealiseerd, wat een meerwaarde heeft voor de stad. De nieuwe bebouwing langs de Kattensingel wordt in dezelfde rooilijn geplaatst als in het huidige beschermd stadsgezicht het geval is. De gevelwand aan de Kattensingel is passend bevonden bij de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

In latere fasen is het (aangepaste) plan meerdere malen behandeld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit). De stedenbouwkundige inrichting is door de commissie besproken op 2 juli 2019, 18 juni 2020, 7 januari 2021, 4 maart 2021 en 8 juli 2021. De commissie heeft aangegeven dat het plan goed is ingepast in zijn omgeving. Er wordt een verbinding gemaakt tussen singels en binnenstad en het Van Bergen IJzendoornpark, met een groene route door het plan. Daarnaast is er gekozen voor een hoofdzakelijk grondgebonden programma dat passend is in de schil rondom de binnenstad. De commissie heeft in het kader van de procedure van de aanvraag om een omgevingsvergunning in haar advies van 8 juli 2021 aangegeven akkoord te zijn met de nieuwbouw. Het beoogde project vervangt een bedrijfspand dat gekenmerkt wordt door een duidelijk horizontale geleiding. Het plan komt tegemoet aan de welstandscriteria met betrekking tot massa, architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Daarnaast pleiten bewoners ervoor om het beleven en ervaren van de massale bouwblokken te ondervangen door de maximale goothoogte te verlagen en/of te kiezen voor een andere kapvorm. Andere typen kapvormen zorgen niet alleen voor een minder massaal beeld, maar passen ook veel beter in de omliggende omgeving en tasten de cultuurhistorische waarde zeker niet aan. Dit sluit ook beter aan bij de Stedenbouwkundige visie voor de binnenstad en haar randen, waar overigens in het gehele ontwerpbestemmingsplan ook geen aandacht voor is en dat is toch opvallend gelet op de locatie van onderhavig projectgebied.

Commentaar

De bouwhoogte is zo gekozen dat deze goed aansluit op die van de omliggende bebouwing, en deels al lager ligt. In de directe omgeving komen immers hogere bebouwingsvormen voor. In plaats van het werken met een kap is ervoor gekozen om de gevelwand evenwijdig aan de woningen aan Van Beverninghlaan te laten verspringen in de derde bouwlaag met gebruik van een andere kleur steen in die verspringingen, zoals voorgelegd in een bijeenkomst met bewoners op 8 juni 2021. Van een massaal bouwblok is dan ook geen sprake.

Het klopt dat het plangebied in zijn geheel is gelegen binnen de grenzen van de Stedenbouwkundige Visie Binnenstad en haar Randen. Het plan houdt hiermee rekening. En omdat de locatie is gelegen op een binnenterrein - omsloten door achtertuinen van woningen aan omliggende straten - gaat er geen directe werking vanuit naar de randen van de binnenstad, zoals die wordt ervaren vanaf de openbare weg. Toepassing van kappen wordt dan ook niet direct voorschreven.

In deze stedenbouwkundige visie zijn ook als ruimtelijke ambities opgenomen:

- Versterken van de karakteristiek van de singels: gesloten bebouwing aan de buitenzijde en variatie aan de binnenzijde.
- Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen dient zowel stedenbouwkundig als architectonisch de historische kavelmaat gerespecteerd te worden.
- Nieuwbouwprojecten moeten relaties leggen en zichtbaar maken tussen de individuele kavel, het gebouw en de openbare ruimte.
- Stimuleren van bouwen naar bouwinzichten van de huidige tijd, met in achtneming van ruimtelijke spelregels die zijn afgeleid uit de historische structuur, maat en schaal.

Het plan voor De Blaauwe Haan voldoet aan deze ambities, door terug te grijpen op het idee van woonkavels van de omliggende straten en de groene binnenruimte als een uitloper van het Van Bergen IJzendoornpark het plangebied in te trekken. Zo wordt een directe relatie gelegd tussen de openbare ruimte en het plan. Het appartementencomplex zoekt aansluiting in omvang en vorm met voorgangers van het kaaspakhuis aan de Kattensingel.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Bewoners zouden graag zien dat de kapvorm wordt aangepast en/of dat in de bouw- en goothoogte een en ander wordt verminderd, zodat de massaliteit van de bouwblokken wordt verminderd.

Voor één van de acht huishoudens is extra opgenomen: Een schuine kap met rode dakpannen doet ook recht aan de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing, meer specifiek het zo genoemde melkcontrolestation gelegen aan de achterzijde tegenover Van Beverninghlaan 5-12.

Dit melkcontrolestation heeft cultuurhistorische waarde en valt niet te vervangen door bijvoorbeeld een tegeltableau. De hoogte van dit melkcontrolestation bedraagt 7 meter en staat op grotere afstand van de erfgrans van onze percelen dan voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van max 10 meter. Dit kan op meerdere manieren, zonder dat dit voor de ontwikkelaar ten koste gaat van een bouwlaag. Daarbij past een aanpassing van de kapvorm ook veel beter in de omgeving en sluit dit dus veel beter aan. Mocht de ontwikkelaar toch van mening zijn dat onderhavig plan stedenbouwkundig passend is, dan verzoeken bewoners om dit nader te motiveren, want het huidige ontwerpbestemmingsplan geeft daar geen blijk van.

Commentaar

Er is een aanpassing in de achtergevels evenwijdig aan de woningen aan Van Beverninghlaan doorgevoerd naar aanleiding opmerkingen uit de buurt en de ingediende zienswijzen. Dit is gedaan door verspringen aan te brengen in de derde bouwlaag in combinatie met een andere kleur steen. Hierdoor krijgen de woningen een andere uitstraling en ogen ze minder massaal, zonder dat te veel

woonruimte verloren gaat. Het aanbrengen van een schuine kap met een verlaging van de bouwhoogte naar 7 meter betekent het verlies van één verdieping, wat het woningprogramma niet ten goede komt. Zie ook de reactie onder zienswijze 4.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel zijn er aanpassingen doorgevoerd in de aanvraag om een omgevingsvergunning ten aanzien van de vormgeving van de derde bouwlaag.

Zienswijze 6

Bewoners maken zich gelet op de maximale massa, bouwhoogten en goothoogten, alsmede de positionering van de bouwblokken zorgen over de (eventuele) nadelige effecten van de nieuw op te richten bebouwing op hun woongenot. In het gehele ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de effecten van het plan op alle omliggende woningen én derhalve het woongenot van omwonenden. Zo ontbreekt bijvoorbeeld een bezonningsstudie. Het ontwerpbestemmingsplan houdt dus op geen enkele manier rekening met de effecten op: 1) afname van dag- en zonlicht, 2) extra schaduwvorming en 3) privacyaspecten.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan derhalve op geen enkele manier blijkt geeft van een goede en juiste belangenafweging, berust het vaststellen van dit bestemmingsplan, in de huidige vorm, niet op een deugdelijke motivering en is derhalve onder meer sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb) en het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb). Daarnaast draagt het plan op deze manier ook niet bij aan het omschreven doel: "Doel van het plan is een comfortabele en groene woon- en leefomgeving te creëren" (par. 3.1), tenzij dit doel enkel geldt voor de toekomstige bewoners en niet voor omwonenden.

Commentaar

Tijdens het ontwerpproces is rekening gehouden met de schaduwwerking van het programma. Aanvankelijk was er sprake van een ontsluiting rondom, waardoor er meer afstand was tussen de nieuw te bouwen woningen en de woonpercelen van omliggende straten. Na geuite zorgen over auto's die te dicht langs de erfafscheidingen zouden rijden, is dit principe losgelaten voor de ontsluiting langs de zuidwest- en noordwestzijde. Daardoor is de afstand tussen de achtertuinen verkleind, maar is er nog voldoende afstand tussen de woningen. De woningen aan de Van Beverninghlaan hebben een tuin op het zuidoosten, waardoor mogelijke schaduwwerking in de tuinen beperkt is.

Er is alsnog een bezonningsstudie opgesteld, waaruit blijkt dat de woningen aan de Van Beverninghlaan minimaal schaduwwerking ondervinden van de nieuwbouw. De nieuwe bebouwing is op zodanige afstand van alle omliggende bebouwing geprojecteerd dat bezonning en privacy van omwonenden voldoende is gewaarborgd. De bezonningsstudie is tijdens het participatieproces besproken met indieners zienswijzen. In een 3D-model is de schaduwwerking gepresenteerd. Hieruit blijkt dat alleen op de kortste dagen in de wintermaanden enige schaduwwerking op de gevel is tot ongeveer 12:00 uur in de ochtend.

Weliswaar is enige aantasting van de privacy niet uit te sluiten, maar die is niet zodanig onevenredig dat hieraan bij de afweging van de belangen een groter gewicht moet worden toegekend. Om privacy te waarborgen schrijft artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek voor dat binnen 2 meter van de erfgrens vanuit ramen, balkons of andere muuropeningen geen direct zicht mag zijn op naastgelegen terreinen. Zoals aangegeven in de reactie op zienswijze 1 wordt de afstand tussen de toekomstige woningen en de woningen aan de Van Beverninghlaan zo'n 30 meter. Raampartijen, balkons, dakterrassen en dergelijke zijn ruimschoots op meer dan 2 meter van de erfgrens gesitueerd. Van strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is dan ook geen sprake. De privacy van omwonenden is voldoende gewaarborgd.

Overigens zouden bedrijfsactiviteiten die het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen" toestaat ook invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat en de privacy van omwonenden, wanneer gekozen voor vervangende nieuwbouw binnen de twee bouwvlakken.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij de bezonningsstudie als bijlage aan de toelichting wordt toegevoegd.

Zienswijze 7

Gelet op de situering van de nieuwe woningen, de hoogteverschillen in het terrein en de mogelijkheden tot het realiseren van bijgebouwen maken omwonenden zich zorgen over de aantasting van de privacy. Zij beseffen zich dat privacy in beginsel een privaatrechtelijke aangelegenheid is en de bouwblokken allemaal op minimaal twee meter uit de erfgrans zijn gesitueerd, maar zij hebben toch enkele bezwaren.

Het grootste bezwaar zit daarbij in de mogelijkheden tot uitbouwen die het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen planregels biedt. Op grond van artikel 17 lid 2 onder c kan er veel aan bijbehorende bouwwerken worden toegevoegd, waarbij bewoners het vergunningsvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht buiten beschouwing laten.

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt door de planregels in het zij- en achtererfgebied weliswaar grotendeels beperkt, maar in het voorerfgebied een stuk minder. Dit is relevant nu het ontwerpbestemmingsplan niet bepaalt c.q. vastlegt waar de voorgevelrooilijn van gebouwen nu, maar ook in de toekomst, dient te lopen. Daarmee biedt het ontwerpbestemmingsplan planologisch de ruimte om de (formele) voorgevel te situeren richting de omliggende bebouwing en ontstaat er derhalve een voorerfgebied tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen rondom het projectgebied. Wij zouden dan ook graag zien dat de voorgevelrooilijn niet alleen in het bestemmingsplan wordt gedefinieerd, maar ook dat de voorgevelrooilijn daadwerkelijk wordt vastgelegd, zodat geen discussie kan ontstaan over het zij-, achter- en/of voorerfgebied.

Commentaar

Bij de gebruikelijke manier van bestemmen krijgen achtertuinen de bestemming "Wonen" met bijbehorende bouw mogelijkheden voor uit- en aanbouwen, zoals is gedaan in het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen" voor de woonpercelen rondom het projectgebied van De Blaauwe Haan. Bij de nieuw te bouwen woningen parallel aan de woningen aan de Van Beverninghlaan is voor de achtertuinen echter specifiek een bestemming "Tuin – 2" opgenomen. Met oog op de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de voormalige weterring, zijn de bebouwingsmogelijkheden er aanzienlijk minder dan bij de andere achtertuinen. Het enige dat aan maximale omvang voor gebouwen is geregeld, zijn de minimale maten voor een berging die op grond van het Bouwbesluit bij een woning aanwezig dient te zijn. Deze bergingen tasten echter de privacy van omwonenden niet aan. De bestemming "Tuin – 2" biedt verder geen mogelijkheden tot het bouwen van uit- of aanbouwen aan het hoofdgebouw.

Artikel 17, lid 2, gaat niet over het mogelijk maken van bijbehorende bouwwerken, maar over het wijzigen van de parkeernormering. Voor zover op de in artikel 16, lid a van de planregels neergelegde algemene afwijkingsregeling van de in het bestemmingsplan opgenomen maten wordt bedoeld, geldt dat een degelijke regeling in veel bestemmingsplannen wordt opgenomen. Van geval tot geval wordt bekeken of een overschrijding van de maatvoering binnen die 15 procent aanvaardbaar is.

Het opnemen van een aanduiding voor de voorgevelrooilijn is doorgaans bedoeld om vast te leggen waar de voorgevel precies gebouwd moet worden, niet zozeer om met het oog op vergunningsvrij bouwen te bepalen waar het voorerfgebied ophoudt en het achtererfgebied begint. Bepalend is ook waar de voordeur of waar openbaar toegankelijk gebied (het park met de bestemming "Groen") gesitueerd is. Met het bestemmingsplan lag in het kader een gecoördineerde procedure ook de omgevingsvergunning voor de realisatie van het project ter inzage. Uit de stukken van de omgevingsvergunning blijkt overduidelijk dat de voorzijden van de woningen aan de zuidoostzijde van de twee bouwvlakken gesitueerd zijn, aan de parkaanleg met de bestemming "Groen". Het opnemen van een aanduiding voor een voorgevelrooilijn heeft in dit geval geen toegevoegde waarde.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Bewoners zien graag in de planregels een koppeling met de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht. Op basis van de huidige planregels is namelijk bebouwing mogelijk tot 50% / (afhankelijk van het type woning) 30 m² of 55 m² per woning, maar daarbovenop zijn vervolgens ook nog mogelijkheden om vergunningsvrij door te bouwen. Dit maakt dat grote delen ook dicht tegen onze erfgrenzen kunnen worden bebouwd; dit gaat niet alleen ten koste van onze privacy, maar heeft ook nadelige effecten voor onder andere de waterhuishouding. Bewoners zouden

in de planregels dan ook graag een koppeling zien door in artikel 8.2 onder c onder 1, 5 en 6 toe te voegen dat het gaat om 'al dan niet met een omgevingsvergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken' of iets in die trant.

Commentaar

Zoals aangegeven in de reactie op zienswijze 7, kennen de achtererfgebieden van de toekomstige woningen van De Blaauwe Haan, grenzend aan de erven van de bewoners aan de Van Beverninghlaan, de bestemming "Tuin – 2". Binnen die bestemming is niet meer dan een berging of schuurtje toegestaan van ten hoogste 5 m² (zie ook de reactie onder zienswijze 7). Binnen de zone van de voormalige Jan Verzwollewetering wordt het verder niet toegestaan bebouwing op te richten. Er is dus niet een mogelijkheid om de achtertuin tot 50% (of maximaal 30 m² of 55 m²) te bebouwen, zoals de bewoners van de Van Beverninghlaan, die hebben op grond van de bestemming "Wonen" van het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen".

Daarnaast is binnen het projectgebied van De Blaauwe Haan een strook met de bestemming "Wonen" in het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen" grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Van Beverninghlaan vervangen door de bestemming "Tuin – 2", waarmee de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse al verminderen.

Gelet op de locatie-specifieke omstandigheden bestaat geen aanleiding om het vergunningsvrij bouwen aan banden te leggen. Wat vergunningsvrij gebouwd kan worden, zal immers van beperkte omvang zijn, mede gelet op de relatief beperkte omvang van het achtererfgebied. Ook wanneer rekening wordt gehouden met beperkte vergunningsvrije bouw mogelijkheden, is er geen sprake van een onaanvaardbare verdichting. Bovendien hebben de omliggende bewoners van het plangebied dezelfde vergunningsvrije mogelijkheden.

Door het verwijderen van de grote oppervlakte aan asfalt en andere verharding en de aanleg van het park en de achtertuinen neemt de verharding binnen het projectgebied af, wat leidt tot een vermindering van de totale verharding binnen het projectgebied (zie ook § 5.10 van de toelichting van het bestemmingsplan). In het middenterrein van het plangebied zullen wadi's worden aangelegd. In geval van (extreme) regenval zullen deze fungeren als een buffer- en infiltratievoorziening, en vollopen met hemelwater. Dit draagt bij aan het tegengaan van wateroverlast. Op 28 augustus 2020 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland haar advies toegestuurd in het kader van de watertoets waarvoor het plan was ingediend. Daaruit komt naar voren dat het waterschap geen bezwaar heeft tegen het plan. Met betrekking tot waterkwaliteit en riolering worden geen belemmeringen voorzien. Op grond van de uitgevoerde onderzoeken is uitvoering van het project mogelijk waarbij niet hoeft te worden gevreesd voor onevenredige gevolgen voor de waterhuishouding.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9

Voor zeven van de acht huishoudens is als extra punt opgenomen dat zij vragen om nog eens kritisch te kijken naar de mogelijkheden tot bijbouwen en met name de gevolgen daarvan voor de bestaande woningen langs de Kattensingel en de Van Swietenstraat. Zij menen dat op onderdelen zoveel kan worden bijgebouwd dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om binnen twee meter van de erfgrans te bouwen. Dit kan in hun ogen een evident privaatrechtelijke belemmering vormen en daar dient het bevoegd gezag in dit bestuursrechtelijke spoor rekening mee te houden.

Commentaar

Uitgangspunt bij het toekennen van bestemmingen bij een bestemmingsplan voor een specifiek project is uit te gaan van de inhoud van de bestemmingen die zijn gebruikt in het al geldende bestemmingsplan. Voor de achtertuinen van de woningen binnen het projectgebied van De Blaauwe Haan is eenzelfde manier van bestemmen gebruikt als voor de achtertuinen van de woningen aan de omliggende straten. De toekomstige achterburen krijgen dezelfde bouw mogelijkheden voor de achtertuinen als de huidige bewoners en hun zijburen (zie ook de reactie onder zienswijzen 6 over bouwen op 2 meter afstand van de erfgrans en privacy).

Dit geldt alleen niet voor de toekomstige burens van de bewoners van de Van Beverninghlaan, omdat daar bouwbeperkingen gelden vanwege de voormalige Jan Verzwollewetering en de ligging van het gemeentelijke hoofdriool (zie ook de reactie onder zienswijzen 7 en 8).

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10

In paragraaf 4.3.4 wordt gesproken over de Welstandsnota 2017 en wordt aangegeven dat de bouwplannen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning aan deze nota zullen worden getoetst. Opgemerkt wordt dat de Welstandsnota 2017 niet van toepassing is op onderhavige plannen. Wij vragen ons dan ook af waarom in het ontwerpbestemmingsplan niet wordt uitgegaan van het actuele Welstandsbeleid 2020, zoals door de gemeenteraad van Gouda vastgesteld op 9 december 2020 en in werking per 1 januari van dit jaar. Derhalve is onduidelijk hoe de plannen zich verhouden tot dit 'nieuwe' Welstandsbeleid en dat is met name van belang gelet op de ligging van het projectgebied in het beschermd stadsgezicht.

Commentaar

Paragraaf 4.3.4 wordt aangepast en de inhoud ervan wordt aangevuld met een tekst die betrekking heeft op de Update Welstandsnota 2020, die op 9 december 2020 is vastgesteld, ter actualisering van het Welstandsbeleid 2017. Dat beleidsdocument is overigens niet ingetrokken of komen te vervallen, maar geactualiseerd.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van § 4.3.4 in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 11

Voor zeven van de acht huishoudens is als extra punt opgenomen dat in de toelichting wordt gesteld dat door het projectgebied een langzaamverkeersverbinding loopt die de Kattensingel verbindt met de Van Beverninghlaan en het achterliggende Van Bergen IJzendoornpark. Voorgaande wordt ook in het rapport van Over Morgen (bijlage 9 bij de toelichting) bevestigd, waarbij uitdrukkelijk wordt gesteld dat de doorsteek naar de Van Beverninghlaan via een 'zakpaal' wordt afgesloten voor eventueel doorgaand verkeer, of ter voorkoming van sluipverkeer. Bewoners zijn geen tegenstander van een langzaamverkeersverbinding, maar constateren wel dat het ontwerpbestemmingsplan dit op geen enkele manier borgt. Op basis van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan is een doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer planologisch toegestaan en ook het aanbrengen van een 'zakpaal' wordt nergens in de planregels voorgeschreven.

Bewoners maken zich zorgen dat een dergelijke (planologische) mogelijkheid nu, dan wel in de toekomst, maakt dat er meer verkeersbewegingen komen en ook verkeersonveilige situaties zullen ontstaan ter hoogte van de Van Beverninghlaan. De angst voor een eventuele doorsteek voor motorvoertuigen wordt daarbij ook vergroot gelet op de inhoud van het nieuwe ontwerp verkeerscirculatieplan. Bewoners zien dan ook graag dat de langzaamverkeersverbinding tussen het projectgebied en de Van Beverninghlaan ook als zodanig expliciet wordt bestemd in de planregels.

Commentaar

Het bestemmingsplan "De Blaauwe Haan" schrijft net als het bestemmingsplan "Nieuwe Park wonen" ter plaatse van de niet meer in gebruik zijnde uitrit en het verlengde ervan, inderdaad geen zakpalen voor. Wel is het mogelijk om binnen de bestemmingen een (zak)paal te plaatsen om ongewenst autoverkeer te voorkomen.

In § 5.9.1 van de toelichting is reeds beschreven dat het gaat om een ontsluiting voor wandelaars en fietsers en dat deze ontsluiting niet toegankelijk is voor autoverkeer, met uitzondering van hulpdiensten: het betreft eveneens een calamiteitsroute. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de situering, instandhouding en het onderhoud van de (zak)paal.

Om de (langzaamverkeers)verbinding tussen het Van Bergen IJzendoornpark en de Kattensingel via de parkaanleg van De Blaauwe Haan meer een geheel te laten zijn en eenzelfde planologische regeling te geven, krijgt ook dit deel van de verbinding de bestemming "Groen" en wordt niet langer aangesloten op de vigerende bestemming "Wonen" uit het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen". De inrichting van deze langzaamverkeersverbinding met begeleidend groen zal zo zijn dat het overduidelijk is, dat de verbinding alleen voor fietsers en voetgangers is.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding door de bestemming van de verbinding voor langzaam verkeer naar de Van Beverninghlaan te wijzigen van "Wonen" naar "Groen", zoals aangegeven op de bijlage bij deze nota.

Zienswijze 12

Voor zes van de acht huishoudens is als extra punt opgenomen dat bewoners bang zijn voor een toename van de parkeerdruk in de omliggende straten rondom het projectgebied. Het ontwerpbestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar bijlage 1 bij de planregels (Parkeernormen). Op basis van deze parkeernormen dienen er afgerond 113 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan 95 voor toekomstige bewoners en 18 voor bezoekers. Bewoners constateren dat in het plan slechts wordt voorzien in totaal 71 parkeerplaatsen (incl. twee voor deelauto's en waarvan acht voor bezoekers). Bewoners kunnen zich niet vinden in de motivatie om af te wijken van de parkeernorm en zetten grote vraagtekens bij de onderbouwing van de parkeerbalans (bijlage 9 bij de toelichting).

Allereerst wordt opgemerkt dat het bureau Over Morgen de onderbouwing tot afwijking van de parkeernorm (grotendeels) baseert op het Parkeerplan Gouda 2020. Hierbij wordt gelijk door bewoners opgemerkt dat hoofdstuk 4 uit het Parkeerplan Gouda 2020, luidend Parkeernormen auto's, op 29 januari 2020 helemaal niet door de gemeenteraad is vastgesteld. De onderbouwing ter afwijking van de parkeernorm is daarom gebaseerd op niet relevant én niet vastgesteld beleid en alleen in zoverre is er al geen sprake van een zorgvuldige afweging c.q. besluitvorming. Het ontwerpbestemmingsplan is in zoverre dan ook onder meer in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb).

Commentaar

Een toename van parkeerdruk in de omliggende straten wordt voorkomen door alle adressen van de binnen het plangebied te realiseren woningen te plaatsen op de zogenaamde gemeentelijke GROPLIJST (Geen Recht Op Parkeervergunning). Hierdoor kunnen toekomstige bewoners tijdens reguleringstijden (maandag tot en met zaterdag van 9:00-21:00 uur) geen gebruik maken van de openbare ruimte rondom het plangebied om te parkeren.

Aanvullend daarop zullen bezoekers geen gebruik kunnen maken van de gunstige bezoekersregeling die voor omwonenden van het plangebied wel geldt: toekomstige bewoners van De Blauwe Haan krijgen geen bezoekersregeling voor hun bezoek, omdat ze ook geen parkeervergunning krijgen. Met deze maatregelen wordt bewerkstelligd dat alle toekomstige bewoners en bezoekers de auto binnen het projectgebied moeten parkeren of anderszins in een parkeergelegenheid buiten de buurt. Met deze randvoorwaarden en maatregelen wordt extra parkeerdruk in de omgeving voorkomen.

Hoofdstuk 4 van het Parkeerplan 2020 is inderdaad niet door de gemeenteraad vastgesteld, maar dat hoofdstuk uit het parkeerplan heeft ook niet als uitgangspunt gediend bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen en Bureau Over Morgen baseert zich daar ook niet op. Buiten de binnenstad is in het parkeerplan vastgehouden aan de parkeernorm, inclusief de bestaande ontheffingsbevoegdheid van het college.

De gemeenteraad heeft met het nieuwe parkeerbeleid gevraagd om bij afwijking van de vigerende parkeernormen een nadere onderbouwing te geven. Hiertoe is het Mobiliteitsrapport opgesteld, dat als bijlage bij zowel het bestemmingsplan als de anterieure overeenkomst is opgenomen en onderdeel is van de omgevingsvergunning. Op deze manier is gewaarborgd dat voldaan moet worden aan het Mobiliteitsrapport.

Artikel 17 van de regels van het bestemmingsplan geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de vigerende parkeernormen en in voorkomende gevallen maatwerk mogelijk is. Gelet op het algemeen belang bij de woningbouwontwikkeling is een maatwerkoplossing hier gewenst. De parkeernorm die wordt gebruikt om de parkeerbehoefte te berekenen wordt vooral in grote steden steeds verder naar beneden bijgesteld. De Goudse wijken zijn sterk en zeer sterk stedelijk. Hoe hoger de verstedelijkingsgraad, hoe lager het autogebruik. Ook is de autoafhankelijkheid lager als men over alternatieve vervoermiddelen kan beschikken (fiets, openbaar vervoer), er sprake is van goede langzaam verkeersverbindingen en er een ruim aanbod van voorzieningen in de nabijheid van de woning aanwezig is. Maatwerkoplossingen en het aanbieden van (elektrische) deelauto's in

nieuwbouwprojecten ziet de gemeente Gouda als een deel van de oplossing om een autoluwe stad te krijgen. Het hebben van een eigen auto is voor toekomstige bewoners minder noodzakelijk.

De onderbouwing voor afwijking van de parkeernorm en het toepassen van maatwerk is voor De Blaauwe Haan onderzocht. Uit het mobiliteitsrapport dat is opgesteld door Over Morgen, blijkt dat met de onderbouwde afwijking van de parkeernorm en de inzet van deelmobiliteit, een parkeerbehoefte van in totaal 69 parkeerplaatsen voor het plangebied volstaat. In het inrichtingsplan zijn in totaal 71 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers opgenomen, inclusief twee deelauto's. Het rapport toont aan dat sprake zal zijn van verminderd autobezit. Het gebruik van meer efficiënte, schone en gezonde alternatieven van de auto liggen meer voor de hand. Het projectgebied en de omliggende woningen blijven hierdoor goed bereikbaar. Minder parkeerplaatsen leidt tot minder autoverplaatsingen. De leefbaarheid in de omgeving van de ontwikkeling gaat niet achteruit en de parkeerdruk in de openbare ruimte neemt niet significant toe. Geconcludeerd wordt dat het inrichtingsplan, met het voorgestelde maatwerk, voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Het "Mobiliteitsrapport de Blaauwe Haan" (d.d. 5 februari 2021) is in het bestemmingsplan bijgevoegd als Bijlage 9 Onderbouwing parkeerbalans bouwplan.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan door in § 5.9.1 van de toelichting een verduidelijking van de planregel op te nemen. Achter de eerste zin onder het kopje Parkeren wordt ingevoegd:

Daarmee is de voorgestelde verlaagde parkeernorm in het "Parkeerplan Gouda 2020" uitsluitend vastgesteld voor de binnenstad en een deel van de spoorzone, waar onderhavig plangebied geen onderdeel van uitmaakt. Voor onderhavig plangebied blijven daarom in feite de normen (inclusief de ontheffingsbevoegdheid van het college) gelden zoals opgenomen in de Parapluherziening parkeren (2018).

Zienswijze 13

Voor zes van de acht huishoudens is als extra punt opgenomen dat wordt opgemerkt dat niet de CROW als basis geldt voor de te hanteren parkeernormen, maar de eigen 'Goudse' parkeernormen, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1 bij de planregels). Ook zetten bewoners veel vraagtekens bij de onderbouwing van Over Morgen. Het verlagen van de parkeernormen wordt beargumenteerd door een enkele vergelijking met station Haarlem (p. 10), een vermoeden dat het project bewoners trekt die minder behoefte hebben aan een auto (p. 12) en de gemeentelijke hoop dat bewoners kiezen om te delen, onder andere in de vorm van deelauto's (p. 15), waarbij bewoners zich ook afvragen hoe het effect van deelmobiliteit überhaupt is berekend (er wordt volstaan met de enkele mededeling -4,0 parkeerplaatsen (p.17)).

Het afwijken van de parkeernorm is dus niet alleen gebaseerd op expliciet niet door de gemeenteraad vastgesteld beleid, maar is ook in strijd met de eigen gemeentelijke parkeernormen uit het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is de inhoudelijke motivatie gebaseerd op een enkele vergelijking met station Haarlem (de vraag is of dit vergelijkbare gevallen zijn, waarbij bewoners dat zeker niet vinden), een vermoeden en vooral hoop vanuit gemeentelijke doelen. Dit brengt bewoners tot de conclusie dat de onderbouwing ter afwijking van de parkeernorm onzorgvuldig is en slecht is gemotiveerd. De motivatie om af te wijken is vooral gestoeld op aannames en verwachtingen in plaats van feiten. Hierdoor is de angst van bewoners voor extra parkeerdruk in omliggende straten en de afbreuk van hun woongenot dus meer dan gerechtvaardigd. Het ontwerpbestemmingsplan getuigt op dit punt zeker niet van 'een goede ruimtelijke ordening' en kan in deze hoedanigheid dan ook onmogelijk worden vastgesteld. Bewoners zien graag dat de volledige parkeereis (113 parkeerplaatsen) wordt opgelost op eigen terrein ter voorkoming van extra parkeerdruk.

Commentaar

Het bestemmingsplan geeft de randvoorwaarden, waardoor extra parkeerdruk in omliggende straten en de afbreuk van woongenot zoveel mogelijk worden voorkomen. Het plangebied is zeer gunstig gelegen ten opzichte van het NS- en busstation, met bestemmingen en aansluitingen in vele richtingen op een loopafstand van minder dan 5 minuten. Het in het mobiliteitsrapport genoemde voorbeeld uit Haarlem is een illustratief voorbeeld van het hanteren van lagere parkeernormen in de directe nabijheid van hoogwaardige openbaarvervoersvoorzieningen. Er zijn meer voorbeelden te noemen waarbij het openbaar vervoer en andere vervoersmiddelen, zoals een deelauto een goed alternatief voor de tweede of derde auto kunnen zijn. De aanwezigheid van deelauto's is gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

In de regels van het bestemmingsplan is artikel 17.1 onder a in feite een voorwaardelijke verplichting. En in dit geval wordt gebruik gemaakt van maatwerk overeenkomstig artikel 17.1 onder e sub 3. De parkeeronderbouw is getoetst en akkoord bevonden. Het hanteren van hoge normen en realiseren van een groot aanbod van parkeerplaatsen stimuleert het gebruik van alternatieve vervoermiddelen niet. Zie ook het commentaar op zienswijze 12.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 14

Voor zes van de acht huishoudens is als extra punt opgenomen dat opgemerkt wordt dat artikel 17 van de planregels ziet op onder andere het aanbrengen van (in voldoende mate) parkeergelegenheid. Maar bewoners merken gelijktijdig op dat artikel 17 noch een ander artikel in de planregels een voorwaardelijke verplichting bevat voor het daadwerkelijk realiseren van voldoende parkeergelegenheid. Bewoners stellen zich op dit standpunt omdat artikel 17 lid 1 onder a bijvoorbeeld geen relatie legt met omgevingsvergunningsplichtige activiteiten, zoals vermeld in artikel 2.1 lid 1 Wabo, en ook het ontwerpbestemmingsplan zelf niet in artikel 1 van de planregels definieert wanneer 'de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft'. Artikel 17 bevat dus geen voorwaardelijke verplichting, waarmee het aanleggen van parkeerplaatsen op geen enkele manier in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgeschreven. Derhalve vormt het aspect parkeren wel een belemmering voor het voorgenomen plan en het vaststellen van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Commentaar

Bij het toetsen van een aanvraag om een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1 lid Wabo moet (onder meer) worden voldaan aan de vereisten, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Voor het aspect parkeren is dat in eerste instantie het in 2018 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Parapluherziening Parkeren Gouda". Hierin zijn de eisen en afwijkingsmogelijkheden, en daarmee de voorwaardelijke verplichtingen, met betrekking tot de vereiste ruimtebehoefte voor parkeren opgenomen. Artikel 17 van het bestemmingsplan "De Blaauwe Haan" is opgenomen overeenkomstig de regels en ontheffingsmogelijkheden, zoals die zijn vermeld in het bestemmingsplan "Parapluherziening Parkeren Gouda". Het opnemen van een aanvullende voorwaardelijke verplichting heeft voor dit project geen toegevoegde waarde.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 15

Voor zeven van de acht huishoudens is als extra punt opgenomen dat in de noordwestelijke hoek een moestuin gesitueerd is. Tijdens onder andere de participatiebijeentkomsten is door de ontwikkelaar toegezegd dat deze moestuin behouden zal blijven. Bewoners zijn uiteraard erg blij met deze toezegging en zien de moestuin ook graag terugkomen in de terreininrichting. Zij zouden echter graag zien dat het niet blijft bij de enkele toezegging van de ontwikkelaar, maar dat deze toezegging ook daadwerkelijk wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan door de moestuin, als zodanig, expliciet op te nemen in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan.

Commentaar

Met de wijziging van de bestemming "Tuin" in het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen" naar een bestemming "Tuin -3" in het bestemmingsplan "De Blaauwe Haan" wordt een moestuin geregeld door de gronden ook te bestemmen voor 'moestuinen'. Een deel van deze gronden blijft in eigendom van de gemeente. Daarnaast is in het nieuwe bestemmingsplan een vlak met de bestemming "Tuin -3" opgenomen nabij de zuidelijke ontsluiting naar de Kattensingel, waar ook voorzien wordt in de mogelijkheid om moestuinen aan te leggen, ter compensatie voor parkeerplaatsen die elders worden aangelegd. Moestuinen zijn dus al als mogelijk gebruik opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 16

In de plannen wordt uitgegaan van de kap van een aantal bomen binnen het projectgebied. Bewoners snappen dat het bestemmingsplan niet gaat over het kappen van bomen, maar willen toch aangeven dat zij de kap van de bomen en met name de grote en voor hun zeer waardevolle treurwilg niet begrijpen en onacceptabel vinden. Zij kunnen uit de voorgenomen plannen en stukken niet opmaken waarom de bomen dienen te worden gekapt, althans welk zwaarwegend belang de ontwikkelaar daarbij heeft. Daarbij komt dat de bomen een waardevolle bijdrage leveren aan de biodiversiteit in het gebied, een ecologische stepping stone zijn, een bijdrage leveren aan de beleving, een natuurlijke geluidswering vormen, zorgen voor koeling en een waterhuishoudkundige functie vervullen. Daarnaast geeft de gemeente in het kader van de bomen ook aan dat er diverse oogmerken zijn die moeten worden beschermd, maar blijkt op geen enkele manier hoe het belang van de ontwikkelaar tegen al deze belangen opweegt.

Commentaar

Een bestemmingsplan regelt inderdaad niet de kap van bomen; daarvoor is een vergunning voor nodig. Om het bouwplan mogelijk te maken is het niet anders dan dat een aantal bomen langs de randen van het plangebied gekapt wordt. Zo ook de treurwilg, waarvan de verplaatsing niet mogelijk is en zijn situering dusdanig is dat kap onvermijdelijk is. De kroon van de boom zou bijna de volledige achtertuin van de toekomstige woning(en) beslaan. Daarmee komt niet alleen de lichtinval van de toekomstige woning in het geding, maar ook de beoogde openheid van de voormalige Jan Verzwollewetering. Voor het zekerstellen van die openheid is in het bestemmingsplan een specifieke aanduiding opgenomen. Binnen die aanduiding is het niet toegestaan om diepwortelende beplanting of bomen aan te brengen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het gemeentelijke hoofdriool dat in diezelfde zone van de Jan Verzwollewetering gelegen is.

Daarentegen wordt veel aandacht besteed aan nieuw groen in het centrale deel van het plan en langs de verbinding naar de Van Beverninghlaan. Er komen verscheidene bomen met enige omvang voor terug in een parkaanleg dat niet alleen toegankelijk is voor de direct omwonenden, maar ook voor anderen. De parkachtige omgeving zal een positieve bijdrage hebben op de biodiversiteit en dienen als verbindende schakel tussen omliggende groengebieden. De waarde van te kappen bomen zal zo worden gecompenseerd in het aan te leggen groen. Zie ook de reactie op zienswijze 3.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 17

In de huidige situatie zorgt overtollig regenwater, na een gemiddelde regenbui, al voor grote overlast bij de omliggende, grotendeels lager gelegen, woningen. Na een regenbui blijft het regenwater (nu al) lang staan in achtertuinen en sommige schuren. Dit geldt vooral voor de tuinen, behorende bij de woningen aan de Van Beverninghlaan.

Nu wordt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan gesproken over de waterhuishouding in het projectgebied (par. 5.10.1), maar dit stelt bewoners allerminst gerust. In de toelichting wordt aangegeven dat de verharding in het gebied ten opzichte van de huidige situatie zal afnemen (circa 70% wordt circa 67%), maar het ontwerpbestemmingsplan legt dit niet vast. Op basis van de planregels is, ondanks een beperking van bebouwing, (in de toekomst) wel 100% (oppervlakte)verharding mogelijk. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan de oppervlakteverharding niet maximeert is allerminst zeker of de waterhuishoudkundige situatie zal verbeteren, althans zijn de onverharde oppervlaktes waarnaar wordt gerefereerd niet afdwingbaar. Hetzelfde geldt voor de aanleg van wadi's die in geval van (extreme) regenval zullen fungeren als buffer- en infiltratievoorziening. De conclusie dat het aspect water geen belemmering vormt voor de planontwikkeling is derhalve gestoeld op oplossingen, zoals onverharde oppervlaktes en wadi's, die geenszins zijn geborgd in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee vormt het onderdeel water dus wel een belemmering voor de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Daarnaast wordt in het gehele ontwerpbestemmingsplan nauwelijks tot geen aandacht besteed aan de verschillen in terreininrichting, zijnde hoogteverschillen, tussen de Kattensingel en de Van Beverninghlaan. Ook deze terreinverschillen (NAP) maken dat bewoners zorgen hebben over (de afvoer van) overtollig regenwater als dat niet, althans onvoldoende wordt opgevangen binnen het projectgebied. Er is dus onvoldoende aangetoond hoe de afwatering zal plaatsvinden zonder dat bewoners hiervan (extra) hinder ondervinden.

Commentaar

De grote, aaneengesloten oppervlakte aan verharding op het bedrijfsterrein leidt - in combinatie met het bestaande verschil in hoogte van het terrein - ertoe dat het regenwater eerst naar het noordwestelijke, laagstgelegen deel van het terrein stroomt, voordat het kan wegzakken in de grond. Met het aanbrengen van een grote open groene ruimte met wadi's in het centrale deel van het projectgebied, krijgt bij het water (bij een zware regenbui) de kans om daar opgevangen te worden en in de grond te zakken, in plaats van over een grote oppervlakte aan verharding richting de achtertuinen van de Van Beverninghlaan te stromen. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding en worden er drains aangelegd in het achterpad parallel aan de achtertuinen van de woningen aan de Van Beverninghlaan.

De bestemming "Groen" (die ook wordt voorgesteld voor de ontsluiting tussen parkaanleg in het centrale groene gebied en de Van Beverninghlaan) voorziet dan ook in groenvoorzieningen en water. Op basis van de Structuurvisie Groen moet bij nieuwe planontwikkelingen worden voldaan aan een aantal beleidsregels. Het project De Blaauwe Haan doet dat. Daarnaast wordt in het kader van de watertoets elk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voorgelegd aan het waterschap. Dat heeft het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning al beoordeeld en in orde gevonden.

Voor het project De Blaauwe Haan wordt een gecoördineerde procedure gevolgd. Daarbij gaan de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de realisatie van het project gelijk op. Het is niet toegestaan om in afwijking van de omgevingsvergunning een project te realiseren. De omgevingsvergunning die verleend wordt, geeft geen ruimte om iets anders te verwezenlijken dan aangegeven is op de tekeningen voor de inrichting van het projectgebied, waaronder de centrale parkaanleg met wadi's. Met dit alles wordt – zonder de toekomstige (moes)tuinen mee te rekenen - voldoende zeker gesteld dat er voldoende onverharde oppervlakte zal zijn met het oog op waterhuishouding en is er geen noodzaak om in de regels aan maximum oppervlakte aan verharding op te nemen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 18

Bewoners merken op dat in het kader van de gemeentelijke duurzaamheidsambities bij de nieuwe woningen onder andere gebruik zal worden gemaakt van warmtepompen. Het is inmiddels algemeen bekend dat warmtepompen voor geluidsoverlast kunnen zorgen richting belendende percelen. In het kader van geluid is voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan echter enkel aandacht voor de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen afkomstig van weg- en spoorwegverkeer. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek (bijlage 7 bij de toelichting) is ook geen aandacht voor de plaatsing en eventueel nadelige (geluids)effecten van warmtepompen.

Bewoners begrijpen dat deze toetsing aan het Bouwbesluit, formeel hoort bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, maar zij stellen zich op het standpunt dat ook in het ontwerpbestemmingsplan hier reeds rekening mee dient te worden gehouden. Wanneer warmtepompen immers (geluidstechnisch) niet mogelijk blijken, kan het plan in mindere mate voldoen aan de, door de gemeente, gestelde duurzaamheidsambities en is het dus de vraag hoe in een dergelijk geval het project zich verhoudt tot onder meer het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2016-2019 en de Handreiking duurzaamheid. Bewoners constateren dus dat het geluid afkomstig van installaties ten onrechte niet is meegenomen in de berekeningen en uitgevoerde onderzoeken én derhalve getuigt het ontwerpbestemmingsplan niet van een goede ruimtelijke ordening en kan het niet worden vastgesteld.

Commentaar

Sinds 1 april 2021 worden nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. De bepalingsmethode voor de nieuwe geluidseisen is vastgelegd in de Regeling Bouwbesluit 2012. De eisen gelden niet voor vergunningsaanvragen die gedaan zijn vóór 1 april 2021, zoals de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project De Blaauwe Haan. overigens is het niet verplicht om voor een bestemmingsplan akoestisch onderzoek te verrichten voor warmtepompen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag samen met ontwerpbesluit omgevingsvergunning vanaf donderdag 25 maart, dus voor de inwerkingtreding van de nieuwe eisen voor warmtepompen ter inzage. Desalniettemin heeft de ontwikkelaar ruim daarvoor al aangegeven rekening te willen houden met deze eisen. Naar aanleiding van de zienswijzen is een geluidsrapport opgesteld door ABT en gepresenteerd aan de indieners van de zienswijzen. Hieruit blijkt dat het geluid onder de norm blijft, die geldt vanaf 1 april 2021.

Overigens is het niet zo, dat wanneer er geen warmtepompen aangebracht worden, er niet voldaan kan worden aan het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid. Gebruik van warmtepompen wordt niet voorgeschreven en er zijn andere mogelijkheden om in duurzame energie te voorzien. Ook zonder warmtepompen is het bestemmingsplan uitvoerbaar en is er nog sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan door het akoestische rapport naar geluidsuitstraling van de installaties toe te voegen als bijlage bij de toelichting.

Zienswijze 19

Voor zeven van de acht huishoudens is als extra punt opgenomen dat wordt opgemerkt dat de aanmeldnotitie zoals bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd is gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard en niet aan de gemeente Gouda. Verder wordt in de toelichting (par. 5.11.1) vermeld dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda deze aanmeldnotitie op 16 maart 2021 heeft vastgesteld en op basis hiervan heeft besloten dat een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van deze beoordeling zijn bewoners van mening dat het college van burgemeester en wethouders helemaal niet bevoegd is om op de aanmeldnotitie te beslissen. Het bestuursorgaan dat bevoegd is het besluit te nemen waarop de aanmeldnotitie betrekking heeft, is tevens bevoegd de beslissing te nemen op de aanmeldnotitie. Aangezien de aanmeldnotitie betrekking heeft op het (ontwerp)bestemmingsplan en de gemeenteraad hiervoor het bevoegd gezag is, dient ook de gemeenteraad, én dus niet het college van burgemeester en wethouders, te beslissen op de aanmeldnotitie.

Voor zover het college wel bevoegd zou zijn om op de aanmeldnotitie te beslissen, merken bewoners op dat de beslissing niet bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Hoewel een dergelijke beslissing niet in de Staatscourant hoeft te worden gepubliceerd, dient de beslissing wel te worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zodat daarop tijdens de zienswijzenperiode van het ontwerpbestemmingsplan ook (inhoudelijk) kan worden gereageerd.

Naast procedurele (vorm)fouten is het voor bewoners nu dus niet mogelijk om te achterhalen hoe het college van burgemeester en wethouders tot haar conclusie is gekomen. De enkele zinsnede: "Geconcludeerd wordt dat, gelet op de aard en omvang van het project en de daarmee gepaard gaande milieugevolgen, een nadere m.e.r.-beoordeling niet nodig is", achten zij onvoldoende.

Commentaar

De ommissie in de adressering wordt hersteld, maar de inhoud van de notitie zelf behoeft geen aanpassing. In artikel 7.1 lid 4 Wet milieubeheer is bepaald dat onder bevoegd gezag wordt verstaan het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het voorbereiden dan wel het vaststellen van een plan of een besluit. Daarmee is voor de gehele m.e.r.-regeling wettelijk vastgelegd dat daar waar taken aan het bevoegd gezag zijn toegekend, die ook steeds vervuld mogen worden door het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het voorbereiden van het besluit of het plan waarvoor de m.e.r.-(beoordeling) wordt uitgevoerd.

Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet, en in het verlengde daarvan artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van artikel 7.19 van de Wet milieubeheer moet het besluit over de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. genomen zijn voordat een ontwerpbesluit of een -bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Aangezien het college de voorbereidende werkzaamheden verzorgt, is het college het bevoegde gezag voor een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.

Het besluit om de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling vast te stellen en op basis daarvan te besluiten geen milieueffectrapport of plan-m.e.r. op te stellen is opgenomen onder agendapunt 2.4 van de Besluitenlijst BenW vergadering van 16 maart, die op gebruikelijke manier bekend is gemaakt. Omdat de aanmeldnotitie in haar geheel als bijlage bij de toelichting is gevoegd, volstaat de beschrijving zoals gegeven in § 5.11 van de toelichting. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In de zienswijzenperiode had dan ook hierop gereageerd kan worden.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, door de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. als bijlage bij de toelichting te vervangen door een versie waarin de omissie verholpen is.

Zienswijze 20

Voor zes van de acht huishoudens is als extra punt opgenomen dat bewoners constateren, op basis van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (par. 7.1), dat de economische uitvoerbaarheid niet, althans onvoldoende is aangetoond. Voor onderhavig plan is blijkens de toelichting geen exploitatieplan opgesteld en is het kostenverhaal ook (nog) niet anderszins verzekerd. Omdat het kostenverhaal niet is verzekerd, is het ontwerpbestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar en kan het derhalve ook niet worden vastgesteld.

Commentaar

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan waren nog gesprekken gaande over hoe afspraken over het gemeentelijke hoofdriool en aansluitingen erop van toekomstige woningen en die van de woningen aan de Van Beverninghlaan in de anterieure overeenkomst gevat konden worden. In die anterieure overeenkomst worden ook afspraken over het kostenverhaal gemaakt, waarmee de financiële uitvoerbaarheid is verzekerd.

Het bestemmingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan dat er een anterieure overeenkomst met een kostenverhaal tussen gemeente en ontwikkelende partij gesloten is. Er zal daarom ook geen exploitatieplan op- en vastgesteld te worden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 21

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid merken bewoners allereerst op dat het meeste vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) enkel heeft plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Zij vragen zich af welk voorontwerpbestemmingsplan dit is geweest aangezien er bij hun weten nooit een voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen. Daarbij vragen zij zich af hoe bijvoorbeeld de provincie aankijkt tegen het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan; dat komt immers niet naar voren uit de stukken. Hierbij komt dat het enkele invullen van het E-formulier een eenzijdige handeling vanuit de gemeente betreft, wat niet als vooroverleg is aan te merken.

Naast het vooroverleg concluderen bewoners ook dat de participatie op onderdelen niet volledig en/of correct is weergegeven. Dit is relevant omdat zonder een goed beeld van de participatie nooit een zorgvuldige belangenafweging kan worden gemaakt bij de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan. Ten aanzien van de bijeenkomst op 11 februari 2020 merken zij het volgende op. Tijdens deze bijeenkomst zijn de opmerkingen van de klankbordgroep gepresenteerd. Deze opmerkingen zijn daarna gedeeltelijk meegenomen in het ontwerp. In zowel de klankbordgroep als op de avond in februari 2020 zijn meerdere opmerkingen geplaatst over het ontwerp van de woningen. De belangrijkste opmerking was het feit dat de voorgestelde (platte) daken niet passend zijn in de omgeving en schuine dakvlakken (met dakpannen) veel beter aansluiten op de omgeving en passen in het karakter van de buurt. Daarnaast was er sprake van een maximale bouwhoogte van 9,0 meter, die nu zonder verdere toelichting in het ontwerpbestemmingsplan 10,0 meter is geworden. Verder ontbreekt in het overzicht van bijeenkomsten dat er, vanwege Covid-19, een bewonersavond in april/mei 2020 niet is doorgegaan en ontbreekt ook de bewonersavond op 22 juli 2020 in het Kaaspakhuis. Tijdens deze avond is enkel nog gesproken over de architectuur van de nieuwe woningen. Voorafgaand aan deze avond in juli 2020 hebben bewoners een brief verstuurd aan Sens

waarin zij onduidelijkheden, hun bezwaren en hun vragen hebben benoemd, waaronder de kapvorm. Op deze wensen kon Sens, blijkens hun reactie, niet meer ingaan. Enige wijzigingen die daarna nog zijn doorgevoerd waren details ten aanzien van het parkeren en de ontsluiting.

Allereerst bevreemdt het bewoners dat er blijkbaar over voor hen essentiële onderdelen vanaf juli 2020 (bijna een jaar geleden) niet meer kon worden gesproken. Dit getuigt niet van een zorgvuldige en serieuze participatie. Daarnaast klopt het dus ook niet dat de wijzigingen zijn afgestemd op de voorkeuren van omwonenden.

Naast deze inhoudelijke inconsistenties in het verhaal rondom de participatie missen bewoners in de toelichting vooral de argumentatie waarom naar bepaalde wensen en zorgen vanuit hen als omwonenden wel is geluisterd en waarom naar andere wensen en zorgen niet is geluisterd. Op dit onderdeel mist dus een zorgvuldige motivatie en belangenafweging. Bewoners stellen zich dan ook niet alleen op het standpunt dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond, maar ook dat onder meer sprake is van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb) en het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb).

Commentaar

Het klopt dat er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd is geweest. Wel is aan overlegpartners voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gevraagd te reageren op het concept van het ontwerpbestemmingsplan, zoals ook aangegeven in § 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Daarbij kan een ontwerpbestemmingsplan bij de Provincie Zuid-Holland niet anders aangeboden worden dan via een daartoe bestemd E-formulier.

Het participatieproces dat de ontwikkelende partij SENS real estate heeft opgezet, is uitvoerig geweest. Zo was er al op 8 juli 2019 een eerste overleg met het wijkteam Nieuwe Park. En zijn 10 september 2019 de schetsplannen gepresenteerd aan de klankbordgroep en gaf het wijkteam diezelfde avond een eerste reactie. Overigens plaatst het wijkteam geregeld artikelen in de breed verspreide wijkkrant Nieuwe Park over het project, zodra er nieuws te melden valt. Op 11 februari 2020 heeft een bewonersavond plaatsgevonden in zorgcentrum Gouwestein.

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. Dat niet rekening is gehouden met de wensen of voorkeuren van alle omwonenden, betekent niet dat er geen sprake is van een zorgvuldige en serieuze participatie. Zo kunnen verscheidene bewoners van de Van Beverninghlaan gebruik maken van een achterom via het projectgebied van De Blaauwe Haan, maar voorziet het plan niet in instandhouding van delen van schuren die in het verleden over de erfgrans zijn gebouwd.

Zoals vermeld in § 7.2 heeft op 24 november 2020 een digitale participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Daarvoor en daarna heeft de ontwikkelende partij ook in kleiner verband of individuele gesprekken gevoerd met buurtbewoners om tot een gezamenlijke oplossing te komen. Zo is er vrij vroeg in het proces gesproken met een vertegenwoordiging van het Crabethhuis over de inrichting van de hoofdontsluiting van het projectgebied. Ook zijn contactmomenten geweest met bewoners van de Van Beverninghlaan over de manier waarop de oorspronkelijke ontsluiting als een lus langs hun achtertuinen ging. Ook zijn er afzonderlijke gesprekken gevoerd met de bewoners die direct naast de zuidwestelijke ontsluiting aan de Kattensingel wonen. Met een bewoner van de Van Swietenstraat is gesproken over de kleuren van de te kiezen bakstenen en de aan te planten bomen. En met een bewoner van de Kattensingel zijn drie gesprekken gevoerd.

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is op 30 april 2021 een informatieavond georganiseerd geweest over de plannen 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. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, twee avonden tijdens en na de terinzagelegging plus de verschillende overlegmomenten voorafgaand eraan, is voldoende rekenschap gegeven aan participatie voor dit project. En met de behandeling van de zienswijzen en bespreking met buurtbewoners over de belangrijkste onderwerpen uit die zienswijzen is er dan ook geen sprake van strijdigheid met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen in § 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan door uitvoeriger in te gaan op de overleg- en contactmomenten.

2.2 Zienswijze bewoners Van Swietenstraat

Bewoners geven aan dat zij in algemene zin positief staan tegenover het realiseren van een woningbouwplan op het terrein van het voormalige kaaspakhuis. Dat is altijd beter dan dat dit terrein nog jaren braak blijft liggen. Zij begrijpen bovendien de behoefte aan nieuwe woningen. Ook de hoofdlijnen van het voorliggende plan, bestaande uit royale parkwoningen, spreken hen aan. Echter, ten aanzien van een aantal punten hebben zij zorgen. Bovendien missen zij bij een aantal onderwerpen een goede onderbouwing. Bewoners concluderen dat het ontwerpbestemmingsplan nog niet in deze vorm door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

Zienswijze 1

Bewoners hebben bedenkingen bij de enorme massa aan bouwblokken (woningen) die het plan mogelijk maakt. Daarbij speelt ook de bouw- en goothoogte een rol, alsmede de vorm van de daken. De maximale bouwhoogte van 10 meter in combinatie met het feit dat er wordt gekozen voor platte daken en de hoogteverschillen in het terrein maken dat bewoners tegen rechte en hoge achtergevels gaan uitkijken, die zij als te hoog en te massief ervaren.



Zicht op de woningen aan de Van Swietenstraat en hun achtererven

Commentaar

De woningen aan de Van Swietenstraat hebben twee bouwlagen met afwisselende kappen. Op enkele plekken zijn er dakopbouwen, waardoor ook drie bouwlagen met een platdak ontstaat. In het bestemmingsplan kennen de woningen aan de Van Swietenstraat een toegestane goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Voor de woningen nabij de Van Beverninghlaan mogen zowel de goot- als de bouwhoogte 1 meter hoger. De nieuw te bouwen woningen kennen een maximale bouwhoogte van 10 meter en blijven dus onder de bouwhoogte van de woningen aan de Van Swietenstraat.

Daarnaast zijn de tuinen van de woningen aan de Van Swietenstraat 14 meter diep. De nieuwbouw komt op ongeveer 24 meter afstand van de bestaande woningen te staan, wat ruim is in een stedelijke omgeving. Het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen bebouwing in een stedelijke omgeving aanzienlijk minder is dan hier het geval is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit goed inpasbaar en is de confrontatie gering.

De woningen worden dusdanig gebouwd dat er al rekening gehouden is met een uitbouw op de begane grond. Dit is allemaal passend binnen de bouwvlakken, zoals die zijn opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt en wijziging voorgesteld om binnen de bouwvlakken hoogtescheidingslijnen op te nemen om te regelen dat de achtergevels, zoals aangegeven op de tekeningen van de omgevingsvergunning, in de toekomst niet gelijkgetrokken kunnen worden met die van een eventuele uitbouw.

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan in die zin dat op de verbeelding hoogtescheidingslijnen aan de achterzijden van de woningen worden opgenomen. Daarmee wordt geregeld dat uitbouwen op de begane grond mogelijk zijn, maar de achtergevel daarvan niet doorgetrokken kunnen worden naar hoger gelegen bouwlagen.

Zienswijze 2

Bewoners geven aan dat op geen enkele wijze uit de plannen blijkt dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is en op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast. Er wordt in de cultuurhistorische analyse wel geschreven over stedenbouw, maar deze analyse gaat enkel over de vraag of de beoogde plannen de cultuurhistorische waarden aantasten. Dat is in hun ogen iets anders dan een stedenbouwkundige beoordeling op de vraag of dit voorgenomen bouwplan stedenbouwkundig in de omgeving past. Omdat een stedenbouwkundige beoordeling ontbreekt, zijn zij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval onvoldoende is gemotiveerd.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 3 in § 2.1.

Zienswijze 3

Daarnaast pleiten bewoners ervoor om het beleven en ervaren van de massale bouwblokken te ondervangen door de maximale goothoogte te verlagen en/of te kiezen voor een andere kapvorm. Andere typen kapvormen zorgen niet alleen voor een minder massaal beeld, maar passen ook veel beter in de omliggende omgeving en tasten de cultuurhistorische waarde zeker niet aan. Dit sluit ook beter aan bij de Stedenbouwkundige visie voor de binnenstad en haar randen, waar overigens in het gehele ontwerpbestemmingsplan ook geen aandacht voor is en dat is toch opvallend gelet op de locatie van onderhavig projectgebied.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 4 in § 2.1.

Zienswijze 4

Tenslotte vragen bewoners om hen, zoals de ontwikkelaar heeft toegezegd tijdens de een-na-laatste informatieavond, te informeren over de kleur van de gevelstenen van de achtergevels waar zij vanuit hun woning op uitkijken. De ontwikkelaar gaf toen aan te zullen proberen om hiervoor niet de meest donkere stenen te gebruiken.

Commentaar

Op 27 mei 2021 is de ontwikkelaar bij bewoner langs geweest om de gekozen baksteen toe te lichten. Na de avond waarop de zienswijzen zijn besproken is op 11 juni 2021 een presentatie verstuurd waarin de gekozen bakstenen met referentiebeeld zijn opgenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Gelet op de situering van de nieuwe woningen, de hoogteverschillen in het terrein en de mogelijkheden tot het realiseren van bijgebouwen maken omwonenden zich zorgen over de aantasting van de privacy. Zij beseffen zich dat privacy in beginsel een privaatrechtelijke aangelegenheid is en de bouwblokken allemaal op minimaal twee meter uit de erfgrans zijn gesitueerd, maar zij hebben toch enkele bezwaren.

De grootste zorg heeft betrekking op de mogelijkheden tot uitbouwen die het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen planregels biedt. Op grond van artikel 17 lid 2 onder c kan er veel aan bijbehorende bouwwerken worden toegevoegd, waarbij bewoners het vergunningsvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht buiten beschouwing laten.

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt door de planregels in het zij- en achtererfgebied weliswaar grotendeels beperkt, maar in het voorerfgebied een stuk minder. Dit is relevant nu het ontwerpbestemmingsplan niet bepaalt c.q. vastlegt waar de voorgevelrooilijn van gebouwen nu, maar ook in de toekomst, dient te lopen. Daarmee biedt het ontwerpbestemmingsplan planologisch de ruimte om de (formele) voorgevel te situeren richting de omliggende bebouwing en ontstaat er derhalve een voorerfgebied tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen rondom het projectgebied. Wij zouden dan ook graag zien dat de voorgevelrooilijn niet alleen in het bestemmingsplan wordt gedefinieerd, maar ook dat de voorgevelrooilijn daadwerkelijk wordt vastgelegd, zodat geen discussie kan ontstaan over het zij-, achter- en/of voorerfgebied.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 7 in § 2.1.

Zienswijze 6

Bewoners zien graag in de planregels een koppeling met de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht. Op basis van de huidige planregels is namelijk bebouwing mogelijk tot 50% / (afhankelijk van het type woning) 30 m² of 55 m² per woning, maar daarbovenop zijn vervolgens ook nog mogelijkheden om vergunningsvrij door te bouwen. Dit maakt dat grote delen ook dicht tegen onze erfgrenzen kunnen worden bebouwd; dit gaat niet alleen ten koste van onze privacy, maar heeft ook nadelige effecten voor onder andere de waterhuishouding. Wij zouden in de planregels dan ook graag een koppeling zien door in artikel 8.2 onder c onder 1, 5 en 6 toe te voegen dat het gaat om 'al dan niet met een omgevingsvergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken' of iets in die trant.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 8 in § 2.1.

Zienswijze 7

In paragraaf 4.3.4 wordt gesproken over de Welstandsnota 2017 en wordt aangegeven dat de bouwplannen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning aan deze nota zullen worden getoetst. Opgemerkt zij dat de Welstandsnota 2017 niet van toepassing is op onderhavige plannen. Wij vragen ons dan ook af waarom in het ontwerpbestemmingsplan niet wordt uitgegaan van het actuele Welstandsbeleid 2020, zoals door de gemeenteraad van Gouda vastgesteld op 9 december 2020 en in werking per 1 januari van dit jaar. Derhalve is onduidelijk hoe de plannen zich verhouden tot dit 'nieuwe' Welstandsbeleid en dat is met name van belang gelet op de ligging van het projectgebied in het beschermd stadsgezicht.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 10 in § 2.1.

Zienswijze 8

In de toelichting wordt gesteld dat de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer plaatsvindt via twee in- en uitritten ter hoogte van de Kattensingel. Verder wordt gesteld dat er door het projectgebied een langzaamverkeersverbinding loopt die de Kattensingel verbindt met de Van Beverninghlaan en het achterliggende Van Bergen IJzendoornpark. Voorgaande wordt ook in het rapport van Over Morgen (bijlage 9 bij de toelichting) bevestigd, waarbij uitdrukkelijk wordt gesteld dat de doorsteek naar de Van Beverninghlaan via een 'zakpaal' wordt afgesloten voor eventueel doorgaand verkeer, of ter voorkoming van sluipverkeer. Bewoners zijn voorstanders van een langzaamverkeersverbinding, maar constateren wel dat het ontwerpbestemmingsplan dit op geen enkele manier borgt. Op basis van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan is een doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer planologisch toegestaan en ook het aanbrengen van een 'zakpaal' wordt nergens in de planregels voorgeschreven.

Bewoners maken zich zorgen dat een dergelijke (planologische) mogelijkheid nu, dan wel in de toekomst, maakt dat er meer verkeersbewegingen komen en ook verkeersonveilige situaties zullen ontstaan ter hoogte van de Van Beverninghlaan. De angst voor een eventuele doorsteek voor motorvoertuigen wordt daarbij ook vergroot gelet op de inhoud van het nieuwe ontwerp verkeerscirculatieplan. Bewoners zien dan ook graag dat de langzaamverkeersverbinding tussen het projectgebied en de Van Beverninghlaan ook als zodanig expliciet wordt bestemd in de planregels.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 11 in § 2.1.

Zienswijze 9

Bewoners zijn bang voor een toename van de parkeerdruk in de omliggende straten rondom het projectgebied. Het ontwerpbestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar bijlage 1 bij de planregels (Parkeernormen). Op basis van deze parkeernormen dienen er afgerond 113 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan 95 voor toekomstige bewoners en 18 voor bezoekers. Bewoners constateren dat in het plan slechts wordt voorzien in totaal 71 parkeerplaatsen (incl. twee voor deelauto's en waarvan acht voor bezoekers). Bewoners kunnen zich niet vinden in de motivatie om af te wijken van de parkeernorm en zetten grote vraagtekens bij de onderbouwing van de parkeerbalans (bijlage 9 bij de toelichting).

Allereerst wordt opgemerkt dat het bureau Over Morgen de onderbouwing tot afwijking van de parkeernorm (grotendeels) baseert op het Parkeerplan Gouda 2020. Hierbij wordt gelijk door bewoners opgemerkt dat hoofdstuk 4 uit het Parkeerplan Gouda 2020, luidend Parkeernormen auto's, op 29 januari 2020 helemaal niet door de gemeenteraad is vastgesteld. De onderbouwing ter afwijking van de parkeernorm is daarom gebaseerd op niet relevant én niet vastgesteld beleid en alleen in zoverre is er al geen sprake van een zorgvuldige afweging c.q. besluitvorming. Het ontwerpbestemmingsplan is in zoverre dan ook onder meer in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb).

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 12 in § 2.1.

Zienswijze 10

Verder wordt opgemerkt dat niet de CROW als basis geldt voor de te hanteren parkeernormen, maar de eigen 'Goudse' parkeernormen, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1 bij de planregels). Ook zetten bewoners veel vraagtekens bij de onderbouwing van Over Morgen. Het verlagen van de parkeernormen wordt beargumenteerd door een enkele vergelijking met station Haarlem (p. 10), een vermoeden dat het project bewoners trekt die minder behoefte hebben aan een auto (p. 12) en de gemeentelijke hoop dat bewoners kiezen om te delen, onder andere in de vorm van deelauto's (p. 15), waarbij bewoners zich ook afvragen hoe het effect van deelmobiliteit is berekend (er wordt volstaan met de enkele mededeling -4,0 parkeerplaatsen (p.17)).

Het afwijken van de parkeernorm is dus niet alleen gebaseerd op expliciet niet door de gemeenteraad vastgesteld beleid, maar is ook in strijd met de eigen gemeentelijke parkeernormen uit het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is de inhoudelijke motivatie gebaseerd op een enkele vergelijking met station Haarlem (de vraag is of dit vergelijkbare gevallen zijn, waarbij bewoners dat zeker niet vinden), een vermoeden en vooral hoop vanuit gemeentelijke doelen. Dit brengt hen tot de conclusie dat de onderbouwing ter afwijking van de parkeernorm onzorgvuldig is en slecht is gemotiveerd. De motivatie om af te wijken is vooral gestoeld op aannames en verwachtingen in plaats van feiten. Dit maakt dat bewoners bezorgd zijn over extra parkeerdruk in de omliggende straten en afbreuk van hun woongenot. Het ontwerpbestemmingsplan getuigt op dit punt zeker niet van 'een goede ruimtelijke ordening' en kan in deze hoedanigheid dan ook onmogelijk worden vastgesteld. Bewoners zien graag dat de volledige parkeereis (113 parkeerplaatsen) wordt opgelost op eigen terrein ter voorkoming van extra parkeerdruk.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 13 in § 2.1.

Zienswijze 11

Bewoners merken op dat artikel 17 van de planregels ziet op onder andere het aanbrengen van (in voldoende mate) parkeergelegenheid, maar merken gelijktijdig op dat artikel 17 noch een ander artikel in de planregels een voorwaardelijke verplichting bevat voor het daadwerkelijk realiseren van voldoende parkeergelegenheid. Bewoners stellen zich op dit standpunt omdat artikel 17 lid 1 onder a bijvoorbeeld geen relatie legt met omgevingsvergunningsplichtige activiteiten, zoals vermeld in artikel 2.1 lid 1 Wabo, en ook het ontwerpbestemmingsplan zelf niet in artikel 1 van de planregels definieert wanneer 'de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft'. Artikel 17 bevat

dus geen voorwaardelijke verplichting, waarmee het aanleggen van parkeerplaatsen op geen enkele manier in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgeschreven. Derhalve vormt het aspect parkeren wel een belemmering voor het voorgenomen plan en het vaststellen van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 14 in § 2.1.

Zienswijze 12

In de plannen wordt uitgegaan van de kap van een aantal bomen binnen het projectgebied. Bewoners snappen dat het bestemmingsplan niet gaat over het kappen van bomen, willen aangeven dat zij de kap van de bomen en met name de grote en voor hen zeer waardevolle treurwilg niet begrijpen en onacceptabel vinden. Zij kunnen uit de voorgenomen plannen en stukken niet opmaken waarom de bomen dienen te worden gekapt, althans welk zwaarwegend belang de ontwikkelaar daarbij heeft. Daarbij komt dat de bomen een waardevolle bijdrage leveren aan de biodiversiteit in het gebied, ecologische stepping stones vormen, bijdrage leveren aan de seizoensbeleving, natuurlijke geluidswering vormen, zorgen voor koeling en waterhuishoudkundige functies vervullen.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 16 in § 2.1.

Zienswijze 13

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de waterhuishouding in het projectgebied (par. 5.10.1), maar dit stelt bewoners allerm minst gerust. In de toelichting wordt aangegeven dat de verharding in het gebied ten opzichte van de huidige situatie zal afnemen (circa 70% wordt circa 67%), maar het ontwerpbestemmingsplan legt dit niet vast. Op basis van de planregels is, ondanks een beperking van bebouwing, (in de toekomst) wel 100% (oppervlakte)verharding mogelijk. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan de oppervlakteverharding niet maximeert is allerm minst zeker of de waterhuishoudkundige situatie zal verbeteren, althans zijn de onverharde oppervlaktes waarnaar wordt gerefereerd niet afdwingbaar. Hetzelfde geldt voor de aanleg van wadi's die in geval van (extreme) regenval zullen fungeren als buffer- en infiltratievoorziening. De conclusie dat het aspect water geen belemmering vormt voor de planontwikkeling is derhalve gestoeld op oplossingen, zoals onverharde oppervlaktes en wadi's, die geenszins zijn geborgd in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Bewoners is nu dus onvoldoende duidelijk hoe de afwatering zal plaatsvinden zonder dat zij hiervan (extra) hinder ondervinden. Daarmee vormt het onderdeel water dus wel een belemmering voor de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 17 in § 2.1.

Zienswijze 14

Bewoners merken op dat in het kader van de gemeentelijke duurzaamheidsambities bij de nieuwe woningen onder andere gebruik zal worden gemaakt van warmtepompen. Het is inmiddels algemeen bekend dat warmtepompen voor geluidsoverlast kunnen zorgen richting belendende percelen. In het kader van geluid is voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan echter enkel aandacht voor de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen afkomstig van weg- en spoorwegverkeer. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek (bijlage 7 bij de toelichting) is ook geen aandacht voor de plaatsing en eventueel nadelige (geluids)effecten van warmtepompen.

Bewoners begrijpen dat deze toetsing, aan het Bouwbesluit, formeel hoort bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, maar zij stellen zich op het standpunt dat ook in het ontwerpbestemmingsplan hier reeds rekening mee dient te worden gehouden. Wanneer warmtepompen immers (geluidstechnisch) niet mogelijk blijken, kan het plan in mindere mate voldoen aan de, door de gemeente, gestelde duurzaamheidsambities en is het dus de vraag hoe in een dergelijk geval het project zich verhoudt tot onder meer het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2016-2019 en de Handreiking duurzaamheid. Bewoners constateren dus dat het geluid afkomstig van installaties ten onrechte niet is meegenomen in de berekeningen en uitgevoerde onderzoeken én derhalve getuigt het ontwerpbestemmingsplan niet van een goede ruimtelijke ordening en kan het niet worden vastgesteld.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 18 in § 2.1.

Zienswijze 15

Bewoners merken op dat de aanmeldnotitie zoals bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd is gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard en niet aan de gemeente Gouda. Verder wordt in de toelichting (par. 5.11.1) vermeld dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda deze aanmeldnotitie op 16 maart 2021 heeft vastgesteld en op basis hiervan heeft besloten dat een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van deze beoordeling zijn bewoners van mening dat het college van burgemeester en wethouders helemaal niet bevoegd is om op de aanmeldnotitie te beslissen. Het bestuursorgaan dat bevoegd is het besluit te nemen waarop de aanmeldnotitie betrekking heeft, is tevens bevoegd de beslissing te nemen op de aanmeldnotitie. Aangezien de aanmeldnotitie betrekking heeft op het (ontwerp)bestemmingsplan en de gemeenteraad hiervoor het bevoegd gezag is, dient ook de gemeenteraad, én dus niet het college van burgemeester en wethouders, te beslissen op de aanmeldnotitie.

Voor zover het college wel bevoegd zou zijn om op de aanmeldnotitie te beslissen, merken bewoners op dat de beslissing niet bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Hoewel een dergelijke beslissing niet in de Staatscourant hoeft te worden gepubliceerd, dient de beslissing wel te worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zodat daarop tijdens de zienswijzenperiode van het ontwerpbestemmingsplan ook (inhoudelijk) kan worden gereageerd.

Naast procedurele (vorm)fouten is het voor bewoners nu dus niet mogelijk om te achterhalen hoe het college van burgemeester en wethouders tot haar conclusie is gekomen. De enkele zinsnede: "Geconcludeerd wordt dat, gelet op de aard en omvang van het project en de daarmee gepaard gaande milieugevolgen, een nadere m.e.r.-beoordeling niet nodig is", achten zij onvoldoende.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 19 in § 2.1.

Zienswijze 16

Bewoners constateren, op basis van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (par. 7.1), dat de economische uitvoerbaarheid niet, althans onvoldoende is aangetoond. Voor onderhavig plan is blijkens de toelichting geen exploitatieplan opgesteld en is het kostenverhaal ook (nog) niet anderszins verzekerd. Omdat het kostenverhaal niet is verzekerd, is het ontwerpbestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar en kan het derhalve ook niet worden vastgesteld.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 20 in § 2.1.

Zienswijze 17

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid merken bewoners allereerst op dat het meeste vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) enkel heeft plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Bewoners vragen zich af welk voorontwerpbestemmingsplan dit is geweest aangezien er bij hun weten nooit een voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen. Daarbij vragen zij zich af hoe de provincie aankijkt tegen het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan; dat komt immers niet naar voren uit de stukken. Hierbij komt dat het enkel invullen van het E-formulier een eenzijdige handeling vanuit de gemeente betreft, wat niet als vooroverleg is aan te merken.

Naast het vooroverleg concluderen bewoners ook dat de participatie op onderdelen niet volledig en/of correct is weergegeven. Dit is relevant omdat zonder een goed beeld van de participatie nooit een zorgvuldige belangenafweging kan worden gemaakt bij de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan. Ten aanzien van de bijeenkomst op 11 februari 2020 merken zij het volgende op. Tijdens deze bijeenkomst zijn de opmerkingen van de klankbordgroep gepresenteerd. Deze opmerkingen zijn daarna gedeeltelijk meegenomen in het ontwerp. In zowel de klankbordgroep als op de avond in februari 2020 zijn echter meerdere opmerkingen geplaatst over het ontwerp van de

woningen. De belangrijkste opmerking was het feit dat de voorgestelde (platte) daken niet passend zijn in de omgeving en schuine dakvlakken (met dakpannen) veel beter aansluiten op de omgeving en passen in het karakter van de buurt. Daarnaast was er sprake van een maximale bouwhoogte van 9,0 meter, die nu zonder verdere toelichting in het ontwerpbestemmingsplan 10,0 meter is geworden. Verder ontbreekt in het overzicht van bijeenkomsten dat er, vanwege Covid-19, een bewonersavond in april/mei 2020 niet is doorgegaan en ontbreekt ook de bewonersavond op 22 juli 2020 in het Kaaspakhuis. Op 1 en 8 november 2019 heeft een aantal bewoners van de van Swietenstraat in een gezamenlijke brief een aantal reacties en vragen aan de ontwikkelaar voorgelegd, waarin een groot aantal punten staat dat ook in deze zienswijze is verwerkt.

Naast deze inhoudelijke inconsistenties in het verhaal rondom de participatie missen bewoners in de toelichting vooral de argumentatie waarom naar bepaalde wensen en zorgen vanuit hen als omwonenden wel is geluisterd en waarom naar andere wensen en zorgen niet is geluisterd. Op dit onderdeel mist dus een zorgvuldige motivatie en belangenafweging. Bewoners stellen zich dan ook niet alleen op het standpunt dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond, maar ook dat onder meer sprake is van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb) en het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb).

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 21 in § 2.1.

2.3 Zienswijze bewoner Van Swietenstraat

Zienswijze 1

Bewoner wijst erop dat de bouw van de woningen aan de noordzijde van het terrein gepland staan tegen de loop van de voormalige, gedempte Jan Verzwollewetering. Dit water is begin jaren 50 gedempt. Hiervoor is op dezelfde plaats een centraal riool aangelegd.

Wellicht is het verstandig voor de aanvang van de heiwerkzaamheden rekening mee te houden met het volgende.

- A. De locatie van de heipalen. Zo min mogelijk in de buurt van het riool.
- B. De plaats en het gewicht van de heistellingen. Hierdoor kan eveneens schade worden aangericht aan het aanwezige riool.
- C. Wanneer het riool toch beschadigt, wordt dit pas later ontdekt en zullen alle tuintjes open moeten i.v.m. het herstel van de leiding. Hier zit niemand op te wachten.

Commentaar

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de ligging van de voormalige Jan Verzwollewetering en het daarin gelegen gemeentelijke hoofdriool door een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – wetering' en een bestemming "Tuin – 3" met zeer beperkte bouwmogelijkheden op te nemen. Hier zijn heipalen dus niet toegestaan

In de anterieure overeenkomst worden ook afspraken gemaakt over werkzaamheden aan het gemeentelijke hoofdriool en toegang ertoe, zou dat nodig zijn voor toekomstige werkzaamheden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Bewoner plaatst zijn vraagtekens bij de verbinding van de Van Swietenstraat met het wooncomplex van de Blauwe Haan. Zie ook bijgaande tekening met geel gemaakte strook.

Komt er een verbinding vanaf het wooncomplex met de Van Swietenstraat of is deze poort bedoelt voor de bewoners van de Van Beverninghlaan met slechts 4 huizen van het complex?



Waarom deze vraag?

- Bij een directe verbinding van de straat met de rest van het complex ontstaat de mogelijkheid dat meerdere bezoekers van de woningen hun auto gaan parkeren in de Van Swietenstraat. Hierdoor blijft er minder of geen ruimte over voor de bewoners van Van Swietenstraat zelf. Dit wordt nu al een probleem.
- Met 4 verbindingen en zeker zo'n klein poortje wordt het inbrekers makkelijker gemaakt bij het vluchten vanuit het terrein van de Blauwe Haan, na een inbraak.

Daarom maakt bewoner hier bezwaar tegen.

Commentaar

In de huidige situatie is het grootste deel van het pad samen met de gronden van de moestuin in eigendom bij de gemeente. Bij de ontwikkeling van het projectgebied van De Blauwe Haan blijft dit pad naar de Van Swietenstraat in gebruik als achterom voor verscheidene woningen aan de Van Beverninghlaan, die het zodanige gebruik ervan willen kunnen voortzetten.

Er komt geen open verbinding tussen het projectgebied van De Blauwe Haan en de Van Swietenstraat. Het pad wordt afgesloten door een hekwerk langs de moestuin, dat aansluit op de privétuinen van het plangebied en de privétuin van een woning aan de Van Swietenstraat. Het is dus niet mogelijk om via het doodlopende pad het binnenterrein van De Blauwe Haan te bereiken.

De bestemming en het toegestane gebruik van het bestaande pad blijven ten opzichte van het bestemmingsplan "Nieuwe Park Wonen" hetzelfde met het verschil dat met het bestemmingsplan "De Blauwe Haan" ook de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - wetting' van toepassing zal zijn voor dit pad.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.4 Zienswijze bewoners Van Swietenstraat

Als omwonenden van dit - momenteel braakliggende en onderhavige - terrein willen bewoners laten weten erg blij te zijn met de huidige voorstellen en vormgeving van de voorgestelde architectuur.

Zij zijn door de projectontwikkelaar, de architect én de landschapsarchitect vanaf het begin van het proces goed meegenomen in de verschillende besluiten en er is voldoende geluisterd naar bezwaren en zorgen van de huidige buurtbewoners.

In overleg met de omwonenden zijn er door de ontwikkelaar meerdere aanpassingen gedaan op het oorspronkelijke plan, waarbij goed tegemoet is gekomen aan de wensen van alle omwonenden.

Bewoners denken dat het nieuwe wijkje met parkachtige uitstraling een optimale verbetering is van de huidige situatie. Tevens denken bewoners dat het bouwen van moderne, klimaat neutrale woningen van groot maatschappelijk belang is vanwege het huidige woningtekort.

Gezien bovenstaand omschreven goede samenwerking vanuit alle omwonenden met de projectontwikkelaar, willen bewoners hierbij laten weten dat zij de zienswijzen van enkele buurtgenoten, waarbij plotseling weerstand gerezen is tegen de plannen, niet onderschrijven.

Commentaar

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.5 Zienswijze twee huishoudens Van Swietenstraat

Zienswijze 1

Er zal geluidsoverlast ontstaan door het plaatsen van luchtwarmtepompen op de daken van de 35 grondgebonden woningen en de 24 appartementen. Met name de grondgebonden woningen, die grenzen aan de Van Swietenstraat en dan vooral de woning met bouwnummer 26 (welke volgens plan op 8,5 meter van de erfgrans van de woning is geprojecteerd) zullen gezamenlijk een te groot geluidsvolume produceren, waardoor bewoners in hun woongenot zullen worden beperkt. Dat zal met name het geval zijn, als zij met mooi weer in de tuin verblijven. Echter, dat woongenot wordt ook aangetast als zij in hun woning zijn en door een open raam of deur het geluid van de diverse luchtwarmtepompen binnendringt. Reden, waarom zij van de gemeente verlangen, dat er zodanige voorwaarden worden geschapen, dat de hierboven geschetste geluidsoverlast wordt voorkomen. Graag vernemen zij concreet welk geluidsniveau uitgedrukt in decibels zal worden toegestaan, zowel individueel per luchtwarmtepomp als collectief van meerdere luchtwarmtepompen, zowel overdag als 's nachts. Tevens vernemen zij graag hoe dit gaat worden gehandhaafd, indien toch de gestelde normen worden overschreden.

Commentaar

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening dienen de gevolgen van het project als geheel voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden in ogenschouw te worden genomen. Zie de uitspraak van de Raad van State van 12 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2690. Er is een akoestisch geluidsrapport opgesteld, waarin de gevolgen van de luchtwarmtepompen zijn onderzocht. Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 18 in § 2.1.

Zienswijze 2

Er is een te verwachten toename van de parkeerdruk na realisatie van het project door zowel bewoners van het project als hun bezoekers. Dit punt is ter sprake gekomen tijdens de digitale informatieavond, die de projectontwikkelaar op 30-04-2021 voor de omwonenden heeft belegd. Er werd gesteld dat voor iedere grondgebonden woning en ieder appartement 1 parkeerplaats is voorzien. In totaal derhalve $35 + 24 = 59$ parkeerplaatsen. Daarnaast komen er 8 parkeerplaatsen voor bezoekers en 2 plaatsen voor deelmobiliteit. Verder werd benadrukt dat de toekomstige eigenaren geen parkeervergunning kunnen krijgen voor sector 2, zijnde de omliggende straten / wijk. Alhoewel bewoners direct aannemen dat projectontwikkelaar op basis van de hem bekend zijnde informatie tijdens de informatieavond de juiste informatie heeft verstrekt, staat en valt het wel of niet ontstaan van parkeeroverlast met het wel of niet verstrekken van parkeervergunningen voor sector 2 aan toekomstige bewoners van het project De Blaauwe Haan. Immers, als men wel een dergelijke parkeervergunning kan krijgen, dan zal er in de omliggende straten wel veel parkeeroverlast ontstaan, zowel door auto's van bewoners (indien er sprake is van meerdere auto's per gezin), als ook door de auto's van bezoekers, omdat de bewoners dan de kentekens van de bezoekende auto's via hun parkeervergunning op internet kunnen aanmelden voor een bepaalde tijd. Reden, waarom bewoners aan het college verzoeken om in een vergadering van de gemeenteraad te doen besluiten, dat er geen parkeervergunningen voor sector 2 zullen worden verleend aan de toekomstige bewoners van het project De Blaauwe Haan, omdat in het plan van dit project reeds is voorzien om op het terrein van het project te parkeren, zowel voor bewoners als bezoekers.

Commentaar

Zie de reacties onder de commentaren op zienswijzen 12 en 13 in § 2.1.

2.6 Zienswijze bewoners Kattensingel

Op grond van onderstaande bezwaren verzoeken bewoners de gemeenteraad de beslissing over het ontwerpbestemmingsplan 'De Blaauwe Haan' uit te stellen totdat deze zijn verduidelijkt c.q. opgelost.

Zienswijze 1

Het eerste bezwaar van bewoners is de enorme massa aan bouwblokken (woningen) die het plan mogelijk moet maken. Daarbij speelt ook de bouw- en goothoogte een rol, alsmede de vorm van de daken. De maximale bouwhoogte van bijna 10 meter in combinatie met het feit dat er wordt gekozen voor platte daken, maakt dat wij als omwonenden tegen rechte en hoge, massale achtergevels gaan uitkijken.

Commentaar

De woningen aan de Kattensingel hebben een heel diepe achtertuin van ruim 40 meter diep. Dat maakt dat de toekomstige woningen op ruim 50 meter van de bestaande woningen aan de Kattensingel komen te liggen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit goed inpasbaar en is de confrontatie gering. De gekozen typologie op deze plek is daarmee te rechtvaardigen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Daarnaast pleiten bewoners er ook voor – zij hebben dit immers al meerdere malen bij de ontwikkelaar aangegeven – om het beleven en ervaren van de massale bouwblokken te ondervangen door de maximale goothoogte te verlagen en/of te kiezen voor een andere kapvorm, bijvoorbeeld een zadeldak, schilddak en/of mansardedak. Schuine dakvlakken (met dakpannen) zouden hier in deze begin twintigste eeuw gebouwde omgeving veel beter passen. Deze andere type kapvormen zorgen niet alleen voor een minder massaal beeld, maar passen in onze optiek ook veel beter in de omliggende omgeving en tasten de cultuurhistorische waarde zeker niet aan. Dit sluit ook beter aan bij de Stedenbouwkundige visie voor de binnenstad en haar randen, waar overigens in het gehele ontwerpbestemmingsplan ook geen aandacht voor is en dat is toch opvallend gelet op de locatie van onderhavig projectgebied. Bewoners zouden dan ook graag zien dat de kapvorm wordt aangepast en/of dat in de bouw- en goothoogte een en ander wordt verminderd.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 4 in § 2.1.

Zienswijze 3

De bouwplannen gaan uit van de kap van zes bomen, waaronder een grote en voor bewoners waardevolle treurwilg nabij de Van Beverninghlaan. Naast de treurwilg betreft het ook nog twee esdoorns en drie platanen. Bewoners verzoeken nogmaals de mogelijkheden om de bomen niet te hoeven kappen serieus te onderzoeken.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 16 in § 2.1.

Zienswijze 4

Bewoners merken op dat in het kader van de gemeentelijke duurzaamheidsambities bij de nieuwe woningen onder andere gebruik zal worden gemaakt van warmtepompen. Het is inmiddels algemeen bekend dat warmtepompen voor geluidsoverlast kunnen zorgen richting belendende percelen. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is echter geen aandacht voor de plaatsing en eventueel nadelige (geluids)effecten van warmtepompen.

Commentaar

Zie de reactie onder het commentaar op zienswijze 18 in § 2.1.

2.7 Zienswijze Stichting Platform Binnenstad en haar Randen

Zienswijze 1

Op het terrein staat het gebouw dat in gebruik was als controlestation voor de producten van de kaasfabriek. Dat gebouw heeft blijkens de Cultuur Historische analyse een cultuurhistorische waarde. In het nieuwe bestemmingsplan is dit gebouw niet meer terug te vinden. Het platform pleit voor behoud van dit gebouw. Dit bewuste gebouw heeft niet alleen als gebouw zijn waarde om te behouden gezien de architectuur, maar ook als functie die het gebouw had. Er waren in ons land heel weinig van dit soort controlestations dus als kaasstad is het van belang dit gebouw, in ieder geval deels, te behouden. Het staat namelijk buiten de verkaveling en verkeersstructuur en helemaal als de minder waardevolle westvleugel wordt ingekort.

Commentaar

Het klopt dat gebouw in de cultuurhistorische analyse een hoge cultuurhistorische waarde is toegekend. Verschillende mogelijkheden tot (gedeeltelijke) instandhouding of herbestemming zijn verkend, maar het is echter helaas niet mogelijk gebleken om het pand een plek te bieden in het plan.

Onderzocht is of het karakteristieke pand een woonfunctie kan krijgen om het daarmee geheel of gedeeltelijk te behouden. Een aanpassing van het pand aan zich is mogelijk, maar vraagt een forse aanpassing van het bouwplan. Ook als alleen maar de westelijke helft in stand blijft, zal dit ten koste gaan van het aantal woningen en parkeerplaatsen. Rendabele alternatieven voor herontwikkeling zijn er niet en behoud van het gebouw is niet financieel haalbaar gebleken. Als een project op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen als op voorhand duidelijk is, dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State van 11 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3422). Aan die eis wordt niet voldaan.

Het melkcontrolestation staat ongunstig gepositioneerd ten opzichte van de beoogde groene ruimte en zeker in zijn oriëntatie. De oriëntatie van voorgevel van het station is namelijk noordwest, terwijl gestreefd wordt naar voorkanten aan de groene ruimte in het zuidoosten. Om dit aan te passen zou de gevel van het voormalige melkcontrolestation te veel gewijzigd moeten worden en verliest het pand daarmee zijn 'kracht' en kwaliteit. Ook leidt een ingrijpende aanpassing tot grote vertraging en (veel) extra ontwikkelkosten.

De huidige bestemming 'Bedrijf' wordt al jaren niet meer gebruikt. Het koste wat kost vasthouden aan de bedrijfsbebouwing, is niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkelaar is nadrukkelijk gevraagd om op verschillende plekken de cultuurhistorische waarden voor het voetlicht te brengen in de architectuur en in ruime mate in het voorlichtingsmateriaal op locatie. Daarom is toch gekozen voor sloop en nieuwbouw. In het ontwerp van de nieuwbouw is rekening gehouden met de markante locatie en haar geschiedenis. De opbouw van de nieuwbouw heeft in massa eenzelfde opzet als de bedrijfsbebouwing. Het ontwerp sluit mede door de bouwstijl aan bij de oude bouwstijl en de bestaande omgeving.

Een van de adviezen in de cultuurhistorische analyse luidt dat de verbinding met het Van Bergen IJzendoornpark en de later ontstane verbinding met de stad behouden moet blijven, of de verbinding dan wel zichtlijn tussen het park en de binnenstad op te nemen in het nieuwbouwplan. Aan dit aspect is in dit plan veel aandacht besteed door centraal in het projectgebied een parkaanleg te realiseren en de nieuwbouw eromheen te positioneren. Daarbij wordt een verbinding tussen het Van Bergen IJzendoornpark en de singels versterkt door de inrichting én de toegankelijkheid voor anderen. Om deze kwalitatieve ruimte mogelijk te maken was het noodzakelijk om het voorgestelde programma te realiseren en op die manier een passende begrenzing te maken rondom de binnenruimte.

Ook het advies om de gedempte Jan Verzwollewetering als open structuur, evenals de eeuwenoude rooilijn van de Kattensingel te behouden is overgenomen (zie ook de reactie onder zienswijze 2).

Verder worden de niet-planologische adviezen overgenomen. Zo komt het thema kaas terug in de naamgeving van het project en sluit de horizontale geleiding alsmede de breedte van het appartementencomplex aan op de massa van het kaaspakhuis en zijn voorganger. Voordat er overgegaan wordt tot sloop van de panden, wordt eerst bouwhistorisch onderzoek verricht.

Het thema kaas blijft in het plan voortbestaan, door invulling te geven aan de navolgende punten:

- De naamgeving De Blaauwe Haan;
- Bij de onderdoorgang van het appartementengebouw, aan de gevel van de Kattensingel, komt een beeld van een blauwe haan, zoals die vroeger ook aan de gevel hing;
- In de onderdoorgang van het appartementengebouw komt een tableau waarop de geschiedenis van het terrein en het melkcontrolestation wordt verteld;
- In het park komen twee beelden (kunstwerken) die refereren naar de geschiedenis van het terrein;
- Ook zal een boek worden opgesteld over de geschiedenis van het terrein.

Op 22 juni 2021 en 1 juli 2021 hebben overleggen plaatsgevonden op het Huis van de Stad respectievelijk de locatie van het kaaspakhuis tussen het platform en de ontwikkelaar in bijzijn van een vertegenwoordiging van de gemeente. Daarin kwam naar voren dat op basis van nieuwe informatie het verhaal achter het melkcontrolestation enigszins bijgesteld moet worden. Het pand is oorspronkelijk gebouwd als kantoor- met ontvangstruimte van de kaashandel, en een bedrijfswoning. Pas later- eind jaren zeventig, begin jaren tachtig - is het omgevormd naar een melkcontrolestation en is het tien tot hooguit twintig jaar als zodanig in gebruik geweest. Daarmee is het pand voor het platform vooral van belang als nog enig herkenbaar element langs de voormalige Jan Verzwollewetering, dat de loop ervan aangeeft.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Tussen de achterkanten van zowel de Van Beverninghlaan en de nieuw te bouwen woningen ligt de plek van de Jan Verzwollewetering. Dit is het moment om de loop van de wetering zichtbaar te maken. Dit bestemmingsplan is de laatste kans om deze oorspronkelijke afwatering van polder Bloemendaal (uit 1350) meer afleesbaar te maken en niet uit te stufferen. De bebouwingsstrook met achtergevel op deze voormalige wetering ligt bovendien niet evenwijdig, wat de zichtlijn stoort. Het is mogelijk om een binnenplanse aanpassing te doen, door de lijn van de bebouwingsstrook te draaien. Daartoe moet woning nr. 29 op die plaats vervallen en gedraaid opschuiven aansluitend tegen nr. 30, waarbij de oude wetering bepalend is voor de positie van deze bebouwingsstrook. De wetering liep exact evenwijdig aan de Kattensingel. Voor een goede beleving van de aanwezigheid van wat ooit de wetering was, is gewenst dat bouwsels (bergingen) en hoge schuttingen achterwege blijven. Op de bijgevoegde kopie-situatietekening van architectenbureau Galis is de zichtlijn toegevoegd en ook het te verschuiven kavelnummer 29.



Commentaar

Uit het kaartmateriaal (zoals bijvoorbeeld afbeeldingen 21, 22 en 23) uit de cultuurhistorische analyse komt naar voren dat de wetering niet geheel evenwijdig aan de Kattensingel loopt. Het zichtbaar maken van plek waar de Jan Verzwollewetering gelegen heeft, is tijdens het ontwerpproces onderzocht. In eerste instantie waren daar een ontsluitingsweg en achtertuinen gedacht, maar naar aanleiding van reacties van omwonenden is de ontsluitingsweg, die ook zorgde voor meer openheid tussen de bestaande en de nieuwe woningen, komen te vervallen en vervangen door een achterpad. Als gevolg hiervan is de strook met parkwoningen in noordwestelijke richting opgeschoven. Daarbij is afgewogen hoever die opschuiving kon, rekening houdend met de zone van de Jan Verzwollewetering en de aanleg van de centrale parkaanleg als verbinding tussen het Van Bergen IJzendoornpark en de Kattensingel.

In het bestemmingsplan is voor de achtertuinen van deze woningen geregeld dat de achtertuinen die gesitueerd worden waar de wetering heeft gelegen, niet de gebruikelijke bestemming "Wonen" kennen, maar de bestemming "Tuin - 2" die aanzienlijk minder bouwmogelijkheden toekent aan deze achtertuinen. Aan schuren en berging is niet meer toegestaan dan op grond van het Bouwbesluit aan bergingsruimte verplicht wordt gesteld. Deze zijn in de omgevingsvergunning op de achterste deel van de woonpercelen voorzien om de achtertuinen zo open mogelijk te houden.

Op 22 juni 2021 en 1 juli 2021 hebben overleggen plaatsgevonden op het Huis van de Stad respectievelijk de locatie van het kaaspakhuis tussen het platform en de ontwikkelaar in bijzijn van een vertegenwoordiging van de gemeente. In de gesprekken kwam naar voren dat vooral het terug laten komen van de loop van de voormalige wetering van belang is voor het platform. De aanduiding 'specifieke vorm van waarde – wetering' en een bestemming "Tuin – 2" dragen hieraan bij. In de vormgeving zal een (deels aan te planten) bomenrij de loop van de wetering accentueren. Nabij de verbinding voor langzaam verkeer naar het Van Bergen IJzendoornpark worden ter hoogte van de achtertuinen twee schermen geplaatst, die refereren aan de voormalige brug die over de wetering heeft gelegen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel is de aanvraag om de omgevingsvergunning aangepast.

Zienswijze 3

Gebouw aan de Singelwand voldoet niet aan de volgens de Stedenbouwkundige Visie voor de Binnenstad en haar Randen gewenste parcellering. Ook schrijft de visie voor dat nieuw te bouwen panden voorzien moeten zijn van een kap. Tevens is het niet toegestaan uitkragende balkons aan te brengen en de ontsluiting via een galerij aan te brengen.

Commentaar

Er heeft op deze plek aan de Katensingel altijd een groot, breed gebouw gestaan. De voorganger van het huidige kaaspakhuis was een aanwezig pand aan de singel. Het kende een duidelijk horizontale geleding met een centrale entree die hoger was dan alleen de eerste bouwlaag. Deze elementen komen terug in het ontwerp dat mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan.



Het huidige ontwerp dat met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, past in die lijn. Juist door niet te parcelleren en er een kloek gebouw van te maken, ontstaat een duidelijke verwijzing naar het pakhuisverleden.

In het gegeven geval is een verwijzing naar het kaaspakhuisverleden (en anderszins ook naar het wasserijverleden van de voormalige Blaauwe Haan) juist een belangrijke factor. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft in die zin ook geadviseerd het meer één zelfstandig gebouw te laten zijn met een horizontale gelaagdheid en is inmiddels akkoord met het ingediende voorstel bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. De verticaliteit waarin de Stedenbouwkundige Visie en haar Randen beschrijft, betreft een algemene beschrijving van de algemene, overheersende gevelopbouw die met name gebaseerd is op woonhuistypologie. In dit geval prevaleert dus de afwijking van dit algemene beeld: het pakhuistype.

In dat opzicht voldoet het voorstel voor bebouwing aan de Kattensingel juist aan een van de ruimtelijke ambities van de Stedenbouwkundige Visie Binnenstad en haar Randen: bij nieuwe ruimtelijke ingrepen dient zowel stedenbouwkundig als architectonisch de historische kavelmaat gerespecteerd te worden. Hier is de historische kavelmaat van het pakhuis leidend.

Op 22 juni 2021 en 1 juli 2021 hebben overleggen plaatsgevonden op het Huis van de Stad respectievelijk de locatie van het kaaspakhuis tussen het platform en de ontwikkelaar in bijzijn van een vertegenwoordiging van de gemeente. In die overleggen is ook besproken in hoeverre de uitkragende balkons in diepte teruggebracht kunnen worden. In de aangepaste tekeningen voor de omgevingsvergunning zullen de balkons aan de Kattensingel minder diep zijn. Het platform heeft aangegeven te kunnen instemmen met de gekozen daklijst die goed past bij het pand in plaats van een kap. Dit voorstel is inmiddels voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en akkoord bevonden. Ook is het aangepast in de aanvraag om een omgevingsvergunning, waarmee het onderdeel uitmaakt van het bouwplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel is de aanvraag om de omgevingsvergunning aangepast.

3 Ambtshalve wijzigingen

Voor de verbeelding van het bestemmingsplan worden twee ambtshalve wijzigingen voorgesteld, die beide betrekking hebben op bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' voor de grondgebonden woningen.

De grenzen van de bouwvlakken worden strakker gelegd op de gevels, zoals die zijn opgenomen op de tekeningen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Het gaat slechts om enkele centimeters bij een werkelijke bouw, maar op deze manier sluiten de maatvoeringen op de verbeelding en de bouwtekening beter op elkaar aan.

Daarnaast worden binnen de bouwvlakken hoogtescheidingslijnen aan de achterzijden van de woningen opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat uit- en aanbouwen op de begane grond mogelijk zijn, maar dat de achtergevel daarvan niet doorgetrokken kan worden naar hoger gelegen bouwlagen.

De verbeelding met daarin de voorgestelde wijzigingen, is opgenomen als bijlage 1 bij deze nota.