

Gouda
Tel. _____
_____@gmail.com

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Gouda
t.a.v. afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Postbus 1086
2800 BB Gouda

 gemeente gouda	DSP V3144
4 MEI 2021	
Afdeling RBA	Ovb 3



Tevens per e-mail aan Omgevingsdienst Midden-Holland (

Gouda, 3 mei 2021,

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning De Blaauwe Haan

Geacht college,

Wij zijn woonachtig te Gouda, in de nabijheid van het projectgebied De Blaauwe Haan. In die hoedanigheid zijn wij direct belanghebbenden bij de voorgenomen plannen en dienen wij bij deze een zienswijze in tegen de voorgenomen (bouw)plannen.

In deze zienswijze beschrijven wij eerst kort de inhoud van de plannen. Daarna formuleren wij onze bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan en de het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Wij concluderen op basis van onze bezwaren dat het ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet in deze vorm, door de gemeenteraad kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning niet, althans niet in deze vorm, door het college van burgemeester en wethouders kan worden verleend.

1. Inleiding/inhoud voorgenomen (bouw)plannen

De voorgenomen plannen¹ maken de herontwikkeling mogelijk van het voormalig terrein van het kaaspakhuis De Producent. De plannen voorzien in de realisatie van in totaal 59 woningen. Aan de zijde van de Kattensingel wordt een appartementencomplex met 24 huurwoningen gerealiseerd en op het achterliggende terrein is ruimte voor 35 grondgebonden koopwoningen. Tussen de woningen wordt in de semi-openbare ruimte een groen park gerealiseerd met een langzaamverkeersverbinding tussen de Kattensingel en het Van Bergen IJzendoornpark.

Vooropgesteld zij dat wij geen (principiële) bezwaren hebben tegen de herontwikkeling van het voormalig kaaspakhuis en het bijbehorend terrein naar woningbouw. Wij 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 wij tegen diverse onderdelen van het plan

¹ Het ontwerpbestemmingsplan 'De Blaauwe Haan', het ontwerpbesluit vaststellen hogere waarden met kenmerk 2020343484 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Het bouwen van 24 appartementen en 35 grondgebonden woningen' met kenmerk 2020319019.

bezwaren. Wij maken ons namelijk ernstig zorgen over de aantasting van ons woongenot en aanverwante zaken op basis van de plannen zoals deze nu (in ontwerp) voorliggen. Wij zullen onze zorgen en onze bezwaren hieronder verder uiteenzetten. Daarbij gaan wij eerst in op het ontwerpbestemmingsplan en daarna volgende de bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

2. Bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan

2a Bouwhoogte, goothoogte en kapvorm (impact op het woongenot van omwonenden)

De bouwmassa

Ons 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 wij als omwonenden tegen rechte en hoge achtergevels gaan uitkijken, die wij als te hoog en te massaal ervaren.

Naast het feit dat wij de potentiële bebouwing als zeer massaal en derhalve onwenselijk ervaren blijkt uit de plannen ook op geen enkele wijze dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is en op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast. Er wordt in de bijgevoegde cultuurhistorische analyse (bijlage 1) wel iets geschreven over stedenbouw, maar deze analyse gaat enkel over de vraag of de beoogde plannen de cultuurhistorische waarden aantasten. Dat is in onze ogen toch werkelijk iets anders dan een stedenbouwkundige beoordeling op de vraag of dit voorgenomen bouwplan stedenbouwkundig in de omgeving past. Omdat een stedenbouwkundige beoordeling ontbreekt zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval onvoldoende is gemotiveerd.

Daarnaast pleiten wij er ook via deze weg voor – wij 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. 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 onzes inziens 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.

Wij zouden dan ook 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. Onzes inziens kan dit 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 u toch van mening zijn en ondanks het voorgaande blijven dat onderhavig plan stedenbouwkundig passend is, dan verzoeken wij u om dit nader te motiveren, want het huidige ontwerpbestemmingsplan geeft daar geen blijk van.

Bezinning, schaduwwerking en lichttoetreding

Het ontwerpbestemmingsplan maakt op meerdere plekken massieve bouwblokken mogelijk. Wij maken ons 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 ons woongenot. In het gehele ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de effecten van het plan op onze woning en alle omliggende woningen én derhalve ons

woongenot en dat van omwonenden. Zo ontbreekt bijvoorbeeld in zijn geheel een bezonningsstudie. Het ontwerpbestemmingsplan houdt dus achtereenvolgens 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 blijk geeft van een goede en juiste belangenafweging, berust het vaststellen van dit (ontwerp)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 door uzelf 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 ons als omwonenden?

Privacy

Gelet op de situering van de nieuwe woningen, alsmede de hoogteverschillen in het terrein en de mogelijkheden tot het realiseren van bijgebouwen maken wij ons als omwonenden zorgen over de aantasting van onze privacy. Wij beseffen dat het onderdeel privacy in beginsel een privaatrechtelijke aangelegenheid is en de bouwblokken allemaal op minimaal twee meter uit de erfgrans zijn gesitueerd, maar wij 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 wij het vergunningsvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht voor nu zelfs nog even 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 onzes inziens zeer 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.

Daarnaast zouden wij graag in de planregels een koppeling zien 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 erfgransen 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.

Tot slot vragen wij u 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. Wij 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 onze ogen een evident privaatrechtelijke belemmering vormen en daar dient het bevoegd gezag wel degelijk in dit bestuursrechtelijke spoor rekening mee te houden.

Welstand

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. Op het beschermd stadsgezicht zullen wij hieronder, alsmede bij de bezwaren ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning nog nader ingaan.

2b Verkeer en parkeren

Langzaamverkeersverbinding Kattensingel – Van Beverninghlaan

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. Wij 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.

Wij, en met ons andere omwonenden, maken ons 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 van de gemeente Gouda. Wij zien dan ook graag dat de langzaamverkeersverbinding tussen het projectgebied en de Van Beverninghlaan ook als zodanig expliciet wordt bestemd in de planregels.

Parkeren en parkeerdruk

Wij zijn bang voor een toename van de parkeerdruk in de omliggende straten rondom het projectgebied. Deze angst wordt veroorzaakt door twee aspecten. Het eerste aspect ziet op de te lage aantal parkeerplaatsen, dat zonder goede onderbouwing, wordt toegepast en het tweede aspect ziet op het ontbreken van een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Beide aspecten zullen wij hieronder nader toelichten.

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. Wij constateren dat in het plan slechts wordt voorzien in totaal 71 parkeerplaatsen (incl. twee voor deelauto's en waarvan acht voor bezoekers). Wij kunnen ons 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 ons 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).

Daarbij wordt verder inhoudelijk 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 wij 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 wij ons ook nog 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 wij, alsmede andere omwonenden, dat zeker niet vinden), een vermoeden en vooral hoop vanuit gemeentelijke doelen. Dit brengt ons 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 onze angst voor extra parkeerdruk in omliggende straten en de afbreuk van ons 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. Wij zien graag dat de volledige parkeereis (113 parkeerplaatsen) wordt opgelost op eigen terrein ter voorkoming van extra parkeerdruk.

Naast een niet, althans slecht gemotiveerde afwijking van de parkeernormen wordt in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan het volgende gesteld: *"Met het opnemen van de dynamische parkeerverwijzing en daarmee de waarborg dat elk concreet bouwplan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op basis van het geldende parkeerbeleid, wordt voldaan aan het uitvoerbaarheidsaspect parkeren"* (par. 5.9.1). Daarna wordt in de toelichting verwezen naar artikel 17 van de planregels en wordt de conclusie getrokken dat het aspect parkeren geen belemmering vormt (par. 5.9.2). Wij merken op dat artikel 17 van de planregels inderdaad 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. Wij stellen ons 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.

2c Groen en water

Behoud moestuin

In de huidige situatie is in de noordwestelijke hoek een moestuin gesitueerd. Tijdens onder andere de participatiebijeenkomsten is door de ontwikkelaar toegezegd dat deze moestuin behouden zal blijven. Wij zijn uiteraard erg blij met deze toezegging en zien de moestuin ook graag terugkomen in de terreininrichting. Wij 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.

Kappen van bomen

In de plannen wordt uitgegaan van de kap van een aantal bomen binnen het projectgebied. Wij snappen dat het bestemmingsplan niet gaat over het kappen van bomen en zullen op dit onderdeel dus ook nadrukkelijk later ingaan bij onze bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Desalniettemin willen wij ook in dit kader aangeven dat wij de kap van de bomen en met name de grote en voor ons zeer waardevolle treurwilg niet begrijpen en onacceptabel vinden. Wij 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.

Verharding en afwatering

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 onder andere de 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 ons en andere omwonenden 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 wij en andere omwonenden 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 wij en andere omwonenden hiervan (extra) hinder ondervinden.

2d Milieuaspecten

Geluid

Wij 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.

Nu begrijpen wij dat deze toetsing, aan het Bouwbesluit, formeel hoort bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (zie ook verderop in onze zienswijze), maar wij stellen ons 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. Wij 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.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om uit te sluiten dat het voorgenomen plan belangrijke en nadelige gevolgen voor het milieu met zich brengt heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. In dit kader heeft de ontwikkelaar een aanmeldnotitie opgesteld (bijlage 8 bij de toelichting).

Allereerst merken wij 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 wij 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 u wel van mening bent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd was om op de aanmeldnotitie te beslissen, merken wij 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 ons 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 wij onvoldoende.

2e Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Wij 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.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid merken wij allereerst op dat het meeste vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) enkel heeft plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij vragen ons af welk voorontwerpbestemmingsplan dit is geweest aangezien er bij ons weten nooit een voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen. Daarbij vragen wij ons 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 onzes inziens niet als vooroverleg is aan te merken.

Naast het vooroverleg concluderen wij 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 wij 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 wij als omwonenden een brief verstuurd aan Sens waarin wij onduidelijkheden, onze bezwaren en onze vragen hebben benoemd, waaronder de kapvorm. Op deze wensen kon 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 ons dat er blijkbaar over voor ons essentiële onderdelen vanaf juli 2020 (bijna een jaar geleden) niet meer kon worden gesproken. Dit getuigt onzes inziens 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 wij in de toelichting vooral de argumentatie waarom naar bepaalde wensen en zorgen vanuit ons 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. Wij stellen ons 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).

3. Bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

3a Kappen van bomen

De bouwplannen gaan uit van de kap van zes bomen, waaronder een grote en voor ons zeer waardevolle treurwilg nabij de Van Beverninghlaan. Naast de treurwilg betreft het ook nog twee esdoorns en drie platanen. Wij als omwonenden maken sterk bezwaar tegen de kap van deze bomen en in het bijzonder de treurwilg.

Allereerst vragen wij ons af waarom de bomen dienen te worden gekapt. Conform het beoogde kapplan (bijlage 2021-02-03- Lindeloof – 195506) bevinden alle potentieel te kappen bomen zich immers niet op gronden waar nieuwe woningen zijn geprojecteerd. De bomen vallen dan ook buiten de in het ontwerpbestemmingsplan aangewezen bouwvlakken. De noodzakelijkheid van de kap wordt in de stukken behorende bij de omgevingsvergunning door de ontwikkelaar niet inzichtelijk gemaakt. Dat het kappen van de bomen de bouw misschien vergemakkelijkt en/of versnelt is wellicht de reden, maar dat is geen gegronde reden om in te stemmen met deze kapvergunning.

Ook is niet door de ontwikkelaar onderzocht wat de waarde is van de bomen op aspecten als natuur en milieu, landschappelijke kwaliteit, e.d. En dat terwijl de bomen in onze optiek waardevolle functies hebben, namelijk, maar niet uitsluitend: een waardevolle bijdrage leveren aan de biodiversiteit in het gebied, een bijdrage leveren aan de seizoensbeleving, een natuurlijke geluidswering vormen, zorgen voor koeling en een bijdrage leveren aan de waterhuishouding.

Daarnaast is de beoordeling ook niet in lijn met de door de gemeente Gouda eigen geformuleerde regels in de Verordening fysieke leefomgeving (afdeling 3.7). Niet in het geding is dat alle bomen op grond van artikel 3.96 (VFL) zagezegd kapvergunningplichtig zijn. Een dergelijke omgevingsvergunning kan door het college van burgemeester en wethouders worden verleend met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.97 lid 1 (VFL), waarbij het de oogmerken uit artikel 3.95 (VFL) in acht dient te nemen.

In de afweging die het college van burgemeester en wethouders dient te maken moet worden afgewogen of de belangen van de ontwikkelaar opwegen tegen het behoud van de bomen en derhalve de oogmerken als bedoeld in artikel 3.95 (VFL). Aangezien het belang van de ontwikkelaar niet duidelijk is kan het college van burgemeester en wethouders in onze optiek dus nimmer deze kapaanvraag honoreren.

Tot slot wordt ten aanzien van de overwegingen nog het volgende meegegeven. Het feit dat bomen niet in plannen zijn opgenomen, noch op de lijst van monumentale bomen staan wil niet zeggen dat dergelijke bomen geen bescherming genieten. Tevens is het voorzien in nieuwe bomen en beplanting geen valide reden om mee te werken aan een kapaanvraag; ten eerste is het inrichtingsplan nergens in de omgevingsvergunning geborgd en ten tweede is de herplanting verplicht. Bovendien is onduidelijk hoe de functies van de huidige bomen door de ontwikkelaar worden gecompenseerd. Alleen al de treurwilg heeft een geschat kroonvolume van 1000 m³. Uit de plannen blijkt niet of, hoe en op welke termijn dit volume door nieuw aan te planten bomen wordt gerealiseerd. Eveneens blijkt niet uit de plannen of en op welke wijze is onderzocht of de treurwilg kan worden verplaatst. Ons inziens zou een boom effect analyse onderdeel moeten uitmaken van dit plan.

3b Strijdigheid met artikel 17 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Zoals ook al onder punt 2c naar voren is gebracht, kunnen wij ons niet vinden in de onderbouwing die bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd met betrekking tot het afwijken van de parkeereis. Dit punt moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Wij constateren dat de omgevingsvergunning onvolledig is. De omgevingsvergunning is namelijk ten onrechte niet getoetst aan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels in artikel 17. Het voorgenomen bouwplan is immers in strijd met artikel 17 lid 1. In dit kader dient dus te worden afgeweken van het (ontwerp)bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo. Dit onderdeel ontbreekt echter in zijn geheel, waardoor de omgevingsvergunning onvolledig is. Wij concluderen dan ook dat het aspect parkeren niet is afgewogen c.q. niet is meegenomen in de ontwerp omgevingsvergunning en dat derhalve ook het ontwerpbesluit om deze omgevingsvergunning te verlenen onzorgvuldig is voorbereid en niet goed is gemotiveerd.

3c Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Naast het feit dat de omgevingsvergunning ten aanzien van het parkeren onvolledig is constateren wij eenzelfde gebrek ten aanzien van in ieder geval het bepaalde in artikel 8.6 van de planregels uit het ontwerpbestemmingsplan. In de aanvraag omgevingsvergunning, alsmede het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ontbreekt in zijn geheel het verzoek om een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo, terwijl de plannen toch wel degelijk uitgaan van het aanbrengen van oppervlakteverharding ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'Wetering', al is het maar de aanleg van parkeerplaatsen en de langzaamverkeersverbinding. Ook om die reden concluderen wij dat de ontwerp omgevingsvergunning en derhalve ook het ontwerpbesluit om deze omgevingsvergunning te verlenen onvolledig is, onzorgvuldig is voorbereid en niet goed is gemotiveerd.

3d Welstand

In het kader van de beoordeling op het aspect Welstand heeft de commissie een advies gegeven dat luidt: akkoord onder voorwaarden. Bij dit advies heeft de commissie een aantal heldere voorwaarden geformuleerd, waarmee feitelijk de conclusie is dat enkel met een nadere uitwerking op de benoemde onderdelen het plan (de omgevingsvergunning) voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Deze nadere uitwerking is ook benoemd in de overwegingen.

Deze nadere voorwaarden zijn echter niet als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Daarmee is de ontwikkelaar op geen enkele manier aan deze nadere uitwerking gehouden, maar belangrijker nog: voldoet het huidige plan zoals dat voorligt niet aan de redelijke eisen van welstand. Kortom, de omgevingsvergunning kan niet, althans niet in deze vorm worden verleend, omdat dit in strijd is met artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo. Wij zijn van mening dat ofwel het plan nader dient te worden uitgewerkt, ofwel de voorwaarden van de commissie, die wij noodzakelijk achten voor het oordeel of het plan al dan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand, als voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo.

4. Conclusie

Wij verzoeken de gemeenteraad dan ook om op grond van het bovenstaande het ontwerp bestemmingsplan 'De Blaauwe Haan' niet vast te stellen, althans het (ontwerp)bestemmingsplan met inachtneming van al het voorgaande gewijzigd vast te stellen en een en ander nader te motiveren en te onderzoeken.

Daarnaast verzoeken wij het college van burgemeester en wethouders om op grond van het bovenstaande de omgevingsvergunning 'Het bouwen van 24 appartementen en 35 grondgebonden

woningen' niet te verlenen, althans de omgevingsvergunning met inachtneming van het bovenstaande gewijzigd te verlenen en daarbij de omgevingsvergunning aan te vullen en een en ander nader te motiveren en te onderzoeken.

Hoog

Deze zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning De Blaauwe Haan wordt mede ondertekend door:

Gouda
(Ondertekening ontbreekt vanwege vakantie)

Gouda

Gouda
(Ondertekening ontbreekt vanwege vakantie)

 DSP V3144		
	3 MEI 2021	
Afdeling RBA	Ovb 3	

Gouda



College van burgemeester en wethouders
Gemeente Gouda
t.a.v. afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Postbus 1086
2800 BB Gouda

Tevens per e-mail aan Omgevingsdienst Midden-Holland (

3 mei 2021, Gouda

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning De Blaauwe Haan

Geacht college,

Wij zijn woonachtig te Gouda, in de nabijheid van het projectgebied De Blaauwe Haan. In die hoedanigheid zijn wij direct belanghebbenden bij de voorgenomen plannen en dienen wij bij deze een zienswijze in tegen de voorgenomen (bouw)plannen.

In deze zienswijze beschrijven wij eerst kort de inhoud van de plannen. Daarna formuleren wij onze bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan en de het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Wij concluderen op basis van onze bezwaren dat het ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet in deze vorm, door de gemeenteraad kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning niet, althans niet in deze vorm, door het college van burgemeester en wethouders kan worden verleend.

1. Inleiding/inhoud voorgenomen (bouw)plannen

De voorgenomen plannen¹ maken de herontwikkeling mogelijk van het voormalig terrein van het kaaspakhuis De Producent. De plannen voorzien in de realisatie van in totaal 59 woningen. Aan de zijde van de Kattensingel wordt een appartementencomplex met 24 huurwoningen gerealiseerd en op het achterliggende terrein is ruimte voor 35 grondgebonden koopwoningen. Tussen de woningen wordt in de semi-openbare ruimte een groen park gerealiseerd met een langzaamverkeersverbinding tussen de Kattensingel en het Van Bergen IJzendoornpark.

Vooropgesteld zij dat wij geen (principiële) bezwaren hebben tegen de herontwikkeling van het voormalig kaaspakhuis en het bijbehorend terrein naar woningbouw. Wij begrijpen de behoefte aan

¹ Het ontwerpbestemmingsplan 'De Blaauwe Haan', het ontwerpbesluit vaststellen hogere waarden met kenmerk 2020343484 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Het bouwen van 24 appartementen en 35 grondgebonden woningen' met kenmerk 2020319019.

nieuwe woningen en zien ook dat de herontwikkeling op diverse onderdelen een verbetering kan vormen ten opzichte van de huidige situatie. Wel hebben wij tegen diverse onderdelen van het plan bezwaren. Wij maken ons namelijk zorgen over de aantasting van ons woongenot en aanverwante zaken op basis van de plannen zoals deze nu (in ontwerp) voorliggen. Wij zullen onze zorgen en onze bezwaren hieronder verder uiteenzetten. Daarbij gaan wij eerst in op het ontwerpbestemmingsplan en daarna volgen onze bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

2. Bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan

2a Bouwhoogte, goothoogte en kapvorm (impact op het woongenot van omwonenden)

De bouwmassa

Ons 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 wij als omwonenden tegen rechte en hoge achtergevels gaan uitkijken, die wij als te hoog en te massaal ervaren.

Voor ons als bewoners van _____ geldt dat bovendien het uitzicht op het historisch centrum van de binnenstad (beschermd stadsgezicht), inclusief de gevelrij Kattensingel, torens als van de Vrouwentorens, Stadhuis op de markt, St. Janskerk en Gouwekerk, volledig verdwijnt.

Naast het feit dat wij de potentiële bebouwing als zeer massaal en derhalve onwenselijk ervaren, blijkt uit de plannen onvoldoende dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is en op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast. Er wordt in de bijgevoegde cultuurhistorische analyse (bijlage 1) wel iets geschreven over stedenbouw, maar deze analyse gaat enkel over de vraag of de beoogde plannen de cultuurhistorische waarden aantasten. Dat is in onze ogen iets anders dan een stedenbouwkundige beoordeling op de vraag of dit voorgenomen bouwplan stedenbouwkundig in de omgeving past. Omdat een volledige stedenbouwkundige beoordeling ontbreekt, zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval onvoldoende is gemotiveerd.

Daarnaast pleiten wij er ook via deze weg voor – wij 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. Deze andere type kapvormen zorgen niet alleen voor een minder massaal beeld, maar passen in onze optiek ook beter in de omliggende omgeving en tasten de cultuurhistorische waarde zeker niet aan. Dit sluit onzes inziens ook beter aan bij de Stedenbouwkundige visie voor de binnenstad en haar randen, waar overigens in het gehele ontwerpbestemmingsplan geen aandacht voor is en dat is opvallend, gelet op de locatie van onderhavig projectgebied.

Wij zouden dan ook 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. Onzes inziens kan dit op meerdere manieren, zonder dat dit voor de ontwikkelaar ten koste gaat van een bouwlaag. Daarbij past een aanpassing van de kapvorm ook beter in de omgeving en sluit dit dus beter aan. Mocht u toch van mening zijn en ondanks het voorgaande blijven dat onderhavig plan stedenbouwkundig passend is, dan verzoeken wij u om dit nader te motiveren, want het huidige ontwerpbestemmingsplan geeft daar geen blijk van.

Bezonning, schaduwwerking en lichttoetreding

Het ontwerpbestemmingsplan maakt op meerdere plekken massieve bouwblokken mogelijk. Wij maken ons gelet op de massa, bouwhoogten en goothoogten, alsmede de positionering van de bouwblokken zorgen over nog andere (eventuele) nadelige effecten van de nieuw op te richten bebouwing op ons woongenot. In het gehele ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de effecten van het plan op onze woning en alle omliggende woningen én derhalve ons woongenot en dat van omwonenden. Zo ontbreekt bijvoorbeeld in zijn geheel een bezonningsstudie. Het ontwerpbestemmingsplan houdt dus achtereenvolgens geen rekening met de effecten op: 1) afname van dag- en zonlicht, 2) extra schaduwvorming en 3) privacyaspecten.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan derhalve geen blijk geeft van een goede en juiste belangenafweging, berust het vaststellen van dit (ontwerp)bestemmingsplan, in de huidige vorm, niet op een deugdelijke motivering en is daarmee 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 door uzelf 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 ons als omwonenden.

Privacy

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

Het grootste bezwaar zit daarbij in de mogelijkheden tot uitbouwen die het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen planregels bieden. Op grond van artikel 17 lid 2 onder c kan er veel aan bijbehorende bouwwerken worden toegevoegd, waarbij wij het vergunningsvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht voor nu nog even 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 onzes inziens zeer 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.

Daarnaast zouden wij graag in de planregels een koppeling zien 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 erfgransen 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.

Welstand

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. Daarmee 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. Op het beschermd stadsgezicht zullen wij hieronder, alsmede bij de bezwaren ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning nog nader ingaan.

2b Verkeer

Langzaamverkeersverbinding Kattensingel – Van Beverninghlaan

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. Wij zijn voorstander van een langzaamverkeersverbinding, maar constateren dat het ontwerpbestemmingsplan dit niet 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.

Wij, en met ons andere omwonenden, maken ons 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 van de gemeente Gouda. Wij zien dan ook graag dat de langzaamverkeersverbinding tussen het projectgebied en de Van Beverninghlaan ook als zodanig expliciet wordt bestemd in de planregels.

2c Groen en water

Behoud moestuin

In de huidige situatie is in de noordwestelijke hoek een moestuin gesitueerd. Tijdens onder andere de participatiebijeenkomsten is door de ontwikkelaar toegezegd dat deze moestuin behouden zal blijven. Wij zijn uiteraard erg blij met deze toezegging en zien de moestuin ook graag terugkomen in de terreininrichting. Wij 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.

Kappen van bomen

In de plannen wordt uitgegaan van de kap van een aantal bomen binnen het projectgebied. Wij snappen dat het bestemmingsplan niet gaat over het kappen van bomen en zullen op dit onderdeel dus later ingaan bij onze bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Desalniettemin willen wij ook in dit kader aangeven dat wij de kap van de bomen en met name de grote en voor ons zeer waardevolle treurwilg niet begrijpen en onacceptabel vinden. Wij kunnen uit de voorgenomen plannen en stukken niet opmaken waarom de bomen dienen te worden gekapt, althans welk zwaarwegend belang de ontwikkelaar daarbij heeft. Behoud van het spaarzame bestaande groen en bomen zou in de planvorming uitgangspunt moeten zijn, vooral in een plan dat aansluiting zoekt bij het bestaande park. Dat de grote treurwilg (formeel en door de vorige eigenaar bewust) niet geregistreerd is als monument, betekent niet dat deze boom niet zeer waardevol is. 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.

Verharding en afwatering

In de huidige situatie zorgt overtollig regenwater, na een gemiddelde regenbui, namelijk voor grote overlast bij de omliggende, grotendeels lager gelegen, woningen. Na een regenbui blijft het regenwater (nu al) lang staan in onder andere de 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 ons en andere omwonenden onvoldoende gerust. In de toelichting wordt weliswaar aangegeven dat de verharding in het gebied ten opzichte van de huidige situatie enigszins 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) immers 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 op zich welkome 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 niet zijn geborgd in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee vormt het onderdeel water 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 wij en andere omwonenden 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 wij en andere omwonenden hiervan (extra) hinder ondervinden.

2d Milieuaspecten

Geluid

Wij 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.

Nu begrijpen wij dat deze toetsing, aan het Bouwbesluit, formeel hoort bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (zie ook verderop in onze zienswijze), maar wij stellen ons 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. Wij constateren dus dat het geluid afkomstig van installaties ten onrechte niet is meegenomen in de berekeningen en uitgevoerde onderzoeken én daarmee getuigt het ontwerpbestemmingsplan niet van een goede ruimtelijke ordening en kan het niet worden vastgesteld.

2e Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid merken wij allereerst op dat het meeste vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) enkel heeft plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij vragen ons af welk voorontwerpbestemmingsplan dit is geweest aangezien er bij ons weten nooit een voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen. Daarbij vragen wij ons 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 onzes inziens niet als vooroverleg is aan te merken.

Naast het vooroverleg concluderen wij ook dat de participatie op onderdelen niet volledig en/of correct is weergegeven. Dit is relevant omdat zonder een goed beeld van de participatie geen zorgvuldige belangenafweging kan worden gemaakt bij de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan. Ten aanzien van de bijeenkomst op 11 februari 2020 merken wij 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 wij als omwonenden een brief verstuurd aan Sens waarin wij onduidelijkheden, onze bezwaren en onze vragen hebben benoemd. waaronder

de kapvorm. Op deze wensen kon 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 ons dat er blijkbaar op voor ons essentiële onderdelen vanaf juli 2020 (bijna een jaar geleden) geen aanpassingen meer konden worden gemaakt. Dit getuigt onzes inziens 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 wij in de toelichting vooral de argumentatie waarom naar bepaalde wensen en zorgen vanuit ons 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. Wij stellen ons 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).

Bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

3a Kappen van bomen

De bouwplannen gaan uit van de kap van zes bomen, waaronder een grote en voor ons zeer waardevolle treurwilg achter de  zie onderstaande foto.



Hierop is duidelijk waarneembaar dat deze boom als baken op de doorgang van het bestaande naar het nieuw te creëren park kan dienen.

Naast de treurwilg betreft het ook nog twee esdoorns en drie platanen. Wij als omwonenden maken sterk bezwaar tegen de kap van deze bomen en in het bijzonder de treurwilg.

Allereerst vragen wij ons af waarom de bomen die voor alle bewoners zeer waardevol zijn, dienen te worden gekapt. Conform het beoogde kapplan (bijlage 2021-02-03- Lindeloof – 195506) bevinden alle potentieel te kappen bomen zich immers niet op gronden waar nieuwe woningen zijn geprojecteerd. De bomen vallen dan ook buiten de in het ontwerpbestemmingsplan aangewezen bouwvlakken. De noodzakelijkheid van de kap wordt in de stukken behorende bij de omgevingsvergunning door de ontwikkelaar niet inzichtelijk gemaakt. Dat het kappen van de bomen de bouw misschien vergemakkelijkt en/of versnelt, is wellicht de reden, maar dat is geen gegronde reden om in te stemmen met deze kapvergunning.

Ook is niet door de ontwikkelaar onderzocht wat de waarde is van de bomen op aspecten als natuur en milieu, landschappelijke kwaliteit, e.d. En dat terwijl de bomen in onze optiek waardevolle functies hebben, namelijk, maar niet uitsluitend: een waardevolle bijdrage leveren aan de biodiversiteit in het gebied, een bijdrage leveren aan de seizoensbeleving, een natuurlijke geluidswering vormen, zorgen voor koeling en een bijdrage leveren aan de waterhuishouding.

Daarnaast is de beoordeling ook niet in lijn met de door de gemeente Gouda eigen geformuleerde regels in de Verordening fysieke leefomgeving (afdeling 3.7). Niet in het geding is dat alle bomen op grond van artikel 3.96 (VFL) zogezegd kapvergunningplichtig zijn. Een dergelijke omgevingsvergunning kan door het college van burgemeester en wethouders worden verleend met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.97 lid 1 (VFL), waarbij het de oogmerken uit artikel 3.95 (VFL) in acht dient te nemen.

In de afweging die het college van burgemeester en wethouders dient te maken, moet worden afgewogen of de belangen van de ontwikkelaar opwegen tegen het behoud van de bomen en derhalve de oogmerken als bedoeld in artikel 3.95 (VFL). Aangezien het belang van de ontwikkelaar niet duidelijk is, kan het college van burgemeester en wethouders in onze optiek deze kapaanvraag niet honoreren.

Tot slot wordt ten aanzien van de overwegingen nog het volgende meegegeven. Het feit dat bomen niet in plannen zijn opgenomen, noch op de lijst van monumentale bomen staan, wil niet zeggen dat dergelijke bomen geen bescherming genieten. Tevens is het voorzien in nieuwe bomen en beplanting geen valide reden om mee te werken aan een kapaanvraag; ten eerste is het inrichtingsplan nergens in de omgevingsvergunning geborgd en ten tweede is de herplanting verplicht. Bovendien is onduidelijk hoe de functies van de huidige bomen door de ontwikkelaar worden gecompenseerd. Alleen al de treurwilg heeft een geschat kroonvolume van 1000 m³. Uit de plannen blijkt niet of, hoe en op welke termijn dit volume door nieuw aan te planten bomen wordt gerealiseerd. Eveneens blijkt niet uit de plannen of en op welke wijze is onderzocht of de treurwilg kan worden verplaatst. Ons inziens zou een boom effect analyse onderdeel moeten uitmaken van dit plan.

3b Welstand

In het kader van de beoordeling op het aspect Welstand heeft de commissie een advies gegeven dat luidt: akkoord onder voorwaarden. Bij dit advies heeft de commissie een aantal heldere voorwaarden geformuleerd, waarmee feitelijk de conclusie is dat enkel met een nadere uitwerking op de benoemde onderdelen het plan (de omgevingsvergunning) voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Deze nadere uitwerking is ook benoemd in de overwegingen.

Deze nadere voorwaarden zijn echter niet als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Daarmee is de ontwikkelaar op geen enkele manier aan deze nadere uitwerking gehouden, maar belangrijker nog: voldoet het huidige plan zoals dat voorligt niet aan de redelijke eisen van welstand. Kortom, de omgevingsvergunning kan niet, althans niet in deze vorm worden verleend, omdat dit in strijd is met artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo. Wij zijn van mening dat ofwel het plan nader dient te worden uitgewerkt, ofwel de voorwaarden van de commissie, die wij noodzakelijk achten voor het oordeel of het plan al dan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand, als voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo.

3. Conclusie

Wij verzoeken de gemeenteraad op grond van het bovenstaande het ontwerp bestemmingsplan 'De Blaauwe Haan' niet vast te stellen, althans het (ontwerp)bestemmingsplan met inachtneming van al het voorgaande gewijzigd vast te stellen en een en ander nader te motiveren en te onderzoeken.

Daarnaast verzoeken wij het college van burgemeester en wethouders om op grond van het bovenstaande de omgevingsvergunning 'Het bouwen van 24 appartementen en 35 grondgebonden woningen' niet te verlenen, althans de omgevingsvergunning met inachtneming van het bovenstaande

gewijzigd te verlenen en daarbij de omgevingsvergunning aan te vullen en een en ander nader te motiveren en te onderzoeken.

Hoogachtend,

en

Gouda

 gemeente gouda	DSP V3144
3 MEI 2021	
Afdeling RBA	Ovb 3

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Gouda
t.a.v. afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Postbus 1086
2800 BB Gouda



Tevens per e-mail aan Omgevingsdienst Midden-Holland ()

3 mei 2021, Gouda

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning De Blaauwe Haan

Geacht college,

Wij zijn woonachtig te Gouda, in de nabijheid van het projectgebied De Blaauwe Haan. In die hoedanigheid zijn wij direct belanghebbenden bij de voorgenomen plannen en dienen wij bij deze een zienswijze in tegen de voorgenomen (bouw)plannen.

In deze zienswijze beschrijven wij eerst kort de inhoud van de plannen. Daarna formuleren wij onze bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan en de het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Wij concluderen op basis van onze bezwaren dat het ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet in deze vorm, door de gemeenteraad kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning niet, althans niet in deze vorm, door het college van burgemeester en wethouders kan worden verleend.

1. Inleiding/inhoud voorgenomen (bouw)plannen

De voorgenomen plannen¹ maken de herontwikkeling mogelijk van het voormalig terrein van het kaaspakhuis De Producent. De plannen voorzien in de realisatie van in totaal 59 woningen. Aan de zijde van de Kattensingel wordt een appartementencomplex met 24 huurwoningen gerealiseerd en op het achterliggende terrein is ruimte voor 35 grondgebonden koopwoningen. Tussen de woningen wordt in de semi-openbare ruimte een groen park gerealiseerd met een langzaamverkeersverbinding tussen de Kattensingel en het Van Bergen IJzendoornpark.

Vooropgesteld zij dat wij geen (principiële) bezwaren hebben tegen de herontwikkeling van het voormalig kaaspakhuis en het bijbehorend terrein naar woningbouw. Wij begrijpen de behoefte aan nieuwe woningen en zien ook dat de herontwikkeling op diverse onderdelen een verbetering kan

¹ Het ontwerpbestemmingsplan 'De Blaauwe Haan', het ontwerpbesluit vaststellen hogere waarden met kenmerk 2020343484 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Het bouwen van 24 appartementen en 35 grondgebonden woningen' met kenmerk 2020319019.

vormen ten opzichte van de huidige situatie. Wel hebben wij tegen diverse onderdelen van het plan bezwaren. Wij maken ons namelijk ernstig zorgen over de aantasting van ons woongenot en aanverwante zaken op basis van de plannen zoals deze nu (in ontwerp) voorliggen. Wij zullen onze zorgen en onze bezwaren hieronder verder uiteenzetten. Daarbij gaan wij eerst in op het ontwerpbestemmingsplan en daarna volgende de bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

2. Bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan

2a Bouwhoogte, goothoogte en kapvorm (impact op het woongenot van omwonenden)

De bouwmassa

Ons 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 wij als omwonenden tegen rechte en hoge achtergevels gaan uitkijken, die wij als te hoog en te massaal ervaren.

Naast het feit dat wij de potentiële bebouwing als zeer massaal en derhalve onwenselijk ervaren blijkt uit de plannen ook op geen enkele wijze dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is en op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast. Er wordt in de bijgevoegde cultuurhistorische analyse (bijlage 1) wel iets geschreven over stedenbouw, maar deze analyse gaat enkel over de vraag of de beoogde plannen de cultuurhistorische waarden aantasten. Dat is in onze ogen toch werkelijk iets anders dan een stedenbouwkundige beoordeling op de vraag of dit voorgenomen bouwplan stedenbouwkundig in de omgeving past. Omdat een stedenbouwkundige beoordeling ontbreekt zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval onvoldoende is gemotiveerd.

Daarnaast pleiten wij er ook via deze weg voor – wij 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. 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 onzes inziens 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.

Wij zouden dan ook 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. 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 Dit melkcontrolestation heeft cultuurhistorische waarde en valt niet te vervangen door bijvoorbeeld een tegeltableau zoals voorgesteld door 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.

Onzes inziens kan dit 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 u toch van mening zijn en ondanks het voorgaande blijven dat

onderhavig plan stedenbouwkundig passend is, dan verzoeken wij u om dit nader te motiveren, want het huidige ontwerpbestemmingsplan geeft daar geen blijk van.

Bezinning, schaduwwerking en lichttoetreding

Het ontwerpbestemmingsplan maakt op meerdere plekken massieve bouwblokken mogelijk. Wij maken ons 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 ons woongenot. In het gehele ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de effecten van het plan op onze woning en alle omliggende woningen én derhalve ons woongenot en dat van omwonenden. Zo ontbreekt bijvoorbeeld in zijn geheel een bezonningsstudie. Het ontwerpbestemmingsplan houdt dus achtereenvolgens 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 blijk geeft van een goede en juiste belangenafweging, berust het vaststellen van dit (ontwerp)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 door uzelf 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 ons als omwonenden?

Privacy

Gelet op de situering van de nieuwe woningen, alsmede de hoogteverschillen in het terrein en de mogelijkheden tot het realiseren van bijgebouwen maken wij ons als omwonenden zorgen over de aantasting van onze privacy. Wij beseffen dat het onderdeel privacy in beginsel een privaatrechtelijke aangelegenheid is en de bouwblokken allemaal op minimaal twee meter uit de erfgrans zijn gesitueerd, maar wij 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 wij het vergunningsvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht voor nu zelfs nog even 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 onzes inziens zeer 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.

Daarnaast zouden wij graag in de planregels een koppeling zien 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 erfgransen 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.

Tot slot vragen wij u 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. Wij menen dat op onderdelen zoveel kan worden bijgebouwd dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om binnen twee meter van de erfgrens te bouwen. Dit kan in onze ogen een evident privaatrechtelijke belemmering vormen en daar dient het bevoegd gezag wel degelijk in dit bestuursrechtelijke spoor rekening mee te houden.

Welstand

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. Op het beschermd stadsgezicht zullen wij hieronder, alsmede bij de bezwaren ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning nog nader ingaan.

2b Groen en water

Kappen van bomen

In de plannen wordt uitgegaan van de kap van een aantal bomen binnen het projectgebied. Wij snappen dat het bestemmingsplan niet gaat over het kappen van bomen en zullen op dit onderdeel dus ook nadrukkelijk later ingaan bij onze bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Desalniettemin willen wij ook in dit kader aangeven dat wij de kap van de bomen en met name de grote en voor ons zeer waardevolle treurwilg niet begrijpen en onacceptabel vinden. Wij 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.

Verharding en afwatering

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 onder andere de 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 ons en andere omwonenden 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 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. 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 wij en andere omwonenden 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 wij en andere omwonenden hiervan (extra) hinder ondervinden.

2c Milieuaspecten

Geluid

Wij 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.

Nu begrijpen wij dat deze toetsing, aan het Bouwbesluit, formeel hoort bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (zie ook verderop in onze zienswijze), maar wij stellen ons 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. Wij 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.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om uit te sluiten dat het voorgenomen plan belangrijke en nadelige gevolgen voor het milieu met zich brengt heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. In dit kader heeft de ontwikkelaar een aanmeldnotitie opgesteld (bijlage 8 bij de toelichting).

Allereerst merken wij 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 wij 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 u wel van mening bent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd was om op de aanmeldnotitie te beslissen, merken wij 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 ons 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 wij onvoldoende.

2.4 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Wij 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.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid merken wij allereerst op dat het meeste vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) enkel heeft plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij vragen ons af welk voorontwerpbestemmingsplan dit is geweest aangezien er bij ons weten nooit een voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen. Daarbij vragen wij ons 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 onzes inziens niet als vooroverleg is aan te merken.

Naast het vooroverleg concluderen wij 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 wij 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 wij als omwonenden een brief verstuurd aan Sens waarin wij onduidelijkheden, onze bezwaren en onze vragen hebben benoemd, waaronder de kapvorm. Op deze wensen kon blijktens 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 ons dat er blijkbaar over voor ons essentiële onderdelen vanaf juli 2020 (bijna een jaar geleden) niet meer kon worden gesproken. Dit getuigt onzes inziens 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 wij in de toelichting vooral de argumentatie waarom naar bepaalde wensen en zorgen vanuit ons 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. Wij stellen ons 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).

3. Bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

3a Kappen van bomen

De bouwplannen gaan uit van de kap van zes bomen, waaronder een grote en voor ons zeer waardevolle treurwilg nabij de Van Beverninghlaan. Naast de treurwilg betreft het ook nog twee esdoorns en drie platanen. Wij als omwonenden maken sterk bezwaar tegen de kap van deze bomen en in het bijzonder de treurwilg.

Allereerst vragen wij ons hardop af waarom de bomen dienen te worden gekapt. Conform het beoogde kapplan (bijlage 2021-02-03- Lindeloof – 195506) bevinden alle potentieel te kappen bomen zich immers niet op gronden waar nieuwe woningen zijn geprojecteerd. De bomen vallen dan ook buiten de in het ontwerpbestemmingsplan aangewezen bouwvlakken. Ons ontgaat daarmee totaal de noodzaak van de voorgenomen kap. De noodzakelijkheid van de kap wordt verder ook nergens in de stukken behorende bij de omgevingsvergunning door de ontwikkelaar naar voren gebracht. Ook is op geen enkele manier door de ontwikkelaar onderzocht wat de waarde is van de bomen op aspecten als natuur en milieu, landschappelijk, cultuurhistorisch e.d. En dat terwijl de bomen in onze optiek waardevolle functies hebben, namelijk, maar niet uitsluitend: 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.

Naast dat de noodzaak om de betreffende bomen te kappen onzes inziens dus ontbreekt kunnen wij ons ook niet vinden in de afweging die door de Omgevingsdienst Midden-Holland namens het college van burgemeester en wethouders wordt gemaakt. Gelet op het voorgaande klopt de afweging immers op meerdere onderdelen niet. Het belang van de aanvrager dat het kappen van de bomen noodzakelijk is voor de woningbouwlocatie is immers: a) helemaal niet door de aanvrager naar voren gebracht, noch in de stukken onderbouwd en b) de bomen bevinden zich in de voorziene tuinen rondom de nieuw te bouwen woningen. Dat het kappen van de bomen de bouw misschien vergemakkelijkt en/of versnelt is misschien de reden, maar dat is geen gegronde reden om in te stemmen met deze kapvergunning.

Daarnaast is de beoordeling ook niet in lijn met de door de gemeente Gouda eigen geformuleerde regels in de Verordening fysieke leefomgeving (afdeling 3.7). Niet in het geding is dat alle bomen op grond van artikel 3.96 (VFL) zogezegd kapvergunningplichtig zijn. Een dergelijke omgevingsvergunning kan door het college van burgemeester en wethouders worden verleend met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.97 lid 1 (VFL), waarbij het de oogmerken uit artikel 3.95 (VFL) in acht dient te nemen.

In de afweging die het college van burgemeester en wethouders dient te maken moet worden afgewogen of de belangen van de ontwikkelaar opwegen tegen het behoud van de bomen en derhalve de oogmerken als bedoeld in artikel 3.95 (VFL). Zoals hiervoor al vermeld, zijn de belangen van de ontwikkelaar op geen enkele manier inzichtelijk gemaakt. Noch in het aanvraagformulier, noch in de bijgevoegde stukken geeft de ontwikkelaar een gegronde en zwaarwegende motivatie om de bomen te kappen. Aangezien het belang van de ontwikkelaar dus helemaal niet naar voren komt kan het college van burgemeester en wethouders in onze optiek dus nimmer deze kapaanvraag honoreren. De overwegingen die worden genoemd om in te stemmen met deze kapaanvraag zijn inhoudelijk nergens op gebaseerd. Dit wordt ook nog eens bevestigd door het feit dat alle te kappen bomen buiten de bouwvlakken zijn gesitueerd.

Tot slot wordt ten aanzien van de overwegingen nog het volgende meegegeven. Het feit dat bomen niet in plannen zijn opgenomen, dan wel op de lijst van monumentale bomen staan wil niet zeggen dat dergelijke bomen geen bescherming genieten. Tevens is het voorzien in nieuwe bomen en beplanting geen valide reden om mee te werken aan een kapaanvraag; ten eerste is het inrichtingsplan nergens in de omgevingsvergunning geborgd en ten tweede is de herplanting verplicht.

Kortom, op geen enkele manier is blijk gegeven van een zwaarwegend belang van de aanvrager en derhalve kan het college van burgemeester en wethouders enkel tot de conclusie komen dat deze kapaanvraag niet kan worden gehonoreerd.

3b Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Naast het feit dat de omgevingsvergunning ten aanzien van het parkeren onvolledig is constateren wij eenzelfde gebrek ten aanzien van in ieder geval het bepaalde in artikel 8.6 van de planregels uit het ontwerpbestemmingsplan. In de aanvraag omgevingsvergunning, alsmede het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ontbreekt in zijn geheel het verzoek om een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo, terwijl de plannen toch wel degelijk uitgaan van het aanbrengen van oppervlakteverharding ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'Wetering', al is het maar de aanleg van parkeerplaatsen en de langzaamverkeersverbinding. Ook om die reden concluderen wij dat de ontwerp omgevingsvergunning en derhalve ook het ontwerpbesluit om deze omgevingsvergunning te verlenen onvolledig is, onzorgvuldig is voorbereid en niet goed is gemotiveerd.

3c Welstand

In het kader van de beoordeling op het aspect Welstand heeft de commissie een advies gegeven dat luidt: akkoord onder voorwaarden. Bij dit advies heeft de commissie een aantal heldere voorwaarden geformuleerd, waarmee feitelijk de conclusie is dat enkel met een nadere uitwerking op de benoemde onderdelen het plan (de omgevingsvergunning) voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Deze nadere uitwerking is ook benoemd in de overwegingen.

Deze nadere voorwaarden zijn echter niet als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Daarmee is de ontwikkelaar op geen enkele manier aan deze nadere uitwerking gehouden, maar belangrijker nog: voldoet het huidige plan zoals dat voorligt niet aan de redelijke eisen van welstand.

Kortom, de omgevingsvergunning kan niet, althans niet in deze vorm worden verleend, omdat dit in strijd is met artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo. Wij zijn van mening dat ofwel het plan nader dient te worden uitgewerkt, ofwel de voorwaarden van de commissie, die wij noodzakelijk achten voor het oordeel of het plan al dan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand, als voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo.

4. Conclusie

Wij verzoeken de gemeenteraad dan ook om op grond van het bovenstaande het ontwerp bestemmingsplan 'De Blaauwe Haan' niet vast te stellen, althans het (ontwerp)bestemmingsplan met inachtneming van al het voorgaande gewijzigd vast te stellen en een en ander nader te motiveren en te onderzoeken.

Daarnaast verzoeken wij het college van burgemeester en wethouders om op grond van het bovenstaande de omgevingsvergunning 'Het bouwen van 24 appartementen en 35 grondgebonden woningen' niet te verlenen, althans de omgevingsvergunning met inachtneming van het bovenstaande gewijzigd te verlenen en daarbij de omgevingsvergunning aan te vullen en een en ander nader te motiveren en te onderzoeken.

Hoogachtend,

Gouda

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Gouda
t.a.v. afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Postbus 1086
2800 BB Gouda

 gemeente gouda	DSP V3144
6 MEI 2021	
Afdeling RBA	Ovb 3



Tevens per e-mail aan Omgevingsdienst Midden-Holland (

4 mei 2021, Gouda

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning De Blaauwe Haan

Geacht college,

Wij wonen aan de _____ te Gouda, achter het projectgebied De Blaauwe Haan. In die hoedanigheid zijn wij direct belanghebbenden bij de voorgenomen plannen en dienen wij bij deze een zienswijze in tegen de voorgenomen (bouw)plannen.

Graag beschrijven wij eerst kort de inhoud van de plannen. Daarna formuleren wij onze bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan en de het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Wij concluderen op basis van onze bezwaren dat het ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet in deze vorm, door de gemeenteraad kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning niet, althans niet in deze vorm, door het college van burgemeester en wethouders kan worden verleend.

1. Inleiding/inhoud voorgenomen (bouw)plannen

De voorgenomen plannen¹ maken de herontwikkeling mogelijk van het voormalig terrein van het kaaspakhuis De Producent. De plannen voorzien in de realisatie van in totaal 59 woningen. Aan de zijde van de Kattensingel wordt een appartementencomplex met 24 huurwoningen gerealiseerd en op het achterliggende terrein is ruimte voor 35 grondgebonden koopwoningen. Tussen de woningen wordt in de semi-openbare ruimte een groen park gerealiseerd met een langzaamverkeersverbinding tussen de Kattensingel en het Van Bergen IJzendoornpark.

Ten eerste willen wij aangeven dat wij geen (principiële) bezwaren hebben tegen de herontwikkeling van het voormalig kaaspakhuis naar woningbouw. Wij 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 wij tegen diverse onderdelen van het plan sterke bezwaren. Wij

¹ Het ontwerpbestemmingsplan 'De Blaauwe Haan', het ontwerpbesluit vaststellen hogere waarden met kenmerk 2020343484 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Het bouwen van 24 appartementen en 35 grondgebonden woningen' met kenmerk 2020319019.

maken ons namelijk ernstig zorgen over de aantasting van ons woongenot en aanverwante zaken op basis van de plannen zoals deze nu (in ontwerp) voorliggen. Wij zullen onze zorgen en onze bezwaren hieronder uiteenzetten. Daarbij gaan wij eerst in op het ontwerpbestemmingsplan en daarna volgende de bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

2. Bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan

2a Bouwhoogte, goothoogte en kapvorm (impact op het woongenot van omwonenden)

De bouwmassa

Ons 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 wij als omwonenden tegen rechte en hoge achtergevels gaan uitkijken, die wij als te hoog en te massaal ervaren. Dit gaat met name ook gelden voor de beoogde bebouwing achter onze woning. Het terrein achter ons huis ligt ook meer dan een halve meter hoger dan de hoogte op ons terrein

Naast het feit dat wij de potentiële bebouwing als zeer massaal en derhalve onwenselijk ervaren blijkt uit de plannen ook op geen enkele wijze dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is en op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast. Er wordt in de bijgevoegde cultuurhistorische analyse (bijlage 1) wel iets geschreven over stedenbouw, maar deze analyse gaat enkel over de vraag of de beoogde plannen de cultuurhistorische waarden aantasten. Dat is in onze ogen toch werkelijk iets anders dan een stedenbouwkundige beoordeling op de vraag of dit voorgenomen bouwplan stedenbouwkundig in de omgeving past. Omdat een stedenbouwkundige beoordeling ontbreekt zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval onvoldoende is gemotiveerd.

Daarnaast pleiten wij er ook via deze weg voor – wij 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. 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 onzes inziens 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.

Wij zouden dan ook 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. Onzes inziens kan dit 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 u toch van mening zijn en ondanks het voorgaande blijven dat onderhavig plan stedenbouwkundig passend is, dan verzoeken wij u om dit nader te motiveren, want het huidige ontwerpbestemmingsplan geeft daar geen blijk van.

Bezinning, schaduwwerking en lichttoetreding

Het ontwerpbestemmingsplan maakt op meerdere plekken massieve bouwblokken mogelijk. Wij maken ons 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 ons woongenot. In het gehele ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden

met de effecten van het plan op onze woning en alle omliggende woningen én derhalve ons woongenot en dat van omwonenden. Zo ontbreekt bijvoorbeeld in zijn geheel een bezonningsstudie voor de Van Beverninghlaan. Het ontwerpbestemmingsplan houdt dus achtereenvolgens op geen enkele manier rekening met de effecten op: 1) afname van dag- en zonlicht, 2) extra schaduwvorming en 3) privacyaspecten. Wij maken ons hier grote zorgen over omdat wij een blok van 3 huizen pal achter ons krijgen.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan derhalve op geen enkele manier blijkt geeft van een goede en juiste belangenafweging, berust het vaststellen van dit (ontwerp)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 door uzelf 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 ons als omwonenden?

Privacy

Gelet op de situering van de nieuwe woningen, alsmede de hoogteverschillen in het terrein en de mogelijkheden tot het realiseren van bijgebouwen maken wij ons als omwonenden zorgen over de aantasting van onze privacy. Wij beseffen dat het onderdeel privacy in beginsel een privaatrechtelijke aangelegenheid is en de bouwblokken allemaal op minimaal twee meter uit de erfgrans zijn gesitueerd, maar wij 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 wij het vergunningsvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht voor nu zelfs nog even 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 onzes inziens zeer 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.

Daarnaast zouden wij graag in de planregels een koppeling zien 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 erfgransen 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.

Tot slot vragen wij u 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 Swietenlaan. Wij 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 onze ogen een evident

privaatrechtelijke belemmering vormen en daar dient het bevoegd gezag wel degelijk in dit bestuursrechtelijke spoor rekening mee te houden.

Welstand

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. Op het beschermd stadsgezicht zullen wij hieronder, alsmede bij de bezwaren ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning nog nader ingaan.

2b Verkeer en parkeren

Langzaamverkeersverbinding Kattensingel – Van Beverninghlaan

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. Wij 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.

Wij, en met ons andere omwonenden, maken ons 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 van de gemeente Gouda. Wij zien dan ook graag dat de langzaamverkeersverbinding tussen het projectgebied en de Van Beverninghlaan ook als zodanig expliciet wordt bestemd in de planregels.

Parkeren en parkeerdruk

Wij zijn bang voor een toename van de parkeerdruk in de omliggende straten rondom het projectgebied. Deze angst wordt veroorzaakt door twee aspecten. Het eerste aspect ziet op de te lage aantal parkeerplaatsen, dat zonder goede onderbouwing, wordt toegepast en het tweede aspect ziet op het ontbreken van een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Beide aspecten zullen wij hieronder nader toelichten.

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. Wij constateren dat in het plan slechts wordt voorzien in totaal 71 parkeerplaatsen (incl. twee voor deelauto's en waarvan acht voor bezoekers). Wij kunnen ons 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 ons 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).

Daarbij wordt verder inhoudelijk 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 wij 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 wij ons ook nog 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 wij, alsmede andere omwonenden, dat zeker niet vinden), een vermoeden en vooral hoop vanuit gemeentelijke doelen. Dit brengt ons 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 onze angst voor extra parkeerdruk in omliggende straten en de afbreuk van ons 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. Wij zien graag dat de volledige parkeereis (113 parkeerplaatsen) wordt opgelost op eigen terrein ter voorkoming van extra parkeerdruk.

Naast een niet, althans slecht gemotiveerde afwijking van de parkeernormen wordt in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan het volgende gesteld: *"Met het opnemen van de dynamische parkeerverwijzing en daarmee de waarborg dat elk concreet bouwplan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op basis van het geldende parkeerbeleid, wordt voldaan aan het uitvoerbaarheidsaspect parkeren"* (par. 5.9.1). Daarna wordt in de toelichting verwezen naar artikel 17 van de planregels en wordt de conclusie getrokken dat het aspect parkeren geen belemmering vormt (par. 5.9.2). Wij merken op dat artikel 17 van de planregels inderdaad 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. Wij stellen ons 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.

2c Groen en water

Behoud moestuin

In de huidige situatie is in de noordwestelijke hoek een moestuin gesitueerd. Tijdens onder andere de participatiebijeenkomsten is door de ontwikkelaar toegezegd dat deze moestuin behouden zal blijven. Wij zijn uiteraard erg blij met deze toezegging en zien de moestuin ook graag terugkomen in de terreininrichting. Wij 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.

Kappen van bomen

In de plannen wordt uitgegaan van de kap van een aantal bomen binnen het projectgebied. Wij snappen dat het bestemmingsplan niet gaat over het kappen van bomen en zullen op dit onderdeel dus ook nadrukkelijk later ingaan bij onze bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Desalniettemin willen wij ook in dit kader aangeven dat wij de kap van de bomen en met name de grote en voor ons zeer waardevolle treurwilg niet begrijpen en onacceptabel vinden. Wij 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.

Verharding en afwatering

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 onder andere de achtertuinen en sommige schuren. Dit geldt vooral voor de tuinen, behorende bij de woningen aan de Van Beverninghlaan, waaronder onze woning..

Nu wordt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan gesproken over de waterhuishouding in het projectgebied (par. 5.10.1), maar dit stelt ons en andere omwonenden 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 wij 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 wij en andere omwonenden hiervan (extra) hinder ondervinden.

2d Milieuaspecten

Geluid

Wij 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.

Nu begrijpen wij dat deze toetsing, aan het Bouwbesluit, formeel hoort bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (zie ook verderop in onze zienswijze), maar wij stellen ons 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. Wij 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.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om uit te sluiten dat het voorgenomen plan belangrijke en nadelige gevolgen voor het milieu met zich brengt heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. In dit kader heeft de ontwikkelaar een aanmeldnotitie opgesteld (bijlage 8 bij de toelichting).

Allereerst merken wij 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 wij 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 u wel van mening bent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd was om op de aanmeldnotitie te beslissen, merken wij 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 ons 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 wij onvoldoende.

2e Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Wij 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.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid merken wij allereerst op dat het meeste vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) enkel heeft plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij vragen ons af welk voorontwerpbestemmingsplan dit is geweest aangezien er bij ons weten nooit een voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen. Daarbij vragen wij ons 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 onzes inziens niet als vooroverleg is aan te merken.

Naast het vooroverleg concluderen wij 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 wij 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 wij als omwonenden een brief verstuurd aan Sens waarin wij onduidelijkheden, onze bezwaren en onze vragen hebben benoemd, waaronder de kapvorm. Op deze wensen kon 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 ons dat er blijkbaar over voor ons essentiële onderdelen vanaf juli 2020 (bijna een jaar geleden) niet meer kon worden gesproken. Dit getuigt onzes inziens 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 wij in de toelichting vooral de argumentatie waarom naar bepaalde wensen en zorgen vanuit ons 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. Wij stellen ons 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).

3. Bezwaren tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

3a Kappen van bomen

De bouwplannen gaan uit van de kap van zes bomen, waaronder een grote en voor ons zeer waardevolle treurwilg nabij de Van Beverminghlaan. Naast de treurwilg betreft het ook nog twee esdoorns en drie platanen. Wij als omwonenden maken sterk bezwaar tegen de kap van deze bomen en in het bijzonder de treurwilg.

Allereerst vragen wij ons hardop af waarom de bomen dienen te worden gekapt. Conform het beoogde kapplan (bijlage 2021-02-03- Lindeloof – 195506) bevinden alle potentieel te kappen bomen zich immers niet op gronden waar nieuwe woningen zijn geprojecteerd. De bomen vallen dan ook buiten de in het ontwerpbestemmingsplan aangewezen bouwvlakken. Ons ontgaat daarmee totaal de noodzaak van de voorgenomen kap. De noodzakelijkheid van de kap wordt verder ook nergens in de stukken behorende bij de omgevingsvergunning door de ontwikkelaar naar voren gebracht. Ook is op geen enkele manier door de ontwikkelaar onderzocht wat de waarde is van de bomen op aspecten als natuur en milieu, landschappelijk, cultuurhistorisch e.d. En dat terwijl de bomen in onze optiek waardevolle functies hebben, namelijk, maar niet uitsluitend: 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.

Naast dat de noodzaak om de betreffende bomen te kappen onzes inziens dus ontbreekt kunnen wij ons ook niet vinden in de afweging die door de Omgevingsdienst Midden-Holland namens het college van burgemeester en wethouders wordt gemaakt. Gelet op het voorgaande klopt de afweging immers op meerdere onderdelen niet. Het belang van de aanvrager dat het kappen van de bomen noodzakelijk is voor de woningbouwlocatie is immers: a) helemaal niet door de aanvrager naar voren gebracht, noch in de stukken onderbouwd en b) de bomen bevinden zich in de voorziene tuinen rondom de nieuw te bouwen woningen. Dat het kappen van de bomen de bouw misschien vergemakkelijkt en/of versnelt is misschien de reden, maar dat is geen gegronde reden om in te stemmen met deze kapvergunning.

Daarnaast is de beoordeling ook niet in lijn met de door de gemeente Gouda eigen geformuleerde regels in de Verordening fysieke leefomgeving (afdeling 3.7). Niet in het geding is dat alle bomen op grond van artikel 3.96 (VFL) zagezagd kapvergunningplichtig zijn. Een dergelijke omgevingsvergunning kan door het college van burgemeester en wethouders worden verleend met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.97 lid 1 (VFL), waarbij het de oogmerken uit artikel 3.95 (VFL) in acht dient te nemen.

In de afweging die het college van burgemeester en wethouders dient te maken moet worden afgewogen of de belangen van de ontwikkelaar opwegen tegen het behoud van de bomen en derhalve de oogmerken als bedoeld in artikel 3.95 (VFL). Zoals hiervoor al vermeld, zijn de belangen van de ontwikkelaar op geen enkele manier inzichtelijk gemaakt. Noch in het aanvraagformulier, noch in de bijgevoegde stukken geeft de ontwikkelaar een gegronde en zwaarwegende motivatie om de bomen

te kappen. Aangezien het belang van de ontwikkelaar dus helemaal niet naar voren komt kan het college van burgemeester en wethouders in onze optiek dus nimmer deze kapaanvraag honoreren. De overwegingen die worden genoemd om in te stemmen met deze kapaanvraag zijn inhoudelijk nergens op gebaseerd. Dit wordt ook nog eens bevestigd door het feit dat alle te kappen bomen buiten de bouwvlakken zijn gesitueerd.

Tot slot wordt ten aanzien van de overwegingen nog het volgende meegegeven. Het feit dat bomen niet in plannen zijn opgenomen, dan wel op de lijst van monumentale bomen staan wil niet zeggen dat dergelijke bomen geen bescherming genieten. Tevens is het voorzien in nieuwe bomen en beplanting geen valide reden om mee te werken aan een kapaanvraag; ten eerste is het inrichtingsplan nergens in de omgevingsvergunning geborgd en ten tweede is de herplanting verplicht.

Kortom, op geen enkele manier is blijk gegeven van een zwaarwegend belang van de aanvrager en derhalve kan het college van burgemeester en wethouders enkel tot de conclusie komen dat deze kapaanvraag niet kan worden gehonoreerd.

3b Strijdigheid met artikel 17 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Zoals ook al onder punt 2c naar voren is gebracht, kunnen wij ons niet vinden in de onderbouwing die bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd met betrekking tot het afwijken van de parkeereis. Dit punt moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Wij constateren dat de omgevingsvergunning onvolledig is. De omgevingsvergunning is namelijk ten onrechte niet getoetst aan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels in artikel 17. Het voorgenomen bouwplan is immers in strijd met artikel 17 lid 1. In dit kader dient dus te worden afgeweken van het (ontwerp)bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo. Dit onderdeel ontbreekt echter in zijn geheel, waardoor de omgevingsvergunning onvolledig is. Wij concluderen dan ook dat het aspect parkeren niet is afgewogen c.q. niet is meegenomen in de ontwerp omgevingsvergunning en dat derhalve ook het ontwerpbesluit om deze omgevingsvergunning te verlenen onzorgvuldig is voorbereid en niet goed is gemotiveerd.

3c Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Naast het feit dat de omgevingsvergunning ten aanzien van het parkeren onvolledig is constateren wij eenzelfde gebrek ten aanzien van in ieder geval het bepaalde in artikel 8.6 van de planregels uit het ontwerpbestemmingsplan. In de aanvraag omgevingsvergunning, alsmede het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ontbreekt in zijn geheel het verzoek om een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo, terwijl de plannen toch wel degelijk uitgaan van het aanbrengen van oppervlakteverharding ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'Wetering', al is het maar de aanleg van parkeerplaatsen en de langzaamverkeersverbinding. Ook om die reden concluderen wij dat de ontwerp omgevingsvergunning en derhalve ook het ontwerpbesluit om deze omgevingsvergunning te verlenen onvolledig is, onzorgvuldig is voorbereid en niet goed is gemotiveerd.

3d Welstand

In het kader van de beoordeling op het aspect Welstand heeft de commissie een advies gegeven dat luidt: akkoord onder voorwaarden. Bij dit advies heeft de commissie een aantal heldere voorwaarden geformuleerd, waarmee feitelijk de conclusie is dat enkel met een nadere uitwerking op de benoemde onderdelen het plan (de omgevingsvergunning) voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Deze nadere uitwerking is ook benoemd in de overwegingen.

Deze nadere voorwaarden zijn echter niet als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Daarmee is de ontwikkelaar op geen enkele manier aan deze nadere uitwerking gehouden, maar belangrijker nog: voldoet het huidige plan zoals dat voorligt niet aan de redelijke eisen van welstand. Kortom, de omgevingsvergunning kan niet, althans niet in deze vorm worden verleend, omdat dit in strijd is met artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo. Wij zijn van mening dat ofwel het plan nader dient te worden uitgewerkt, ofwel de voorwaarden van de commissie, die wij noodzakelijk achten voor het oordeel of het plan al dan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand, als voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo.

4. Conclusie

Wij verzoeken de gemeenteraad dan ook om op grond van het bovenstaande het ontwerp bestemmingsplan 'De Blaauwe Haan' niet vast te stellen, althans het (ontwerp)bestemmingsplan met inachtneming van al het voorgaande gewijzigd vast te stellen en een en ander nader te motiveren en te onderzoeken.

Daarnaast verzoeken wij het college van burgemeester en wethouders om op grond van het bovenstaande de omgevingsvergunning 'Het bouwen van 24 appartementen en 35 grondgebonden woningen' niet te verlenen, althans de omgevingsvergunning met inachtneming van het bovenstaande gewijzigd te verlenen en daarbij de omgevingsvergunning aan te vullen en een en ander nader te motiveren en te onderzoeken.

Hoogachtend,



Gouda
Telefoonnummer:
E-mail:

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Gouda
t.a.v. afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Postbus 1086
2800 BB Gouda

 gemeente gouda	DSP V3144
4 MEI 2021	
Afdeling RBA	Dvd 3



Tevens per e-mail aan Omgevingsdienst Midden-Holland ()

3 mei 2021, Gouda

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning De Blaauwe Haan

Geacht college,

Wij zijn woonachtig te Gouda, in de nabijheid van het projectgebied De Blaauwe Haan. In die hoedanigheid zijn wij direct belanghebbenden bij de voorgenomen plannen en dienen wij bij deze een zienswijze in met betrekking tot de voorgenomen (bouw)plannen. Deze zienswijze komt voor een groot deel overeen met de zienswijze die is ingediend door de bewoners van de Van Beverninghlaan, maar wijkt daarvan op een aantal punten af. Daarbij willen wij graag aangeven dat wij in algemene zin positief staan tegenover het realiseren van een woningbouwplan op het terrein van het voormalige kaaspakhuis. Dat is in onze optiek altijd beter dan dat dit terrein nog jaren braak blijft liggen. Wij begrijpen bovendien de behoefte aan nieuwe woningen. Ook de hoofdlijnen van het voorliggende plan, bestaande uit royale parkwoningen, spreken ons aan. Echter, ten aanzien van een aantal punten hebben wij zorgen. Bovendien missen wij bij een aantal onderwerpen een goede onderbouwing. Wij concluderen op basis hiervan dat het ontwerpbestemmingsplan nog niet in deze vorm door de gemeenteraad kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning nog niet door het college van burgemeester en wethouders kan worden verleend.

1. Inleiding/inhoud voorgenomen (bouw)plannen

De voorgenomen plannen¹ maken de herontwikkeling mogelijk van het voormalig terrein van het kaaspakhuis De Producent. De plannen voorzien in de realisatie van in totaal 59 woningen. Aan de zijde van de Kattensingel wordt een appartementencomplex met 24 huurwoningen gerealiseerd en op het achterliggende terrein is ruimte voor 35 grondgebonden koopwoningen. Tussen de woningen wordt in de semi-openbare ruimte een groen park gerealiseerd met een langzaamverkeersverbinding tussen de Kattensingel en het Van Bergen IJzendoornpark.

¹ Het ontwerpbestemmingsplan 'De Blaauwe Haan', het ontwerpbesluit vaststellen hogere waarden met kenmerk 2020343484 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Het bouwen van 24 appartementen en 35 grondgebonden woningen' met kenmerk 2020319019.

2. Zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

2a Bouwhoogte, goothoogte en kapvorm (impact op het woongenot van omwonenden)

De bouwmassa

Wij 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 wij als omwonenden tegen rechte en hoge achtergevels gaan uitkijken, die wij als te hoog en te massief ervaren.

Daarnaast blijkt uit de plannen ook niet dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is en op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast. Er wordt in de bijgevoegde cultuurhistorische analyse (bijlage 1) wel iets geschreven over stedenbouw, maar deze analyse gaat enkel over de vraag of de beoogde plannen de cultuurhistorische waarden aantasten. Dat is in onze ogen toch werkelijk iets anders dan een stedenbouwkundige beoordeling op de vraag of dit voorgenomen bouwplan stedenbouwkundig in de omgeving past. Omdat een stedenbouwkundige beoordeling ontbreekt zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval onvoldoende is gemotiveerd.

Daarnaast pleiten wij er ook via deze weg voor, zoals wij ook tijdens de informatieavonden hebben aangegeven, om het beleven en ervaren van de massieve bouwblokken te ondervangen door de maximale goothoogte te verlagen en/of te kiezen voor een andere kapvorm, die in onze optiek beter in de omliggende omgeving past. Onzes inziens kan dit op meerdere manieren, zonder dat dit voor de ontwikkelaar ten koste gaat van een bouwlaag. Dit sluit onzes inziens 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. Mocht u toch van mening zijn dat onderhavig plan stedenbouwkundig passend is, dan verzoeken wij u om dit nader te motiveren.

Tenslotte willen wij u vragen om ons, zoals de ontwikkelaar ons heeft toegezegd tijdens de eennalaatste informatieavond, te informeren over de kleur van de gevelstenen van de achtergevels waar wij vanuit onze woning op uitkijken. De ontwikkelaar gaf toen aan te zullen proberen om hiervoor niet de meest donkere stenen te gebruiken.

Privacy

Gelet op de situering van de nieuwe woningen, alsmede de hoogteverschillen in het terrein en de mogelijkheden tot het realiseren van bijgebouwen maken wij ons als omwonenden zorgen over de aantasting van onze privacy. Wij beseffen dat het onderdeel privacy in beginsel een privaatrechtelijke aangelegenheid is en de bouwblokken allemaal op minimaal twee meter uit de erfgrans zijn gesitueerd, maar wij hebben toch enkele bedenkingen.

Onze 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 wij het vergunningsvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht voor nu zelfs nog even 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 onzes inziens zeer 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.

Daarnaast zouden wij graag in de planregels een koppeling zien 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.

Welstand

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. Op het beschermd stadsgezicht zullen wij hieronder, alsmede bij de bedenkingen ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning nog nader ingaan.

2b Verkeer en parkeren

Langzaamverkeersverbinding Kattensingel – Van Beverninghlaan

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. Wij 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.

Wij, en met ons andere omwonenden, maken ons 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 van de gemeente Gouda. Wij zien dan ook graag dat de langzaamverkeersverbinding tussen het projectgebied en de Van Beverninghlaan ook als zodanig expliciet wordt bestemd in de planregels.

Parkeren en parkeerdruk

Wij zijn bang voor een toename van de parkeerdruk in de omliggende straten rondom het projectgebied. Dat komt door twee aspecten. Het eerste aspect betreft het te lage aantal parkeerplaatsen, dat zonder goede onderbouwing, wordt toegepast en het tweede aspect betreft het ontbreken van een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Beide aspecten zullen wij hieronder nader toelichten.

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. Wij constateren dat in het plan slechts wordt voorzien in totaal 71 parkeerplaatsen (incl. twee voor deelauto's en waarvan acht voor bezoekers). Wij kunnen ons 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 ons 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 daardoor in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb).

Daarbij wordt verder inhoudelijk 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 wij 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 gebruik maken van deelauto's (p. 15), waarbij wij ons 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 wij, alsmede andere omwonenden, dat zeker niet vinden), een vermoeden en vooral hoop vanuit gemeentelijke doelen. Dit brengt ons 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 wij bezorgd zijn over extra parkeerdruk in de omliggende straten en afbreuk van ons woongenot. Het ontwerpbestemmingsplan getuigt op dit punt zeker niet van 'een goede ruimtelijke ordening' en kan in deze hoedanigheid dan ook onmogelijk worden vastgesteld. Wij zien graag dat de volledige parkeereis (113 parkeerplaatsen) wordt opgelost op eigen terrein ter voorkoming van extra parkeerdruk.

Naast een slecht gemotiveerde afwijking van de parkeernormen wordt in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan het volgende gesteld: *"Met het opnemen van de dynamische parkeerverwijzing en daarmee de waarborg dat elk concreet bouwplan moet voorzien in voldoende*

parkeerplaatsen op basis van het geldende parkeerbeleid, wordt voldaan aan het uitvoerbaarheidsaspect parkeren" (par. 5.9.1). Daarna wordt in de toelichting verwezen naar artikel 17 van de planregels en wordt de conclusie getrokken dat het aspect parkeren geen belemmering vormt (par. 5.9.2). Wij merken op dat artikel 17 van de planregels inderdaad 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. Wij stellen ons 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.

2c Groen en water

Kappen van bomen

In de plannen wordt uitgegaan van de kap van een aantal bomen binnen het projectgebied. Wij snappen dat het bestemmingsplan niet gaat over het kappen van bomen en zullen op dit onderdeel dus nadrukkelijker ingaan bij onze bedenkingen ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Desalniettemin willen wij ook in dit kader aangeven dat wij de kap van de bomen en met name de grote en voor ons zeer waardevolle treurwilg niet begrijpen en onacceptabel vinden. Wij 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.

Verharding en afwatering

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de waterhuishouding in het projectgebied (par. 5.10.1), maar dit stelt ons en andere omwonenden 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. Ons is nu dus onvoldoende duidelijk hoe de afwatering zal plaatsvinden zonder dat wij en andere omwonenden hiervan (extra) hinder ondervinden. Daarmee vormt het onderdeel water dus wel een belemmering voor de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan.

2d Milieuaspecten

Geluid van warmtepompen

Wij 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.

Nu begrijpen wij dat deze toetsing, aan het Bouwbesluit, formeel hoort bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (zie ook verderop in onze zienswijze), maar wij stellen ons 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. Wij 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.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om uit te sluiten dat het voorgenomen plan belangrijke en nadelige gevolgen voor het milieu met zich brengt heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. In dit kader heeft de ontwikkelaar een aanmeldnotitie opgesteld (bijlage 8 bij de toelichting).

Allereerst merken wij 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 wij 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 u wel van mening bent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd was om op de aanmeldnotitie te beslissen, merken wij 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 ons 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 wij onvoldoende.

2e Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Wij 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.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid merken wij allereerst op dat het meeste vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) enkel heeft plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij vragen ons af welk voorontwerpbestemmingsplan dit is geweest aangezien er bij ons weten nooit een voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen. Daarbij vragen wij ons 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 onzes inziens niet als vooroverleg is aan te merken.

Naast het vooroverleg concluderen wij 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 wij 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 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 wij in de toelichting vooral de argumentatie waarom naar bepaalde wensen en zorgen vanuit ons 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. Wij stellen ons 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).

3. Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

3a Kappen van bomen

De bouwplannen gaan uit van de kap van zes bomen, waaronder een grote en voor ons zeer waardevolle treurwilg nabij de Van Beverninghlaan. Naast de treurwilg betreft het ook nog twee

esdoorns en drie platanen. Wij als omwonenden hebben ook bedenkingen ten aanzien van de kap van deze bomen en in het bijzonder de treurwilg.

Allereerst vragen wij ons af waarom de bomen dienen te worden gekapt. Conform het beoogde kapplan (bijlage 2021-02-03- Lindeloof – 195506) bevinden alle potentieel te kappen bomen zich immers niet op gronden waar nieuwe woningen zijn geprojecteerd. De bomen vallen dan ook buiten de in het ontwerpbestemmingsplan aangewezen bouwvlakken. De noodzakelijkheid van de kap wordt in de stukken behorende bij de omgevingsvergunning door de ontwikkelaar niet inzichtelijk gemaakt. Dat het kappen van de bomen de bouw misschien vergemakkelijkt en/of versnelt is wellicht de reden, maar dat is geen gegronde reden om in te stemmen met deze kapvergunning.

Ook is niet door de ontwikkelaar onderzocht wat de waarde is van de bomen op aspecten als natuur en milieu, landschappelijke kwaliteit, e.d. En dat terwijl de bomen in onze optiek waardevolle functies hebben, namelijk, maar niet uitsluitend: een waardevolle bijdrage leveren aan de biodiversiteit in het gebied, een bijdrage leveren aan de seizoensbeleving, een natuurlijke geluidswering vormen, zorgen voor koeling en een bijdrage leveren aan de waterhuishouding.

Daarnaast is de beoordeling ook niet in lijn met de door de gemeente Gouda eigen geformuleerde regels in de Verordening fysieke leefomgeving (afdeling 3.7). Niet in het geding is dat alle bomen op grond van artikel 3.96 (VFL) zagezegd kapvergunningplichtig zijn. Een dergelijke omgevingsvergunning kan door het college van burgemeester en wethouders worden verleend met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.97 lid 1 (VFL), waarbij het de oogmerken uit artikel 3.95 (VFL) in acht dient te nemen.

In de afweging die het college van burgemeester en wethouders dient te maken moet worden afgewogen of de belangen van de ontwikkelaar opwegen tegen het behoud van de bomen en derhalve de oogmerken als bedoeld in artikel 3.95 (VFL). Aangezien het belang van de ontwikkelaar niet duidelijk is kan het college van burgemeester en wethouders in onze optiek dus nimmer deze kapaanvraag honoreren.

Tot slot wordt ten aanzien van de overwegingen nog het volgende meegegeven. Het feit dat bomen niet in plannen zijn opgenomen, noch op de lijst van monumentale bomen staan wil niet zeggen dat dergelijke bomen geen bescherming genieten. Tevens is het voorzien in nieuwe bomen en beplanting geen valide reden om mee te werken aan een kapaanvraag; ten eerste is het inrichtingsplan nergens in de omgevingsvergunning geborgd en ten tweede is de herplanting verplicht. Bovendien is onduidelijk hoe de functies van de huidige bomen door de ontwikkelaar worden gecompenseerd. Alleen al de treurwilg heeft een geschat kroonvolume van 1000 m³. Uit de plannen blijkt niet of, hoe en op welke termijn dit volume door nieuw aan te planten bomen wordt gerealiseerd. Eveneens blijkt niet uit de plannen of en op welke wijze is onderzocht of de treurwilg kan worden verplaatst. Ons inziens zou een boom effect analyse onderdeel moeten uitmaken van dit plan.

3b Strijdigheid met artikel 17 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Zoals ook al onder punt 2c naar voren is gebracht, kunnen wij ons niet vinden in de onderbouwing die bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd met betrekking tot het afwijken van de parkeereis.

3c Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Naast het feit dat de omgevingsvergunning ten aanzien van het parkeren onvolledig is constateren wij eenzelfde gebrek ten aanzien van in ieder geval het bepaalde in artikel 8.6 van de planregels uit het ontwerpbestemmingsplan. In de aanvraag omgevingsvergunning, alsmede het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ontbreekt in zijn geheel het verzoek om een omgevingsvergunning op grond

van artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo, terwijl de plannen toch wel degelijk uitgaan van het aanbrengen van oppervlakteverharding ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'Wetering', al is het maar de aanleg van parkeerplaatsen en de langzaamverkeersverbinding. Ook om die reden concluderen wij dat de ontwerp omgevingsvergunning en derhalve ook het ontwerpbesluit om deze omgevingsvergunning te verlenen onvolledig is, onzorgvuldig is voorbereid en niet goed is gemotiveerd.

3d Welstand

In het kader van de beoordeling op het aspect Welstand heeft de commissie een advies gegeven dat luidt: akkoord onder voorwaarden. Bij dit advies heeft de commissie een aantal heldere voorwaarden geformuleerd, waarmee feitelijk de conclusie is dat enkel met een nadere uitwerking op de benoemde onderdelen het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Deze nadere uitwerking is ook benoemd in de overwegingen.

Deze nadere voorwaarden zijn echter niet als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Daarmee is de ontwikkelaar op geen enkele manier aan deze nadere uitwerking gehouden, maar belangrijker nog: voldoet het huidige plan zoals dat voorligt niet aan de redelijke eisen van welstand. Kortom, de omgevingsvergunning kan niet, althans niet in deze vorm worden verleend, omdat dit in strijd is met artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo. Wij zijn van mening dat ofwel het plan nader dient te worden uitgewerkt, ofwel de voorwaarden van de commissie, die wij noodzakelijk achten voor het oordeel of het plan al dan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand, als voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo.

3e Bodemonderzoek

Conform de Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit een rapport van een bodemonderzoek te zijn gevoegd. Een dergelijk rapport is echter niet bij de aanvraag gevoegd, met als gevolg dat de aanvraag onvolledig is. De aanvraag dient op dit punt te worden aangevuld.

4. Conclusie

Wij verzoeken de gemeenteraad dan ook om op grond van het bovenstaande het ontwerp bestemmingsplan 'De Blaauwe Haan' niet vast te stellen, althans het (ontwerp)bestemmingsplan op basis van al het voorgaande gewijzigd vast te stellen en een en ander nader te motiveren en te onderzoeken.

Daarnaast verzoeken wij het college van burgemeester en wethouders om op grond van het bovenstaande de omgevingsvergunning 'Het bouwen van 24 appartementen en 35 grondgebonden woningen' niet te verlenen, althans de omgevingsvergunning op basis van het bovenstaande aan te vullen/passen en gewijzigd te verlenen en ander nader te motiveren en te onderzoeken.

Hoogachtend,

Zienswijze

N.a.v. : Project “De Blauwe Haan” , Kattensingel Gouda

Ingediend :

Datum: 03-05-2021

Hierbij reageer ik n.a.v. de vergunningaanvraag voor de bouw van 35 woningen en 24 appartementen aan de Kattensingel te Gouda.

Zienswijze A.

Dit betreft de bouw van de woningen a/d Noordzijde van het terrein.

Gaarne wil ik u er op wijzen dat deze woningen gepland staan tegen de loop van de voormalige, gedempte Jan Verswollenwetering. Dit water is begin jaren 50 gedempt. Hiervoor is op de zelfde 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.

Zienswijze B.

Dit betreft een aandachtsgebied van volstrekt andere aard en van een ander deel van het project, n.l. het ontwerp en de bouw van de appartementen a/d Kattensingel.

Het moge duidelijk zijn dat ik als geboren Gouwenaar teleurgesteld was dat het laatste nog in gebruik zijnde kaaspakhuis, nu ook is verdwenen uit Gouda. O.k. Gouda blijft ongetwijfeld “Kaasstad van Nederland”, maar zonder kaaspakhuis.

Daar in tegen lig ik er niet wakker van, dat het aller lelijkste gebouw van Gouda, na bijna 50 jaar plaats moet maken voor een nieuw ontworpen en te bouwen appartementencomplex. Waar ik het beslist niet mee eens ben is de vorm van de daklijst. Deze is helaas toch overgenomen van de huidige bebouwing en getuigt niet van enige creativiteit. Het is jammer dat bij het ontwerp geen rekening is gehouden met de daklijn of vorm van de aanwezige woningen aan deze kant van de singel. (Zie ook bijgaande foto's)

Het moge duidelijk zijn dat met de sloop van de monumentale panden a/h begin van de Crabethstraat of later die van het GMF Gebouw , de uitstraling van deze gevelwand er niet op vooruit is gegaan. Om maar niet te spreken van het veel te kollosale appartementengebouw bij het entree van de Kattenburcht.

Om een idee te geven hoe dit kan worden voorkomen heb ik een tekening bijgevoegd om een indruk te geven hoe de vorm van de daklijst ook kan worden uitgevoerd, zonder afbreuk te doen aan het volume van het gebouw of het aantal geprojecteerde appartementen.

Uiteraard is dit slechts een idee, maar ik wil u hierbij ook wijzen op de aanpassingen welke enkele jaren geleden zijn aangebracht aan de gevel van het C&A – Blokkercomplex a/d Kleiweg te Gouda. Niet alleen het pand maar ook het deel van de straat is hiermee enorm opgeknapt.

Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn geweest,

Gouda

Mob.

Bijlage bij : “Zienswijze van

”

Project : “De Blauwe Haan “

Huidige situatie



Nieuw Ontwerp

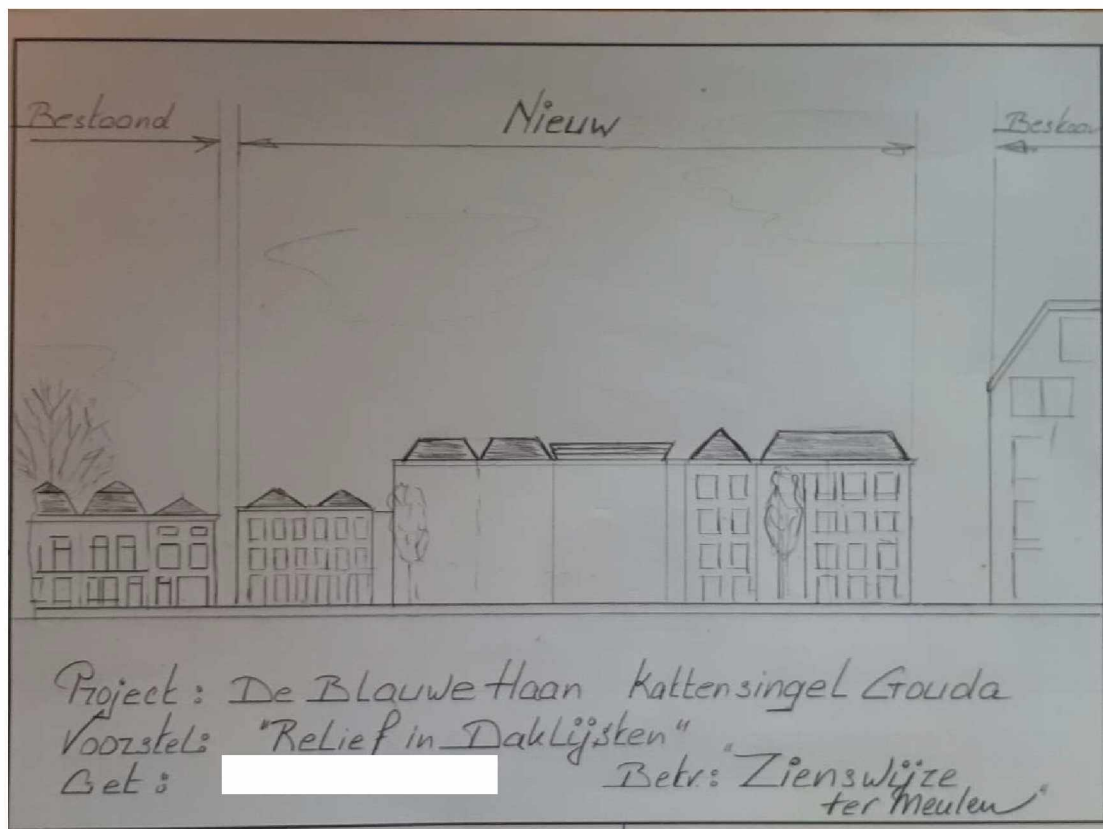
Appartementengebouw



Aangrenzende bebouwing



Voorstel voor reliëf in vorm van daklijsten.



Gouda, 3 mei 2021

Zienswijze (C en B)

N.a.v. : Project “De Blauwe Haan” , Kattensingel Gouda

Ingediend :

Datum: 04-05-2021

Hierbij reageer ik nogmaals n.a.v. de vergunningaanvraag voor de bouw van 35 woningen en 24 appartementen aan de Kattensingel te Gouda.

Zienswijze C.

Hierbij plaats ik mijn vraagtekens bij de verbinding van de Van Swietenstraat met het wooncomplex van de Blauwe Haan. Zie ook bijgaande tekening met geel gemaakte strook.

De vraag is , 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 maak ik hier bezwaar tegen.

Zienswijze D.

Tijdens de laatste digitale bijeenkomst met is aan het licht gekomen dat de 35 woningen en 24 appartementen verwarmd gaan worden door warmtepompen. Op zich is hier niets mis mee, maar naar het schijnt zijn de pompen voor dit project geprojecteerd, in de open lucht, op de daken van de woningen en appartementen.

Langs deze weg maak ik met klem bezwaar tegen deze oplossing.

De architect kon niet zeggen hoeveel decibel precies zal worden geproduceerd maar per stuk is dit minstens 30 zo niet 40 decibel. Op zich is dat niet veel, maar bij 35 draaiende waterpompen in de open lucht, gaat dit gigantische problemen met zich mee brengen.

Zodra meerdere apparaten uitgevoerd met pompen of ventilatoren, binnen een bepaald gebied, gelijktijdig draaien, ontstaat er een geluidsniveau met **een frequentie** waar mensen, lees bewoners in de omgeving, helemaal gek van worden. Het is niet alleen het geluidsniveau maar ook de frequentie van de apparaten wat voor problemen gaat zorgen. M.a.w. dit moeten wij met elkaar niet willen.

Nogmaals , **daarom maak ik bezwaar tegen deze oplossing** en dient er een grondig onderzoek uitgevoerd te worden door een onafhankelijk ingenieursbureau dat gespecialiseerd is in deze materie.

Gouda

Mob.

Bijlage bij Zienswijze

Stedenbouwkundige inrichting | kadastrale inmeting



Crabethstraat

Gemeente Gouda

t.a.v. afdeling Ruimtelijk beleid en advies

postbus 1086

2800 BB Gouda

cc.; Omgevingsdienst Midden-Holland

GOUDA

datum; 03-05-2021

Zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'De Blaauwe Haan' en de hiermee gecoördineerde ontwerpbesluiten.

Geachte lezer,

Bij deze dienen wij onze zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "de Blaauwe Haan" te Gouda.

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

Wij 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.

Wij denken dat het nieuwe wijkje met parkachtige uitstraling een optimale verbetering is van de huidige situatie.

Tevens denken we 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 wij hierbij laten weten dat wij de zienswijzen van enkele buurtgenoten, waarbij plotseling weerstand gerezen is tegen de plannen, niet onderschrijven.

Met vriendelijke groeten,

Gt

 gemeente gouda	DSP V3144
4 MEI 2021	
Afdeling RBA	Ovb 3



Afzender:

Gouda,
Telefoon:
e-mailadres: _____

College van Burgemeester en Wethouders en de Raad van de Gemeente Gouda,
t.a.v. afdeling Ruimtelijk beleid en advies,
Postbus 1086,
2800 BB Gouda.

Tevens per e-mail aan Omgevingsdienst Midden-Holland ()

Gouda, 04-05-2021

**Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning
De Blaauwe Haan**

Geacht College en leden van de Gemeenteraad,

Mijn woning grenst aan het terrein van het project De Blaauwe Haan. Derhalve ben ik direct belanghebbende bij de ontwikkeling van dit project. Alhoewel er goede elementen zitten in dit plan, maak ik mij zorgen over een paar gevolgen van de uitvoering van dit project. Reden, waarom ik een zienswijze indien.

Ik maak mij met name zorgen over:

1. De geluidsoverlast, die zal 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 mijn woning is geprojecteerd) zullen gezamenlijk een te groot geluidsvolume produceren, waardoor ik in mijn woongenot zal worden beperkt. Dat zal met name het geval zijn als ik met mooi weer in de tuin verblijf. Echter, dat woongenot wordt ook aangetast als ik in mijn woning ben en door een open raam of deur het geluid van de diverse luchtwarmtepompen binnendringt. Reden, waarom ik van u verlang, dat er zodanige voorwaarden worden geschapen, dat de hierboven geschetste geluidsoverlast wordt voorkomen. Graag verneem ik concreet van u welk geluidsniveau uitgedrukt in decibels zal worden toegestaan, zowel individueel per luchtwarmtepomp als collectief van meerdere luchtwarmtepompen, zowel overdag als 's nachts. Tevens verneem ik graag van u hoe u dit gaat handhaven, indien toch de gestelde normen worden overschreden.
2. 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 ((hierna)) op 30-04-2021 voor de omwonenden heeft belegd. van stelde, dat er 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 benadrukte dat de toekomstige eigenaren geen parkeervergunning kunnen krijgen voor sector 2, zijnde de omliggende straten / wijk. Alhoewel ik direct aanneem, dat op basis van 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 de toekomstige bewoners van het project De Blaauwe Haan. Immers, als men wel een dergelijke parkeervergunning kan krijgen, dan zal er in de omringende 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 ik u als College verzoek 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.

Uw reactie zie ik met veel belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Gouda
Tel.

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Gouda
t.a.v. afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Postbus 1086
2800 BB Gouda

CC: e-mail aan Omgevingsdienst Midden-Holland ()

3 mei 2021, Gouda

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning De Blaauwe Haan

Geacht college,

Als bewoners van het gebied grenzend aan “De Blaauwe Haan” en derhalve direct belanghebbenden, hebben wij een aantal opmerkingen bij de plannen voor dit gebied. Wij zijn het gedeeltelijk eens met c.s. maar niet alle punten zijn voor ons relevant genoeg. Degene die dat wel zijn volgen hieronder.

Daarnaast merken wij op dat de participatie/inspraak (vanwege Covid-19) op onderdelen niet volledig is geweest. Dit is met name het geval wat betreft de discussie over platte daken- of schuine daken.

Bouwhoogte, goothoogte en kapvorm

Ons eerste bezwaar 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.

Daarnaast pleiten wij er ook voor – wij 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, schioldak 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 onzes inziens 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. Wij zouden dan ook graag zien dat de kapvorm wordt aangepast en/of dat in de bouw- en goothoogte een en ander wordt verminderd.

Kappen van bomen

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

Geluid

Wij 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.

Tenslotte

Op grond van bovenstaande bezwaren verzoeken wij de gemeenteraad de beslissing over het ontwerp bestemmingsplan 'De Blaauwe Haan' uit te stellen totdat deze zijn verduidelijkt c.q. opgelost.

Daarnaast verzoeken wij het college van burgemeester en wethouders om op grond van het bovenstaande de omgevingsvergunning voor 'Het bouwen van 24 appartementen en 35 grondgebonden woningen' uit te stellen totdat de hierboven beschreven bezwaren zijn opgelost.

Met vriendelijke groet,

College van B&W
Gemeente Gouda

c.c. ODMH en
verzonden per email

Gouda, 4 mei 2021

Betreft: Zienswijze Kattensingel 61-69
De Blaauwe Haan

Geacht College

Platform Binnenstad en haar Randen geeft hierbij zijn zienswijze op het op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro en afdeling 3.4 van de AWB te inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning De Blaauwe Haan aan de Kattensingel te Gouda.

Bestemmingsplan

- Op het terrein aan de noordoost kant 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. Het Platform heeft bij de bezwaarcommissie bezwaar ingediend tegen de sloop van dit gebouw. Op het nieuwe bestemmingsplan is dit gebouw ook niet meer terug te vinden. Bijgaand sturen wij u dit bezwaarschrift mee met het verzoek dit te voegen bij deze zienswijze als onderbouwing van ons pleidooi 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 nl. grotendeels buiten de verkaveling en verkeersstructuur en helemaal als de minder waardevolle westvleugel wordt ingekort.
- 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.

- 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.

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Het is ontzettend spijtig dat de cultuurhistorische- en bewonersbelangenorganisaties verenigd in Platform Binnenstad en haar Randen moeten wijzen op het manco dat onvoldoende recht wordt gedaan aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Stedenbouwkundige Visie voor de Binnenstad en haar Randen.

Voordat we puntsgewijs hierop ingaan, willen wij onze verwondering uitspreken over het feit dat de wettelijk vereiste Cultuur Historische Analyse (CHA) van het gebied pas op 26 januari 2021 definitief is geworden, op een moment dat de huidige plannen al waren getekend. Dat bevreemdt ons omdat een CHA helemaal vooraan het proces ten grondslag moet liggen aan de planvorming.

Puntsgewijze opsomming ten aanzien van de toetsing aan de Stedenbouwkundige Visie voor de binnenstad en haar Randen

1. Aan de gebouwen langs de Singel mankeert behalve het ontbreken van kappen en de aanwezigheid van balkons nog een ander punt: dat is de schaal. De onderdelen zijn te groot. Ze passen niet in het grid van de bestaande bebouwing. Voor zover er sprake is van een parcellering, is deze te grof. Dat kun je goed zien op de overzichtsmontage. Hier aan de Singel is dat ernstig omdat er een beter overzicht is op het totaal. Daar komt bij dat hier de bebouwing ook een bouwlaag te hoog is. En als hier al sprake is van een parcellering, dan is die met alleen een onderscheid in de baksteenkleur volstrekt onvoldoende en veel te eenvormig. Onderlinge hoogteverschillen kunnen deze eenvormigheid wegnemen. De voorgestelde bloksgewijze hoogteverschillen zijn te grof.
2. Voorts onderscheidt de begane grondlaag (de plint) zich niet van de lagen daarboven. En de materiaalkeuze van de gevel, voor zover daarover een suggestie wordt gedaan, is veel te modernistisch. Dit totale ensemble vloekt door dit alles met de omgeving.

3. Gevelbeeld aan de Kattensingel toont drie varianten van woninggebonden buitenruimtes: loggia's (in pandig balkon); half uitkragend balkon; zeer ver uitkragend balkon. Die eerste twee varianten zijn inpasbaar binnen de Stedenbouwkundige Visie, de derde absoluut niet.
4. De achtergevel met galerij-ontsluiting is volgens de Stedenbouwkundige Visie niet toegestaan.

Overige punten.

De parkeerplaatsen zijn binnen het terrein gesitueerd met als gevolg dat er door het groen moet worden gereden. Is niet een fraaie oplossing want jammer voor de groenvoorziening.

Voor nader overleg zijn wij bereid.

Met vriendelijke groet

Stichting Platform Binnenstad en haar Randen

Voorzitter



Secretaris



Bijlagen:

- Bezwaarschrift sloopvergunning
- Kopie situatietekening met daarop aangegeven de gewenste lijn voor de achtergevels noordzijde

VAN BERGEN IJZENDOORNPARK

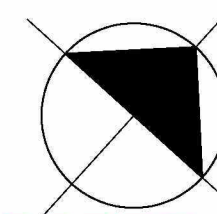
VAN BEVERNINGHLAAN

VAN SWIETENSTRAAT

CRABETHSTRAAT

KATTENSINGEL

KATTENSINGELGRACHT



Bebouwd oppervlakte
- appartementen en woningen: 2945,76

68 PARKEERPLAATSEN
35 PARKWONINGEN
24 APPARTEMENTEN

Hellingbaan hellingspercentage kleiner dan 1:16

TEL

project
De Blaauwe Haan
Kattensingel 61-69, Gouda

onderdeel
Omgevingsvergunning
onderwerp
Situatie bebouwd oppervlak

getekend
datum
08-02-2021

formaat
A2 (594x420)
schaal
1:500

projectnummer
G-03
bladnummer
003