

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
J. Luitwieler

gouda
5 december 2023

dossiernummer
7421

telefoon
14-0182

onderwerp
vaststelling bestemmingsplan Bodegraafsestraatweg 163

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. Het bestemmingsplan “Bodegraafsestraatweg 163” vast te stellen;
2. in te stemmen met bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Toelichting

Aan de Bodegraafsestraatweg 163 staat momenteel een vrijstaande villa. De eigenaren hebben deze een paar jaar geleden te koop gezet. Het pand en bijbehorend perceel is uiteindelijk naar de combinatie Verheij vastgoedontwikkeling en Houtman aannemers gegaan. Na een lang ontwerpproces met de gemeente is er nu een plan bedacht wat bestaat uit 2 gebouwen met in elk drie appartementen. Omdat er strijdigheden zijn met het bouwvlak en deels met de kantoorbestemming die op een klein deel van het perceel ligt moet er een postzegelbestemmingsplan komen om het plan mogelijk te maken. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze ging in op de aspecten inkijk, schaduwwerking, ruimtelijke beleving en inschijnende koplampen. Deze zienswijze is echter geen aanleiding om het plan te weigeren of te wijzigen

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Enkel de raad heeft de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen.

2 Argumenten

2.1 Argumenten

2.1.1. *Het plan is passend op deze plek aan het lint*

De villa die er nu staat past qua bouwstijl niet binnen het historisch lint en de hiervoor opgestelde lintenvisie. Daarvoor in de plaats komen twee gebouwen die qua bouwstijl wel passen binnen de visie. Hier heeft een lang en uitgebreid ontwerpproces ten grondslag aan gelegen. Dit blijkt ook uit het positieve advies vanuit de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK)

2.1.2. *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Het plan past ruimtelijk gezien in de omgeving en voldoet aan al het geldende beleid van zowel gemeente, Rijk en provincie. Ook zijn er geen milieutechnische bezwaren uit de uitgevoerde onderzoeken naar voren gekomen. Tevens is de nieuwe situatie planologisch gezien in orde.

2.2.1. *De zienswijze is geen aanleiding het plan te weigeren of drastisch aan te passen*

Het bestaande bestemmingsplan staat reeds een zeer groot gebouw toe. Dit zou voor een zwaardere impact hebben gezorgd dan het nu voorgestelde plan. Middels een aantal ingrepen zoals het plaatsen van extra hoog groen kunnen de meeste bezwaarpunten opgelost worden. De ontwikkelaar is hierover ook in gesprek met de indiener van de zienswijze.

2.3.1. Er is geen exploitatieplan nodig

Bij dit project zijn financiële zaken reeds gewaarborgd middels een anterieure overeenkomst. Ook hoeven er geen afspraken gemaakt te worden omtrent fasering van de bouw. Verder zorgt de initiatiefnemer zelf voor het bouwrijp maken en de inrichting van het plangebied,

3. Kanttekeningen

1. Meer woningen betekent meer autoverkeer

Door dit plan wordt de Bodegraafsestraatweg verder verdicht. Echter passen de gebouwen qua schaal en uitstraling beter bij de weg dan de huidige situatie dankzij het ontwerp en de ruimte tussen de gebouwen waardoor doorzichten ontstaan.

Deze verdichting veroorzaakt ook extra verkeersbewegingen. De extra auto's zorgen echter niet voor een verminderde kwaliteit van het perceel aangezien deze in een halfverdiepte garage worden geparkeerd. Tevens gaat het om 6 appartementen. Dit zal ook niet tot een zware toename van autoverkeer zorgen op de Bodegraafsestraatweg omdat deze qua capaciteit en huidig gebruik deze extra aantallen aan kan.

2. Er wordt niet voldaan aan de Woonzorgvisie

Tijdens het proces is er ook aandacht geweest voor het woonprogramma. Omdat een van de twee gebouwen in een kantoorbestemming ligt is de Woonzorgvisie van toepassing. Omdat dit gebouw drie appartementen bedraagt zou er één appartement als sociale huurwoning moeten worden aangewezen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat dit financieel voor hen niet mogelijk is. Als alternatief is voorgesteld om financieel bij te dragen in het fonds afkoop sociale woningbouw. De ontwikkelaar heeft dit afgewezen omdat dit voor hun kostentechnisch niet mogelijk was. Dit fonds is nog niet formeel ingesteld waardoor deze bijdrage niet afgedwongen kan worden. Deze optie is wel uitgebreid onderzocht door planjuristen- en planeconomen. Dit plan voorziet wel in een woningcategorie die nog nauwelijks voorkomt in Gouda, namelijk levensloopbestendige appartementen in het hoge segment.

4. Juridische- / financiële gevolgen

Er is eerder een anterieure overeenkomst afgesloten om afspraken te maken over o.a. planschade, plankosten en processen.

5. Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

De te bouwen appartementen worden levensloopbestendig en voldoen aan de laatste eisen omtrent milieu en klimaatadaptatie.

6. Communicatie / interactiviteit

Initiatiefnemer heeft alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hier zijn geen noemenswaardige bezwaren uit gekomen. Na vaststelling volgt een beroepstermijn van zes weken.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve