

Aan de leden van de Commissie Fysieke Leefomgeving van de gemeenteraad van Gouda
Betreft: bouwplannen opslagloods binnengebied Nieuwe Gouwe W.Z. en Nijverheidsstraat,
dossiernr 2023-00008074
Gouda, november 2023
Geachte leden van de commissie,

Op 20 juni 2023 is een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een volumineus gebouw met 564 opslagunits. Het te realiseren gebouw meet 15m (hoog) bij 35 meter(breed) bij 45 meter(lang) en komt op korte afstand van de woningen aan de Nijverheidsstraat en de Nieuwe Gouwe W.Z..

Als bewoners kwamen we hier toevallig achter. Noch door de gemeente, noch door de ontwikkelaar zijn we geïnformeerd. Dit terwijl dit plan toch zeer ingrijpend is voor ons. Wij als bewoners maken ons ernstig zorgen over deze ontwikkeling en wij willen graag in gesprek met de gemeente (de leden van de gemeenteraad in de commissie fysieke leefomgeving) om te begrijpen hoe de gemeente tegen deze ontwikkeling aankijkt en of de gemeente onze zorgen kan wegnemen.

De zorgen van de bewoners betreffen, onder meer:

- Wegnemen direct in indirect daglicht in onze woningen en tuinen;*
- Reductie van uitzicht vanuit de huizen tot het nieuwe gebouw;*
- De vervuiling van het aanzicht vanuit de toegangsroute naar Gouda (de Nieuwe Gouwe Oostzijde vanuit het Van Bergen IJzendoornpark);*
- De toename van verkeersbewegingen en daarmee gepaard gaand geluidgeluidsoverlast vooral omdat deze plaatsvinden dicht bij en tussen bestaande woningen;*
- Het extra risico op wateroverlast in een gebied dat toch al risicogebied is;*
- Het vergroten van hittestress in een gebied dat daarvoor al buitengewoon gevoelig is*
- Afname van (formele en informele) werkgelegenheid;*
- Feitelijk onmogelijk maken van het recht van overpad door de positie van kolommen onder het gebouw;*

Overigens vragen wij ons af of de gemeente zich realiseert dat goedkeuring van deze bouwplannen het bouwen van woningen in het gebied Kromme Gouwe voor langere tijd onmogelijk maakt.

*Tenslotte vragen wij ons af hoe deze bouwplannen zich verhouden tot meer recente inzichten van de gemeente Gouda, zoals de **omgevingsvisie**, de **verordening fysieke leefomgeving** en de **bedrijventerreinvisie Gouda 2021-2030**. Zeer recent sprak de gemeente zijn ambitie uit om zich actiever in te zetten zich ook uit op de aan- en verkoop van gronden en gebouwen (nieuwsbericht 17 november 2023).*

Een gesprek met de verantwoordelijke wethouder hebben we eveneens aangevraagd.

Wij willen graag in uw commissie een korte toelichting geven op deze ontwikkeling en onze zorgen daarbij, bijvoorbeeld in uw vergadering van 29 november aanstaande.

Als bijlage een notitie waarin een en ander wordt uiteengezet.

Met vriendelijke groet,

*Bewoners Nieuwe Gouwe Westzijde
Contactpersoon (bekend bij griffie)*

Situatie voor en na



Bouwplannen ter hoogte van Nijverheidsstraat dossiernr 2023-00008074

(Versie 19-11-2023)

Samenvatting

Op 20 juni 2023 is een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een volumineus gebouw met bijna 600 opslagunits. Het te realiseren gebouw meet 15m (hoog) bij 35 meter(breed) bij 45 meter(lang) en komt op korte afstand van de woningen aan de Nijverheidsstraat en de Nieuwe Gouwe W.Z..

Wij als bewoners maken ons ernstig zorgen over deze ontwikkeling en wij willen graag in gesprek met de gemeente (wethouder Oppelaar en de leden van de gemeenteraad in de commissie fysieke omgeving) om te begrijpen hoe de gemeente tegen deze ontwikkeling aankijkt en of de gemeente onze zorgen kan wegnemen.

De zorgen van de bewoners betreffen (in willekeurige volgorde) de volgende effecten van de voorgestelde nieuwbouw:

- Afname van woongenot (en waarde) van onze woningen doordat de voorgestelde nieuwbouw direct en indirect daglicht in de woningen en tuinen wegneemt en het uitzicht vanuit de woningen reduceert tot het nieuwe gebouw;*
- De vervuiling van het aanzicht vanuit de toegangsroute naar Gouda (de Nieuwe Gouwe Oostzijde) ;*
- De toename van verkeersbewegingen en daarmee gepaard gaand geluid vooral omdat deze plaatsvinden dicht bij en tussen bestaande woningen;*
- Het extra risico op wateroverlast in een gebied dat toch al risicogebied is;*
- Het vergroten van hittestress in een gebied dat daarvoor al buitengewoon gevoelig is*
- Afname van (formele en informele) werkgelegenheid;*
- Feitelijk onmogelijk maken van het recht van overpad door de positie van kolommen onder het gebouw;*
- Het veroorzaken van extra kosten voor de bewoners doordat muren van reeds 60 jaar bestaande gebouwen worden gesloopt.*
- Overlast tijdens de sloop en nieuwbouw*
- Schade aan bestaande woningen en andere gebouwen als gevolg van de sloop en nieuwbouw*

Overigens vragen wij ons af of de gemeente zich realiseert dat goedkeuring van deze bouwplannen het bouwen van woningen in het gebied Kromme Gouwe voor langere tijd onmogelijk maakt

Tenslotte vragen wij ons af hoe deze bouwplannen zich verhouden tot de omgevingsvisie van de gemeente Gouda.

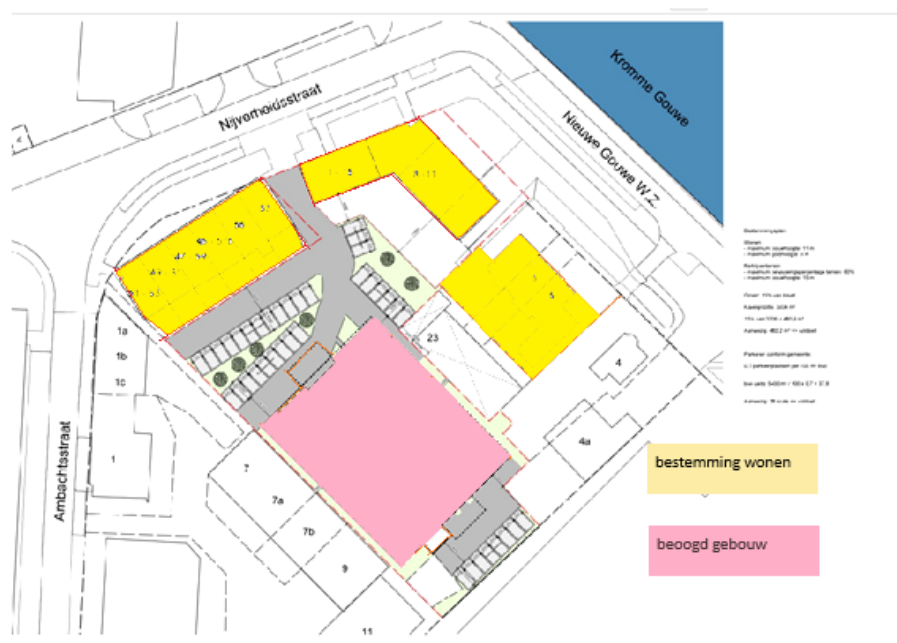
- **Algemeen**

Op 20 juni 2023 is door HSA vastgoed te Nieuwerkerk aan den IJssel een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning (*dossiernr 2023-00008074*). Het betreft de nieuwbouw van opslagunits ter hoogte van Nijverheidsstraat. De ODMH heeft op mijn verzoek op 14 september de geanonimiseerde gegevens van de aanvraag ter beschikking gesteld. Het blijkt te gaan om een volumineus gebouw van ruim 40 meter lang, 30 meter breed en 15 meter hoog. De plek waarop het gebouw zou moeten komen ligt op een binnenterrein aan twee kanten op korte afstand grenzend aan woningen, onder meer die van ons.

In de huidige situatie bevinden zich op het terrein een aantal loodsen/ garages. Deze bestaan uit een begane grond en een zadeldak. De hoogte van de bestaande loodsen is beperkt (nokhoogte ongeveer 5 meter).

De ODMH deelde oorspronkelijk mee dat een besluit over de aanvraag uiterlijk medio december moet worden genomen. Op dat moment ontstaat ook de mogelijkheid om bezwaar te maken. Recent meldde de ODMH dat de beslistermijn nu tot 24 januari 2024 loopt.

Afbeelding 1: situatie



- **Effecten**

- Woningbouw

De voorgestelde nieuwbouw van bijna 600 opslagunits vergt een forse investering. Daardoor wordt voor de komende jaren eventuele woningbouw op het deel van gebied Kromme Gouwe begrensd door Jaagpad, Ambachtstraat, Nijverheidsstraat, Nieuwe Gouwe Westzijde en Pijpenpad feitelijk onmogelijk gemaakt. Behalve de aanvraag voor de nieuwbouw van opslagunits die hier besproken worden loopt er op dit moment minimaal één andere aanvraag voor een omgevingsvergunning voor

een bedrijfspand. Ook de eventuele goedkeuring van deze aanvraag maakt woningbouw hier feitelijk onmogelijk.

- Omgevingswet

Per 1 januari gaat de Omgevingswet in. Ter voorbereiding daarvan heeft de gemeente Gouda een omgevingsvisie vastgesteld. Wanneer voor 1 januari 2024, bijvoorbeeld in december 2023 een besluit zou worden genomen over de hier besproken aanvraag bestaat het risico dat de gedachten achter de omgevingsvisie onvoldoende tot hun recht komen. Eén van de onderwerpen in die omgevingsvisie is bijvoorbeeld participatie: overleg met andere partijen die effecten ondervinden van (nieuw-) bouwplannen. In dit geval is daar geen sprake van geweest. Andere onderwerpen in de omgevingsvisie zijn bijvoorbeeld Welstandstoezicht Historische uitvalswegen (Van Bergen IJzendoornpark) en prettig woon- en leefklimaat voor iedereen.

- Uitzicht, aanzicht en lichttoetreding

Het nieuwe gebouw bevindt zich ten zuiden, respectievelijk zuidwesten van de bestaande woningen. Het uitzicht van de woningen zal daarmee aanzienlijk wijzigen en de lichttoetreding idem.

Afbeelding 2: uitzicht en lichttoetreding vanuit achtertuinen voor en na nieuwbouw



Ook vanaf de straat (Nieuwe Gouwe Oostzijde, ter hoogte van het Van Bergen IJzendoornpark) zal het aanzicht aanzienlijk gaan wijzigen.

Afbeelding 3: aanzicht Nieuwe Gouwe Westzijde vanaf park voor en na nieuwbouw



- Verkeers- en geluidsconsequenties

In het bouwplan voorziet in vier bouwlagen. Op iedere bouwlaag wordt een groot aantal opslag units gerealiseerd:

Begane grond:	98 opslag units
Eerste verdieping:	126 opslag units
Tweede verdieping:	162 opslag units
Derde verdieping:	178 opslag units

In totaal gaat het dus om 564 opslag units.

De totale bvo van het project is ongeveer 6400 m2, volgens de architect is de bvo van de units 5400.

In het plan wordt voorzien in 38 parkeerplaatsen (0,7 per 100m2 bvo). Als de totale bvo (6400m2) wordt meegenomen zouden dat er 45 moeten zijn.

In het plan wordt geen inschatting gegeven van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw. Gaan we uit van een 80% bezetting van de opslagunits en een gemiddelde bezoekfrequentie van 1 maal per twee weken dan komen we op: 80% van 564 = 450 verkeersbewegingen per week bij alleen gebruik van de opslagunits door particulieren. Een

soortgelijk bedrijf (Shurgard) adverteert nu met zakelijke opslag. Dat zou het aantal verkeersbewegingen nog veel sterker laten stijgen. Dat verkeer moet allemaal via de vrij nauwe doorgang tussen de woningen naar de Nijverheidsstraat en over de Nijverheidsstraat. Omdat daar geen voorzieningen zijn voor voetgangers en fietsers zal de situatie daar alleen maar gevaarlijker worden.

Het voorgestelde bouwplan valt onder de omschrijving 52109 (SBI) , B (nummer): Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte), milieu klasse 2 en kent een richtafstand tot gevoelige bestemmingen (onder andere woningen) van 30 meter. Overigens: als ook meer zakelijke klanten gebruik gaan maken van de opslagunits gaat de omschrijving meer lijken op een distributiecentrum 52102 (SBI), A (nummer: Distributiecentra, koelhuizen met een richtafstand van 50 meter en milieu klasse 3.1.

De geluidsconsequenties zullen vermoedelijk vooral bepaald worden door het laden en lossen en de verkeersbewegingen en bij particulier gebruik van de opslagunits ook 's avonds en in het weekend optreden.

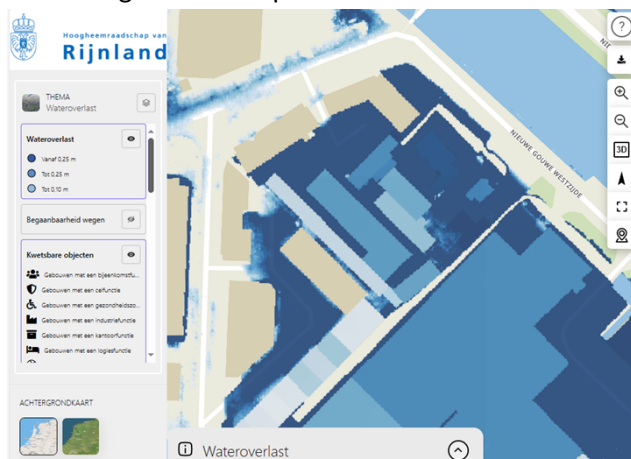
- Consequenties voor de werkgelegenheid

Op dit moment zijn er in de loodsen op het terrein waar de nieuwbouw gepland is naar schatting een kleine 25 formele en informele arbeidsplaatsen. Na sloop van de loodsen voor nieuwbouw vervallen deze. Gezien de aard van de nieuwbouw (opslagunits) zal de werkgelegenheid zeer beperkt zijn: een of enkele arbeidsplaatsen. Dat betekent een verlies aan arbeidsplaatsen van enkele tientallen. Overigens is het de vraag of een gebouw als hier voorgesteld wel op een bedrijventerrein past. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats en er is ook geen werkgelegenheid.

- Consequenties voor waterbeheer en warmte

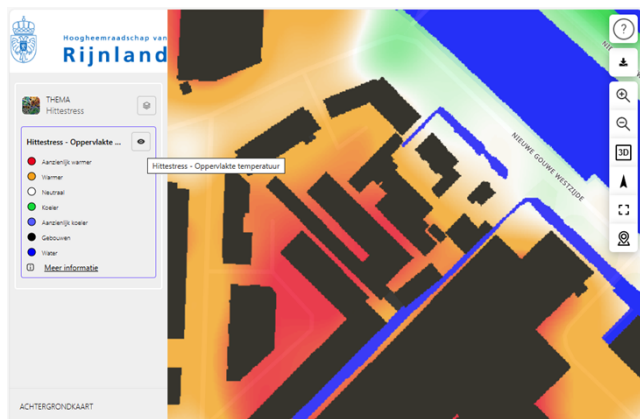
Er komt een fors gebouw te staan. Het terrein is vrij laag en polder Spruit is vrij klein (ongeveer 20 ha). Op de kaart van het Hoogheemraadschap Rijnland wordt aangegeven dat het gebied waar de nieuwbouw is voorzien grote risico's op wateroverlast kent.

Afbeelding 4: risico's op wateroverlast



Het gebied is volgens Rijnland ook gevoelig voor hittestres. De nieuwbouw van een volumineus donker gekleurd gebouw zal die gevoeligheid zeker vergroten.

Afbeelding 5: risico's op hittestress



- Effecten tijdens de sloop en nieuwbouw

Op het terrein waar de nieuwbouwactiviteiten plaats gaan vinden staat een groot aantal garageboxen en opslagloodsen. Deze zullen moeten worden gesloopt. Daarbij komt zeker ook asbest vrij. Voor een groot deel zal ook de huidige fundering (beton en palen) moeten worden verwijderd. De afvoer van het sloopafval zal allemaal via de ruimte tussen de woningen aan de Nijverheidsstraat plaats moeten vinden. De vraag daarbij is ook of er grond moet worden afgevoerd en aangevoerd. En of dat zo maar is toegestaan.

Ook de nieuwbouw zelf zal met aanzienlijke werkzaamheden en aan- en afvoer van materialen gepaard gaan. Ook deze aan- en afvoer dient tussen de woningen aan de Nijverheidsstraat plaats moeten vinden.

Zowel sloop als nieuwbouw zullen overlast veroorzaken voor de bewoners van de woningen en de omringende bedrijven.

- Schade aan bestaande gebouwen

Het zal niet te voorkomen zijn dat door de sloop- en nieuwbouw werkzaamheden schade zal ontstaan aan bestaande bebouwing. Ook dient de bereikbaarheid van diverse gebouwen tijdens de sloop en nieuwbouw gegarandeerd te zijn. Bij de beoordeling van de aanvraag door de ODMH dient dit ook in beschouwing te worden genomen.

Enkele panden grenzend aan het bouwterrein hebben recht van overpad naar de openbare weg. Dit recht dient eveneens gerespecteerd te worden. Op dit moment is in de eindsituatie het recht van overpad feitelijk niet bruikbaar door de plaatsing van de kolommen voor de eerste verdieping. Tijdens sloop en bouw zal ook in de praktijk het recht van overpad uitgeoefend moeten kunnen worden.

- Extra kosten voor de bewoners

De muren van bepaalde gebouwen op het projectterrein grenzen aan percelen van andere eigenaren. Met het zonder meer slopen van die muren verdwijnt de erfafscheiding die al vanaf de nieuwbouw van de loodsen bestaat (jaren 60).

- **Procedures**

Op 20 juni 2023 is een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van opslagunits. De ODMH heeft deze aanvraag in behandeling genomen. Volgens eerdere informatie van de ODMH zou de beslistermijn medio december eindigen, recente informatie geeft 24 januari 2024 als datum waarop de beslistermijn eindigt. Als daarna besluitvorming heeft plaatsgevonden start een periode van 6 weken waarin belanghebbenden bezwaar kunnen maken.

De bewoners van de Nieuwe Gouwe Westzijde hebben een gesprek aangevraagd bij de wethouder (Oppelaar). Op onze aanvraag voor een gesprek met de wethouder werden de bewoners eerst benaderd door de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH). Deze dienst gaf aan dat als de bouwplannen binnen het bestemmingsplan vallen het besluit van de omgevingsdienst definitief is en noch de gemeenteraad, noch het college van B&W daar iets aan kan doen. Enerzijds dateert het bestemmingsplan uit 1992 (de versie van 2014 is een zogenaamd conserverend bestemmingsplan, is opgesteld aan allerlei regels te voldoen en verschilt inhoudelijk niet van het eerdere plan), anderzijds is de architect van het bouwplan al geruime tijd in overleg met de ODMH om te zorgen dat de bouwplannen binnen het bestemmingsplan passen. Voorbeelden van dit laatste: in het bestemmingsplan staat: maximale bouwhoogte 15mtr, bebouwingspercentage 60% van bouwvlak (ofwel 1537m² en aantal parkeerplaatsen 37,8. Het ontwerp is 15mtr hoog, heeft een bebouwingsoppervlakte van 1503m² en heeft 38 parkeerplaatsen. Bewoners zullen zeker tegen een eventueel goedkeuringsbesluit door de ODMH in beroep gaan. Maar bewoners zijn ook bijzonder benieuwd hoe de gemeente (raad en B&W) tegenover deze bouwplannen staat en of de gemeente bereid en in staat is de zorgen van de bewoners weg te nemen. Op gemeenteniveau is bijvoorbeeld recent de **omgevingsvisie** opgesteld, de **verordening fysieke leefomgeving** en de **bedrijventerreinvisie Gouda 2021-2030**. Deze visies zouden heel goed invloed kunnen/ moeten hebben op vigerende bestemmingsplannen. Een ander zeer recent voorbeeld is de ambitie van de gemeente om zich actiever in te zetten op de aan- en verkoop van gronden en gebouwen (nieuwsbericht 17 november 2023). Een van de doelstellingen daarbij: “bijvoorbeeld voor het bouwen van meer betaalbare woningen, **effectiever organiseren van bedrijventerreinen**, stadsdistributie of realisatie van nieuwe groenvoorzieningen”. Dat was ook de voornaamste reden voor de bewoners om een **gesprek** aan te vragen met de wethouder.

Overigens geven diverse recente acties van de rijksoverheid ook aanleiding om de vigerende bestemmingsplannen te herzien dan wel anders te interpreteren. We noemen hier de Motie Bontenbal (27-9-2022) over grootschalige distributiecentra en het voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters (12-7-2023).

Na de tussenkomst van de ODMH hebben bewoners nogmaals aangegeven een gesprek te willen hebben met wethouder Oppelaar. Na enige tijd kregen we van de gemeente het bericht dat wethouder Oppelaar niet en wethouder Van Vugt wel de verantwoordelijk wethouder is en dat wethouder Van Vugt onze vragen ambtelijk zal bespreken en dat we daarna een reactie zullen krijgen. Bewoners blijven bij de vraag om een **gesprek**, en gezien het spoedeisend karakter van een en ander een gesprek op **korte termijn met de wethouder**. Ook aan de gemeenteraadsleden uit de **commissie fysieke leefomgeving** willen de bewoners hun zorgen voorleggen. De bewoners zullen daarbij vragen hoe

wethouder, respectievelijk raadsleden over deze ontwikkelingen denken en welke oplossingen zij zien om de nadelige effecten van de voorgestelde nieuwbouw te minimaliseren en daarmee de zorgen van de bewoners.

De bewoners behouden zich het recht voor verdere juridische stappen te zetten .

Contact:

Chris Wiggers

Nieuwe Gouwe W.Z. 7

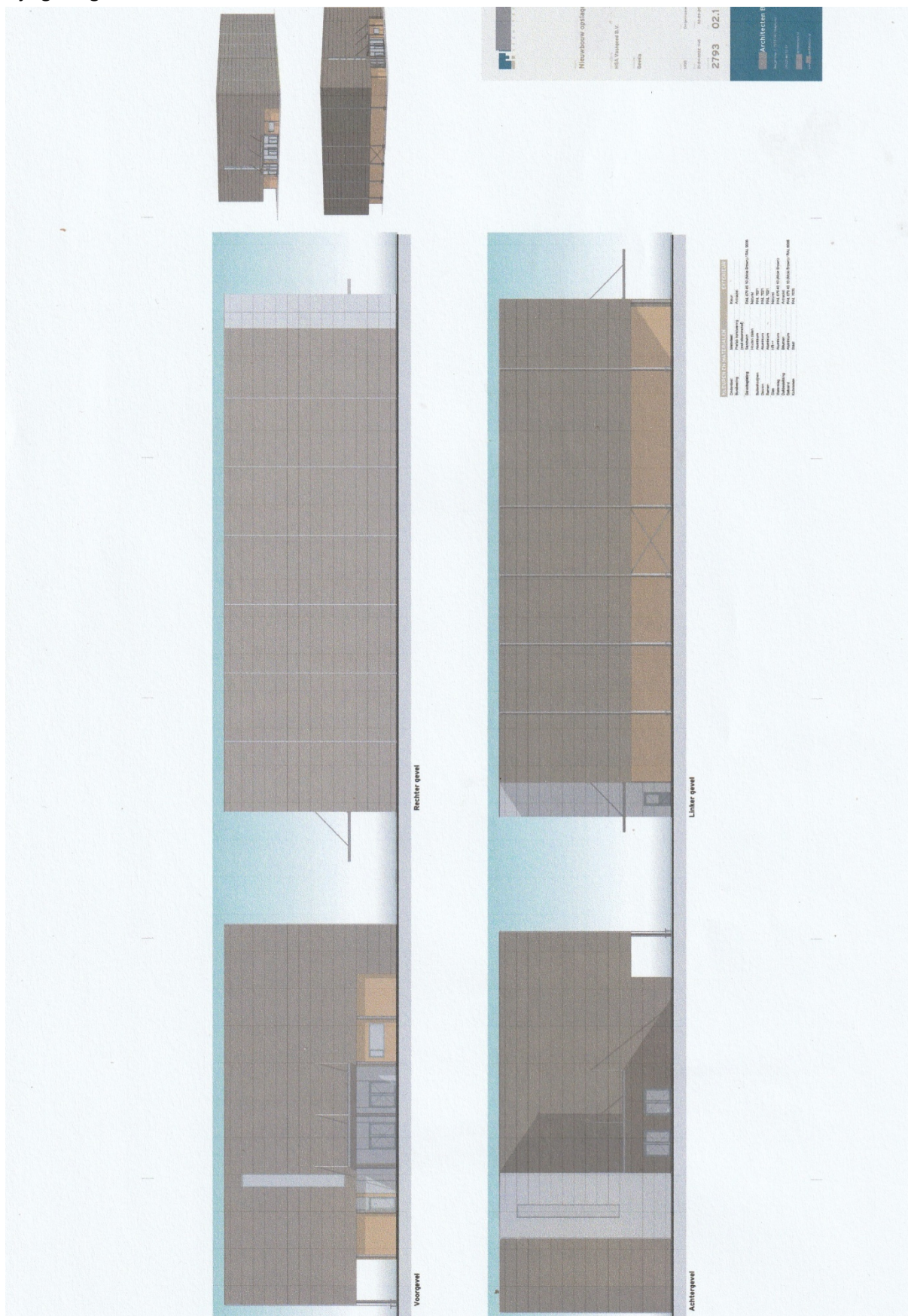
2802AN Gouda

Mail: chriswiggers1951@gmail.com

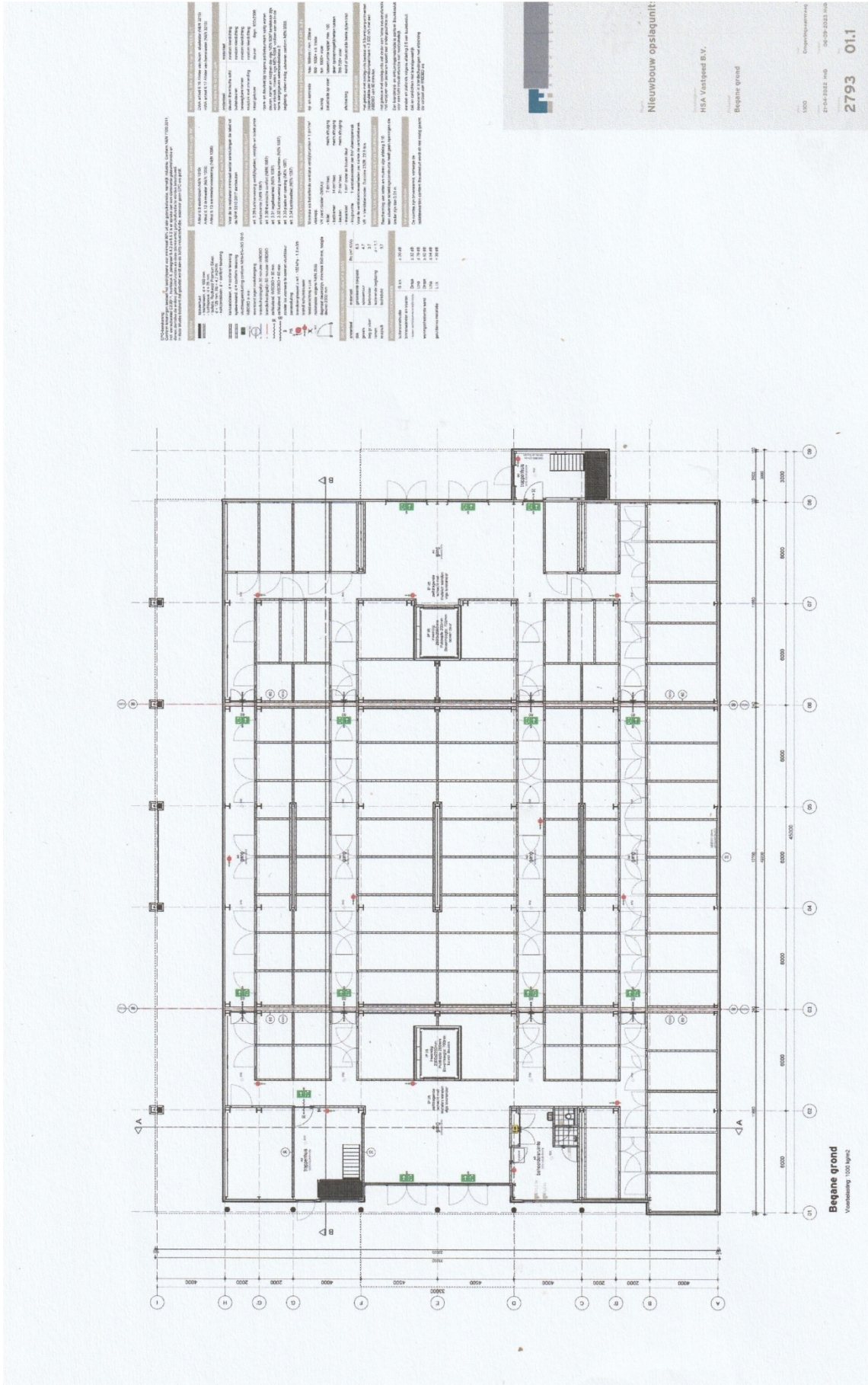
06-46121110

[illegible]

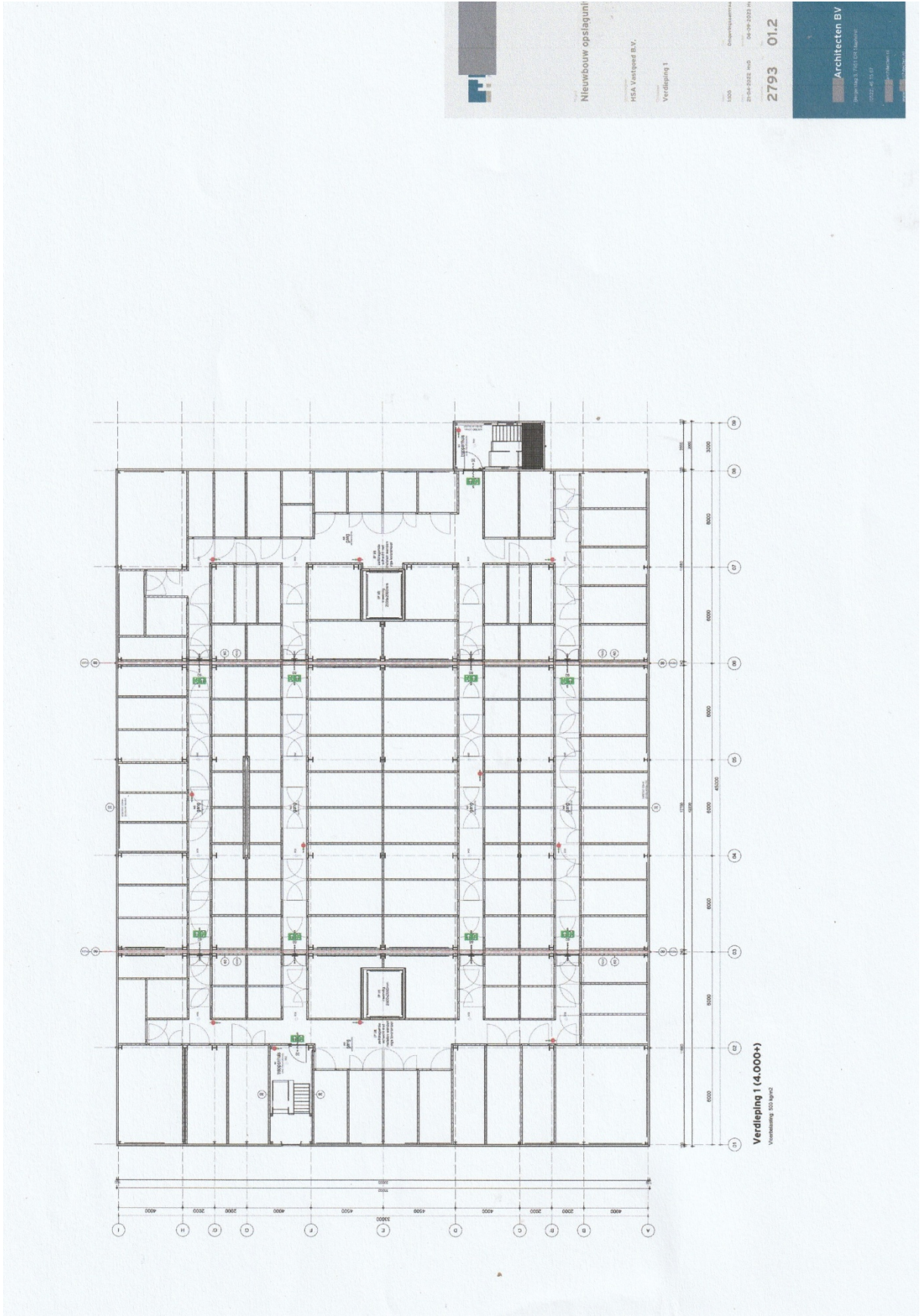
Bijlage 2: gevels



Bijlage 3: grondplan begane grond



Bijlage 4: grondplan verdieping 1



Bijlage 5: grondplan verdieping 2



Bijlage 6: grondplan verdieping 3

