



Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Oosthoef 7, Gouda

Gemeente Gouda
Afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Behoort bij het besluit van de raad van 11 december 2019

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN OOSTHOEF 7, GOUDA

INHOUD

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Zienswijzen
 - 1.3 Ambtshalve wijzigingen
 - 1.4 Vooroverleg provincie en hoogheemraadschap
2. Beantwoording zienswijzen
 - 2.1 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (brief 7 augustus 2019)
 - 2.2 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (brief 11 augustus 2019)
 - 2.3 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (email 18 augustus 2019)
 - 2.4 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (email 26 augustus 2019)
 - 2.5 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (brief 27 augustus 2019)
 - 2.6 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (brief 1 september 2019)
3. Ambtshalve wijzigingen
 - 3.1 Toelichting en bijlage
 - 3.2 Regels

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Oosthoef 7 is recentelijk basisschool De Oosthoef gesloopt, hiervoor in de plaats zal een 'Knarrenhof' worden gerealiseerd. Dit betreft een woongebouw met 24 levensloopbestendige appartementen voor senioren dat via collectief particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 juli 2019 tot en met 4 september 2019 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn 4 schriftelijke zienswijzen en 2 zienswijzen per email ingediend door omwonenden. De zienswijzen zijn in bijgaande "Nota van beantwoording zienswijzen" samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen.

Ten aanzien van de inhoud

De 6 ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd.

1.3 Ambtshalve wijzigingen

Het is wenselijk om het bestemmingsplan op een tweetal punten ambtshalve te wijzigen. De in deze nota voorgestelde wijzigingen hebben tot doel om de problematiek rond stikstofdepositie in kaart te brengen en de aan huis gebonden bedrijvigheid te beperken.

1.4 Vooroverleg provincie en hoogheemraadschap

Op grond van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente het wettelijk vooroverleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie Zuid-Holland, hieruit zijn geen zienswijzen of inspraakreacties naar voren gekomen.

2. Beantwoording zienswijzen

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

2.1 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (brief 7 augustus 2019)

Zienswijze 1

Er is moeite met de hoogte van de beoogde bebouwing, deze bestaat uit 3 lagen met een maximale hoogte van 11 meter.

Commentaar

In de huidige planologische situatie is er al een bouwvlak tegenover de woning van reclamant voorzien met een maximum bouwhoogte van 4 m. Binnen de contouren van dit bouwvlak wordt er binnen dit nieuwe bestemmingsplan een compacter bouwvlak voorgesteld dat hetzelfde is gesitueerd ten opzichte van de gevel van de woning van reclamant, maar dan minder breed. Daarentegen wordt de maximale bouwhoogte 11 meter. Er is begrip voor de zorgen die worden geuit, het nieuwe gebouw wordt inderdaad hoger en in de praktijk wordt er dichter bij de woning gebouwd. Vanuit een goede ruimtelijke ordening voorziet het plan in een passende invulling voor de locatie. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen wordt deze herontwikkeling inpasbaar geacht, omdat aansluiting is gezocht met de hoogte van de bestaande bebouwing bij de zuidelijk gelegen eengezinswoningen waar reclamant woonachtig is. De voorgestelde maximale bouwhoogte van 11 meter is ook een gebruikelijke hoogte bij nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Daarbij wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van de woningen aan de Rodenburg (minimale afstand van 22 m). In vergelijking elders in de wijk staan de gevels van woningen op respectievelijk 9 m, 14 m, 16m, 24m en 28m van elkaar vandaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Er is moeite met de situering pal tegenover de eigen woning en dicht tegen de slootkant.

Commentaar

Zoals hierboven is aangegeven is er in het huidige bestemmingsplan al een bouwvlak opgenomen die ook tegen de slootkant aanligt en grenst tegenover de woning van reclamant. De planopzet is zodanig gekozen dat het ontwerp binnen de omgeving past. Zo is het appartementengebouw zodanig geplaatst, dat er zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met het aanwezige groen en de bestaande ontsluiting. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Er is moeite met het verdwijnen van het vrije uitzicht.

Commentaar

Het vrije zicht waaraan gerefereerd wordt heeft nu een groene invulling en wordt straks deels bebouwd waardoor er uitgekeken wordt op een geveldeel met 3 bouwlagen. Zoals hierboven al is aangegeven is er op grond van het huidige bestemmingsplan al bebouwing toegestaan op de locatie langs de slootkant tegenover de woning van reclamant. Deze mogelijkheid wordt in het voorliggende bestemmingsplan nu ook ingevuld, weliswaar iets hoger maar tegelijkertijd ook iets smaller met ten westen een tuin en ten oosten een groenstrook. Dat de herontwikkeling kan leiden tot een beperking van het uitzicht en de privacy wordt niet ontkend en is inherent aan de ontwikkeling in een stedelijke omgeving.

Het aspect verlies aan uitzicht is meermaals beoordeeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en er is herhaaldelijk overwogen dat aan een bestemmingsplan, geldende als een planologische maatregel, nimmer blijvende rechten op uitzicht kan worden ontleend. Enige mate van (toename van) inkijk is in een stedelijke omgeving, zo ook hier, te verwachten. De bebouwing die nu met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening acceptabel en passend in deze omgeving geacht. Bebouwing komt niet dichterbij dan wat in het privaatrecht als norm wordt beschouwd of wat elders in Gouda gebruikelijk is bij een straat met aan weerszijden woningen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Er is moeite met het verdwijnen van (een deel) van het groen.

Commentaar

Er is begrip voor het ongenoegen, daar waar nu wordt uitgekeken op groen zal straks deels een gebouw oprijzen. Groen is een belangrijk thema binnen Gouda, het gebouw wordt daarom ook zodanig op het terrein gesitueerd dat er zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de aanwezige waardevolle bomen op het terrein. Daarnaast zal het plan ook voldoen aan de groennorm van 15% uit het beleid Structuurvisie Groen april 2019. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

In 2016 is er een plan gepresenteerd dat uitging van een Knarrenhof van 1 bouwlaag met een puntdak erbovenop. Dit komt niet overeen met het voorliggende plan.

Commentaar

In de loop van de tijd heeft het plan zich verder ontwikkeld, het eindresultaat is 20 november 2018 gepresenteerd in de buurtstee van 16.00 uur tot 20.00 uur. Hiervoor zijn alle buurtbewoners uitgenodigd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (brief 11 augustus 2019)

De punten van bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn alle gelijklopend van aard als de zienswijzen onder hoofdstuk 2.1.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op de zienswijzen onder hoofdstuk 2.1.

2.3 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (email 18 augustus 2019)

Zienswijze 1

Een gebouw van 3 hoog schaadt het huidige groene en open karakter van de locatie

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op zienswijze 1 en 4 onder hoofdstuk 2.1.

Zienswijze 2

Er is onduidelijkheid m.b.t. het proces om een voor de locatie passende maatschappelijke bestemming te zoeken.

Commentaar

Voor de verkoop van de grond is een tender uitgeschreven waar meerdere partijen op hebben gereageerd. In de belangenafweging zijn diverse criteria afgewogen die tot deze keuze heeft geleid: doelgroep; diversiteit; behoefte; grondwaarde; bijdrage aan gemengde wijken; stedenbouwkundige voorkeur; verkeer; bijdrage aan beleid zoals kracht van de samenleving, Woonvisie, langer zelfstandig wonen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Er is moeite met het toekomstige zicht, daar waar er nu wordt uitgekeken op groen komt straks een gevel met ramen die uitkijken op de gevel van reclamant

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op de zienswijzen 3 en 4 onder hoofdstuk 2.1

Zienswijze 4

De verkoopwaarde van de woning van reclamant zal mogelijk dalen

Commentaar

Briefschrijver heeft de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming voor planschade in te dienen, ten gevolge van een waardevermindering van de onroerende zaak. Dit geldt voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is geregeld. In elk geval geldt een normaal maatschappelijk risico van twee procent van de waarde van de onroerende zaak.

Zienswijze 5

De stedenbouwkundige opzet van het plan is niet duidelijk: het lijkt logischer om de bebouwing op de plek van het parkeerterrein te situeren en visa versa.

Commentaar

Het parkeerterrein is in het voorliggende bestemmingsplan direct gelegen aan de Oosthoef. Bij verplaatsing van het parkeerterrein naar het bouwvlak en visa versa zal er extra bestrating nodig zijn. Het aanwezige voetgangerspad ten noorden van de locatie zal verbreed moeten worden om als ontsluitingsweg naar het parkeerterrein te kunnen dienen. Hierdoor ontstaat er meer verharding ten koste van groen, een aantal waardevolle bomen moeten dan worden gekapt. Voor de nieuwbouw betekent deze wijziging dat er uitzicht ontstaat vanuit de gemeenschappelijke tuin op een blinde gevel van het tegenoverliggende flatgebouw aan de Ruigenburg. Tevens gaat dit ten koste van de bezonning in de gemeenschappelijke tuin van het Knarrenhof.

2.4 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (email 26 augustus 2019)

Zienswijzen

De punten van bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn alle gelijklopend van aard als de zienswijzen onder hoofdstuk 2.1.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op de zienswijzen onder hoofdstuk 2.1.

2.5 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (brief 27 augustus 2019)

Zienswijzen

De punten van bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn alle gelijklopend van aard als de zienswijzen onder hoofdstuk 2.1.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op de zienswijzen onder hoofdstuk 2.1.

2.6 Zienswijzen Bewoners Rodenburg, Gouda (brief 1 september 2019)

Zienswijzen

De punten van bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn alle gelijklopend van aard als de zienswijzen onder hoofdstuk 2.1.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op de zienswijzen onder hoofdstuk 2.1.

3 Ambtshalve wijzigingen

De voorgestelde ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, de regels en bijlagen.

3.1 Toelichting en bijlage

Stikstofdepositie

In het kader van de stikstofdepositie is een Aeries-berekening als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan en wordt hiernaar verwezen in de toelichting. De ontwikkeling die het bestemmingsplan Oosthoef 7 mogelijk maakt, heeft geen negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van de omliggende Natura 2000-gebieden.

3.2 Regels

Aan huis gebonden bedrijvigheid

De mogelijkheid voor aan huis gebonden bedrijvigheid is in overleg met de ontwikkelaar uit de regels van artikel 7 'Wonen' gehaald. Bedrijvigheid is niet passend bij het woonconcept en op deze wijze worden extra verkeerstromen van bezoekers vermeden.