

Nota beantwoording Zienswijze

Bestemmingsplan Bodegraafsestraatweg 163 Gouda

Opsteller: Jordy Luitwieler
Status definitief
Opsteldatum: 21 november 2023
Versienummer: 1

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Ingediende zienswijze	3
3	Beantwoording zienswijze	5

1 Inleiding

De gemeente Gouda heeft ingestemd met een voorstel van een ontwikkelaar om het perceel Bodegraafsestraatweg 163 te herontwikkelen. In de bestaande situatie staat er een grote vrijstaande villa. In het nieuwe plan komen er twee gebouwen met in totaal zes appartementen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken was er een postzegelbestemmingsplan nodig. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft volgens procedure voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend. In deze nota leest u de ingediende zienswijze en de beantwoording hier van.

2 Ingediende zienswijze

Geachte raadsleden,

Hierbij maak ik namens de [] wonend aan de [] te [] een zienswijze kenbaar naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bodegraafsestraatweg 163'. Blijkens de publicatie in het Gemeenteblad van 20 september 2023 ligt het bestemmingsplan ter inzage tot en met 1 november 2023. Gelet daarop is deze zienswijze tijdig ingediend. Het voornoemde ontwerpbestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het voornemen om de bestaande leegstaande villa te slopen en twee appartementenvilla's terug te bouwen met in totaal zes appartementen.

Gronden van de zienswijze

Inleiding

1. In het kader van de belangenafweging in relatie tot het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening', moet mede acht worden geslagen op de gevolgen van een bouwplan voor het gebied buiten het bestemmingsplan.¹ Blijft een dergelijke beoordeling uit, dan is het vaststellingsbesluit in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

Bouwhoogte

2. De totale bouwmassa zal met de komst van de appartementencomplexen fors toenemen. Een weergave van de bestemmingsvlakken van het vigerende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan is hieronder opgenomen.

3. Allereerst neemt de oppervlakte van het bouwvlak toe, zowel in westelijke als in noordelijke richting. Ook de maximale goot- en bouwhoogte worden aanzienlijk vergroot. Het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte maken drie bouwlagen mogelijk, met daaronder een halfverdiepte parkeergarage.

4. In de bestaande situatie geldt binnen de woonbestemming een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter. Voor het gedeelte met een kantoorbestemming geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

5. Het ontwerpbestemmingsplan Bodegraafsestraatweg 163 voorziet in een maximale goot- en bouwhoogte van 8,5 respectievelijk 14 meter op het zuidelijke gedeelte. Voor het noordelijke gedeelte zijn deze hoogten 8,5 respectievelijk 13 meter. De maximale goot- en bouwhoogte aan de noordelijke zijde, pal naast de woning van [] worden dus nagenoeg verdubbeld. De appartementen worden gesitueerd ten zuiden van de woning van []. De afstand tussen de appartementen en de woning van [] is beperkt. Dit leidt tot fors nadeel:

a. Gedurende een groot deel van het jaar sprake zijn van (sterk) verminderde inval van zonlicht. Een bezonningsstudie maakt geen onderdeel uit van de motivering van het bestemmingsplan. De gemeente heeft zich kennelijk nog geen beeld gevormd van de impact van de bouwplannen op de bezonnings situatie op het perceel van [].

b. Het uitzicht in zuidelijke richting wordt, in afwijking van de korrel die aan de Bodegraafsestraatweg en de [] gebruikelijk is, sterk beperkt door een langgerekte gevel in oost-westelijke richting. c. De toekomstige bewoners van de appartementen hebben vol zicht in de tuin en in de woning van Van den []. Zijn privacy wordt hierdoor ernstig aangetast. Dat klemmt temeer nu op het noordelijk deel van de projectlocatie voorheen sprake was van een bouwvlak met een kantoorbestemming. Het privacy-aspect wordt hieronder nader toegelicht.

Ernstige aantasting privacy

6. Op het noordelijk deel van de projectlocatie is momenteel sprake van een kantoorbestemming met een maximale bouwhoogte van 7 meter. De hoogte van de nieuwe bebouwing zal, zoals reeds omschreven, ten opzichte van de bestaande bouw mogelijkheden min of meer verdubbelen. Het betreft bovendien de wijziging van een kantoor- naar een woonfunctie met direct uitzicht op het perceel van []

7. Hoewel de afstand tussen de ramen die uitzicht geven op het perceel van [] wille donker 0 C zullen voldoen aan de eisen uit het privaatrechtelijke burendrecht, ontslaat dat de gemeenteraad niet van de verplichting een eigen afweging te maken omtrent de impact van de aantasting van de privacy. Hiervoor was wel aanleiding, gelet op de korte afstand tot het perceel van Van den [] en de daarop aanwezige bebouwing. In een vergelijkbare situatie heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat een dergelijke aantasting van privacy door een toename van inkijk op een aangrenzend perceel waarop een woning was gesitueerd, niet aanvaardbaar was.² In de uitspraak ging het om de realisering van een appartementencomplex met een maximale bouwhoogte van 14,7 meter, waarbij het bouwvlak 2 meter vanaf de erfgrans was gesitueerd en 11 meter van de woning van de appellant. In dit geval is de afstand tot de erfgrans vergelijkbaar en de afstand tot de woning aanzienlijk minder dan 11 meter. Gelet hierop kan aan het bouwplan in de huidige vorm geen medewerking worden verleend.

Onlogische stedenbouwkundige invulling

8. Opgemerkt zij in dat verband nog dat uit de hierboven ingevoegde uitsneden uit de verbeeldingen van het huidige en het nieuwe bestemmingsplan volgt dat het bouwvlak aanzienlijk opschuift in de richting van het perceel van [] stelt vast dat de initiatiefnemer kennelijk per se appartementen wenst te realiseren in het bebouwingslint aan de Bodegraafsestraatweg en de [] dat voor het overige in overwegende mate wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing. Zonder nadere toelichting, die ontbreekt, valt niet in te zien waarom op deze kavel niet kon worden volstaan met bebouwing die naar zijn aard beter past bij de lintbebouwing in de directe omgeving. Dit wekt de indruk dat de initiatiefnemer de hoofdlijnen van de ruimtelijke ordening ter plaatse heeft bepaald, terwijl van de gemeente mag worden verwacht dat zijzelf de regie houdt. Het bouwplan komt dan ook niet doordacht over.

9. Die indruk wordt versterkt doordat direct tegen de erfgrans met het perceel van [] ook nog eens een inrit van een halfverdiepte parkeergarage zal worden aangelegd. Dit locatie van de geplande inrit is niet zichtbaar op de bovenstaande uitsneden, maar de impressies in de plantoelichting maken duidelijk wat de bedoeling is. De hete opzet van het project komt geforceerd over: het plan is eigenlijk te groot gezien de afmetingen van de kavel.

Inschijnende koplampen

10. [] merkt ten slotte nog op dat de locatie van de inrit pal naast de erfgrans van zijn perceel hinder kan geven als gevolg van koplampen die 's avonds in zijn woning naar binnen schijnen. Niet blijkt dat met dit aspect rekening is gehouden

Conclusie

11. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan kan niet worden opgemaakt in hoeverre rekening is gehouden met de (mogelijke) gevolgen van het bouwplan voor [] die hierboven zijn beschreven.

12. [] verzoekt u het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen, te weten door (ten minste) de afstand tussen het bouwvlak en de grens met het perceel van Van den [] aanzienlijk te vergroten en te voorzien in een maximale goot- en bouwhoogte van 5,5 respectievelijk 10 meter.

3 Beantwoording zienswijze

Ernstige aantasting privacy

Op het noordelijk deel van de projectlocatie is momenteel sprake van een kantoorbestemming met een maximale bouwhoogte van 7 meter. De hoogte van de nieuwe bebouwing zal, zoals reeds omschreven, ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden min of meer verdubbelen. Het betreft bovendien de wijziging van een kantoor- naar een woonfunctie met direct uitzicht op het perceel van []

Hoewel de afstand tussen de ramen die uitzicht geven op het perceel van [] zullen voldoen aan de eisen uit het privaatrechtelijke burendrecht, ontslaat dat de gemeenteraad niet van de verplichting een eigen afweging te maken omtrent de impact van de aantasting van de privacy. Hiervoor was wel aanleiding, gelet op de korte afstand tot het perceel van [] en de daarop aanwezige bebouwing. In een vergelijkbare situatie heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat een dergelijke aantasting van privacy door een toename van inkijk op een aangrenzend perceel waarop een woning was gesitueerd, niet aanvaardbaar was.² In de uitspraak ging het om de realisering van een appartementencomplex met een maximale bouwhoogte van 14,7 meter, waarbij het bouwvlak 2 meter vanaf de erfgrens was gesitueerd en 11 meter van de woning van de appellant.

In dit geval is de afstand tot de erfgrens vergelijkbaar en de afstand tot de woning aanzienlijk minder dan 11 meter. Gelet hierop kan aan het bouwplan in de huidige vorm geen medewerking worden verleend.

Antwoord:

Het is begrijpelijk dat het nieuwe gebouw op deze afstand impact heeft. In het originele plan is hier reeds rekening mee gehouden. Zo zijn de belangrijkste verblijfsruimtes als balkons, patio's en woonkamers aan de andere zijde van het gebouw gesitueerd. Aan de zijde van de [] heeft het nieuwe gebouw slechts een dakkapel van een slaapkamer op de bovenste verdieping en een raam van een slaapkamer op de eerste verdieping beperkt zicht op de tuin van de []. In het vigerende bestemmingsplan met bouwhoogte van 7 m aan deze zijde van de locatie is het ook al mogelijk dakkapellen in het dak te maken waarmee zicht op de tuin van de burens kan ontstaan. Door de ontwikkelaar is een voorstel gedaan om extra hoog groen te plaatsen op de grens tussen het perceel Bodegraafsestraatweg 163 en de []. Op deze manier wordt de tuin van de [] grotendeels uit het zicht genomen vanuit het nieuwe gebouw.

Onlogische stedenbouwkundige invulling

Opgemerkt zij in dat verband nog dat uit de hierboven ingevoegde uitsneden uit de verbeeldingen van het huidige en het nieuwe bestemmingsplan volgt dat het bouwvlak aanzienlijk opschuift in de richting van het perceel van [] [] stelt vast dat de initiatiefnemer kennelijk per se appartementen wenst te realiseren in het bebouwingslint aan de Bodegraafsestraatweg en de [] dat voor het overige in overwegende mate wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing. Zonder nadere toelichting, die ontbreekt, valt niet in te zien waarom op deze kavel niet kon worden volstaan met bebouwing die naar zijn aard beter past bij de lintbebouwing in de directe omgeving. Dit wekt de indruk dat de initiatiefnemer de hoofdlijnen van de ruimtelijke ordening ter plaatse heeft bepaald, terwijl van de gemeente mag worden verwacht dat zijzelf de regie houdt. Het bouwplan komt dan ook niet doordacht over. []

Die indruk wordt versterkt doordat direct tegen de erfgrens met het perceel van [] ook nog eens een inrit van een halfverdiepte parkeergarage zal worden aangelegd. Dit locatie van de geplande inrit is niet zichtbaar op de bovenstaande uitsneden, maar de impressies in de plantoelichting maken duidelijk wat de bedoeling is. De hete opzet van het project komt geforceerd over: het plan is eigenlijk te groot gezien de afmetingen van de kavel.

Antwoord:

De huidige ontwikkelaar was niet de eerste die met een plan voor deze locatie kwam. De gemeente heeft in 2022 ook met een andere partij gesproken. Deze partij is echter afgehaakt doordat zij niet konden voldoen aan de ruimtelijke eisen die de gemeente stelde. Met de huidige ontwikkelaar heeft de gemeente een lang ontwikkeltraject achter de rug. De gemeente Gouda heeft aan het begin een lijst van minimale eisen en kaders opgesteld waaraan het plan moest voldoen. Denk aan de afmetingen van de bebouwing, opzet van het perceel en architectuur. De ontwikkelaar heeft middels meerdere overleggen juist zijn plan gedowngraded naar het huidige plan. Dit is ook zeer zorgvuldig met de gemeentelijke stedenbouwkundige en adviseur cultuurhistorie besproken met als doel het plan in te passen binnen het karakteristiek van het historisch lint.

Verder is er door de ontwikkelaar een bezonning/schaduwstudie uitgevoerd om de effecten hiervan door het nieuwe pand op de omgeving te onderzoeken. Uit deze studie is naar voren gekomen dat enkel tijdens de kortste dagen van het jaar de achtertuin in de schaduw komt te liggen. Rekening houdend met de bestaande planologische mogelijkheden op het perceel had dit ook bij een ander plan niet uitgesloten kunnen worden.

Naar de visie van de gemeente past dit plan ruimtelijk binnen het lint. Dit komt door de doorzichten tussen de gebouwen, de opbouw van de gebouwen (2 lagen met kap, waarbij het samengestelde zadeldak ook nog met 1 m afraapt richting de) en de diverse hedendaagse architectuur. Het plan heeft tevens een positief onafhankelijk advies vanuit de Adviescommissie Omgevingskwaliteit ontvangen. Ook een wijziging van kantoor naar wonen is niet abnormaal op een locatie als deze. Een kantoorfunctie kan tevens ook de omschreven overlast zoals inkijk veroorzaken.

Inschijnende koplampen

merkt ten slotte nog op dat de locatie van de inrit pal naast de erfgrens van zijn perceel hinder kan geven als gevolg van koplampen die 's avonds in zijn woning naar binnen schijnen. Niet blijkt dat met dit aspect rekening is gehouden.

Antwoord:

Tussen de nieuwe inrit en de woning aan de staat reeds een haag die wordt behouden. Verder bevindt zich ook een bijgebouw tussen de woning aan de en de aan te leggen inrit. De overlast van inschijnende koplampen zal daardoor beperkt zijn. Tevens omdat het aantal verkeersbewegingen van zes woningen niet bijzonder groot zal zijn. Daarnaast zullen de verkeersbewegingen op het perceel langs de erfgrens zijn waar nu haaks op de erfgrens geparkeerd wordt en dus richting de burens geschieden wordt met koplampen. In de nieuwe situatie wordt op deze plek alleen langs de kavelgrens gereden.

Conclusie

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan kan niet worden opgemaakt in hoeverre rekening is gehouden met de (mogelijke) gevolgen van het bouwplan voor die hierboven zijn beschreven.

verzoekt u het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen, te weten door (ten minste) de afstand tussen het bouwvlak en de grens met het perceel van aanzienlijk te vergroten en te voorzien in een maximale goot- en bouwhoogte van 5,5 respectievelijk 10 meter.

Antwoord:

De gemeente heeft eerder verklaard zijn medewerking te willen verlenen aan dit plan. Dit is ook middels een overeenkomst afgesproken met de ontwikkelaar. Het niet vast stellen van dit bestemmingsplan is daarom geen optie meer. Daarnaast stelt de ontwikkelaar zich zeer meewerkend op richting de

omwonenden. Gezien de constructieve gesprekken die lopen om de ruimtelijke impact van het plan op de bestaande woning van de te beperken is er wat de gemeente betreft geen aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen.

