



Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Fluwelensingel 86, te Gouda

Datum: 14 januari 2020



INHOUD

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Zienswijzen
 - 1.4 Aanpassing bestemmingsplan
 - 1.3 Ambtshalve wijzigingen
 - 1.4 Vooroverleg provincie en hoogheemraadschap
2. Beantwoording van zienswijze
3. Ambtshalve wijzigingen
 - 3.1 Toelichting en bijlagen
 - 3.2 Plankaart en regels



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de percelen Fluwelensingel 86 en 86-a met bijbehorende gronden en de zuidelijk hiervan gelegen strook grond is momenteel een kringloopwinkel gevestigd en staan diverse verouderde bedrijfspanden. Voor deze gronden is een herontwikkelingsplan opgesteld dat voorziet in de bouw van 24 grondgebonden woningen.

1.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 3 oktober tot en met woensdag 13 november 2019 ter inzage gelegen. Gedurende die periode is één schriftelijke zienswijze binnengekomen ondertekend door drie omwonenden. De zienswijze is hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van tervisielegging ontvangen.

Ten aanzien van de inhoud

De ingekomen zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

1.3 Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is, in overleg tussen ontwikkelaar en gemeente, gekozen om twee woningen te laten vervallen. Het totaal aantal te realiseren woningen komt hiermee uit op 24. De hiermee vrijkomende grond zal een groene invulling krijgen.

1.4 Ambtshalve wijzigingen

Naast enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting is er vanuit de gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk voor gekozen twee woningen uit het ontwerpbestemmingsplan, de tweekapper, te laten vervallen om hier een groenvoorziening te realiseren. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van de verbeelding en op diverse plaatsen is er hieromtrent een tekstuele aanpassing van de toelichting doorgevoerd.

In het kader van de programmatische aanpak stikstof is een berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen negatief effect als gevolg van stikstofdepositie valt te verwachten.

1.5 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 van zienswijze - 1242692

De zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan gaat - kort samengevat – in op verwachte nadelige gevolgen voor het groen in de wijk en verkeersontsluiting.

Groen

1. Indieners van de zienswijze stellen dat de gemeente Gouda zich blijkens de Structuurvisie Groen 2018 (2019) ten doel stelt door middel van toename van het openbaar groen de leefbaarheid van de stad en capaciteit van de waterberging te vergroten en wateroverlast en hittestress te verminderen. Het kappen van 15 bomen in het plangebied lijkt hiermee niet in overeenstemming. De bomen bepalen voor een groot deel het aanzicht in de wijk en zorgen voor positieve leefbaarheid voor bewoners. Het behouden van deze bomen is gewenst.
2. Indieners van de zienswijze geven aan dat het percentage openbaar groen meer dan de helft lager is dan gestelde norm van 15% in de Structuurvisie. Er is sprake van daling van het openbaar groen. Daarbij geven zij aan dat de genoemde compensatie maatregelen onvoldoende bijdragen aan de groenbeleving. Parkeerplaatsen in halfverharding kunnen niet daadwerkelijk onder openbaar groen worden verstaan.
3. Indieners van de zienswijze geven aan dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan de aannahme is gedaan dat door oplevering van achtertuinten met tuinaarde er ten minste 50% van deze tuinen worden gerealiseerd met groen. Deze tuinen kunnen niet onder de noemer 'openbaar groen' worden geschaard.
4. Indieners van de zienswijze vragen zich af waar het percentage van 6,2% openbaar groen in het bestemmingsplan nu daadwerkelijk op gebaseerd is.

Ontsluiting

1. Indieners van de zienswijze stellen dat in het bestemmingsplan wordt gesteld dat vanwege de onwenselijkheid van het gebruik van een extra zijweg voor de Fluwelensingel het verkeer via de IJssellaan (en dus ook via De Kwekerij en Schooltuinen) wordt geleid. Onduidelijk is of het bouwverkeer ook via deze route gebruik zal gaan maken. Volgens indieners van de zienswijze is het wenselijk het bouwverkeer toegang tot het bouwgebied te verschaffen via de Fluwelensingel. Tevens wordt aangegeven dat de huidige inrichting van (mede parkeergelegenheid) voor bewoners van deze straat en het wegdek van de IJsselstraat al ver beneden peil zijn en het bouwverkeer dit verder zal schaden en er hinder zal worden ondervonden door bewoners van de genoemde straten.
2. Indieners van de zienswijze geven aan dat in de planvorming lijkt te zijn voorzien dat de bewoners van de Kwekerij voor het achterpad hierbij recht van overpad zullen verlenen aan de nieuw te realiseren woningen. De verwachting is dat de toekomstige bewoners, bouwverkeer of andere bezoekers het achterpad gaan gebruiken met gemotoriseerde voertuigen



Reactie gemeente:

Groen:

1. Uit de Bomen Effect Analyse (nu als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan) blijkt dat het uitgangspunt is geweest om duurzaam behoud van de bomen mogelijk te maken. Echter geldt er voor de bomen in de huidige situatie al een zeer beperkte toekomstverwachting. De bomen zijn slecht verplantbaar en daarom wordt er geadviseerd af te zien van verplanting.
2. De planontwikkeling voor deze locatie loopt al geruime tijd en is gestart voordat de structuurvisie groen werd opgesteld. De planuitwerking en de hiermee gemoeide grondverkoop is destijds gestart op basis van uitgangspunten en randvoorwaarden en zonder de norm uit de nieuwe structuurvisie dat tenminste 15% groen moet worden aangelegd. Het is dan ook niet reëel om gedurende het hierop gebaseerde ontwikkelproces nieuwe randvoorwaarden te gaan stellen. Desondanks is met de ontwikkelaar gekeken om toch tot een maximale groeninvulling te komen. In 2017 is door het college besloten tot grondverkoop, waarbij toen bekend was dat het areaal groen met 330 m² van het totaaloppervlak zou toenemen. Dit vertegenwoordigde een percentage van 5% openbaar groen. Tijdens de planuitwerking met de ontwikkelaar zijn alle mogelijke optimalisaties toegepast. Dit heeft geresulteerd in een verdere toename van groen binnen het plangebied tot uiteindelijk 6,4% openbaar groen, zoals bedoeld in de structuurvisie Groen.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen en extra groen toe te voegen.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze is, in overleg tussen ontwikkelaar en gemeente, gekozen om twee woningen te laten vervallen. Het totaal aantal te realiseren woningen komt hiermee uit op 24. De hiermee vrijkomende grond zal een groene invulling krijgen. Dit resulteert in een verdere toename van groen binnen het plangebied tot uiteindelijk 13,4% openbaar groen zoals bedoeld in de structuurvisie Groen.

3. Om een verdere bijdrage aan klimaatadaptie te leveren wordt, bovenop de te realiseren 13,4% openbaar groen, bij oplevering van de woningen de voor- en achtertuinen worden voorzien van zwarte aarde in plaats van zand. De tuinen vertegenwoordigen een oppervlakte van 2.529 m² (38,2% van het plangebied). Op deze wijze worden toekomstige bewoners gestimuleerd om de tuin met groen in te richten in plaats van te verhard. De verwachting is dat 50% van dit oppervlak, hoewel niet openbaar, daadwerkelijk groen/onverhard zal blijven.
4. Om het openbaar groen te borgen is hieraan de bestemming 'groen' toegekend. Het totale oppervlakte groen bedraagt 13,4% van het totale plangebied.

Ontsluiting:

1. Hoewel de zorgen omtrent (de route van) het bouwverkeer begrijpelijk zijn, moet worden opgemerkt dat die aspecten niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan. De route van bouwverkeer is namelijk een uitvoeringsaspect. Dergelijke aspecten kunnen niet in de regels van een bestemmingsplan worden opgenomen. De feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar c.q. de aannemer van de bouw. In de komende fase zal de uitvoeringsmethode door ontwikkelaar c.q. aannemer verder uitgewerkt worden, waarbij voorkomen dient te worden dat er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt aan de omliggende woningen en wegen. Bij schade ligt ook daar de aansprakelijkheid. Ontwikkelaar zal tijdig met bewoners in overleg treden over de (on)mogelijkheden omtrent (de route van) het bouwverkeer en waar mogelijk rekening houden met de wensen van de bewoners.
2. Er zal naast het genoemde gezamenlijke achterpad van de bewoners van de Kwekerij een ontsluiting worden gerealiseerd voor het achterpad van het blok nieuw te realiseren woningen achter de Kwekerij. Deze ontsluiting is gesitueerd op een ander perceel dan het achterpad van de bewoners van de kwekerij. Deze ontsluiting zal geschieden via een pad, een stoep, vallend binnen het projectgebied en dus niet op of via het achterpad van de bewoners van de Kwekerij. Op deze wijze hoeven de bewoners van de nieuw te realiseren woningen dan ook geen gebruik te maken van het achterpad van de bewoners van de Kwekerij. Over de afscheiding tussen beide ontsluitingen kunnen met de ontwikkelaar of toekomstige bewoners



privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt. Daarnaast bestaat voor de bewoners van de Kwekerij de mogelijkheid het achterpad af te sluiten voor overige verkeer. Dergelijke private activiteiten kunnen echter niet in de regels van een bestemmingsplan worden opgenomen.

Buiten het toevoegen van extra openbaar groen geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan op andere punten aan te passen.



3 Ambtshalve wijzigingen

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

3.1 Toelichting en bijlagen

Naast enkele niet inhoudelijke tekstuele verbeteringen in de toelichting is er vanuit de gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk voor gekozen een tweetal woningen uit het ontwerpbestemmingsplan, de tweekapper, te laten vervallen en hier een groenvoorziening te realiseren.

- Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van de plankaart en op diverse plaatsen heeft er hieromtrent een tekstuele aanpassing van de toelichting plaatsgevonden.
- In het kader van de stikstofdepositie is een Aerius-berekening als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan en wordt hiernaar verwezen in de toelichting. De ontwikkeling die het bestemmingsplan Fluwelensingel 86 mogelijk maakt, heeft geen negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van de omliggende Natura 2000-gebieden.
- Per abuis is de Bomen Effect Analyse waarnaar in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt verwezen niet toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Bij het vaststelling van het bestemmingsplan Fluwelensingel 86 is dit alsnog gebeurd.

3.2 Verbeelding en regels

Naast enkele niet inhoudelijke tekstuele verbeteringen in de toelichting is er vanuit de gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk voor gekozen een tweetal woningen uit het ontwerpbestemmingsplan, de tweekapper, te laten vervallen om hier een groenvoorziening te realiseren.

- Op de verbeelding is hieraan nu de bestemming 'Groen' gegeven, net als aan de groene strook naast het middelste bouwblok. Daarnaast is op de plankaart in de bouwvlakken het maximum aantal wooneenheden aangegeven.
- Bij de regels worden de begrippen 'huishouden' en 'wonen' toegevoegd aan de begrippenlijst.
- Aan artikel 6.2 wordt toegevoegd dat ter plaatse van een bouwvlak het aantal woningen niet meer mag bedragen dan met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven op de verbeelding. Op de verbeelding is hieromtrent ook het aantal woningen per bouwvlak aangegeven.
- Artikel 6.4 is toegevoegd dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft nadere eisen te stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie met het oog op het aspect externe veiligheid.
- Aan artikel 6.5.1 onder e is toegevoegd dat naast de beroepsmatige activiteiten, ook de bedrijfsmatige activiteiten dienen te geschieden door de bewoner van het perceel.
- Aan artikel 6.5.1 onder f is aangegeven dat er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Het begrip 'bedrijfsmatig' is hieraan toegevoegd.
- In artikel 8.2 onder q, is de zinsnede "doch in geval van de bestaande dakhelling daarvan afwijkt of sprake is van een platte afdekking, is die dakhelling dan wel een platte afdekking toegestaan" geschrapt. Dit vanwege het feit dat er geen sprake is van een bestaande dakhelling of platte afdekking.