



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Wethouder Venteweg 72, Gouda”

Gemeente Gouda
Afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Versie: 7 augustus 2014

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Wethouder Venteweg 72, Gouda”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Wethouder Venteweg 72, Gouda’ heeft van 25 juli 2013 tot en met 4 september 2013 ter visie gelegen en was in die periode digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondelinge een zienswijze in te dienen. In deze nota treft u de samenvatting van de ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Wethouder Venteweg 72, Gouda en de reactie van de gemeente daarop aan.

Schriftelijke en mondelinge zienswijzen naar aanleiding van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Wethouder Venteweg 72, Gouda”

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen 1 tot en met 6 zijn schriftelijk ingediend. Zienswijzen 7 en 8 betreffen mondeling ingebrachte zienswijzen. In de voorliggende nota zijn de 8 zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. De onder 2 en 5 genoemde zienswijzen zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda in plaats van aan de gemeenteraad. De onder 3, 4 en 6 genoemde zienswijzen zijn gericht aan de gemeente Gouda, afdeling Ruimtelijk beleid en advies van de gemeente Gouda in plaats van aan de gemeenteraad. Deze brieven zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgeleid naar de gemeenteraad. De zienswijzen 1 tot en met 8 zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De 8 ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het bestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

Mondelinge toelichting zienswijzen

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Op 31 oktober 2013 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen en op januari 2014 is de eigenaar van de naastgelegen woning Wethouder Venteweg 70 in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze toe te lichten. Tevens heeft een bemiddelingstraject plaatsgevonden onder leiding van een mediator van de gemeente Gouda. Ten behoeve daarvan heeft op 27 januari 2014 een bijeenkomst plaatsgevonden voor de indieners van de zienswijzen. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn als bijlagen bij deze nota gevoegd. De relevante informatie die uit deze toelichting naar voren is gekomen is meegenomen bij de beantwoording van de zienswijzen.

2. Beantwoording zienswijzen

2.1 Algemene thema's met reactie

Bij de ingekomen zienswijzen komt een aantal thema's meerdere malen terug. Zij hebben te maken met de uitgangspunten die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen en/of met de effecten op de omgeving. Kort samengevat gaat het om de volgende thema's:

1. *Stedenbouwkundige inpassing*: De woning past stedenbouwkundig gezien niet in de omgeving door het volume (hoogte, massa) en het bouwen vóór de rooilijn die voor de naastgelegen woningen;
2. *Kantoor aan huis*: het kantoor dat wordt gerealiseerd is veel te groot voor een woning en hoort op een kantorenterrein thuis. Tevens wordt gevreesd voor parkeeroverlast door personeel en bezoekers;
3. *Afwijking geldend bestemmingsplan*: er wordt fors afgeweken van een recent vastgesteld bestemmingsplan, zonder dat daar een goede motivering aan ten grondslag ligt.

Eerst wordt aan de hand van deze thema's een algemene reactie op deze zienswijzen gegeven. Vervolgens wordt afzonderlijk op de individuele zienswijzen ingegaan. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het ontwerpplan wordt aangepast.

2.1.1 Stedenbouwkundige inpassing

In meerdere zienswijzen wordt gereageerd op de hoogte en het volume van de woning met het bijbehorend kantoor en het verleggen van de rooilijn. Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt.

- *Hoogte en volume*

De Wethouder Venteweg bestaat uit voornamelijk woonbebouwing met diverse bouwstijlen, zoals één bouwlaag met een kap en twee bouwlagen (met een kap). De volumes verschillen behoorlijk van elkaar. Om aan te sluiten bij de woonomgeving is de nieuw te realiseren woning opgebouwd in kleinere brokken. Een gedeelte van de woning ligt naar achteren. Daarmee voegt het bouwwerk zich naar het algemene straatbeeld.

De verschillende bouwhoogtes van het plan komen overeen met die van andere woningen langs de Wethouder Venteweg en de op grond van het geldende bestemmingsplan Noord toegestane bouwhoogtes aan de Wethouder Venteweg (10 meter). Ten opzichte van het bestemmingsplan Noord wordt de maximum goothoogte van het hoofdgebouw alleen in geringe mate verhoogd met 0,5 meter tot 6,5 meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het al mogelijk medewerking te verlenen aan een dergelijke afwijking: op grond van de algemene ontheffingsregels mag 10% worden afgeweken van voorgeschreven maten.

Vergeleken met de huidige (te slopen) woning op het perceel Wethouder Venteweg 72 wordt de nieuw te bouwen woning hoger en qua oppervlakte groter. Het gevolg is dat het aanzicht van perceel voor de omwonenden na realisatie van de nieuwe, grotere woning anders zal zijn dan voorheen. In de zienswijzen wordt dan ook veel bezwaar geuit tegen de hoogte en massa van de nieuwe woning. Alhoewel het begrijpelijk is dat omwonenden moeite hebben met de toename van de bouwmassa op dit perceel ten opzichte van de huidige situatie wordt de woning niet hoger dan de bouwhoogte die op grond van de regels van het geldende bestemmingsplan Noord al is toegestaan. Ook zonder aanpassing van het bestemmingsplan is het dus mogelijk een woning met deze bouwhoogte te realiseren.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt wel een grotere goothoogte toegestaan dan in het geldende bestemmingsplan Noord (6,5 m in plaats van 6 m). Terecht wordt in de zienswijzen opgemerkt dat het daarnaast nog mogelijk is om met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ook nog eens 10% van deze maat af te wijken, waardoor een nog hogere goothoogte kan worden gerealiseerd. Aan dit bezwaar kan tegemoet worden gekomen door de goothoogte in het ontwerpbestemmingsplan gelijk te trekken aan de goothoogte in het geldende bestemmingsplan. Initiatiefnemer kan dan nog net als anderen gebruik maken van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de door hem benodigde goothoogte voor de woning te realiseren.

De woning wordt qua oppervlakte weliswaar groter dan het huidige bouwvlak toestaat, maar het huidige bouwvlak (dat strak om de te slopen woning ligt) is zo kleinschalig dat daarbinnen het realiseren van een woning die aan de normen van deze tijd voldoet eigenlijk niet mogelijk is. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is er, gezien de grootte van het perceel, geen bezwaar tegen het vergroten van het bouwvlak met de voorgestelde omvang. Bij deze overweging is meegewogen dat gekozen is voor een opbouw in kleinere brokken, waardoor de nieuwe woning ondanks de vergroting ten opzichte van de huidige woning toch goed blijft aansluiten bij het straatbeeld.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen geeft aanleiding om in de regels van het ontwerpbestemmingsplan de maximaal toegestane goothoogte te verlagen van 6,5 m naar 6 m..

- Rooilijn

De rooilijnen aan de noordzijde en oostzijde van het perceel wijzigen niet ten opzichte van de bestaande situatie. De rooilijn aan de zuidzijde zorgt er voor dat het doorzicht vanaf de straat naar de achterzijde van het kavel en afstand naar de erfgrans tussen nummers 72 en 70 behouden blijft.

De rooilijn aan de westzijde (voorzijde van de woning) is ten opzichte van de bestaande situatie naar voren (richting de straat) opgeschoven. Hierdoor ligt de rooilijn van de woning ca. twee meter voor de rooilijn van de naastgelegen woningen. De bezwaren van de omwonenden richten zich met name tegen deze verschuiving van de rooilijn naar voren. Men is van mening dat met name door het naar voren schuiven van de woning de massaliteit ervan ten opzichte van de naastgelegen woningen wordt versterkt. De nieuw te bouwen woning wordt immers ook fors hoger dan de naastgelegen woningen (de goot ligt op dezelfde hoogte als de nok van de naastgelegen woning). Dit heeft gevolgen voor de uitstraling en het zicht op de naastgelegen woningen. Men is van mening dat met name onvoldoende rekening is gehouden met het naastgelegen monument op nummer 70.

Langs de Wethouder Venteweg is een overwegend gelijklopende rooilijn. Alleen de woningen 68 t/m 74 springen naar achteren ten opzichte van deze rooilijn. De verschuiving van de rooilijn naar voren past dus op zichzelf binnen de structuur van de Wethouder Venteweg. Vanuit sec stedenbouwkundig opzicht bestaat er dan ook weinig bezwaar tegen de verschuiving van de rooilijn. Het is echter wel begrijpelijk dat dit voor de direct omwonenden gevoelsmatig anders ligt. Door de opbouw van de woning in kleinere 'brokken' oogt de woning weliswaar minder massaal, maar dit effect wordt deels teniet gedaan doordat het naar voren ligt ten opzichte van de naastgelegen woningen. Omdat de woning hoger wordt dan de naastgelegen woningen oogt het hierdoor massaler.

Erkend wordt dat als voorgevel op dezelfde rooijlijn komt te liggen als de naastgelegen woningen op de nummers 70 en 74 het pand minder massaal oogt en het zicht op de naastgelegen karakteristieke woningen beter wordt gewaarborgd. Dit effect is bij de beoordeling van het plan onvoldoende onderkend en geeft nu dan ook aanleiding voor een gewijzigd inzicht ten aanzien van het plan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen geeft aanleiding te adviseren het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en het bouwvlak zodanig te verschuiven dat dit op dezelfde hoogte komt te liggen als de naastgelegen woningen op de nummers 70 en 74.

2.1.2 Kantoor aan huis

- oppervlakte aan kantoorruimte

In een aantal zienswijzen wordt aangegeven dat men van mening is dat kantoor- en bedrijfsactiviteiten niet thuis horen in een woonomgeving maar in een bedrijfs-/ kantorenomgeving. Aangegeven wordt dat het kantoor zoals opgenomen in het plan (80m²) te groot is voor een woonomgeving met als gevolg overlast voor de omgeving (parkeren/extra verkeer). Ook vreest men dat het kantoor op den duur verder vergroot zal worden, met alle gevolgen van dien. Hierover wordt het volgende opgemerkt.

Zelfstandige kantoren en bedrijfsactiviteiten horen inderdaad thuis op kantorenlocaties of een bedrijventerrein. Hiervan is in deze situatie echter geen sprake. De hoofdfunctie van het pand wordt wonen en slechts een klein deel van de oppervlakte zal worden gebruikt voor een kantoorfunctie.

Uit jurisprudentie blijkt dat het vestigen van een vrij beroep in een woning niet in strijd is met de bestemming, mits de woonfunctie als overwegende functie blijft gehandhaafd. In de bestemmingsplannen van Gouda, waaronder het voor de Wethouder Venteweg geldende bestemmingsplan Noord, is daarom bij de bestemming 'Wonen' opgenomen dat het medegebruik van woningen voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. De bruto-vloeroppervlakte gebruikt voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten mag daarbij niet meer bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m². Zoals overal in Gouda is de vestiging van een kleinschalig kantoor in een woning dus gewoon toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan is er echter voor gekozen om daarnaast nog een afwijkingsbevoegdheid op te nemen op grond waarvan de oppervlakte van de kantoorruimte kan worden vergroot tot maximaal 100 m². Initiatiefnemer heeft aangegeven 80 m² aan kantoorruimte te willen realiseren, waarbinnen maximaal 2 werknemers (in totaal dus 3 arbeidsplaatsen) worden gehuisvest. Het is de vraag of hiervoor een dergelijk oppervlak aan kantoorruimte noodzakelijk is. Binnen de geldende ARBO-normen is 50 m² ruim voldoende om 3 arbeidsplaatsen te kunnen realiseren. De noodzaak om een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen voor vergroting van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsruimte tot 100 m² is daarmee niet aangetoond. Door de toegestane oppervlakte aan bedrijfsruimte te beperken tot maximaal 50 m² wordt gewaarborgd dat een toekomstige uitbreiding van het kantoor op deze locatie niet mogelijk is zodat een groot kantoor met veel werknemers niet mogelijk is en de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen geeft aanleiding om een gewijzigd standpunt in te nemen voor wat betreft het kantoor aan huis. Nu initiatiefnemer zelf heeft aangegeven maximaal 3 arbeidsplaatsen te willen huisvesten in het kantoor is de noodzaak om de oppervlakte aan bedrijfsruimte te vergroten tot 100 m² niet aanwezig. Om die reden wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen en de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte aan kantoorruimte tot 100 m² uit het bestemmingsplan te verwijderen.

- Parkeeroverlast door kantoor

In een aantal zienswijzen wordt zorgen geuit over de nodige verkeershinder dat het bedrijf kan veroorzaken. Voor parkeeroverlast wordt gevreesd. Hierover wordt het volgende opgemerkt.

Vooropgesteld wordt dat er geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, maar van een woning met een beroepsmatige activiteit aan huis (zie hiervoor verder paragraaf 2.1.2). De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgelegd in artikel 2.5.30 van de bouwverordening. Voor woningen groot (> 110 m² GBO) geldt voor woningen in zone C een parkeernorm van 2 per woning. Voor kantoren zonder baliefunctie geldt een parkeernorm van 1,2 per 100 m² bvo in zone C. Voor het kantoor is daarom één parkeerplaats noodzakelijk. Dit betekent dat er in totaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd (het plangebied ligt in zone C). Voor parkeerplaatsen wordt een afmeting gehanteerd van 5 x 2,5 meter, waarbij de parkeerplaats 0,5 meter vrij moet liggen. Met inachtneming van deze randvoorwaarden is er voldoende ruimte om drie parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, die op grond van het plan ook zullen worden aangelegd. Voorts kan gebruik worden gemaakt van verderop gelegen parkeerplaatsen in het openbaar gebied, die op loopafstand bereikbaar zijn. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat er sprake zal zijn van parkeeroverlast.

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning zal ook moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeereisen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2.1.3 afwijken van geldend bestemmingsplan Noord

In een aantal zienswijzen wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat bestemmingsplan Noord recent (in 2010) is vastgesteld en dat daar nu al van wordt afgeweken. In het verleden zijn diverse omwonenden streng aan de regels van het bestemmingsplan gehouden en nu wordt daar wel heel gemakkelijk van afgeweken.

Allereerst wordt opgemerkt dat ieder plan op zichzelf wordt beoordeeld. Als een plan voldoet aan alle (stedenbouwkundige) eisen en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing, dan is het op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk af te wijken van een geldend bestemmingsplan, bijvoorbeeld door een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het maakt daarbij op zichzelf niet uit of het daarbij gaat om een recent vastgesteld bestemmingsplan of een wat ouder bestemmingsplan, zolang er sprake is van een goede motivering.

Er is in deze situatie sprake van een goede motivering om af te wijken van het bestemmingsplan. De huidige woning verkeert in zeer slechte staat en er is niet zodanig bijzonder (vanuit cultuurhistorisch oogpunt) dat deze behouden moet worden. Het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan is relatief klein (gelijk aan de oppervlakte van de huidige woning) en het is eigenlijk niet mogelijk binnen dit bouwvlak een woning te realiseren met een oppervlak die aan de eisen

van deze tijd voldoet. Dit is op zichzelf is voldoende aanleiding om afwijken van het bestemmingsplan te overwegen door op het perceel een groter bouwvlak in te tekenen.

Voor de overige (bouw)mogelijkheden op het zij- en achtererf is het, vooral omdat sprake is van een recent vastgesteld bestemmingsplan, echter logisch dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Op die manier kan worden gewaarborgd dat het nieuw te realiseren plan goed aansluit op de bestaande woonomgeving.

De in de zienswijzen genoemde bezwaren hebben aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan nogmaals op dit uitgangspunt te bezien. Hierbij is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan inderdaad buiten de benodigde vergroting van het bouwvlak flink wat extra mogelijkheden biedt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, zoals een vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen, een hogere goothoogte van het hoofdgebouw en een vergroting van de oppervlakte aan kantoor-/bedrijfsruimte. Hiermee wordt ten opzichte van omwonenden op dit perceel meer mogelijk dan elders op de Wethouder Venteweg en het is de vraag of daarmee nog wel voldaan wordt aan het bedoelde uitgangspunt. Ook zonder deze extra mogelijkheden is het, met de vergroting van het bouwvlak, mogelijk om een relatief grote woning op het perceel te realiseren.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen geeft aanleiding om voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in die zin, dat de (bouw)regels die qua bouwmogelijkheden feitelijk meer mogelijk maken dan hetgeen op grond van het geldende bestemmingsplan Noord is toegestaan worden beperkt overeenkomstig de geldende regels. Dit geldt niet voor de vergroting van het bouwvlak, mits deze naar achteren wordt geschoven. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheden worden beperkt tot de mogelijkheden die nu ook al in bestemmingsplan Noord zijn opgenomen.

2.2 Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nummer	Samenvatting	Reactie	Voorgestelde aanpassingen
01	Brief 20130905153644, Wethouder Venteweg 83		
	Briefschrijvers maken ernstig bezwaar, omdat het volgens dit bestemmingsplan mogelijk is een bedrijf op te richten met de nodige verkeershinder en parkeerproblemen.	Dit ontwerpbestemmingsplan, maar ook het moederplan voorziet in de mogelijkheid een beroepsmatige activiteit aan huis te kunnen oprichten. Deze beroepsmatige activiteit dient ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. Iedereen binnen het plangebied heeft dus de mogelijkheid hiervan gebruik te maken. In het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast de mogelijkheid opgenomen voor vergroting van de kantoor-/bedrijfsruimte tot 100 m2. Om te waarborgen dat het kantoor niet kan worden vergroot wordt	De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor vergroting van de kantoor-/bedrijfsruimte tot 100m2 (artikel 5.6) geheel laten vervallen.

		voorgesteld deze afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan te laten vervallen (zie hiervoor de thematische beantwoording in paragraaf 2.1) Daarmee blijft het mogelijk een kantoor /bedrijfsruimte te vestigen in de woning tot een oppervlakte van maximaal 50 m2. Gezien deze beperkte oppervlakte is het ontstaan van verkeershinder ten gevolge van deze functie niet waarschijnlijk Voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.	
02	Brief 20130905153657, Wethouder Venteweg 87		
	Het nieuw te bouwen huis gaat tevens als bedrijfspand fungeren.	Voor wat betreft de bedrijfsruimte wordt verwezen naar de beantwoording onder 01.	Zie de aanpassing onder 01
	De hoogte en afmetingen van dit pand passen absoluut niet in het straatbeeld van de Wethouder Venteweg.	Elders langs de Wethouder Venteweg komen vergelijkbare hoogtes voor. Bovendien is deze hoogte over het grootste deel van de Wethouder Ventweg toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan.De afmeting van de woning is inderdaad fors in vergelijking met het algemene straatbeeld. Door de manier waarop het bouwvolume is opgebouwd valt dat minder op. (zie ook de thematische beantwoording onder paragraaf 2.1.1).	Geen aanpassing.
	Ook wordt van de rooilijnen afgeweken.	Alhoewel de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde rooilijn aansluit op de rooilijn van het merendeel van de woningen langs de Wethouder Venteweg steekt deze ten opzichte van de naastgelegen woningen ca 2 meter naar voren. Erkend wordt dat de nieuw te bouwen woning hierdoor wellicht massaler oogt dan dat deze in werkelijkheid is. Er is dan ook aanleiding om de rooilijn terug te leggen op de hoogte van de naastgelegen woningen (zie ook de thematische beantwoording onder paragraaf 2.1.1)	het bouwvlak op de plankaart van het bestemmingsplan zodanig opschuiven dat de rooilijn op dezelfde hoogte komt te liggen als de naastgelegen woningen
	Gevraagd wordt waar het parkeren gaat plaatsvinden	Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm (zie ook	Geen aanpassing.

		de thematische beantwoording onder paragraaf 2.1.2)	
03	Brief 20130905153701, Wethouder Venteweg 68		
	Een snel groeiend bedrijf wat in een explosieve markt opereert hoort niet thuis in een woonomgeving. Het verplaatsen van de voorgevelrooilijn in westelijke richting (straatzijde) is ongepast.	Zie reactie onder zienswijze 01 en 02	Zie de aanpassingen bij zienswijze 01 en 02..
04	Brief 20130905153721, Wethouder Venteweg 70		
	Briefschrijver acht het onzorgvuldig dat de gemeente op basis van een globaal bouwplan bereid is een bestemmingsplan te herzien.	Om een bestemmingsplan op te kunnen stellen is het niet noodzakelijk om over een uitgewerkt bouwplan te beschikken. In een bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd in de regels en de plankaart. Vervolgens kan op grond van het bestemmingsplan een bouwplan worden uitgewerkt en moet voordat kan worden gebouwd een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Een globaal bouwplan is dus voldoende om een bestemmingsplan te kunnen opstellen.	Geen aanpassing.
	Er zijn bezwaren tegen de omvangrijke wijziging in bouwhoogten en het volume naast de woning Wethouder Venteweg 70, welke is aangemerkt als een gemeentelijk monument.	De bouwhoogte van het plan (met uitzondering van de goothoogte) wijkt niet af van de bouwhoogte die op grond van het geldende bestemmingsplan Noord al is toegestaan. Om deze te laten aansluiten bij het geldende bestemmingsplan Noord zal de maximaal toegestane goothoogte wordt teruggebracht tot 6 m. Het is dan nog wel mogelijk om met een binnenplanse afwijking tot 10% van deze maat af te wijken. Het definitieve bouwplan zal later worden getoetst door o.a. de welstandscommissie. Zij beoordeelt of het plan zowel op zichzelf als in haar omgeving vanuit welstand aanvaardbaar is. Hierbij wordt ook gekeken naar het naastliggende pand dat is aangemerkt als een gemeentelijke monument. Zie verder de reactie onder zienswijze 02 en de thematische beantwoording in paragraaf 2.1.1	in de regels de maximaal toegestane goothoogte voor hoofdgebouwen terugbrengen van 6,5 m tot 6 m (artikel 5.2.1 onder c). Zie verder de aanpassing bij zienswijze 02.
	Bezwaar wordt geuit tegen de kantoorfunctie, omdat in de huidige situatie het perceel aan de Wethouder Venteweg 72 uitsluitend een woonfunctie heeft. De herbouw van een woning/ kantoor wordt beschouwd als een bedrijfspand.	Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven dient de hoofdfunctie van het pand wonen te blijven. Verdere uitbreiding van de kantoorfunctie wordt voorkomen door de oppervlakte te beperken tot maximaal 50 m2 en geen verdere uitbreidingsruimte toe te staan. Zie de beantwoording onder zienswijze 01.	Zie de aanpassing onder 01.

	De ontwikkeling als gevraagd zal leiden tot planschade.	Op zichzelf wordt de zorg voor planschade begrepen. In de afweging van belangen heeft het gemeentebestuur daaraan niet een dergelijk groot gewicht gegeven dat het plan daardoor geen doorgang zou kunnen vinden. Tevens speelt bij het gewicht van het planschadebelang een rol dat de wet hiervoor een tegemoetkomingsregeling in het leven heeft geroepen. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen wanneer zij menen dat hun onroerend goed minder waard is geworden. Een planschadeuitkering wordt toegekend voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvragers behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is geregeld.	Geen aanpassing,
05	Vereniging Behoud Stadsschoon Gouda		
	De Vereniging Behoud Stadsschoon Gouda is het niet eens met de gang van zaken. De gemeente wordt eraan herinnerd dat architect en lid van Behoud Stadsschoon ir. F. Goppel in de afgelopen 10 jaren verschillende verbouwen en uitbreidingsplannen heeft verzorgd in het gebied in goed overleg met de gemeente en de commissie ARK. Niet duidelijk is waarom de beschermde status van het naastgelegen gemeentelijke monument niet is meegenomen in dit nieuwbouwplan. Het verleggen van der rooilijn tot ver voor die van de belendingen vormt een direct en ongewenste aantasting van dit deel van de straat en betekent een visuele belemmering voor de waarneming van het gemeentelijke monument vanaf de straat voor passanten vanuit noordelijke richting. Gezien de cultuurhistorische waarden van het naastgelegen pand is de forse vergroting van het bouwoppervlak en bouwvolume uitermate onwenselijk. Voor precedentwerking wordt gevreesd. Het heeft de voorkeur om het pand via verbouwing geschikt te maken voor de kantoor- en woonfunctie.	De werkzaamheden van de Vereniging Behoud Stadsschoon Gouda worden zeer gewaardeerd. Haar opvatting dat in dit geval sprake zou zijn van een aantasting van de cultuurhistorische waarden wordt echter niet gedeeld. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen (zie thematische beantwoording in paragraaf 2.1.1) wordt de nieuwbouw aanvaardbaar geacht. Hierbij is rekening gehouden met de naastgelegen woonbebouwing, waaronder het perceel Wethouder Venteweg 72. De voorkeur van de Vereniging om het pand niet te slopen, maar om alleen geschikt te maken voor de woonfunctie met bijbehorende kantoorruimte is een optie die bij de eigenaar in beeld is. Dat is een begrijpelijk standpunt. Er is sprake van een erg kleine woning, die bouwtechnisch verouderd en in slechte staat is. Het heeft verder geen monumentenstatus. Nieuwbouw is daarom een alleszins redelijke optie.	Geen aanpassing.

		Aanpassing van het bouwvlak is nodig, omdat het huidige bouwvlak te weinig ruimte biedt voor het realiseren van een woning die voldoet aan de eisen van deze tijd. De nieuwbouw wordt vanuit stedenbouwkundige overwegingen inpasbaar geacht (zie ook de thematische beantwoording in paragraaf 2.1.1 en de beantwoording van zienswijze 02) Er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en cultuurhistorische waarden van de Wethouder Venteweg.	
06	VvAA Rechtsbijstand		
	Briefschrijver meent dat het bevoegd gezag het ontwerpbestemmingsplan niet, althans onvoldoende heeft getoetst aan het geldende toetsingskader (toepasselijke beleid, wet- en regelgeving). Welke afwegingen zijn gemaakt om vanuit ruimtelijke oogpunt tot deze keuze te komen.	De planontwikkeling is getoetst aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijke beleid (hoofdstuk 4 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Voorts is de planontwikkeling getoetst op milieuaspecten (hoofdstuk 5 van de plantoelichting van het bestemmingsplan). Op basis hiervan is geconstateerd dat de in hoofdstuk 3 beschreven planbeschrijving vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.	Geen aanpassing.
	Gevraagd wordt of er voldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de te realiseren kantoorfunctie, omdat de activiteit ruimte biedt voor 4 personen. Gesteld wordt voorts dat onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de verkeersaantrekkende werking. Ook worden twijfels geuit bij het oplossen van het parkeervraagstuk.	Het gevraagde kantoor aan huis voldoet aan de begripsbepaling 'beroepsmatige activiteiten in of bij een woning' zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. De woonfunctie blijft hierdoor als overwegende functie gehandhaafd, temeer daar het kantoor aan huis door de hoofdbewoner wordt gebruikt. Evenals andere woningen langs de Wethouder Venteweg is de oppervlakte van de beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten beperkt tot 35% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m2. Dit is voldoende om de door initiatiefnemer gewenste aantal werknemers te kunnen huisvesten. Voldaan zal worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Zie verder de beantwoording van zienswijze 01 en 02 en thematische beantwoording in paragraaf 2.1.2.	Zie de aanpassing bij zienswijze 01. Verder geen aanpassing
	Het lijkt erop dat de provinciale Verordening Ruimte met handen en voeten wordt getreden.	Er is geen strijdigheid met provinciale Verordening Ruimte. Er is namelijk geen sprake van een zelfstandig	Geen aanpassing.

		kantoor, maar van een woning met kantoor aan huis. Deze activiteit wordt door de hoofdbewoner zelf uitgeoefend met hooguit enkele werknemers. In tegenstelling tot wat inspreker suggereert blijft de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd.	
	Briefschrijver wijst erop dat de woonbestemming als uitgangspunt moet dienen. Hij twijfelt hieraan, temeer daar ten onrecht de Wet milieubeheer buiten beschouwing is gelaten.	Voor wat betreft de woonbestemming wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 01 en thematische beantwoording (paragraaf 2.1.2. In tegenstelling tot wat briefschrijver stelt is wel rekening gehouden met de milieuaspecten. Verwezen wordt naar paragraaf 5.1.2 (bedrijven en milieuzonering) van de plantoelichting. Voor zover een melding op grond van de Wet milieubeheer noodzakelijk is zal deze worden aangevraagd.	Geen aanpassing.
	Gesteld wordt dat sprake is van een recent bestemmingsplan, waarvan nu al wordt afgeweken. Het bouwoppervlak wordt veel groter dan is toegestaan onder het vigerend bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat de stedenbouwkundige inpassing niet voldoet en ook een negatief welstandsadvies zou moeten volgen.	De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van een bestemmingsplan. Hierbij maakt het niet uit of er sprake is van een recent of een wat ouder bestemmingsplan. In deze situatie is sprake van een klein bouwvlak, dat onvoldoende mogelijkheden biedt om een woning te realiseren die aan de eisen van deze tijd voldoet. Er is daarom aanleiding om voor wat betreft het bouwvlak af te wijken van het bestemmingsplan. Zie de thematische beantwoording onder 2.1.3. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de welstandsc commissie al een positief advies heeft gegeven op het schetsplan.	Geen aanpassing.
	Beweerd wordt dat sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding, omdat geen rekening is gehouden met de uitstraling van het initiatief op het naastgelegen gemeentelijk monument. De onderbouwing met betrekking tot archeologie en de flora- en fauna zijn mager. Er is onvoldoende rekening gehouden met het volume van het pand en de onderkeldering en hun mogelijke effecten.	Voor wat betreft de opmerkingen over het naastgelegen gemeentelijke monument wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5 van Vereniging Behoud Stadsschoon Gouda. In tegenstelling tot wat briefschrijver beweert is er wel sprake geweest van een zorgvuldige voorbereiding (zie ook de thematische beantwoording onder 2.1.1) Voorts heeft archeologisch onderzoek en onderzoek naar flora- en fauna plaatsgevonden. De resultaten van deze onderzoeken zijn akkoord bevonden en vastgelegd in de plantoelichting van het bestemmingsplan.	Zie aanpassing bij zienswijze 02. Verder geen aanpassingen.

	Briefschrijver verwijst naar een deskundigenrapport van J. van Hettema waaruit blijkt dat het bouwinitiatief sterk contrasteert met zijn omgeving en dat van een goede stedenbouwkundige inpassing geen sprake is.	Er is kennis genomen van het deskundigenrapport J. van Hettema. De gemeente heeft haar eigen afweging gemaakt (zie de thematische beantwoording onder 2.1.1). Vanuit een goede ruimtelijke ordening is dit plan aanvaardbaar. Wel is er aanleiding om een ander standpunt in te nemen voor wat betreft de rooilijn van het pand, Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Zie hiervoor de thematische beantwoording in paragraaf 2.1.3.	Geen aanpassing.
	Bezwaar wordt gemaakt tegen de planregels wat betreft de hogere goothoogte, de hogere toegestane hoogte van aan- en bijgebouwen, het grotere bouwvlak en de toegestane (uit te breiden) kantoorfunctie, alsmede de hierin opgenomen afwijkingsregels.	Erkend wordt dat het ontwerpbestemmingsplan qua bouw- en gebruiksmogelijkheden meer mogelijk maakt dan het geldende bestemmingsplan. Omdat het gewenst is qua mogelijkheden zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestemmingsplan Noord is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals op deze punten bezien. Dit geeft aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Zie hiervoor de thematische beantwoording onder 2.1.3	De regels die qua bouw mogelijkheden meer mogelijk maken dan het geldende bestemmingsplan Noord worden aangepast. Het gaat hierbij om: - Artikel 5.4 onder a. (afwijkingsmogelijkheid voor vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken wordt bijgesteld van 135m2 naar 100 m2
07	Mondelinge zienswijze, bewoner Wethouder Venteweg 89		
	Bezwaren worden geuit tegen de omvang van het bouwplan, zoals de voorgestelde bouwhoogten en het oppervlak in relatie tot de omgeving en het karakter van de Wethouder Venteweg. Een kantoor aan huis dient niet te worden toegestaan. Voorts wordt gevreesd voor parkeeroverlast.	Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijzen onder 01 en 02 en de thematische beantwoording onder 2.1.1 en 2.1.2	Geen aanpassing.
08	Mondelinge zienswijze, bewoner Wethouder Venteweg 74,		
	De bestaande voorgevelrooilijn dient te worden gehandhaafd. Ook in deze zienswijze worden bezwaren geuit tegen de bouwhoogte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen. De omvang van de nieuw te bouwen woning past niet in het straatbeeld.	Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijzen onder 01 en 02 en de thematische beantwoording onder 2.1.1 en 2.1.2.	De voorgevelrooilijn wordt gelijkgetrokken met de voorgevelrooilijn van de naastgelegen panden. Zie aanpassing bij zienswijze 01

	Gevreesd wordt voor overlast vanwege de kantoor-/bedrijfsfunctie en verkeers- en parkeeroverlast.		
	Gevreesd wordt voor beperking van zonlicht op zijn perceel, omdat de nieuwe woning hoger wordt dan de bestaande woning.	Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is alsnog een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat er weliswaar enige beperking is van het zonlicht op het perceel, maar dat dit slechts beperkt is en dat ruimschoots wordt voldaan aan de TNO-normen.	De bezonningsstudie wordt als bijlage opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.