

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

telefoon
140182

gouda
9 september 2025

zaaknummer
1462937

onderwerp
Bindend advies Goejanverwelledijk 85-87

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. Het college te adviseren dat zij de aangevraagde omgevingsvergunning Goejanverwelledijk 85-87 kan verlenen.

Toelichting

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Op 3 oktober 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het planologisch toestaan van drie woningen aan de Goejanverwelledijk 85-87. Twee van deze woningen; de (woon)boerderij (nummer 87) met de bestemming 'Agrarische doeleinden' en het zomerhuis (nummer 85) met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', zijn reeds bestaande woningen. Er wordt één woning nieuw gebouwd. Daarnaast wordt het gehele perceel heringericht. Het gehele perceel is een gemeentelijk monument.

In het (tijdelijk) omgevingsplan is wonen op het gehele perceel niet toegestaan. Dat is vermoedelijk een omissie, aangezien in de toelichting van het omgevingsplan wordt gesproken over het 'Hallehuis' en in het vorige bestemmingsplan nummer 87 wel een woonbestemming had. In de milieutechnische onderzoeken wordt daarom het uitgangspunt gehanteerd dat er twee nieuwe woningen worden toegevoegd.

Zowel de bestaande (woon)boerderij als het zomerhuis worden intern verbouwd; het exterieur wijzigt niet. Daarnaast bevindt zich op het perceel een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder een varkensschuur en een paarden-/koeienstal. Initiatiefnemer is voornemens om deze twee gebouwen te slopen. Ter plaatse van de voormalige varkensschuur wordt een (schuur)woning teruggebouwd. De paarden-/koeienstal maakt plaats voor een kleiner bijgebouw ten behoeve van (auto) parkeren. Het perceel wordt qua groenstructuur heringericht, dit is vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Per saldo is er in de nieuwe situatie minder m² bebouwing dan in de bestaande situatie.

Het gaat om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), reguliere procedure met bindend advies van de raad. Voor de voorgenomen activiteiten dient de raad gevraagd te worden of zij een bindend advies wil uitbrengen voordat de vergunning verleend kan worden. Het bindend advies ziet alleen toe op de nieuw te bouwen (schuur)woning.

2 Argumenten

2.1 *De raad heeft het recht bindend advies te geven*

In 2021 heeft de gemeenteraad van Gouda bepaald in welke gevallen zij om bindend advies moet worden gevraagd, alvorens het college op de vergunning kan besluiten. De raad moet daarom in de gelegenheid worden gesteld om (bindend) advies af te geven aan het college. Het college moet dit advies overnemen. Het bindend advies recht geldt alleen voor de nieuw toe te voegen (schuur)woning. De andere (bestaande) woningen vallen onder bijlage 1 van het raadsbesluit d.d. 26 mei 2021 (voormalige kruimelregeling). Het initiatief heeft een beperkte ruimtelijke impact en per saldo neemt het aantal m² aan bebouwing af.

2.2 *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL)*

Het bevoegd gezag (het college) mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit volgt uit artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het plan is getoetst aan nationale, provinciale, regionale, waterschappelijke en gemeentelijke regelgeving en beleidskaders. Uit de beoordeling blijkt dat het planologisch toestaan van drie woningen - waarvan er twee feitelijk al (jarenlang) aanwezig zijn - en de bouw van een bijgebouw, binnen deze kaders past met uitzondering van de Woon(zorg)visie (zie onder 2.9). Alle milieuonderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Er wordt ook voldaan aan de Structuurvisie Groen. Het Convenant Klimaatadaptief Bouwen is niet van toepassing, omdat het bebouwd oppervlak afneemt, het plangebied geen risicogebied is vanuit de stresstesten en er voldoende groen aanwezig is.

2.3 *Het bouwplan past binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gouda*

Het bouwplan is in overeenstemming met de ruimtelijke keuze 'florerende stad'; onderdeel 'functieverandering', aangezien de agrarische bedrijfsfunctie plaats maakt voor een passende vervolgfunctie (wonen) waar (meer) behoefte aan is. Een woonfunctie sluit beter aan op de bestaande omgeving. Er is sprake van een leefbaar woonklimaat, aansluitend op het naastgelegen woongebied, waarbij aandacht is voor (fysieke) veiligheid, gezondheid en de nabijheid van voorzieningen. Ook houdt het plan rekening met duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen.

Het plangebied valt onder 'Behouden van groene stadspolder' en grenst aan het woongebied dat is aangeduid als 'Prettig wonen in onze woonwijken'. Het bouwplan voegt zich in het bebouwingslint, waarbij (voormalige en vervallen) agrarische bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwe, passende bebouwing. De oppervlakte aan bebouwing neemt per saldo af. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de uitgangspunten van Omgevingsvisie Gouda.

2.4 *Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan positief beoordeeld*

Met het bouwplan wordt gestreefd naar het behoud van de eenheid van het ensemble en het boerenerf principe. De (woon)boerderij blijft als hoofdgebouw herkenbaar en de overige bebouwing staat in de directe omgeving daarvan, maar zijn in verschijningsvorm ondergeschikt. Hierdoor blijven de bijgebouwen onderdeel van het geheel en verzelfstandigen zich niet. De nieuwe (schuur)woning achter op het perceel komt op de plek waar nu de voormalige varkensschuur staat. Het parkeren is op eigen terrein en achter de gebouwen gesitueerd en daarmee voor een groot gedeelte uit het zicht. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige opzet van het geheel positief beoordeeld. Het landschapsplan draagt bij aan de groene omzoming van het perceel middels o.a. knotwilgen die karakteristiek zijn voor deze plek. Bovendien neemt het bebouwde oppervlak op het perceel af; van 841m² naar 764m².

2.5 *Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande cultuurhistorische waarden*

Het ensemble Goejanvervelledijk 85-87 betreft het negentiende-eeuws boerderijcomplex 'Liza's Hoeve' en bestaat uit het hoofdgebouw en het zomerhuis inclusief de terreinaanleg

met de karakteristieke, agrarische onderdelen. In 2008 is het ensemble aangewezen als gemeentelijk monument (GM 866). Daarnaast is de Goejanvervelledijk opgenomen in de Lintenvisie. Dat betekent dat initiatieven dienen bij te dragen aan de cultuurhistorische waarden van het lint, of in ieder geval geen afbreuk doen aan die waarden.

De cultuurhistorische waarden van de te slopen, te behouden en nieuwe bebouwing zijn beoordeeld en de wijzigingen als gevolg van het bouwplan zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt akkoord bevonden. De nieuwe bebouwing voegt zich in de structuur en eenheid van het ensemble. Er worden geen fysieke erfafscheidingen toegepast. De terreinaanleg van het perceel wordt hersteld door het toepassen van grindverharding, de moestuin, de fruitboomgaard en het behoud van historische waterlopen. Er wordt aangesloten op de bestaande groenstructuur door o.a. het toevoegen van dezelfde knotwilgen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het lint, de aanpassingen zijn acceptabel in het kader van het nieuwe gebruik van het perceel (wonen).

2.6 *De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft positief advies afgegeven*

Het bouwplan is een aantal maal behandeld in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). De AOK heeft zowel geadviseerd over de interne verbouwingen van de (woon)boerderij en het zomerhuis, als het ontwerp van de nieuw te bouwen (schuur)woning en bijgebouwen. In de adviezen wordt veel waarde gehecht aan de monumentale waarde van het ensemble en de inrichting en uitstraling van het perceel. Op 22 mei 2025 heeft de AOK een positief advies onder voorwaarden afgegeven. Deze voorwaarden hebben alleen betrekking op de detaillering van het zomerhuis. Dit wordt afgehandeld door de ODMH.

2.7 *Het bouwplan houdt rekening met de magneetveldzone van de bovengrondse hoogspanningsleiding*

Een groot deel van het perceel ligt binnen de magneetveldzone van de naastgelegen hoogspanningsleiding. Binnen de magneetveldzone is het niet wenselijk om nieuwe woningen te realiseren, vanwege verhoogde gezondheidsrisico's. De magneetveldzone reikt tot een afstand van 105 meter ten opzichte van de hoogspanningsleiding. De bestaande woningen (nummer 85 en 87) vallen binnen de magneetveldzone, maar dat betreft een (reeds jarenlang) bestaande situatie. De GGD heeft beoordeeld dat omdat daar al jarenlang wordt gewoond, het niet als nieuwe situatie wordt gezien. De nieuwe (schuur)woning die achter op het perceel komt op de plek van de voormalige schuur, ligt buiten de magneetveldzone. De GGD en de Omgevingsdienst (ODMH) hebben op dit aspect van het bouwplan positief advies uitgebracht.

2.8 *Er heeft participatie plaatsgevonden*

Conform het raadsbesluit d.d. 26 mei 2021 is participatie (voor alleen de nieuwe woning) verplicht. De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de indiening in 2024 een tweetal bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden van het plan(gebied). Hiervan zijn verslagen gemaakt. Een deel van de opmerkingen die tijdens de eerste bijeenkomst werden gemaakt zijn verwerkt in het plan.

2.9 *Het bouwplan geeft aanleiding af te wijken van de Woon(zorg)visie*

Feitelijk komt er in het plangebied één nieuwe (vrijstaande) woning bij. Het (tijdelijk) omgevingsplan bevat ogenschijnlijk een omissie – waardoor wonen in het geheel niet is toegestaan. Omdat het feitelijk om één nieuwe woning gaat, kan voor deze locatie niet worden voldaan aan het woonprogramma dat is voorgeschreven in de Woon(zorg)visie. Initiatiefnemer beschikt ook niet over een alternatieve locatie. Er zou daarom een bijdrage Vereveningsfonds Betaalbaar Wonen moeten plaatsvinden. Nu het hier een plan uit 2021 betreft en tijdens het planproces die regels zijn gewijzigd, is het niet gepast om de initiatiefnemer aan deze eisen te binden. Het college is daarom voornemens af te wijken van de Woon(zorg)visie en af te zien van verevening

3 Kanttekeningen

3.1 *Het perceel lijkt planologisch niet goed te zijn opgenomen*

Omdat in het bestemmingsplan/ tijdelijk omgevingsplan wonen is uitgesloten – en dit niet overeenkomt met de feitelijke situatie – is er onduidelijkheid over het hanteren van het juiste (planologische) uitgangspunt. In dit geval is als uitgangspunt gehanteerd dat de woonbestemming van nummer 87 – die nog wel in het vorige bestemmingsplan ‘Goverwelle’ (1990) zat - per abuis niet is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Nummer 87 had dus wel een woonbestemming of aanduiding ‘Wonen’ moeten hebben.

3.2 *Een aantal omwonenden heeft moeite met het bouwplan*

Een beperkt aantal (naar verwachting twee) omwonenden uit de Allendestraat heeft moeite met de nieuwe (schuur)woning en de positie daarvan. Zij geven aan dat hierdoor hun uitzicht verstoord wordt en dat het groen in de wijk wordt aangetast. Deze omwonenden hebben aangegeven bezwaar te zullen maken. De nieuwe (schuur)woning komt juist (op een minimale afstand van 17,5m) in de plaats van de (oude, vervallen) varkensschuur. Bovendien zou de overlast van een agrarisch bedrijf vele malen groter zijn dan het toevoegen van één extra woning. Het ontwerp en de positionering van de (schuur)woning zijn juist stedenbouwkundig ingepast in het ensemble, waardoor de ruimtelijk impact beperkt is

4 Juridische- / financiële gevolgen

Er zijn geen financiële consequenties. Initiatiefnemer realiseert het bouwplan voor eigen rekening en risico. Voor deze aanvraag wordt afgezien van kostenverhaal (o.b.v. artikel 8.14 Omgevingsbesluit). De ODMH zal na behandeling de bijbehorende leges innen en een overeenkomst voor nadeelcompensatie afsluiten.

Deze aanvraag wordt nu via een BOPA mogelijk gemaakt. Te zijner tijd zal deze, en de andere verleende BOPA's worden verwerkt in het nieuwe Omgevingsplan.

Dit plan draagt bij aan het realiseren van een prettige woonomgeving voor iedereen. Vanwege de woningnood draagt elke nieuwe woning zijn steentje bij. Het ontwerp is tevens passend binnen de waarden van het Goudse historische lint.

Voor dit initiatief geldt overeenkomstig het raadsbesluit van 26 mei 2021 een bindend adviesrecht. Uw raad heeft op grond van de Omgevingswet het recht om een advies uit te brengen over dit initiatief. Een advies is niet noodzakelijk, maar het college is bij haar besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning (BOPA) wel gebonden aan het afgegeven advies.

Het college stelt voor een positief bindend advies af te geven dat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Door conform dit voorstel te besluiten kan het college positief besluiten op de betreffende aanvraag voor een omgevingsvergunning. Met dit voorstel geeft het college uw raad overeenkomstig artikel 3:6 Awb een redelijke termijn voor afgifte van het advies. Indien geen advies wordt gegeven, zal het college overwegen een besluit te nemen zonder advies.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

De nieuwe (schuur)woning krijgt geen gasaansluiting waardoor er wordt bijgedragen aan de energietransitie.

6 Communicatie / interactiviteit

Na het verlenen van de vergunning wordt dit via de Goudse Post en www.overheid.nl bekendgemaakt. De vergunning staat dan open voor bezwaar.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve

Bijlagen

- Raadsbesluit bindend advies Goejanverwelledijk 85-87
- Bijlage 1 Onderbouwing ETFAL Goejanverwelledijk 85-87
- Bijlage 2 Bijlagen Onderbouwing ETFAL Goejanverwelledijk 85-87