

Spoorzone

Raadsbijeenkomst 25 januari 2023

Doel van de avond:

Informeren van de gemeenteraad over de aangepaste mobiliteitsplannen en parkeeroplossing voor Spoorzone A1 West en Burgemeesterkwartier (Blokker)

Bespreken voorgestelde oplossingen

DEELLOCATIES
SPOORZONE GOUDA



1. Hotel + woningen
2. C1 locatie
3. Parkeerterrein Rabo
4. Parkeerterrein Driestar
5. Lombok locatie
6. Winterdijk 14
7. Ronsseweg
8. Bleulandweg
9. Blokker
10. A1 locatie
11. Antwerpseweg
12. Harderwijkweg

Blokkerlocatie

A1 West

Blokker:
- **Anterieure overeenkomst gesloten**
- **Onherroepelijk bestemmingsplan**
- **Het plan zit momenteel in de VO-fase**



A1 West:
- **Koopovereenkomst gesloten**
- **Onherroepelijk bestemmingsplan**
- **Onherroepelijke omgevingsvergunning**

Actuele situatie

Haalbaarheid van het plan staat onder grote druk door (mondiale) ontwikkelingen

- Hoge en oplopende bouwkosten door gestegen materiaalkosten
- Opgelopen (hypotheek) rente (financierbaarheid), dalende VON-prijzen
- Ontwikkelingen op de woningmarkt
  - te weinig belangstelling voor koopwoningen (middenklasse)
  - Lange tijd tussen koop en oplevering (24 – 30 maanden)
- Opvang vluchtelingen in het Blokkergebouw (Burgemeesterkwartier)

Gevolgen actuele ontwikkelingen

Optimalisaties benodigd om de plannen haalbaar te maken:

- Bouwkostenreductie binnen A1 West en Burgemeesterkwartier
- Woonprogramma A1 West; meer woningen (41), deels van koop naar (midden) huur
- Mobiliteit en parkeren naar Mobility as a Service op topniveau
  - reductie aantal parkeerplekken, focus op andere vervoersmodaliteiten (Burgemeesterkwartier)
  - Geen toevoeging extra parkeren door meer woningen (A1 West)

Zonder optimalisatie geen plan (en dus ook geen corporatiewoningen)

Onveranderde uitgangspunten

A1 West

- Auto’s en fietsen in de gebouwde dubbellaagse parkeervoorziening
- 15% openbaar groen conform Structuurvisie; vergroening parkeerdek en groen rondom de torens.
- Hoge ambitie klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Bouwmassa blijft gelijk, hoogte max circa 70 meter
- Levendige plint met maatschappelijke / commerciële functie
- Grote behoefte aan (betaalbare) woningen

Burgemeesterkwartier

- Programma van 650 woningen: sociaal, middenhuur, koop in verschillende prijsklassen
- Auto’s aan de randen
- Parkeren in 3 gebouwde voorzieningen
- Auto’s en fietsen in de gebouwde dubbellaagse parkeervoorziening
- 15% openbaar groen conform Structuurvisie; vergroening op parkeerdek en rondom de gebouwen
- Grote behoefte aan (betaalbare) woningen

Voorstel ontwikkelaar A1 West

Zelfde aantal parkeerplaatsen bij méér woningen, daling norm per woning

Goud	oud	nieuw
Bewoners (parkeerplek per woning)	0,90	0,75
bezoekers (parkeerplek per woning)	0,25	0,1

College heeft de bevoegdheid voor de ontheffing van normen

- 24 deelauto's toepassen
- Extra fietsparkeerplekken
- MaaS op topniveau (stimuleren gebruik deelmobiliteit via apps etc.)
- Meer elektrische deelfietsen en deelscooters

Reactie gemeente

Gemeente kan hierin mee gaan onder de volgende voorwaarden:

- Behoud kwaliteit openbare ruimte
- Woningen op GROP lijst (geen recht op parkeervergunning)
- Randvoorwaardelijk: Parkeerregulering openbaar gebied (bevoegdheid gemeenteraad)

College heeft de bevoegdheid om de parkeernormen verder te verlagen via ontheffing na invoeren parkeerregulering

Voorstel ontwikkelaar Burgemeesterkwartier

Reductie van aantal parkeerplaatsen, maximale benutting capaciteit in gebouwde parkeervoorzieningen (kleinere parkeergarages)

Burgemeesterkwartier	oud	nieuw
Bewoners (parkeerplek per woning)	0,96	0,72
Bezoekers (parkeerplek per woning)	0,3	0,15

College heeft de bevoegdheid voor de ontheffing van normen

- Optimaliseren fietsvoorzieningen
- Minder deelauto's
- Werkelijk autobezit aangrenzende wijken
- MaaS op topniveau (stimuleren gebruik deelmobiliteit via apps etc.)

Reactie gemeente

Gemeente kan hierin mee gaan onder de volgende voorwaarden:

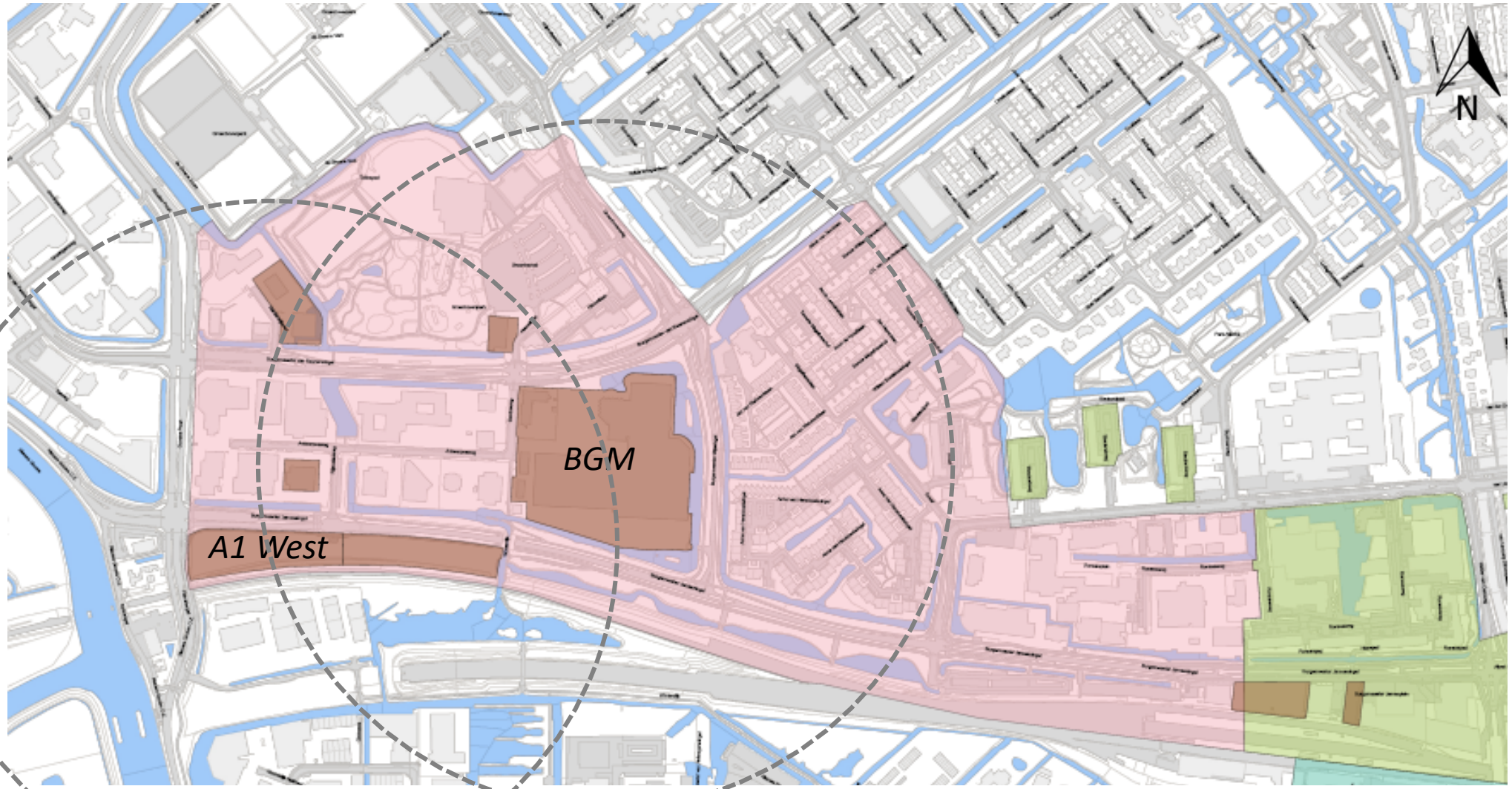
- Behoud kwaliteit openbare ruimte
- Woningen op GROP lijst (geen recht op parkeervergunning)
- Randvoorwaardelijk: Parkeerregulering openbaar gebied (bevoegdheid gemeenteraad)

College heeft de bevoegdheid om de parkeernormen verder te verlagen via ontheffing na invoeren parkeerregulering

Overwegingen parkeerregulering

- Borgen van voldoende parkeercapaciteit in de deellocaties
- Nieuwe bewoners vanaf begin duidelijkheid bieden over mogelijkheden voor autobezit
- Optimaal benutten fietsvoorzieningen, deelmobiliteit en MaaS
- Voorkomen van eventuele (parkeer)overlast voor omwonenden
- Aansluiten bij op te stellen wijkmobiliteitsplannen
- Gebied, vorm en inhoud van regulering op basis van draagvlak omwonenden/gebruikers

Voorstel parkeerregulering



Wat vragen we aan de gemeenteraad?

Het verlagen van de parkeernormen door verhoging van het aantal woningen is nodig om dit project haalbaar te maken. Hierbij is het nodig om gereguleerd parkeren in te voeren, zodat de omgeving geen (parkeer)overlast ervaart van deze ontwikkeling

Zonder het verlagen van parkeernormen zal het project fysiek niet haalbaar zijn en kunnen er geen woningen gerealiseerd worden op de locaties A1 west (250 woningen) en Burgemeesterskwartier (650 woningen).

Zonder het invoeren van gereguleerd parkeren zal de omgeving mogelijk (parkeer)overlast ervaren van de lage parkeernormen in het project zelf.

Hoe staat de raad tegenover dit dilemma?

Bijlage A1 West

Woningtype	oud	nieuw
Groot (>110 m2)	31	17
Gemiddeld (85-110 m2)	36	15
Klein (55-85m2)	91	120
Klein sociaal (55-85m2)	51	51
Zeer klein (<55m2)	-	47
TOTAAL	209	250

	oud	Nieuw
Koopwoningen	113	56
Sociale huurwoningen	51	51
Middenhuur woningen	45	92
Vrije sector huurwoningen	-	51
TOTAAL	209	250