



memo aan de commissie Stad

aan de commissie Stad
dossiernummer 5027
onderwerp Aanpassingen bestemmingsplan "Ridder van Catsweg 683, Gouda"

van wethouder R.A.Tetteroo
datum 25 juni 2021

memo

In de commissie Stad van 23 juni jongstleden heeft uw commissie ingestemd met het "Procesvoorstel vervolgbehandeling BP Ridder van Catsweg 683 i.r.t. voorgestelde ambtshalve wijziging".

In die vergadering is gevraagd om aangepaste stukken zo spoedig als mogelijk toe te zenden aan de commissie, opdat commissieleden zich goed kunnen voorbereiden op het oordeelsvormende debat.

Bij dezen doe ik u de aangepaste stukken voor het bestemmingsplan "Ridder van Catsweg 683, Gouda" toekomen. Daarmee kunnen in de commissie Stad van 28 juni aanstaande de aanpassingen als uitkomst van het gesprek met Vastbouw B.V. op 14 juni jongstleden meegenomen worden. Daarna kunnen de al dan niet aangepaste stukken behandeld worden in de raadsvergadering van 30 juni aanstaande.

Juridisch kader

De voorgestelde wijzigingen zijn van dien aard dat hier sprake is van een ambtshalve wijziging in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Voorgesteld wordt om de bouwhoogten van de noordelijke en oostelijke woongebouwen, elk met 3 meter naar beneden bij te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Deze wijzigingen komen tegemoet aan de ingediende zienswijzen. Dit maakt dat dit wijzigingen zijn die het college mag maken in het plan, zonder het bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.

Gelet op artikel 84 van de Gemeentewet en artikel 37 van het Reglement van Orde kan de gemeenteraad toestemming verlenen aan het college om een voorliggend voorstel te wijzigen. Hiermee geeft de raad het voorstel tijdelijk uit handen. Uit de toelichting van het reglement valt op te maken dat dit binnen één raadsvergadering kan gebeuren.

Met toestemming van de raad kan het college middels ambtshalve wijzigingen in de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan, en met een aanvulling op de nota van zienswijzen, deze aanpassingen doorvoeren. Ook enkele onderzoeken naar omgevingsaspecten zijn aangepast. Op die manier besluit de raad dan uiteindelijk over de initiële en de aanvullende beantwoording van zienswijzen.

Aanpassingen

In de commissie Stad van 9 juni jongstleden besprak u het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Ridder van Catsweg 683, Gouda". In die commissievergadering liet u mij weten de toen voorgestelde aanpassingen niet substantieel genoeg te vinden om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Daarop heb ik toegezegd met de ontwikkelaar (Vastbouw B.V.) het gesprek aan te gaan om te bezien wat de mogelijkheden konden zijn.

Zoals ook aangegeven in mijn memo van 15 juni jongstleden is in het gesprek met de directie van de ontwikkelende partij daags ervoor uitgekomen op een voorstel tot verlaging van de twee hoogste gebouwen (te weten het noordelijke en oostelijke woongebouw) met elk één complete bouwlaag met elk 8 woningen. Het noordelijke woongebouw wordt dan 9 bouwlagen en het oostelijke woongebouw 10 bouwlagen. Deze aanpassing vindt haar wijziging in het bestemmingsplan door de toegestane bouwhoogte van het noordelijke woongebouw verder te verlagen met 3 meter naar 29 meter, waar dat in het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan nog 38 meter was. Hiermee wordt de toegestane bouwhoogte gelijk aan de maximale bouwhoogte die de Leckenborch kent op grond van het bestemmingsplan "Plaswijck". Ook de toegestane bouwhoogte het oostelijke woongebouw wordt 3 meter verlaagd, en wel van 35 meter naar 32 meter. Verder worden de toegestane bouwhoogten die eerder werden voorgesteld voor de set backs bij deze twee woongebouwen, elk met 3 meter naar beneden bijgesteld: van 23 meter naar 20 meter bij het noordelijke woongebouw en van 29 naar 26 meter bij het oostelijke woongebouw. Hiermee passen alle woongebouwen ruim binnen de grenzen van de door de raad vastgestelde Nota Hoogbouw uit 2005.

Deze twee wijzigingen betekenen een vermindering van 16 woningen ten opzichte van het aantal van 188 woningen dat in het raadsvoorstel van 18 mei jongstleden is opgenomen, en een vermindering van 24 woningen ten opzichte van het aantal van 196 woningen dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, dat ter inzage was gelegd. Het aandeel betaalbare woningen bestaande uit sociale en middenhuur komt uit op 50 procent. Het aantal woningen wordt dan in totaal 172 appartementen, als volgt verdeeld:

- 43 sociale huurwoningen (25%)
- 43 middenhuurwoningen (25%)
- 86 koopwoningen (50%)

Het aantal parkeerplaatsen blijft 234, conform het huidige plan. Kort gezegd betekent dit een beschikbaarheid van afgerond 1,4 parkeerplaats per woning, waarbij ook deelauto's worden ingezet.

Met deze aanpassingen zullen de woongebouwen minder zwaar ogen, zal er minder schaduwwerking zijn, wordt de impact op de omgeving verminderd en ontstaat in de parkeerbalans iets meer ontspanning om onzekerheden op te kunnen vangen. Verder levert deze locatie met een percentage van 50 procent gereguleerd en betaalbaar nog altijd een belangrijke bijdrage aan het oplossen van de grote tekorten in dit segment van de woningmarkt.

Al met al ben ik van mening dat met de voorgestelde aanpassingen in het bouwplan een goed evenwicht is gevonden tussen het belang van omwonenden bij een prettige woonomgeving en het belang van woningzoekenden bij het kunnen vinden van een betaalbare woning.

Met vriendelijke groet,

Rogier Tettersoo
Wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen