



Intentieovereenkomst

De ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Gouda**, zetelende te Gouda, kantoorhoudend aan de Burgemeester Jamesplein 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders respectievelijk de burgemeester van 5 november 2019 (dossiernummer 3461), hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

de besloten vennootschap PWA Gouda BV, statutair gevestigd en kantoorhoudende te [REDACTED] en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair bevoegde directeur [REDACTED] hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**";

de Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk, hierna te noemen "**Partijen**";

nemen het volgende in overweging (considerans):

- I. De toekomstige bestemming van de PWA-kazerne is de afgelopen jaren onderwerp geweest van veel discussie, zowel maatschappelijk als politiek. Diverse initiatieven met o.a. woningbouw, onderwijs, moskee en asielzoekerscentrum zijn de revue gepasseerd tussen 2012 en 2016;
- II. Eind 2018/begin 2019 heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) samen met omwonenden en vertegenwoordigers van belangenorganisaties een beknopt participatietraject doorlopen. Aan de hand daarvan is een participatierapport (De Wijde Blik, 30 jan. 2019) opgesteld;
- III. Het Participatierapport heeft het college onder de aandacht gebracht van de gemeenteraad in het besef van de planologische historie die aan deze locatie is verbonden;
- IV. Medio juni 2019 heeft het Rijksvastgoedbedrijf de verkoopprocedure met betrekking tot de voormalige PWA Kazerne aan de Groen van Prinsterersingel 44 ingezet;
- V. Op 22 april 2020 ontving de gemeente vanuit het RVB de mededeling dat de verkoop van de PWA kazerne is gegund aan Initiatiefnemer. De bieding betrof een koop onder voorwaarden;
- VI. Op 14 mei 2020 heeft Initiatiefnemer in vervolg op de gunning de voorlopige stedenbouwkundige visie voor de locatie aan de gemeente Gouda op informele wijze gepresenteerd;
- VII. Op 22 juni 2020 zijn Wensen en bedenkingen door het college van burgemeester en wethouders op de voorlopige stedenbouwkundige visie uitgebracht;
- VIII. Initiatiefnemer is in de zomer 2020 op verzoek van de gemeente een participatieproces met de buurt opgestart. Hierbij gold één voorwaarde voor verdere bestuurlijke / politieke opvolging en dat is dat aantoonbaar draagvlak bestaat in de wijk voor een bepaalde invulling;
- IX. Dit heeft in april 2021 geleid tot een plan dat op aantoonbaar draagvlak vanuit de wijk kan rekenen;
- X. Mede naar aanleiding hiervan Initiatiefnemer heeft besloten om geen gebruik meer te maken van de ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst met het RVB. Dit betekent dat Initiatiefnemer per 23



gemeente
gouda



november 2021 eigenaar is van de gronden waarop deze intentieovereenkomst betrekking heeft, met uitzondering van de ontsluitingsweg aan de noordzijde (tussen kantoor en sporthal);

- XI. Doordat het draagvlak door Initiatiefnemer is aangetoond treedt een nieuwe (project)fase in waarin partijen samenwerkingsafspraken hebben gemaakt voor de nadere planuitwerking;
- XII. Deze samenwerkingsafspraken zijn door Partijen vastgelegd in het document Kaders Vervolgtraject Herontwikkeling PWA-locatie (19 november 2021), bijlage 1;
- XIII. De gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplandeelgebied Noord te Gouda, hierna te noemen 'de locatie';
- XIV. Deze overeenkomst heeft concreet betrekking op de locatie, voormalige PWA kazerne, kadastraal bekend 3382 sectie I gemeente Gouda, zoals aangeven op bijlage 2, tekening;
- XV. Het college van burgemeester en wethouders, hierna het College, is voornemens de Gemeenteraad een voorstel te doen om het bestemmingsplan Noord te verruimen. Insteek is om het gebied een ruimere, gemengde bestemming te geven op grond waarvan naast maatschappelijke voorzieningen ook wonen wordt toegestaan;
- XVI. Initiatiefnemer heeft aangegeven, in lijn met de gewenste gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingen in Gouda-Noord, in samenspraak met de gemeente te willen onderzoeken of het haalbaar is binnen locatie PWA-kazerne een aantrekkelijk, gevarieerd woongebied te realiseren;
- XVII. Om geen vertraging op te lopen in de voortgang van de mogelijke ontwikkeling van de locatie PWA-kazerne, gaan Partijen met elkaar in overleg met als doel afspraken te maken met betrekking tot een voor Partijen haalbare ontwikkeling, één en ander naar tevredenheid van partijen. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst;
- XVIII. Partijen zullen gedurende de duur van de intentieovereenkomst onderzoeken welke planologische procedure voor locatie PWA-kazerne noodzakelijk/wenselijk is. In beginsel wordt er voor gekozen om het vigerende bestemmingsplan voor de door Partijen beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan te passen.
- XIX. Indien de intentieovereenkomst niet leidt tot het sluiten van een anterieure overeenkomst, heeft Initiatiefnemer de optie om de bestaande gebouwen te herontwikkelen binnen de huidige bestemmingsplancontouren.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Considerans

- Lid 1. De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst. Ten aanzien van de uitleg van artikelen in deze overeenkomst zijn de in de considerans vastgelegde overwegingen en partijbedoelingen leidend.

Artikel 2. Doel overeenkomst

- Lid 1 De Initiatiefnemer en de Gemeente willen tot een vastgesteld Schetsplan komen voor de verdere uitwerking van het plan. Op basis van het goedgekeurde Schetsplan kunnen Partijen een anterieure overeenkomst afsluiten om de benodigde planologische procedure te doorlopen. De vervolgstappen zijn gericht op een vaststelling van de bestemmingswijziging: Q2/Q3 2023.
- Lid 2 Na bestudering van de uitkomsten van het traject zoals vastgelegd in deze intentieovereenkomst zullen partijen overleggen over eventuele verdere stappen in het kader van de herontwikkeling van locatie PWA-kazerne, waarbij tevens overlegd zal worden over de mogelijkheid tot het sluiten van een gronduitgifte en/of anterieure overeenkomst.

Artikel 3. Randvoorwaarden en uitgangspunten

- Lid 1 Het landelijk en gemeentelijk beleid zoals die op het moment van opstellen van deze intentie overeenkomst voor het projectgebied gelden. Belangrijk voor deze ontwikkeling zijn in ieder geval:
- De Woon(zorg)visie Wonen in Gouda 2030 d.d. 3 november 2021;
 - Verordening Middenhuur Gouda d.d. 5 november 2020;
 - De raadsmotie Zelfbewoningsplicht in nieuwbouwprojecten voor woningen tot € 475.000 d.d. 9 december 2021;
 - Het Verkeerscirculatieplan (VCP) Gouda Aantrekkelijk en Toegankelijk d.d. 30 juni 2021;
 - Het Vigerend parkeerbeleid: de Parapluherziening parkeren Gouda d.d. 21 november 2018 en het Parkeerplan Gouda 2020 d.d. 29 januari 2020 vormen het vertrekpunt. Gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst wordt onderzocht wat de uiteindelijke parkeernorm moet zijn, hierbij rekening houdend met sociaal programma, gebruik van deelauto's of innovatieve vervoersconcepten zoals Mobility as a Service (MaaS).
 - Structuurvisie Groen d.d. maart 2019;
 - Voldoen aan het per 1 januari 2020 vigerende Bouwbesluit (BENG);
 - Kwaliteitsplan Openbare Ruimte deel A: het stedelijk kwaliteitskader d.d. 2 juli 2018;
 - Kwaliteitsplan Openbare Ruimte deel B: leidraad inrichting openbare ruimte d.d. 7 januari 2019;
 - Het Gemeentelijke Rioleringsplan Gouda 2019-2023 d.d. 5 januari 2019;
 - Het convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland d.d. 14 oktober 2018 (inclusief PvE en leidraad d.d. 13 september 2019);
 - Voor het thema Water de regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland:
<https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/>;
 - Leidraad voor de Inrichting van de Openbare Ruimte (LIOR) Gouda d.d. 5 oktober 2021;
 - Handboek Bomen 2018 van het Norminstituut Bomen;
 - Nota grondbeleid 2017- 2021.
- Lid 2 De hoofduitgangspunten zijn:
- Het voor locatie PWA-kazerne opgestelde Schetsontwerp, bijlage 3;
 - Ten minste 1/3 van de woningen zijn sociale huurwoningen¹ waarbij de volgende uitgangspunten geldt: de huurwoningen hebben een minimale omvang van 50 m² en een exploitatieduur van ten minste 25 jaar;
 - Minimaal 10%² van de opgave moet worden ingevuld met woningen met een gereguleerde middenhuur³ conform de Verordening Middenhuur Gouda en deze woningen met voorrang

¹ Sociale huurwoningen: sociale huurwoningen zijn bedoeld om te voorzien in betaalbare huisvesting voor huishoudens met een inkomen tot circa modaal en hebben een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 720,42 prijspeil 2019). De eigenaar verbindt zich om de sociale huurwoningen met voorrang aan te bieden aan de doelgroep. De doelgroep zijn de huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot € 42.436,-, prijspeil 2019. Het beheer en de verhuur van de sociale huurwoningen wordt in beginsel ondergebracht bij een woningcorporatie (toegelaten instelling volkshuisvesting) die actief is in Gouda. Het uitbesteden van beheer en verhuur aan een verhuurmakelaar en eigen beheer is ook toegestaan.

² Dit percentage is gebaseerd op de ten tijde dat Partijen met elkaar spraken over de uitgangspunten vigerende Woon(zorg)visie Wonen. Overeenkomstig het nieuwe beleid d.d. 3/11/21 geldt dat minimaal 20% van het programma moet bestaan uit gereguleerde middenhuur en/of betaalbare koopwoningen (= € NHG -20%). Van dit onderdeel van het nieuwe beleid wordt derhalve afgeweken.

³ Middenhuur woningen zijn bedoeld voor huishoudens met een bruto-huishoudinkomen van minimaal de DAEB-norm (in 2019: € 38.035) en maximaal 1,8 x de DAEB-norm (in 2019: 1,8 x € 38.035 = € 68.463). Deze middenhuurwoningen hebben conform de Verordening Middenhuur (5/11/2020) een aanvangshuur tussen de liberalisatiegrens en maximaal € 900 (prijspeil 2020) per maand exclusief servicekosten, waarbij geldt dat deze woningen in beginsel ten minste 60 m² gbo groot zijn en ten minste gedurende 15 jaar een overeengekomen huurprijsregulering kennen (aanvangshuur kan worden verhoogd na 1 jaar met het inflatiepercentage (CPI alle huishoudens), vervolgens maximale huurstijging per jaar met het inflatiepercentage, te rekenen vanaf de datum van oplevering van de woning aan de huurder.

worden toegewezen aan de doelgroep voor middenhuurwoningen conform de Verordening Middenhuur Gouda.

- Minimaal 15% van het projectgebied wordt openbaar toegankelijk groen conform structuurvisie Groen d.d. maart 2019.
- De (overige) kritische succesfactoren en koppelkansen zoals benoemd in door Partijen vastgelegd in het document Kaders Vervolgtraject Herontwikkeling PWA-locatie (19 november 2021).

Lid 3 De onderstaande gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten dienen gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst helder te worden:

- De financiële uitvoerbaarheid van het Schetsplan;
- De ruimtelijke / stedenbouwkundige kaders als uitwerking van het Schetsontwerp voor de locatie;
- De gewenste beeldkwaliteit in het gebied. Partijen zullen in dit kader overleg plegen met de Adviescommissie voor OmgevingsKwaliteit (AOK);
- Het woonprogramma en de daarbij behorende exploitatie en huurafspraken;
- Invulling van het eventuele aanvullende programma (bijvoorbeeld maatschappelijk/zorg/et cetera);
- Invulling van de benodigde parkeervoorziening;
- Invulling van overige duurzame mobiliteitsvoorzieningen, zoals beschikbaarheid van deelmobiliteit, laadinfrastructuur en logistieke voorzieningen.
- Diverse verkeersaspecten, waaronder ontsluiting van het gebied;
- Fasering van de ontwikkeling, passend binnen het gemeentelijk ontwikkelperspectief (volgordelijkheid van bouwen);
- Diverse duurzaamheidsaspecten, waaronder duurzame energie, warmte, circulariteit, klimaatadaptatie en flora & fauna/natuur inclusief bouwen;
- Wijze van (afvoer van) huisvuil;
- Principe-afspraken over plankosten, planschade, binnenplanse kosten (bijvoorbeeld afval), buitenplanse kosten (rioolgemaal t.b.v. project, maar buiten plangrens, aanpassingen inritten etc.), bovenplanse kosten (aanpassingen aan omringende wegen etc.);
- Principe uitspraken over eventuele overdracht openbaar gebied / afspraken over privaat / publiek terrein.

Lid 4 Partijen beogen een integrale ontwikkeling van de locatie PWA-kazerne. Daartoe trekken we in deze fase nu samen op met behoud van ieders (basis)verantwoordelijkheden en belangen (zie Bijlage 1: Kaders Vervolgtraject Herontwikkeling PWA-locatie). Met het oog op de gewenste integrale ontwikkeling plegen partijen periodiek overleg met de partijen die een plan ontwikkelen voor de locatie. Initiatiefnemer richt daartoe een projectorganisatie in waarin de Gemeente participeert. Er wordt een overlegstructuur opgetuigd op drie niveaus:

- Stuurgroep: vertegenwoordigd door bestuurders partijen. Doel van het overleg is besluitvorming op basis van de door de projectgroep voorgelegde onderwerpen. Frequentie: per kwartaal.
- Projectgroep: vertegenwoordigd door projectleiding partijen. Doel van het overleg is algemene voortgang binnen de kaders van deze overeenkomst. Frequentie: per drie weken.
- Werkgroep(en): vertegenwoordig expert overleggen t.b.v. ophalen/ verdiepen van inhoudelijke onderwerpen. Frequentie op afroepbasis.

Artikel 4. Schetsplan

Lid 1 Het Schetsplan is gereed binnen maximaal twaalf weken, vanaf de dag van ondertekening van deze overeenkomst.

Lid 2 Het te maken Schetsplan bevat:

- a) Een stedenbouwkundig uitgewerkte massastudie;
- b) Een kaart van het projectgebied geprojecteerd op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- c) Een uitwerking van Kritische factoren (bijlage 1);
- d) Een beeld van het gebruik buiten het Plangebied dat voor rekening van het Project komt, zoals de ontsluiting en de benodigde openbare ruimte;
- e) Een beschrijving van koppelkansen met andere initiatieven die het Project kunnen versterken en waarmee gezamenlijk kan worden opgetrokken bij de uitwerking van het Project (bijlage 1);
- f) Een participatiestrategie voor het vervolg van het participatietraject waarin de Initiatiefnemer op hoofdlijnen gefaseerd aangeeft welke participatiestappen er doorlopen worden. Uitgangspunt is ten minste een adviserende rol voor omwonenden/direct belanghebbenden. Gemeente is hierin meedenkend en maakt onderdeel uit van de communicatie naar de buurt toe.

Artikel 5. Beoordeling Schetsplan

De beoordeling van het Schetsplan uit artikel 4 verloopt als volgt:

Lid 1. De Initiatiefnemer legt het afgeronde Schetsplan voor aan de Gemeente voor goedkeuring.

Lid 2. De Gemeente beoordeelt het Schetsplan onder meer op:

- a) Het publiekrechtelijke kader (zie artikel 3).
- b) De ruimtelijke en financiële uitgangspunten (zie artikel 3).
- c) De verwerking van de eerdere inhoudelijke terugkoppeling op het ingediende Schetsontwerp (Bijlage 3) en de eventueel bijbehorende onderzoeken.
- d) De volledigheid van het Schetsplan zoals beschreven in artikel 4, lid 2.
- e) Het plan van aanpak voor de participatie op basis van de participatiestrategie

Lid 3. De Gemeente zal:

- a) Binnen zes weken na ontvangst van het Schetsplan en ontvangst van de in artikel 9 genoemde bedragen, een voorstel indienen bij het college van burgemeester en wethouders om al of niet in te stemmen met het Schetsplan.
- b) Indien dit, bijvoorbeeld vanwege de complexiteit van de zaak nodig is, is deze termijn met vier weken te verlengen.
- c) Het besluit tot verlenging zal de gemeente schriftelijk meedelen aan de Initiatiefnemer.

Lid 4. De Gemeente kan het Schetsplan afkeuren als dit niet voldoet aan de eisen uit deze overeenkomst zoals benoemd in lid 2 van dit artikel.

Lid 5. Keurt de Gemeente het Schetsplan af, dan kan de Initiatiefnemer dit binnen maximaal acht weken

aanpassen aan de gestelde eisen. Gebeurt dit niet (tijdig), dan volgt definitieve afkeuring en eindigt deze overeenkomst. Initiatiefnemer heeft dan de optie om de herontwikkeling van de bestaande gebouwen door te voeren binnen de contouren van het huidige bestemmingsplan.

Artikel 6. Na goedkeuring Schetsplan te volgen procedure

- Lid 1 Na goedkeuring van het Schetsplan, streven Partijen ernaar om binnen vier maanden een anterieure overeenkomst te sluiten, met de mogelijkheid om nog eens te verlengen met twee maanden.
- Lid 2 De wettelijke publieke taken van de Gemeente en andere overheden, gaan voor de afspraken uit deze overeenkomst. Daarom vergoedt de Gemeente de schade van de Initiatiefnemer niet bij weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) de planologische besluitvorming door bevoegde overheden of de rechter, of indien de gemeenteraad besluit geen medewerking te verlenen aan het plan.
- Lid 3 Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente gaat deze Overeenkomst aan met de Initiatiefnemer. De gemeenteraad kan in het verdere Planproces zelfstandig besluiten om het bestemmingsplan niet te wijzigen wanneer hij het Project niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening ziet.
- Lid 4 Op basis van het oordeel van de Gemeente kan de Initiatiefnemer het Project verder uitwerken. Een positief oordeel zorgt dat een Initiatiefnemer in stappen naar een uitgewerkt Project toewerkt en bij die uitwerking de kans van slagen kan vergroten. Een positief oordeel is daarmee nog geen akkoord voor een uiteindelijke ruimtelijke procedure in het kader van de Wro.

Artikel 7. Financiële verplichtingen

- Lid 1. De gemeente stuurt de Initiatiefnemer na het sluiten van deze overeenkomst een betaalverzoek met de volgende bedragen:
- a) [redacted] euro) als bijdrage in de gemeentelijke kosten (excl. Legeskosten) voor de voorbereiding en de beoordeling van het Schetsplan.
 - b) Voor zover dit werkzaamheden zijn vanuit de publieke taak van de gemeente, dan is de exploitatiebijdrage onbelast. Voert de gemeente taken uit die niet zuiver vanuit de publieke taak zijn, dan wordt er btw in rekening gebracht.
- Lid 2. De Initiatiefnemer betaalt de bedragen in twee termijnen. Het eerste termijn wordt gefactureerd na het sluiten van deze overeenkomst. Het tweede termijn wordt gefactureerd bij de start beoordeling van het Schetsplan. De betaling geschiedt binnen twee weken na de factuurdatum. Na ontvangst van de bijdrage starten de gemeentelijke werkzaamheden.
- Lid 3. De Initiatiefnemer betaalt de bijdrage(n) bij het ingaan van de termijnen, ook als er nadien geen anterieure overeenkomst komt of bij beëindiging van deze overeenkomst. De Initiatiefnemer heeft dus geen recht op verrekening van de termijnen die zijn ingegaan.
- Lid 4. Een Partij die niet binnen de termijn betaalt, betaalt over de overschrijding de wettelijke rente ex artikel

Bijlage 1

KADERS VERVOLGTRAJECT HERONTWIKKELING PWA-LOCATIE

Datum: 19 november 2021

Uitgangspunten traject:

- In deze nieuwe fase **trekken** we nu **samen op** met behoud van ieders (**basis**)**verantwoordelijkheden** en belangen:
 - **Initiatiefnemers**: planuitwerking en **communicatie** met de buurt, **kwaliteit** en (**financiële** en **ruimtelijke**) **haalbaarheid**
 - **Gemeente**: **faciliterend** (kader stellend, meedenkend en communicatie buurt) en later **toetsend, ruimtelijke inpasbaarheid**
- **Gemeente participeert actief in projectorganisatie** van initiatiefnemers
- **Opbrengst dialoog** met de **buurt** vormt - inclusief het programma - **uitgangspunt**
- Gezamenlijke **zoektocht** naar **planoptimalisaties** (waar ook ruimte voor is): de plannen bieden voldoende ruimte voor speelruimte. Daardoor hoeft het plan niet te wachten op sectorale besluitvorming.
- Tijdsaspect: we pakken het **momentum** en brengen vaart in het proces zodat we richting bewoners, raad etc. zo spoedig mogelijk over voorgang kunnen communiceren. Daartoe leggen we de uitkomst van dit traject dit jaar vast in een **intentieovereenkomst op hoofdlijnen**

Kritische succesfactoren

- **Programma**: bepalend voor financiële haalbaarheid. Bv. grondgebonden woningen zijn een stuk van de financiering van bijv. betaald parkeren.
- **Voldoende ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang** in het plan, zowel qua bebouwing als qua inrichting van de buitenruimte
- **Straatprofielen**: **voldoende breedte** en een **groen beeld/karakter**
- Goede **aansluiting op omgeving** door goede zichtlijnen, ontsluiting per voet, fiets en auto
- **Financiële haalbaar plan**: sociale woningen in transformatiepand, bovenwijkse voorzieningen etc.
- **Ruimtelijk inpasbaar plan**: licht en geluid sportvelden i.v.m. milieuzonering (naar verwachting geen probleem i.v.m. afstand woningen-sportvelden)
- **Wonen**: **evenwichtig woningprogramma** met Woonvisie als kader. Minimaal 33% sociale huur, 10% uit gereguleerde middenhuur.
- **Betrokkenheid Goudse woningcorporaties**
- **Passende verkeersontsluiting gebied**: betere **onderbouwning** (met modellen) van verwachte **verkeersontsluiting** van het gebied inclusief nieuwe aansluiting Bodegraafsestraatweg, waarbij naast **doorstroming** ook wordt gekeken naar **verkeersveiligheid**
- **Parkeren**: bereidheid (ook politiek) om oplossingsrichtingen te vinden om **mobiliteitsvraag beperken** (bv. door toepassing STOMP-principe, uitwerken in een concreet voorstel) waardoor kan worden volstaan met lagere parkeernorm
- **Klimaatadaptief bouwen**: conform richtlijnen **PVE** van het **bouwconvenant**
- **Groen**: voldoen aan eis **Structuurvisie Groen**
- **Water**: volgen van de **regels** van het **Hoogheemraadschap van Rijnland**
- **Koppelkansen (zie hieronder)**: **niet te veel afhankelijk** maken van **derden**
- **Planning**: eind huurcontract school (midden 2023), woningen daarom zo snel mogelijk verkoopbaar. Bestemmingswijziging: Q2 2023.

Koppelkansen

- **Goede aansluiting op omgeving** met programmaonderdelen die meerwaarde hebben voor wijk/stad bijvoorbeeld door **toevoegen zorgvoorzieningen** in de vorm van een gezondheidscentrum waarmee wordt ingespeeld op aanwezige (zorg)behoefte. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een 'buurtvoorziening' te exploiteren en/of plinten te verlevendigen (bv. kantoorpand waar nu parkeren is bedacht). Tevens gunstig voor de parkeerdruk.
- **Benutten weg tussen de sportvelden** (gemeenteground): levert meer '**speelruimte**' in het plangebied zelf op. Mogelijk als **wijkontsluiting** of als **parkeerbuffer** waarbij de gezamenlijke opgave is om een kwalitatief goede wijkentree te realiseren.
- **Meer groen** (bv. dakpark) en **water** (bijv. waterplein, TNO waterbufferdak) voor **betere leefomgeving** en **aanpassingen klimaatverandering**. Locatie is gelegen in een aandachtsgebied van de Structuurvisie Groen. Dit houdt in dat er in de wijk weinig openbaar groen aanwezig is. Vergroening is daarom wenselijk met hogere woonkwaliteit en hogere belegging-/ commerciële waarde van het vastgoed.
Voor water voorkeur om hemelwater te laten infiltreren i.p.v. direct afvoeren naar de gescheiden riolering
- **Slim tegenhouden geluid en licht** van de sportvelden:
 - Een **zonnepanelenklep** aan de **veldzijde** waar het geluid onder blijft hangen, de ontwikkelaar **energie** mee kan verkopen en ouders langs de lijn **droog staan**
 - **Bebouwing op de sporthal** aan de noordzijde waarmee er een **buffer/ schermwerking** ontstaat
Naar verwachting vanuit milieuzonering niet nodig. Echter: zonnepanelen op de sporthal is voor de tennis een mooie manier om een stukje van de jaarlijkse pacht aan de gemeente op te brengen en voor het project om te voldoen aan de bouwnorm duurzaamheid/ energie
- Meer **differentiatie sociale huur** (ook wat grotere sociale huurwoningen) met eveneens meer differentiatie in leefstijlen. Daarmee is het eerder een **buurt voor iedereen**.
- **Sloop van het bestaande kantoorgebouw** kan overwogen worden om een optimaler plan te realiseren

6:119 juncto 6:120 lid 1 Burgerlijk Wetboek. Duurt de vertraging langer dan 14 (veertien) dagen, dan is dit een tekortkoming van de overeenkomst van rechtswege.

- Lid 5. Indien de Initiatiefnemer failliet gaat, er een (voorlopige) surseance van betaling is, overlijdt of dat er een andere reden is waarbij de Initiatiefnemer geen zelfstandige beslissingen meer kan nemen, mag de Gemeente deze overeenkomst direct en zonder rechterlijke tussenkomst, ontbinden.

Artikel 8. Looptijd overeenkomst

- Lid 1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van circa 12 maanden, ingaande op februari en eindigende uiterlijk op 1 maart 2023.
- Lid 2 Het college van burgemeester en wethouders kan op verzoek van en in overleg met Initiatiefnemer besluiten de looptijd van deze overeenkomst voor een bepaalde tijd te verlengen. Een eventueel besluit tot verlenging zal mede afhangen van de voortgang die Partijen in de in lid 1 genoemde periode heeft gerealiseerd.
- Lid 3 Partijen hebben gedurende de looptijd van de overeenkomst periodiek overleg over de voortgang van de planuitwerking en participeert de gemeente actief in projectorganisatie van Initiatiefnemer.
- Lid 4 Deze overeenkomst is alleen met wederzijdse schriftelijke goedkeuring tussentijds opzegbaar.

Artikel 9. Vertrouwelijkheid

Onverminderd de publiekrechtelijke verplichtingen van de Gemeente gaan Partijen vertrouwelijk om met de informatie die in het kader van deze overeenkomst wordt uitgewisseld c.q. verkregen en waarvan het vertrouwelijke karakter redelijkerwijze verondersteld mag worden.

Artikel 10. Overige bepalingen

- Lid 1 Het bepaalde in deze intentieovereenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de bestuursorganen van de Gemeente rustende verplichtingen dan wel de uitoefening van de aan de bestuursorganen van de Gemeente krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen toekomende bevoegdheden.
- Lid 2 Op deze overeenkomst is bij uitsluiting Nederlands recht van toepassing.
- Lid 3 De afspraken in en eventuele rechten voortvloeiend uit deze intentieovereenkomst zijn niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente overdraagbaar door Initiatiefnemer aan derden.
- Lid 4 Indien geschillen ontstaan omtrent de uitleg van deze overeenkomst dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, verplichten partijen zich met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht een minnelijke oplossing te verkrijgen.
- Lid 5 Indien één of meerdere bepalingen in deze overeenkomst, om welke redenen ook, geheel dan wel ten dele nietig of vernietigbaar mocht blijken te zijn, dan verplichten partijen zich om de desbetreffende nietige dan wel vernietigbare bepaling te vervangen door een nieuwe, wel

rechtsgeldige bepaling, die zoveel als mogelijk gelijk is aan de inhoud en strekking van de te vervangen bepalingen.

Lid 6 Nietigheid of vernietigbaarheid van één of meerdere bepalingen tast de (rechts)geldigheid van de andere bepalingen niet aan.

Lid 7 De overeenkomst treedt in werking op de dag dat zij door of namens beide partijen is ondertekend.

Aldus overeengekomen te Gouda op 8/3/2022

Gemeente Gouda

PWA Gouda B.V.

Bijlage 1: Kaders Vervolgtraject Herontwikkeling PWA-locatie

Bijlage 2: Tekening locatie

Bijlage 3: Schetsontwerp

Bijlage 4: Stappenplan voor proces van aanbidding Sociale Huurwoningen

Bijlage 5: Planning proces/tijdsbalk

Genoemde (gemeentelijke) documenten in artikel 3

- Woon(zorg)visie Wonen in Gouda 2030 d.d. 3 november 2021;
- Verordening Middenhuur Gouda d.d. 5 november 2020;
- De raadsnotie Zelfbewoningsplicht in nieuwbouwprojecten voor woningen d.d. 9 december 2021;
- Verkeerscirculatieplan (VCP) Gouda Aantrekkelijk en Toegankelijk d.d. 30 juni 2021;
- Vigerend parkeerbeleid, Parapluherziening parkeren Gouda d.d. 21 november 2018;
- Structuurvisie Groen d.d. maart 2019;
- Kwaliteitsplan Openbare Ruimte deel A: het stedelijk kwaliteitskader d.d. 2 juli 2018;
- Kwaliteitsplan Openbare Ruimte deel B: leidraad inrichting openbare ruimte d.d. 7 januari 2019;
- Gemeentelijke Rioleringsplan Gouda 2019-2023 d.d. 5 januari 2019;
- Leidraad voor de Inrichting van de Openbare Ruimte (LIOR) Gouda;
- Nota grondbeleid 2017-2021.

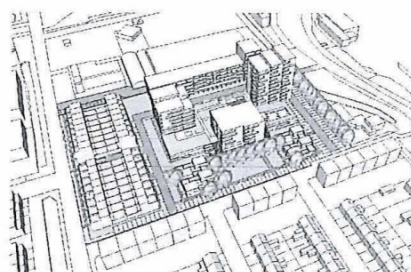


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

PWA Kazerne

Stedenbouwkundig plan
Gouda
20 december 2011

OPEN
DEEL
LOP
MEER
MILIEU
cxs SVP



→ maar ook inpassing gezondheidscentrum

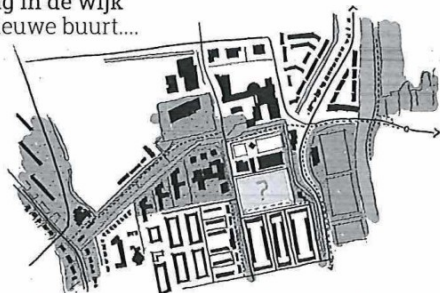
Opmerkingen

- Campus concept kan sterker
- Minder verharding/parkeren in gebied
- Straat langs sporthal betrekken?
- Bestaande kantoor toch slopen en programma anders positioneren?
- Kijk naar profielen: hoogte gebouwen iit straatbreedte
- Groene doorsteek vanaf Gr van Prinsterersingel

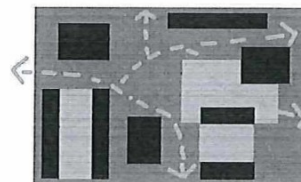
SVP

Gouda PWA Kazerne

Ligging in de wijk
Een nieuwe buurt....



Een onderscheidend concept
Campus: losse gebouwen in een groen parkachtig landschap

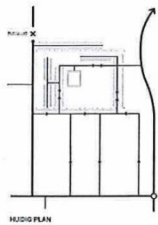


SVP

Gouda PWA Kazerne

SVP

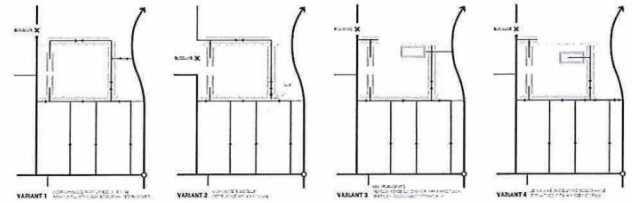
Gouda PWA Kazerne



Ontsluiting huidig

- Nieuwe aantakking Bodegraafsestraatweg
- Straat door plangebied met parkeren
- Sporthal heeft eigen parkeerstraat
- inefficiënt parkeren onder bestaand kantoorgebouw

Alternatieven ontsluiting



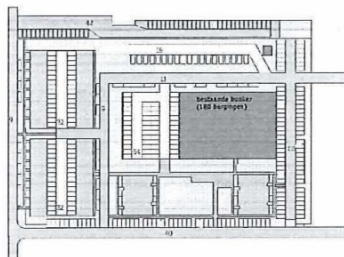
SVP

Gouda PWA Kazeme

SVP

Gouda PWA Kazeme

Parkeren nodig totaal 295 parkeerplaatsen



SVP

Gouda PWA Kazeme

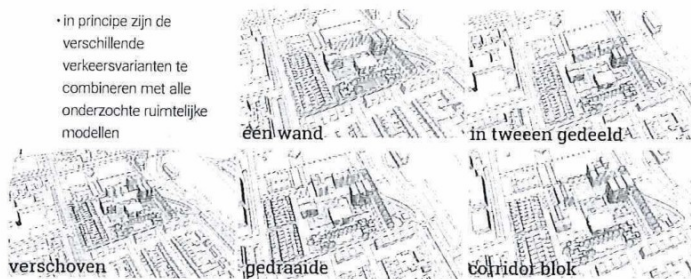
Modellenstudie

SVP

Verbinden op elke schaal

Onderzochte Ruimtelijke varianten

- in principe zijn de verschillende verkeersvarianten te combineren met alle onderzochte ruimtelijke modellen



SVP

Gouda PWA Kazern

Onderzochte Ruimtelijke varianten

- in principe zijn de verschillende verkeersvarianten te combineren met alle onderzochte ruimtelijke modellen

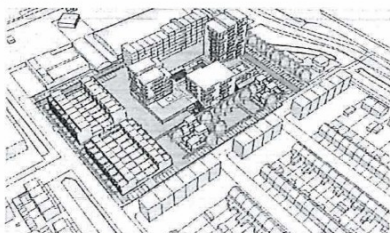


SVP

Gouda PWA Kazern

Model 1 Nieuw gebouw als één wand

- nieuw blok sociaal als wand
- geclusterd parkeren sporthal
- aparte parkeervoorziening onder blok sociaal
- geen straat door gebied



SVP

Gouda PWA Kazern

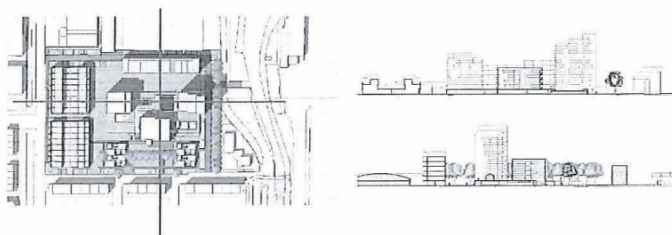
Model 1 Nieuw gebouw als één wand



SVP

Gouda PWA Kazern

Model 1
Nieuw gebouw als één wand

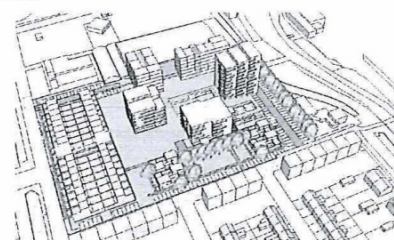


SVP

Gouda PWA Kazeme

Model 2
Twee nieuwe gebouwen

- sociaal verdeeld over twee blokken
- één blok gedraaid
- geclusterd parkeren voor sporthal
- aparte parkeervoorziening sociaal onder dek
- geen straat door gebied



SVP

Gouda PWA Kazeme

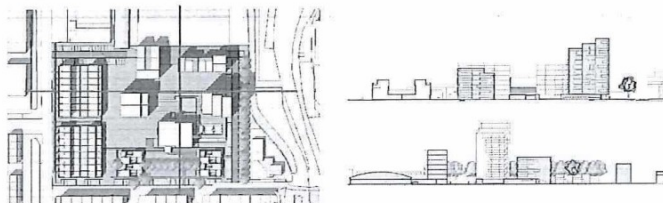
Model 2
Twee nieuwe gebouwen



SVP

Gouda PWA Kazeme

Model 2
Twee nieuwe gebouwen

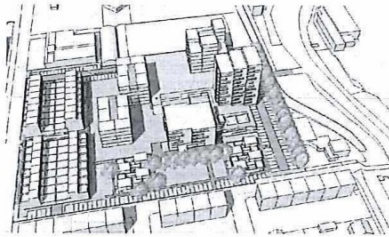


SVP

Gouda PWA Kazeme

Model 3 Sociaal verplaatst - corridor blok

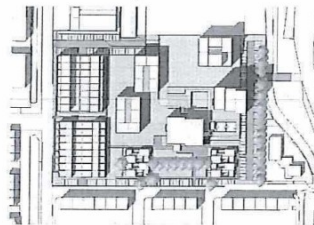
- sociaal in een
gesegmenteerd corridorblok
- geclusterd parkeren voor
sporthal
- aparte parkeervoorziening
middenduur/duur onder dek,
plateau in de hoek
- geen straat door gebied



SVP

Gouda PWA Kazeme

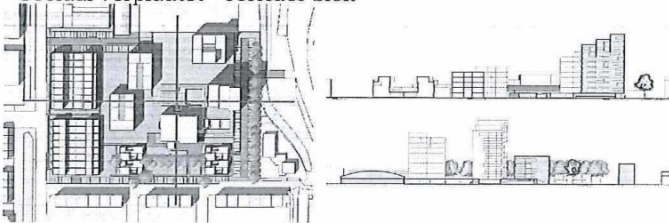
Model 3 Sociaal verplaatst - corridor blok



SVP

Gouda PWA Kazeme

Model 3 Sociaal verplaatst - corridor blok



SVP

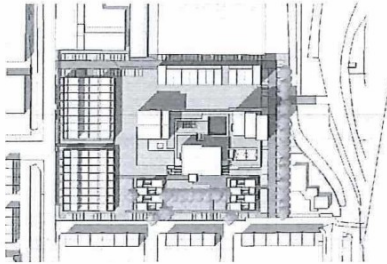
Gouda PWA Kazeme

gezondheidscentrum

SVP

Verbinden op elke schaal

waar te realiseren ?

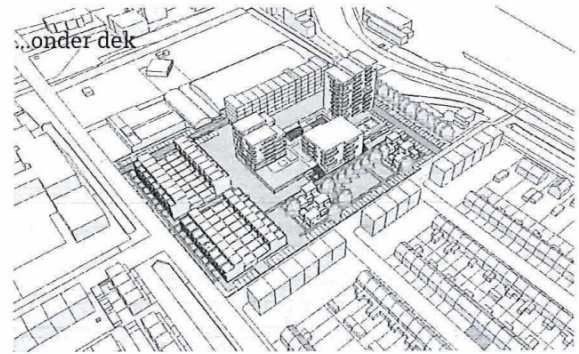


1300 m² geschiedskonstruatie

SVP

Gouda PWA Kazeme

...onder dek



SVP

Gouda PWA Kazeme

...twee verdiepingen onder woningen



SVP

Gouda PWA Kazeme

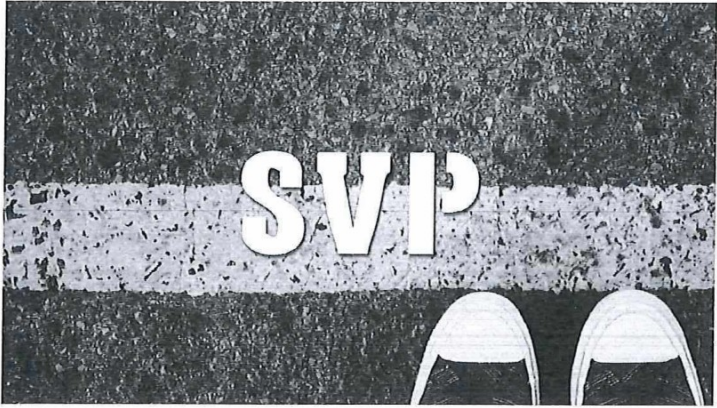
...én verdiepingen onder woningen



SVP

Gouda PWA Kazeme





Bijlage 4

Stappenplan voor proces van aanbidding Sociale Huurwoningen

Aanvulling op Artikel 3 Lid 2

Voor de sociale huurwoningen gelden de volgende uitgangspunten:

Stappenplan voor proces van aanbidding.

Het hieronder opgenomen stappenplan behoort bij de overeenkomst. De achtergrond van het stappenplan is dat de Gemeente thans doende is om in samenwerking met de woningcorporaties Woonpartners Midden-Holland en Mozaïek Wonen een programma van eisen op te stellen voor sociale woningbouw. Dat document zal een gestandaardiseerd document worden en zal worden toegevoegd aan de toekomstig te sluiten (anterieure) samenwerkingsovereenkomsten met ontwikkelaars van een sociaal woningbouwprogramma. Vooruitlopend op een dergelijk standaard programmadocument en gelet op het stadium waarin het Project zich reeds bevindt, zijn Partijen onderstaand stappenplan ten behoeve van de aanbidding van het Project (voor zover het gaat om het sociale huurwoningbouwprogramma) overeengekomen.

1. De Ontwikkelaar doet een aanbidding aan de woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland. De aanbidding dient op een serieuze wijze recht te doen aan de aard en het karakter van de ontvanger: een regionaal actieve woningcorporatie. Uit de aanbidding blijkt tevens reeds een onderbouwing van de marktconformiteit van de aanbidding.
2. Het is eerst aan de ontvangende woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners om te reageren op de aanbidding. Zij streven er naar om binnen twee weken te reageren op de aanbidding van de Ontwikkelaar. Deze woningcorporaties reageren ofwel met opmerkingen op de voorgelegde aanbidding ofwel gaan akkoord met de voorgelegde aanbidding. De Ontwikkelaar maakt op basis van de reacties (van Woonpartners en Mozaïek Wonen) een keuze of met de woningcorporatie Mozaïek Wonen of met Woonpartners het hierna opgenomen traject zal worden gevolgd. In het geval de woningcorporatie voornemens is opmerkingen te plaatsen bij de aanbidding van de Ontwikkelaar dient zij rekening te houden met reeds vastgelegde contouren c.q. ruimtelijk geboden mogelijkheden van de Ontwikkelaar op basis van deze overeenkomst. De woningcorporatie kan geen opmerkingen maken c.q. eisen stellen die afwijken van de overeenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar.
3. De Ontwikkelaar legt een aangepaste aanbidding (aangepast met inachtneming van de door de woningcorporatie gemaakte opmerkingen) voor aan de (door hem gekozen) woningcorporatie. Bij het voorleggen van die (aangepaste) aanbidding zal de Ontwikkelaar zich inspannen om de aangepaste aanbidding aan te laten sluiten op de wensen van de woningcorporatie. De woningcorporatie streeft er vervolgens naar zo spoedig mogelijk op de aangepaste aanbidding te reageren naar de Ontwikkelaar. De woningcorporatie reageert dan (wederom) met opmerkingen op het desbetreffende voorgelegde aanbidding of gaat akkoord met de aangepaste aanbidding. Stap 3 wordt – indien nodig – tenminste vijf keer herhaald. Ontwikkelaar en woningcorporatie stemmen onderling een voor beide partijen werkzame termijn af voor het bespreken en het aanpassen van de aanbidding. Het doel van deze stap is dat partijen zich inspannen om voor zowel de Ontwikkelaar als de woningcorporatie tot een werkbare ontwikkeling van sociale woningbouw te kunnen komen. Stap 3 kan worden overgeslagen indien de woningcorporatie reeds akkoord is gegaan met de originele eerste aanbidding als bedoeld in stap 2.

4. Na het voltooien van stap 2 en 3 wordt op basis van de op dat moment voorliggende aanbieding een onafhankelijke kostentoets opgesteld. Het uitgangspunt is, is dat de onafhankelijke kostentoets wordt opgesteld door ten minste twee deskundigen: één deskundige aangesteld door de Ontwikkelaar en één deskundige aangesteld door de woningcorporatie. De Ontwikkelaar en de woningcorporatie maken gezamenlijk nadere afspraken over de invulling met betrekking tot de te volgen procedure (zoals het aanstellen van een eventuele derde deskundige), de verdeling van de kosten omtrent het opstellen van de onafhankelijke kostentoets en binnen welke termijn deze handelingen dienen te worden verricht. Ten behoeve van de onafhankelijke kostentoets wordt door de Ontwikkelaar inzage gegeven in de kostenopbouw van de ontwikkeling van de sociale woningbouw. Hierbij krijgt tevens de woningcorporatie inzage in de kostenopbouw van de ontwikkeling. Het doel van de onafhankelijke kostentoets is om te kunnen bepalen of de op dat moment voorliggende aanbieding (dus na het doorlopen van het onderhandelproces zoals opgenomen onder stap 3) een marktconforme aanbieding is.
5. De Ontwikkelaar past eventueel op basis van de onafhankelijke kostentoets de aanbieding aan. De Ontwikkelaar zendt vervolgens aan de woningcorporatie een (definitief) aanbod met de bijbehorende onafhankelijke kostentoets. De Ontwikkelaar zendt een kopie van voormelde documenten aan de Gemeente.
6. Op basis van de (marktconforme) finale aanbieding deelt de woningcorporatie – schriftelijk – aan de Ontwikkelaar mede of zij ingaat op de aanbieding, of niet. De woningcorporatie doet de voormelde mededeling uiterlijk één week na ontvangst van de finale aanbieding (zoals bedoeld in stap 5). De Ontwikkelaar zendt een kopie van voormelde mededeling aan de Gemeente.
7. Indien de woningcorporatie de aanbieding afwijst, doet de Ontwikkelaar een gelijkkluidende aanbieding aan Woonzorg Nederland. De Ontwikkelaar zendt een kopie van zowel de aanbieding als reactie daarop van de desbetreffende andere toegelaten instelling volkshuisvesting, aan de Gemeente.
8. Indien Woonzorg Nederland de aanbieding afwijst, doet de Ontwikkelaar een aanbieding, gelijkkluidend aan de vorenbedoelde aanbieding, aan een elders gevestigde toegelaten instelling volkshuisvesting (derhalve niet zijnde de beide regionaal actieve woningcorporaties, Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland of Woonzorg Nederland). De Ontwikkelaar zendt een kopie van de zowel de aanbieding als reactie daarop van de desbetreffende andere toegelaten instelling volkshuisvesting, aan de Gemeente.
9. Indien de in stap 8 bedoelde elders gevestigde toegelaten instelling volkshuisvesting de aanbieding afwijst is het de Ontwikkelaar toegestaan om de vorenbedoelde (en derhalve gelijkkluidend) aanbieding een (institutionele) belegger te doen. De Ontwikkelaar zendt een kopie van voormelde aanbieding aan de Gemeente.



Bijlage 5: Planning proces/tijdsbalk

