



memo

aan Raad
onderwerp Bestemmingsplan "Ridder van Catsweg 683, Gouda"

van Wethouder R.A.Tetteroo
afdeling
telefoon
datum 15 juni 2021

memo

In de commissie Stad van 9 juni jongstleden besprak u het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Ridder van Catsweg 683, Gouda". De ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan gaven ons college aanleiding om een aantal wijzigingen voor te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij gaat het om het verschuiven én verlagen van het westelijke woongebouw, het verlagen van het noordelijke woongebouw met twee bouwlagen en een aangepaste vorm voor oostelijke woongebouw.

In genoemde commissievergadering liet u mij weten deze 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 of een verdere reductie van het vastgoedprogramma mogelijk zou zijn, dat wil zeggen onder welke condities de ontwikkelaar bereid zou zijn het plan nog steeds uit te voeren.

Bij dezen bericht ik u over de uitkomst van dit gesprek en doe ik een procesvoorstel voor het vervolg van de behandeling van het bestemmingsplan in uw raad.

Uitkomst van het gesprek met Vastbouw

In het gesprek met de directie van de ontwikkelende partij heb ik verkend hoe enerzijds het bouwprogramma naar beneden bijgesteld zou kunnen worden in een richting die door een groot deel van uw raad is benoemd en tegelijk het aandeel betaalbare woningen op een acceptabel niveau gehouden zou kunnen worden, in aansluiting op een breed gevoelde wens in uw raad.

Ik ben daarbij uitgekomen op een ook door Vastbouw gedragen voorstel tot verlaging van de twee hoogste gebouwen (zijnde het noordelijke en oostelijke woongebouw) met elk één complete bouwlaag. Het noordelijke woongebouw wordt dan 9 bouwlagen en het oostelijke woongebouw 10 bouwlagen. Dit betekent een reductie van 16 woningen ten opzichte van het aantal van 188 woningen dat in het raadsvoorstel van 18 mei jongstleden is opgenomen, en een reductie van maar liefst 24 woningen ten opzichte van het aantal van 196 woningen dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Het aandeel betaalbare woningen bestaande uit sociale en middenhuur komt uit op 50%.

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 tevens deelauto's worden ingezet.

Met deze aanpassingen zullen de woongebouwen minder zwaar ogen, zal er minder schaduwwerking zijn en ontstaat in de parkeerbalans iets meer ontspanning om onzekerheden op te kunnen vangen. Een en ander is gevisualiseerd in de bijlage bij dit memo.

Verder levert deze locatie met een percentage van 50% betaalbaar nog steeds een belangrijke bijdrage aan het oplossen van de 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.

Aanvullende afspraken

Aanvullend is met Vastbouw afgesproken aan omwonenden een reactie te vragen op een concept van een inrichtingsvoorstel voor de buitenruimte. Hoe dan ook zal 15% van de locatie uit groen dienen te bestaan, overeenkomstig de Structuurvisie Groen.

Verder zal de gemeentelijke dienst de bewoners rond het winkelcentrum en de Van Loonlocatie om reactie vragen bij de voorbereiding van de maatregelen die voortvloeien uit het Verkeerscirculatieplan Gouda. Het gaat dan onder andere om monitoring van de in- en uitrit en de oversteeksituatie van de Ridder van Catsweg, zoals ook aangegeven in de beantwoording van technische vragen). In het kader van het asfaltonderhouds-programma zullen nog dit jaar enkele maatregelen worden uitgevoerd om de oversteekbaarheid te verbeteren. Hierbij kan een klankbordgroep bestaande uit vertegenwoordigers van het wijkteam, het winkelcentrum en buurtbewoners ingesteld worden om mee te denken over de herinrichting van oversteekplaatsen aan de Ridder van Catsweg.

Communicatie

Voorafgaand aan dit gesprek met de ontwikkelaar is er contact geweest met wijkteam Plaswijck en vier vertegenwoordigers van bewoners (VvE's en bewonerscommissie), over wat zij mij wilden meegeven voor mijn gesprek met de ontwikkelaar. Zij gaven aan om te kijken naar onder meer de massa en bouwhoogte. Ik laat hen deze week weten wat de uitkomst geworden is.

Procesvoorstel

Indien u zich kunt vinden in de voorgestelde aanpassingen in het bouwplan, stel ik - in overleg met de griffie - voor om enkele documenten behorende bij het raadsvoorstel over vaststelling van het bestemmingsplan "Ridder van Catsweg 683, Gouda" dienovereenkomstig aan te passen of aan te vullen.

Het gaat dan om een aanpassing in de aan te brengen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen. Op grond van artikel 160 eerste lid onder b van de Gemeentewet heeft het college u een voorstel gedaan hoe om te gaan met de zienswijzen. In de commissievergadering Stad van 9 juni jongstleden heeft u mij gevraagd om in gesprek te gaan met de ontwikkelaar om te bezien of er aanpassingen mogelijk zijn om meer tegemoet te kunnen komen aan de zienswijzen.

Nu op verzoek van de commissie Stad dat gesprek op 14 juni jongstleden heeft plaatsgevonden, kan het college de raad een aangepast voorstel doen, waarbij de toegestane bouwhoogten voor de noordelijke en oostelijke woongebouwen (met uitzondering van de set backs) elk met 3 meter worden verlaagd.

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

Bij dezen wil ik alvast aangeven dat ik omwille van de voortgang in dit dossier uw raad in uw vergadering van 16 juni aanstaande mondeling zal vragen om ons college hiertoe toestemming te verlenen. Op deze manier is het niet nodig om dergelijke aanpassingen middels amendementen door te voeren.

Voor nu staat een behandeling van het bestemmingsplan gepland voor de oordeelsvormende vergadering van de commissie Stad van 28 juni en de raadsvergadering van 30 juni aanstaande. In overleg met de griffie kan een (schriftelijke) technische vragenronde n.a.v. de informatie in dit memo worden georganiseerd.

Met vriendelijke groet,

Rogier Tetteroo
Wethouder Ruimtelijke ordening en wonen