# Technische vragen

Van : CDA – Niels Honkoop
Datum vraag : 2 juni 2021
Onderwerp : Bestemmingsplan Ridder van Catsweg, Van Loon-locatie

*Datum antwoord : 08-06-2021*

---

**Vragen:**

1. vraag 10 van technische vragen is niet beantwoord. Hiervan ontbreekt het geraamde planschadebedrag.

2. Is het mogelijk om de bouwhoogte te verlagen?

**Antwoord**

1. De planschade zoals door onafhankelijk taxateur is vastgesteld beloopt € 200.000,-. Overigens worden verzoeken om tegemoetkoming in planschade op de eigen merites beoordeeld door een planschadedeskundige die niet dezelfde is/mag zijn als de adviseur die is ingeschakeld voor het opstellen van de planschaderisicoanalyse. Met andere woorden, de uiteindelijke toekenning van een eventuele planschade wordt niet beïnvloed door de planschaderisicoanalyse.

   Bij de beoordeling van de planschade zal tevens in aanmerking worden genomen dat de onderhavige ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden gezien waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in díe zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, en derhalve voorzienbaar, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Voorts wordt een drempelwaarde van 3 - 4 % van de waardedaling in mindering gebracht op de uiteindelijk toe te kennen tegemoetkoming in planschade.

2. Het staat de gemeenteraad uiteraard vrij om lagere toegestane bouwhoogtes vast te stellen. Er kan dan wel een situatie ontstaan dat een ontwikkelaar ervan afziet om dit project tot ontwikkeling te brengen, vanwege het ontbreken van voldoende rendement. Dat zou niet goed zijn, gelet op het grote tekort aan betaalbare woningen in Gouda.

   Het woningbouwprogramma wordt van maximaal 196 woningen verlaagd naar maximaal 188 woningen. Er worden acht vrije sector

huur- of koopwoningen geschrapt. Dat betekent voor het woonprogramma:

- 43 sociale huurwoningen (eerste aftoppingsgrens €619,01 prijspeil 2020)
- 71 middenhuurwoningen, aanvangshuur maximaal € 900,- prijspeil 2020.
- 74 koop of vrije sector huurwoningen.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn toegestane bouwhoogten al naar beneden bijgesteld van 20 meter naar 17 meter met set back tot 11 meter, van 38 meter naar 32 meter met set back tot 23 meter, en een set back tot 29 meter bij het woongebouw tot 35 meter (zie ook de bijlage met een vergelijking in bouwmassa's op basis van de maximale bouwmogelijkheden uit het ontwerpbestemmingsplan en uit het bestemmingsplan dat ter besluitvorming voorligt).

Het project levert een bijdrage aan het programma Versnelling Woningbouw door de beoogde bouw van 188 appartementen. De prognoses laten een sterke huishoudensgroei zien. Voor Gouda komt dit neer op een woningbouwopgave van ongeveer 4.000 woningen in de periode 2020-2030. Het is een uitdaging om de betaalbaarheid te kunnen waarborgen. Voor sociale huurwoningen staan er in Gouda ongeveer 6.000 woningzoekenden ingeschreven. Net als in de omringende regiogemeenten, is ongeveer twee derde van de woningzoekenden starter. Ongeveer de helft van de woningzoekenden komt bovendien uit Gouda. Voor de middenhuur zijn geen cijfers bekend hoeveel daarin geïnteresseerd zijn. Wel weten we, dat het gat tussen sociale huurwoningen en beschikbare koopwoningen steeds groter wordt. In 2020 was namelijk de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in Gouda € 279.000,-. De sterke prijsstijgingen zijn mede een gevolg van een beperkt vrijkomend aanbod en een groot aantal woningzoekenden. De theoretische verkooptijd is al enige tijd laag, wat wil zeggen dat gemiddeld de woningen snel worden verkocht.