Gemeente Gouda

memo aan de gemeenteraad

aan	de gemeenteraad
dossiernummer	7621
onderwerp	Herontwikkeling locatie PWA Kazerne
van	het college van burgemeester en wethouders
datum	31 oktober 2023

memo

Inleiding
De eigenaar van de locatie van de PWA Kazerne heeft een woningbouwplan uitgewerkt voor die locatie. Op het terrein kunnen 222 woningen in verschillende prijsklassen en een zorgcentrum van 2.000 m2 worden gerealiseerd. In eerste instantie is een variant uitgewerkt waarbij de op de locatie aanwezige bunker, ofwel commandocentrum, gesloopt zou worden (variant a) . In de vergadering van 31 oktober heeft het college besloten om haar voorkeur uit te spreken voor een variant waarbij de bunker behouden kan blijven (variant b).
In deze memo wil het college aan de raad inzicht geven in het gelopen proces en toelichting op de gemaakte keuze.

Geschiedenis locatie en ontwikkelingsproces
In 1968 is in Gouda de Nationaal Territoriaal Bevelhebber (NTB), later Nationaal Territoriaal Commando (NTC) gevestigd in de Prins Willem Alexanderkazerne aan de Groen van Prinsterersingel. Daar was op het kazerneterrein een bunker voor gebouwd. Deze bunker kon dienen als commandocentrum in geval van een aanval met biologische, chemische of nucleaire wapens.

De bunker in Gouda was in de Koude Oorlog één van de twee belangrijkste hoofdkwartieren van de landmacht. Bunker Clingendaal in Wassenaar, commandopost voor de Bevelhebber Binnenlandse Strijdkrachten, is de andere. De bunker Clingendaal is inmiddels als rijksmonument beschermd, de bunker in Gouda heeft geen beschermde status.



Aanzicht bunker PWA in huidige situatie

In 2010 is de kazerne buiten dienst gesteld. Al vanaf 2015 is overleg gevoerd met de vorige eigenaar, het Rijksvastgoedbedrijf, over een nieuwe bestemming van de locatie. In eerste instantie was het plan hier een school, zorginstelling en moskee te realiseren.

In 2020 heeft de ontwikkelaar PWA Gouda BV, een samenwerking tussen Open Development BV en Vink Bouw, een koopovereenkomst onder voorwaarden getekend voor de aankoop van de Prins Willem Alexanderkazerne (PWA kazerne). PWA Gouda BV is direct in overleg getreden met de gemeente over de mogelijkheden van herontwikkeling. De gemeente heeft toen aangegeven dat herontwikkeling naar woningbouw bespreekbaar was bij voldoende draagvlak in de omgeving.

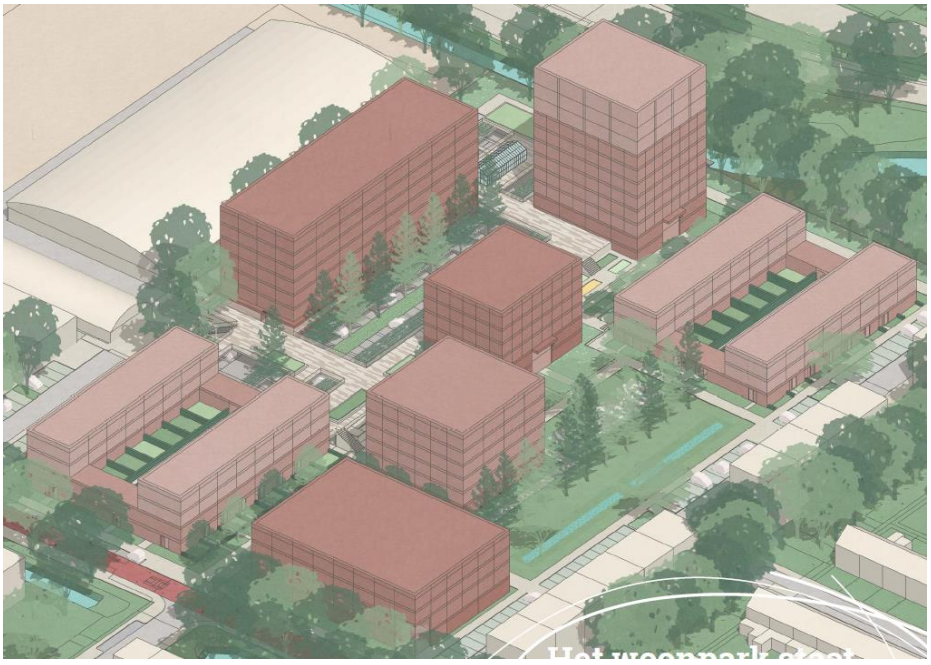
PWA Gouda BV is een participatietraject gestart om dat draagvlak te behalen. Dit heeft in april 2021 geleid tot een plan met woningbouw, dat op aantoonbaar draagvlak vanuit de wijk kon rekenen. Mede naar aanleiding hiervan heeft PWA Gouda BV besloten de koop door te zetten en af te zien van het gebruik van de ontbindende voorwaarden. Eind november 2021 is PWA Gouda BV eigenaar geworden van de locatie.

In maart 2022 hebben gemeente en ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten met als doel afspraken te maken over een voor beide partijen haalbare ontwikkeling en af te sluiten met een anterieure overeenkomst. Hierin is het behoud van de bunker niet als eis gesteld.

Toen bleek, dat het technisch mogelijk was de bunker te slopen, hebben gemeente en PWA Gouda BV besloten de planontwikkeling door te zetten zonder dat de bunker behouden bleef. Hiermee kon een stedenbouwkundig plan van hoge kwaliteit, het volledige woonprogramma en een goede woonkwaliteit worden gerealiseerd.

In een proces van bijna twee jaar is door PWA Gouda BV, in samenwerking met de gemeente, in december 2022 uiteindelijk een stedenbouwkundig plan gemaakt met 222 woningen in verschillende categorieën en een gezondheidscentrum van 2.000 m2. De bunker is in het stedenbouwkundig plan vervallen. Dit is planvariant a.

Het plan zonder bunker in het kort (variant a.)



Woonprogramma

	Gouda PWA kazerne			Aantal	GO
					gem
A1	grondgebonden	woon werk	koop	8	170
A1	grondgebonden		koop	8	130
A2	grondgebonden	woon werk	koop	8	170
A2	grondgebonden		koop	8	130
B	Patiowoning B1	op gezondh.centr	koop	8	115
D	app. midden oost	zesspanner	vrije sector huur of koop	42	65
			vrije sector huur of koop	20	55
E	urban villa	vier/vijfspanner	koop	20	100
C	corridorontsloten	2-kamerwoning	sociale huur	41	55
		3-kamerwoning	sociale huur	27	70
F	app. midden west	zesspanner	vrije sector huur of koop	10	56
	app. midden west		middenhuur of betaalbare koop	22	60
	tot (alleen wonen)			**222**	
	gezondheidscentrum	in B		1	1800
	buurtkamer	in C		1	118
	tot niet wonen				

Toelichting bij het ontwerp variant a.

- Het zorgcentrum komt op de begane grond van het zuidwestelijke blok.
- Het parkeren wordt met name onder een dek om en onder de woonblokken aan de noordzijde gerealiseerd.
- Alle bestaande opstallen worden gesloopt. Bouwelementen worden hergebruikt.
- Voor de verkeersontsluiting wordt de bestaande bussluis in de Groen van Prinsterersingel in zuidelijke richting verplaats waardoor het verkeer voor een groot deel via de noordzijde van de Groen van Prinsterersingel en de Burg. Van Reenensingel wordt afgehandeld.
- Er wordt een lagere parkeernorm gehanteerd, gebaseerd op het werkelijke autobezit in Gouda bij de verschillende woningcategorieën.
- Bestaande bomenstructuur blijft grotendeels behouden.

Het stedenbouwkundig plan is voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) en in april 2023 door hen goedgekeurd, met de kanttekening het advies om een cultuurhistorisch advies op te laten stellen. Hieruit is de onderstaande planvariant B ontstaan.

Erfgoed van de Koude Oorlog, planvariant b.
In een eerder door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) uitgevoerde verkenning Militair erfgoed is geconstateerd, dat het erfgoed van de Koude Oorlog (1945-1991) nog niet de aandacht krijgt die het verdient. In de Kamerbrief van 28 april 2020 heeft de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap aangegeven, dat het erfgoed van de Koude Oorlog nauwelijks is vertegenwoordigd in ons rijksmonumentenbestand. Naar aanleiding hiervan heeft de AOK gevraagd de cultuurhistorische waarde van de PWA Kazerne c.q. de bunker te onderzoeken.

De gemeente heeft daarom in april 2023 een cultuurhistorische verkenning met waardestelling van de PWA Kazerne laten maken. Daaruit blijkt dat het gehele complex van cultuurhistorische waarde is en een deel van het complex, de bunker, van hoge cultuurhistorische waarde. Een van de aanbevelingen in het rapport is om de bunker te beschermen als monument.

Uit navraag bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) in april 2023 blijkt dat de bunker sinds eind december 2022 op de shortlist Koude Oorlog erfgoed staat. Deze lijst is tot stand gekomen na drie jaar onderzoek en de selectie is ‘samengesteld’ door een grote groep externe experts, onderzoekers, NIMH, Menno van Coehoorn, enzovoort. De shortlist heeft geen status en is een ‘groeidocument’. De verwachting is dat de lijst eind dit jaar/begin 2024 wordt aangeboden aan de minister om de objecten op de lijst aan te wijzen als rijksmonument. Daarna start de aanwijzingsprocedure voor rijksmonumenten (onderdeel hiervan is contact met eigenaar en gemeente).

Om consistent beleid te voeren richting de ontwikkelaar en rekenschap te geven aan de conclusies van de cultuurhistorische waardestelling en de informatie van de RCE heeft het college besloten om een anterieure overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar voor variant a, een plan zonder bunker, onder voorwaarde dat in een beperkte periode een alternatief plan wordt uitgewerkt op basis van dezelfde uitgangspunten maar met behoud van de bunker, variant b. Gemeente en ontwikkelaar besluiten samen voor een van de varianten.

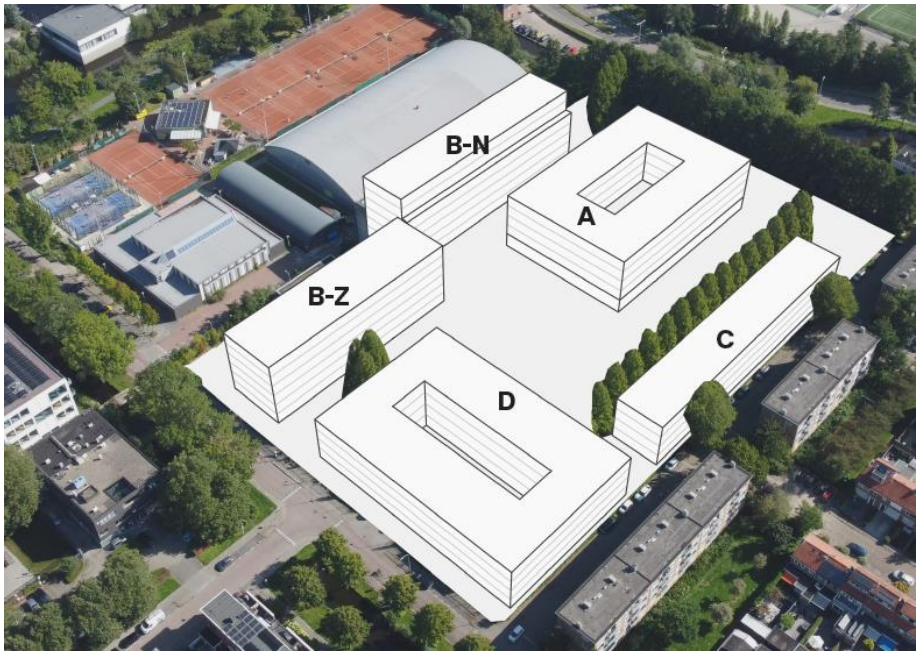
Variant b is uitgewerkt. Het is mogelijk om op basis van dezelfde uitgangspunten voor wat betreft woonprogramma, parkeren, groeninvulling, klimaatadaptief bouwen etc.. een plan te maken met 222 woningen en een zorgcentrum van 2.000 m2 en behoud van de bunker.

Het woonprogramma voor beide varianten is als volgt:
- Tenminste 33% van de woningen bestaat uit Sociale huurwoningen met een minimale omvang van 50 m2 GBO.
- Ten minste 40% van de sociale huurwoningen wordt uitgevoerd als 3-kamer woning. Als gevolg daarvan mag het aantal Sociale huurwoningen worden teruggebracht tot 30,6% van het totaal aantal woningen.
- De Sociale huurwoningen zullen worden toegewezen aan:
    - woningzoekenden die een sociale huurwoning in Gouda achterlaten en, bij onvoldoende kandidaten die aan dit criterium voldoen,
    - vervolgens aan woningzoekenden die een sociale huurwoning elders achterlaten.

- Minimaal 10% van het woonprogramma moet worden ingevuld als Bereikbare koopwoningen of dient te voldoen aan gereguleerde Middenhuur conform de Verordening Middenhuur Gouda. Deze woningen dienen met voorrang te worden toegewezen aan de doelgroep voor Middenhuurwoningen conform de verordening.
- Minimaal 10 woningen worden toegewezen aan starters. De overige woningen kunnen worden toegewezen aan starters en doorstromers, mits zij voldoen aan de doelgroep zoals opgenomen in voornoemde verordening.

Variant b is ambtelijk en door de AOK beoordeeld en goedgekeurd. Omdat het woonprogramma in stand is gebleven, de hoogbouwvisie niet wordt overschreden en de bunker behouden blijft heeft het college heeft haar voorkeur uitgesproken voor variant b.

Het plan met bunker in het kort (variant b)



Woonprogramma

		TYPE	SECTOR	GO (m²)	AANTAL
A - BUNKER					
	A.1	APP.	V.S.	110	40
B - NOORD					
	BN.1	MAIS.	V.S.	84	10
	BN.2	MAIS.	V.S.	100	10
	BN.3	MAIS.	V.S.	129	2
	BN.4	PENT.	V.S.	68	8
	BN.5	PENT.	V.S.	98	6
B - ZUID					
	BZ.1	MAIS.	V.S.	65	8
	BZ.2	MAIS.	V.S.	84	14
	BZ.3	MAIS.	V.S.	100	14
	BZ.4	MAIS.	V.S.	129	3
C – WIBAUSTRAAT					
	C.1	MAIS.	V.S.	60	17
	C.2	MAIS.	MIDDEL	60	2
	C.3	APP.	MIDDEL	60	20
D – GROEN VAN P.S.					
	C.1	APP.	SOCIAAL	55	39
	C.2	APP.	SOCIAAL	70	17
	C.3	APP.	SOCIAAL	65	12
TOTAAL					222

Toelichting bij het ontwerp variant b.

- Er komen alleen maar appartementen.
- Het zorgcentrum komt op de begane grond en eerste verdieping van blok B-Noord.
- Blok B wordt, indien dit technisch mogelijk is, gerealiseerd in de constructie van de bestaande gebouwen. Bouwhoogtes blijven binnen de hoogbouwvisie van de gemeente. Blok B-Noord wordt twee lagen hoger dan bestaand.
- Voor de verkeersontsluiting wordt de bestaande bussluis in de Groen van Prinsterersingel in zuidelijke richting verplaats waardoor het verkeer voor een groot deel via de noordzijde van de Groen van Prinsterersingel en de Burg. Van Reenensingel wordt afgehandeld.
- Parkeren wordt op maaiveld in parkeerkoffers opgelost.

- Er wordt een lagere parkeernorm gehanteerd, gebaseerd op het werkelijke autobezit in Gouda bij de verschillende woningcategorieën. Overcapaciteit aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte en de inzet van deelauto's wordt gebruikt voor het oplossen van de parkeervraag.
- Bestaande bomenstructuur blijft grotendeels behouden.

Participatie
Zowel variant a als variant b zijn aan omwonenden gepresenteerd. Bewoners zijn over beide varianten positief gestemd.

Planning
Eind 2024 zal het college het voorlopige bestemmingsplan vaststellen en ter visie leggen. Verwachting is dat begin 2025 een aanvang kan worden gemaakt met de realisatie van het plan.

Het college wil de raad op deze manier meenemen in de meest recente ontwikkelingen. Op 13 november tijdens de zogenaamde BOPA avond, kan de raad verder in gesprek gaan over dit project aan de hand van een vooraf geformuleerd dilemma.