Gemeente Gouda

raadsvoorstel

afdeling	steller	gouda
Ruimtelijk beleid en advies	J. Engelbert	7 november 2023
dossiernummer	telefoon	
7644	14-0182	

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Spoorzone

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. In te stemmen met de inhoud van de vormvrije mer-beoordeling en op basis hiervan te besluiten geen milieueffectrapport of plan-m.e.r. op te stellen;
2. De zienswijzen in behandeling te nemen en hierop te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van beantwoording;
3. Het gewijzigd vast te stellen van bestemmingsplan Spoorzone Hotelkavel, met planidentificatienummer NL.IMRO.0513BPHotelkavel-DF01, een en ander overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

De hotelkavel is onderdeel van de herontwikkeling van de Spoorzone die circa 15 jaar geleden is gestart. De hotelkavel (kavel 5) ligt aan de noordelijke zijde van het station in de Spoorzone aan de Burgemeester Jamessingel tussen het Huis van de Stad en de bioscoop. Voor dit gebied is in 2009 een bestemmingsplan opgesteld (geconsolideerd in 2013) waarin is opgenomen dat op deze locatie een hotel van maximaal 5.500m² bvo is voorzien. Het huidige plan om op de hotelkavel een hotel, short stay appartementen, woningen en voorzieningen te realiseren past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Met de vaststelling van het bestemmingsplan ligt er een planologische basis om de omgevingsvergunning voor het hotel, de woningen en de voorzieningen af te geven. Hiermee wordt de realisatie van het plan een feit.

2 Argumenten

2.1 De aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling laat zien dat voor alle aspecten kan worden uitgesloten dat het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

De omgevingsaspecten (onder andere bodem, archeologie, geluid etc) in de aanmeldnotitie (bijlage 15 bij het bestemmingsplan) onderbouwen dat er geen nadelige milieugevolgen zijn naar aanleiding van het plan voor de Hotelkavel. Een milieueffectrapportage is in deze niet nodig. Voorgesteld wordt te besluiten geen milieueffectrapportage of plan-m.e.r. op te stellen.

2.2 De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassingen.

In totaal zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in bijgaande “Nota van beantwoording zienswijzen” samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt vanwege de veiligheid bij ligging bij het spoor de regel aangepast aan het rapport van Antea Group, kenmerk 474385, d.d. 3 september 2023. Ook wordt een kleine aanpassing in het mobiliteitsrapport gemaakt. Tot slot komt er een voorwaardelijke verplichting voor plaatsing op de GROP-lijst (geen recht op parkeervergunning).

3 Kanttekeningen

In meerdere zienswijzen verwijzen omwonenden naar het risico dat hun huis in waarde vermindert. Zij zouden er daarom voor kunnen kiezen om een tegemoetkoming voor planschade aan te vragen. Via de anterieure overeenkomst is echter vastgelegd dat in het geval dat dergelijke aanvragen worden toegekend, ontwikkelende partij de verantwoordelijke partij is om deze te vergoeden.

Er bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Met een uitspraak op 14 april 2021 heeft de Raad van State naar aanleiding van een uitspraak het Europese Hof (Varkens in Nood-arrest) geoordeeld dat ruimhartiger wordt omgegaan met beroepen tegen besluiten van omgevingsrechtelijke aard, waartegen niet eerder een zienswijze is ingediend. Dit betekent dat na vaststelling van het bestemmingsplan belanghebbenden – ook degenen die geen zienswijzen naar voren hebben gebracht – in beroep kan gaan, al dan niet met geheel nieuwe punten. Dat kan ertoe leiden dat een behandeling door de Raad van State meer tijd kan gaan vergen. Hierdoor ontstaat mogelijk vertraging in de realisatie.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Volgens artikel 3.8 Wro dient de gemeenteraad over het bestemmingsplan te beslissen binnen 12 weken na afloop van de inzage termijn. Dit is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Bij een voorbereiding van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of een plan financieel uitvoerbaar is. Dit kan door gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan een ontwerp exploitatieplan ter inzage te leggen of door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de uitvoerende partij.

Voor de hotelkavel heeft de gemeente Gouda een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar van de Hotelkavel. In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Het gebouw wordt gasloos (een WKO systeem zal worden toegepast), energiezuinig en draagt op die manier bij aan de energietransitie. Er is ook sprake van een duurzame verstedelijking, in die zin dat het bouwplan in het bestaande stedelijke gebied wordt gebouwd en er daardoor gebruik kan worden gemaakt van bestaande stedelijke voorzieningen.
Daarnaast zijn natuurinclusiviteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaam bouwen in lijn met het gemeentelijk beleid hierover uitgangspunt voor de planvorming.

In de plannen wordt ook ambitieus maar verantwoord ingezet op duurzame mobiliteit volgens het zogenaamde STOMP-principe (stappen, trappen, OV, Mobility as a Service, privé auto) . In de plannen is veel ruimte opgenomen voor fietsparkeren. Ook wordt de stationstalling voor fietsen hier nog verder uitgebreid.

Gezien de ligging van het complex aan een route gevaarlijke stoffen is bepaald dat gebouwen met zeer kwetsbare functies(zoals bijvoorbeeld kinderdagverblijven en verpleeghuizen) niet zijn toegestaan.

6 Communicatie / interactiviteit

Op 8 december 2022 en op 30 augustus 2023 zijn er een participatiebijeenkomsten geweest voor omwonenden. Met name werden er zorgen geuit over parkeergelegenheid. Bij het plan zelf worden namelijk geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij deze locatie wordt ingezet op het vergroten van de parkeerstalling naast het Huis van de Stad en parkeren op de Vossenburchkade. Verder wordt ingezet op duurzame vervoersmiddelen. Voor dit bestemmingsplan is een mobiliteitsvisie opgesteld. In het gebied is gereguleerd parkeren. De woningen komen op de GROP lijst (geen recht op parkeervergunning) te staan.

Burgemeester en wethouders van Gouda,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. R.C. Bakker	mr. drs. P. Verhoeve