Gemeente Gouda

raadsvoorstel

afdeling	steller	gouda
Ruimtelijk beleid en advies	S. van Schagen	9 april 2024
dossiernummer	telefoon	
8151	14-0182	

onderwerp
Bestemmingsplan PWA kazerne Gouda

Gevraagd besluit

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

1. De bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen over te nemen en hierop overeenkomstig te besluiten.
2. Gelet op de overwegingen in de vormvrije m.e.r. beoordeling, dat bij de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan “PWA Kazerne” er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan ‘PWA kazerne’, met planidentificatienummer NL.IMRO.0513.PWA-DF01, gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegd bijlagen.

Toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan ‘PWA kazerne’ is opgesteld om de bouw van 222 woningen, en maatschappelijk voorzieningen (huisartsen verzamelgebouw en museum) mogelijk te maken op de voormalige PWA kazerne aan de groen van Prinsterersingel. Het college gaf het ontwerpbestemmingsplan op 5 december 2023 vrij voor de terinzagelegging. De terinzagelegging vond plaats van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. In die periode zijn er zes zienswijzen ingediend. Deze zijn verwerkt in de Nota van beantwoording zienswijzen. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan met een kleine wijziging vast te stellen naar aanleiding van de zienswijzen.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Met dit een bestemmingsplan om de gewenste herontwikkeling van de PWA kazerne met 222 woningen en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.

2 Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen, wel een ambtshalve wijziging
Tijdens de ter inzagelegging zijn er zes zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn opgenomen en van reactie voorzien in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen in bijlage 1. In de nota is ook aangegeven welke onderdelen van de zienswijzen aanleiding geven het plan te wijzigen. Het merendeel van de zienswijzen gingen over de impact van het parkeren op de bestaande woonomgeving. Dit is uitgebreid onderzocht voorafgaand aan de terinzagelegging en onderbouwd in bijlage 1 bij de toelichting. De zienswijzen gaven geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

De enige aanpassing die er wel gedaan is, is een aanpassing van het bouwvlak van een bouwblok. Tijdens de terinzagelegging is de stedenbouwkundige massa door de architect verder uitgewerkt naar een eerste voorlopig ontwerp. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp bleek dat, bijvoorbeeld door een gewijzigde binnengang, het pand breder diende te zijn. Dit zijn echter kleine wijzigingen. In hoofdstuk 2 van de nota van beantwoording zienswijzen, is op tekening en in tekst te zien om welke aanpassingen

het gaat. Deze aanpassing is ambtshalve doorgevoerd omdat deze ondergeschikt is en geen extra omgevingsimpact geeft.

Deze ambtshalve wijziging is opgenomen in de bijgevoegde Nota van beantwoording in bijlage 1.

1.2 Erfgoedinpassing in het plan geeft de plek identiteit
De door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) uitgevoerde verkenning Militair erfgoed, laat zien dat het erfgoed van de Koude Oorlog (1945-1991) nog niet de aandacht krijgt die het verdient. De RCE zette de PWAbunker eind december 2022 op de shortlist Koude Oorlog erfgoed. De verwachting is dat de lijst in 2024 wordt aangeboden aan de minister om de objecten op de lijst aan te wijzen als rijksmonument. Daarna start de daadwerkelijk aanwijzingsprocedure voor rijksmonumenten. Ook de AOK vroeg 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 is. Een van de aanbevelingen in het rapport is om de bunker te beschermen als monument.

Dit bestemmingsplan maakt inpassing van de bunker en het kazernekarakter in de verdere planontwikkeling mogelijk. Daarmee geeft het invulling aan het bekende erfgoed motto “behoud door ontwikkeling”.

1.3 Woningbouw en voorzieningen zijn een goede impuls voor Gouda
Het programma bestaat uit 2.200 m^2 voorzieningen met een gezondheidscentrum met drie huisartsen en een buurtfunctie. Het woonprogramma is onder te verdelen in:

- 68 sociale huurwoningen voor de 55+ doelgroep met een omvang tussen ongeveer 55 en 70 m^2. Het bijkomende doel is dat er hiermee doorstroming ontstaat in de bestaande woningmarkt.
- 22 middenhuur woningen gericht op starters met een omvang van 60 m^2.
- 132 vrije sector woningen met een omvang tussen ongeveer 65-130 m^2.
- 2000m^2 voorzieningen met als doel ruimte voor huisartsen, aanvullende zorg en ook een klein museum

Opgeteld geeft de herontwikkeling van de PWAkazerne een goede impuls voor het voorzieningenniveau van Gouda Noord en bij het terugdringen van het woningtekort.

1.4 Toewijzing aan Gouwenaren
Voor de verhuur van de sociale component is met de ontwikkelaar afgesproken dat woningzoekenden die een sociale huurwoning in Gouda achterlaten voorrang krijgen. Pas bij onvoldoende kandidaten die aan dit criterium voldoen, wordt er naar een bredere doelgroep gekeken. Voor starters geldt dat minimaal 10 van de 22 middenhuur woningen in het plan worden toegewezen aan hen. De overige woningen kunnen worden toegewezen aan starters en doorstromers, mits zij voldoen aan de doelgroep zoals opgenomen in de huisvestingsverordening van het moment waarop de intentie overeenkomst is gesloten.

1.5 Een passende parkeeroplossing en ruimte voor voldoende groen
Het parkeren in dit plan is opgedeeld in een noordelijk deel dat via de Groen van Prinsterersingel en de Van Reenensingel ontsloten is. Het medegebruik van de fietsstraat voor deze ontsluiting is op het gebied van de veiligheid onderzocht en akkoord bevonden. Het zuidelijk deel van het parkeren van dit project is ontsloten via de Wibautstraat. De verdeling van het verkeer over een noordelijk en zuidelijk deel, maakt dat de verkeersdruk verdeeld wordt over het omliggende gebied. Door dubbelgebruik met het parkeren van de sporthal en de tennishal ten opzichte van het gezondheidscentrum met andere momenten waarop zij parkeervraag hebben, door de inzet van vijf deelauto’s en een verdiepend onderzoek naar de lokale parkeervraag ten opzichte van de CROW standaarden, is een parkeerbalans ontstaan waarmee er meer ruimte voor groen is. Daardoor wordt er ruim aan de 15% openbaar groen norm uit de Structuurvisie Groen voldaan.

2.1 Er hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden op basis van onderzoek
Voor de beoogde activiteiten zoals vermeld in bijlage 1, geldt de vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die ten behoeve van deze verandering is uitgevoerd, blijkt dat er geen significante nadelige gevolgen voor het milieu zijn die het maken van een milieueffectbeoordelingsrapport

dan wel milieueffectrapport rechtvaardigen. Er kan worden volstaan met de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

3.1 De anterieure overeenkomst maakt een exploitatieplan overbodig
Op 5 september 2023 stelde het college de anterieure overeenkomst voor dit bestemmingsplan vast. Op 31 oktober 2023 werd dit aangevuld met een allonge in verband met het aangepaste ontwerp voor het behoud van de bunker. Met deze overeenkomsten is het wettelijk kostenverhaal verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad
Het bestemmingsplan kan nog worden vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (in plaats van de Omgevingswet) aangezien het ontwerpbestemmingsplan vóór 1-1-2024 ter inzage is gelegd. De raad is bevoegd tot vaststelling van een bestemmingsplan. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3 Kanttekeningen

1.3 De woningbouwprogrammering voldoet aan de destijds vigerende afspraken over sociale en middenhuuraantallen in nieuwe initiatieven
Ten tijde van de planvormingsfase hanteerde gemeente Gouda het uitgangspunt dat in grotere projecten 33% sociale huur en 10% middenhuur diende te worden opgenomen. Gedurende de planontwikkeling is de woon(zorg)visie vastgesteld met een doelstelling om een groter percentage middenhuur te behalen. Met de vaststelling van de doelgroepenverordening is het planologisch-juridisch nu ook mogelijk om segmenten vast te leggen in het bestemmingsplan én om hier passende doelgroepen toegewezen te laten worden. Omdat de spelregels gedurende de planontwikkeling niet meer gewijzigd kunnen worden, is het oude regime voor de woningprogrammering nog geldig. Hieraan voldoet het plan.

3.1 Er bestaat de mogelijkheid tot indienen van beroep
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden – ook degenen die geen zienswijzen naar voren hebben gebracht – in beroep 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.
Tekst

4 Juridische- / financiële gevolgen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten die de gemeente op grond van artikel 6.13 Wro kan verhalen, zijn verhaald via de intentie- en anterieure overeenkomst. Hierdoor is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Het planschaderisico voor de ontwikkeling ligt via deze zelfde overeenkomst bij de initiatiefnemer.

Bij een positief besluit zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

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

Dit plan is een herontwikkeling waarbij krap de helft van de woningen in of op bestaande bebouwing komt. Dit bespaart veel grondstoffen. Naast het feit dat de woningen aan de huidige standaarden voor de bouwmaterialen, isolatiewaarden, gemeentelijke groen/ en water eisen en dergelijke voldoen, bevat het plan: vijf deelauto’s, vergroent het gebied sterk ten opzichte van de huidige situatie en geeft het met 2.000 vierkantemeter voorzieningen waaronder huisartsen ruimte voor meer nabije en geclusterde zorg voor Gouda Noord.

6 Communicatie / interactiviteit

De terinzagelegging van het vaststellingsbesluit (de beroepstermijn) wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (via de Staatscourant/ Gemeenteblad, Goudse Post, Omgevingswet.overheid.nl). Ook zal de initiatiefnemer via zijn nieuwsbrief zelf met de omgeving communiceren zoals dit de afgelopen jaren ook al gedaan is.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker mr. drs. P. Verhoeve

Bijlage

1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Verbeelding PWA Kazerne, Gouda
3. Toelichting en regels PWA Kazerne, Gouda
4. Bijlagen bij de regels structuurvisie groen
5. Bijlagen bij de toelichting
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 1 Parkeer- en verkeersonderzoek PWA-Kazerne
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 2 Schaduwwerking
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 3 Archeologie bureau onderzoek
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 4 Archeologie verkennend bodemonderzoek
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 5 Cultuurhistorie
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 6 Bodemonderzoek
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 7 Memo geluid pedel en parkeren
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 8 Akoestisch onderzoek
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 9 Watertoets PWA kazerne Gouda
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 10 AERIUS-calculatie
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 11 Quickscan flora en fauna
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 12 Nader vleermuisonderzoek
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 13 Nader gierzwaluwonderzoek
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 15 Verkeersveiligheid fietsstraat
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 16 Vormvrije m.e.r.-beoordeling
    - Bijlagen bij toelichting_Bijlage 17 Participatierapport