Gemeente Gouda

raadsvoorstel

afdeling	steller	gouda
Ruimtelijk beleid en advies	N. Versteegh	22 augustus 2023
dossiernummer	telefoon	
7425	06 - 3627 3408	

onderwerp
Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 247 woningen kavel A1 Oost

Gevraagd besluit

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

1. Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan Spoorzone A1 locatie ten behoeve van het realiseren van 247 woningen op kavel A1 Oost (Spoorzone);
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen om te zetten naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er tijdens de ter inzage periode geen zienswijzen ingediend worden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

Kavel A1 Oost (bestemmingsplan Spoorzone A1 locatie) maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de Spoorzone. De Spoorzone transformeert de komende jaren van een gebied voor kantoren en logistiek naar een gemengd gebied met wonen, werken en andere voorzieningen. In 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Noord A1 vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 450 woningen, op kavel A1 Oost en kavel A1 West, mogelijk.
Voor kavel A1 Oost heeft Wibaut het plan 1828 ontwikkeld. Dit worden woningen die bestemd zijn voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Het originele plan van Wibaut betrof 223 woningen. Echter is gebleken dat dit niet voldoende is om een financieel haalbaar plan te realiseren. Wibaut heeft nu een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 247 woningen op kavel A1 Oost (47 woningen meer dan dat het bestemmingsplan nog toelaat). Hiermee wordt het maximale aantal woningen uit het bestemmingsplan overschreden, omdat inmiddels voor kavel A1 West een omgevingsvergunning voor 250 woningen is verleend.

Om aan de gevraagde vergunning mee te kunnen werken is een uitgebreide voorbereidingsprocedure nodig.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Om een uitgebreide Omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven dit dient eerst in concept te gebeuren. Deze conceptverklaring wordt dan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

2 Argumenten

2.1 Argumenten

1.1 De voorgestelde ontwikkeling draagt bij aan de versnelling van de woningbouw en de ambities om betaalbare woningen te realiseren.
Met het Ontwikkelperspectief Spoorzone is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Goudse Woonvisie en de Regionale Agenda Wonen Midden Holland. De randvoorwaarden uit het Ontwikkelperspectief zijn destijds vertaald in het bestemmingsplan Spoorzone A1 locatie. In dit plan is gemotiveerd hoe de realisatie van woningbouw op de A1 locatie bijdraagt aan de ambities van Gouda om de woningbouw te versnellen en te zorgen dat er differentiatie in woningtypen komt. Het bestemmingsplan maakte de realisatie van 450 woningen mogelijk. Op de locatie A1 west is het

aantal woningen toegenomen van 209 naar 250. In het voorliggende bouwplan komen er nog eens 24 (kleine) woningen extra bij. In totaal worden daarmee 65 woningen extra gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de ambities om woningbouw te versnellen en kleinere woningen te realiseren.

1.2 *De enige afwijking van het bestemmingsplan betreft het aantal woningen.*
Het bestemmingsplan Spoorzone A1 locatie biedt de ruimte om maximaal 450 woningen te realiseren. Inmiddels is voor kavel A1 West een omgevingsvergunning voor 250 woningen afgegeven. Binnen het bestemmingsplan is nog ruimte voor 200 woningen. Voor kavel A1 Oost is nu vergunning aangevraagd voor 247 woningen. Hiermee komt het woningaantal voor de A1 locatie op 497 woningen en is er een overschrijding van het maximale aantal woningen van 47.
Het aantal woningen in de gebouwen wordt vergroot door een aantal grotere appartementen te splitsen. De omgevingsvergunning voldoet voor het overige aan de bouwregels van het bestemmingsplan.

1.3 *De vergunning kan worden verleend met een 'buitenplanse afwijking' van het bestemmingsplan.*
In het bestemmingsplan Spoorzone A1 locatie zijn geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen die een groter aantal woningen mogelijk maken. Om het bouwplan voor de oostelijke deelontwikkeling mogelijk te maken, wordt afgeweken van het bestemmingsplan met een buitenplanse afwijking. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig (zie de bijlage).

1.4 *Het bijgestelde mobiliteitsplan toont aan: past binnen gemeentelijk beleid.*
In de ruimtelijke onderbouwing is een nieuwe afweging gemaakt hoe het initiatief kan voldoen aan het gemeentelijke beleid. Zo is bijvoorbeeld voor het aspect parkeren een nieuw mobiliteitsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt hoe aan het gemeentelijk beleid kan worden voldaan door onder meer de inzet van deelmobiliteit naast de voorzieningen voor auto- en fietsparkeren. Voorwaarde is wel dat dit gebied als betaald parkeren wordt aangemerkt. Dit is begin 2023 al met de gemeenteraad besproken en wordt meegenomen bij de wijkmobiliteitsplannen.

1.5 *Met de toename van het aantal woningen zijn er geen nadelige omgevingsaspecten.*
Met de vergunningsaanvraag voor de woningen op deellocatie A1 Oost wordt het maximale aantal woningen dat het bestemmingsplan toestaat met 47 overschreden. Door deze toename van woningen voldoen de onderliggende onderzoeken van het bestemmingsplan niet meer. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de diverse omgevingsaspecten (onder ander geluid, bodem, luchtkwaliteit etc). opnieuw afgewogen en gemotiveerd. Dit alles voldoet nog aan de normen.

2.1 *De raad hoeft niet twee keer te vergaderen over hetzelfde plan.*
In de raadsvergadering wordt uw raad gevraagd om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien uw raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft, worden de stukken ter inzage gelegd. Als er geen zienswijzen ingediende worden, zal het definitieve plan hetzelfde blijven als het ontwerp plan. Uw raad heeft het ontwerp plan dan al een keer beoordeeld. Door de ontwerp verklaring van geen bedenkingen om te zetten naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen wint uw raad tijd en hoeft er niet twee keer vergaderd te worden over hetzelfde plan.

3.1 *De financiële verplichtingen worden afgedekt middels een koopsom van de grond en de eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst.*
Gemeente Gouda is eigenaar van de A1 locatie. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Spoorzone A1 locatie is aangetoond dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Deze uitvoerbaarheid is een jaar na de vaststelling nogmaals bevestigd. De kosten voor de ontwikkeling worden gefinancierd via de grond exploitatie. De gronden worden verkocht tegen marktconforme grondwaardes. De grondwaarde is gebaseerd op de grondprijzen uit de grondprijzenbrief en voldoet daarmee aan het gemeentelijk grond beleid.

3 Kanttekeningen

3.1 Kanttekeningen

1.1 *Het doorlopen van de ruimtelijke procedure is nodig om zowel een onherroepelijke vergunning voor A1 Oost als A1 West te krijgen.*
Voor Spoorzone A1 Oost is de procedure nodig omdat het plan voor deze locatie de overschrijding van het maximale woningaantal uit het bestemmingsplan veroorzaakt en alleen het doorlopen van de

ruimtelijke procedure kan leiden tot een vergunning voor het plan. In afwachting hiervan heeft de ontwikkelaar van A1 Oost, ter zekerstelling van diens positie, bezwaar ingediend tegen de vergunning (voor 250 woningen) op A1 West. Dit heeft ermee te maken dat A1 Oost door de verleende vergunning van West geen vergunning binnen het bestaande bestemmingsplan kan krijgen en er meer proceduretijd nodig is om een vergunning te krijgen met daarbij meer risico door de kans op bezwaren. Het bezwaarschrift heeft tot gevolg dat de ontwikkelaar van Spoorzone A1 West niet beschikt over een onherroepelijke vergunning en nog niet zal starten met de bouw.

1.2 Er is nog geen koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor kavel A1 Oost.
Het perceel A1 oost is nog eigendom van de gemeente Gouda. Met de ontwikkelaar wordt sinds september 2022 gesproken over het sluiten van een koopovereenkomst voor de grond. In de periode medio augustus tot medio september 2023 worden, op grond van ingewonnen juridisch advies, drie finale (onderhandelings-) gesprekken gevoerd. Het doel is om tot overeenstemming te komen en een koopovereenkomst te ondertekenen. Indien niet tot het sluiten van een koopovereenkomst kan worden gekomen zal de uitgebreide voorbereidingsprocedure niet worden voortgezet.

1.3 Met het vernieuwde plan komen er extra woningen bij, maar deze extra woningen zijn wel kleinere woningen.
Het originele plan van de ontwikkelaar bestond uit 223 woningen en is gericht op jongeren van 18 tot 28 jaar. De woningen in het plan zijn relatief kleine woningen met daarnaast gemeenschappelijke voorzieningen zoals een grote gedeelde keuken en huiskamer, wasruimte etc.
In het plan van de aanvraag omgevingsvergunning worden 215 sociale woningen van 25m² gerealiseerd die niet meer mogen kosten dan € 647,19 (prijspeil 2023). Hieronder bestaan 10 sociale woningen voor bijzondere doelgroepen. De overige woningen hebben een maximale huur tot de liberalisatiegrens van € 808,06 (prijspeil 2023) of een prijs tot maximaal € 1.066 (prijspeil 2023).

4 Juridische- / financiële gevolgen

Wanneer de raad verklaart geen bedenkingen te hebben kan de omgevingsvergunning worden verleend. Daarna staat beroep open bij de rechtbank. De omgevingsvergunning treedt inwerking na afloop van de beroepstermijn van 6 weken, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.
Verlenen van de verklaring van geen bedenkingen heeft geen financiële consequenties.

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

N.v.t.

6 Communicatie / interactiviteit

Zodra de raad de concept verklaring van geen bedenkingen heeft verleend zal deze voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend. Hierna zal de raad gevraagd worden om een definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Deze beslissing zal gepubliceerd worden in de Goudse Post en het gemeenteblad. Hiermee worden belanghebbenden geïnformeerd worden zodat ze zienswijzen kunnen indienen.

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

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