

Technische vragen

Van : Bram Talman – D66 Gouda
Datum vraag : 28 mei 2021
Onderwerp : Bestemmingsplan Ridder van Catsweg (Van Loonlocatie)
Commissiegriffier :
Datum antwoord : 01-06-2021

Vragen:

1. Kunt u een overzicht geven (Kadaster) van de eigenaren van deze locatie vanaf het moment van functieverlies als tankstation met daarbij de koopprijs die de opeenvolgende eigenaren voor de locatie hebben betaald?
2. Kunt u een overzicht geven van de plannen die de diverse eigenaren met deze locatie hadden?
3. Zijn bij eventuele plannen omwonenden betrokken en op welke momenten?
4. Waardoor zijn eventuele plannen niet gerealiseerd?
5. Toelichting: hele document. Wat betekenen de geel gearceerde teksten. Zijn dit toevoegingen, wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen of iets anders?
6. Toelichting, p.11 wat is het verschil tussen 71 huurappartementen (middensegment) en 74 **vrije sector** huurappartementen (middensegment)?
7. Toelichting, p.11 wat is de definitie van middensegment bij de huurappartementen en vrije sector huur- of koopappartementen?
8. Toelichting, p16 kunt u de rekensom waarbij tot 508 fietsparkeerplaatsen wordt gekomen uitleggen. Hier wordt 188 (appartementen?) vermenigvuldigd met 2,7 (m2 bergruimte?) om tot 508 fietsparkeerplaatsen te komen?
9. Verslag 3^e bijeenkomst Van Loon: kunnen de bijlagen (Q+A en Metimeteruitslagen) worden toegevoegd?

Antwoorden:

1. Uit het Kadaster zijn de volgende gegevens te halen:
 - 27-3-1991 grond aangekocht door Van Loon
 - 30-11-2016 voor € 2.100.000,- van C.T.D. van Loon Beheer B.V. naar Loft 3 B.V.
 - 26-11-2018 voor € 5.900.000,- van Loft 3 B.V. naar Van Praag Exploitatie en Projectontwikkeling B.V.
 - 28-05-2021 voor € 6.480.000,- van Van Praag Exploitatie en Projectontwikkeling B.V naar Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.
2. Door Loft 3 is wel een plan opgesteld, maar nooit in procedure gebracht. Er heeft ook geen participatie over plaats gevonden.

3. Omwonenden zijn niet betrokken bij het plan dat de vorige ontwikkelaar heeft ontwikkeld. Dat plan heeft ook nooit tot een ontwerpbestemmingsplan geleid.
4. Vermoedelijk zijn de bouwkosten van een parkeergarage in één halfverdiepte en één verdiepte bouwlaag te optimistisch ingeschat. Ondergronds bouwen is met name in Gouda erg duur.
5. Zoals aangegeven in § 3.1 van de “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” zijn de voorgestelde wijzigingen geel gearceerd weergegeven in de versie van de toelichting die als bijlage 1 bij die nota is toegevoegd. Het gaat dan voor het leeuwendeel om ambtshalve wijzigingen. Een enkele wijziging in de toelichting is naar aanleiding van wijzigingen op de verbeelding en de regels, en dus indirect naar aanleiding van zienswijzen.
6. Bij de 71 huurappartementen gaat het – net als bij de 43 sociale huurappartementen - om *gereguleerde* huurappartementen (zie uitleg bij antwoord 7). Bij overige 74 appartementen gaat het om *vrije sector* huur- of koopappartementen.
7. Voor de woningen in het middenhuursegment zijn nadere afspraken gemaakt over de prijs en prijsontwikkeling. De huurprijs bedraagt bij de start van de huurovereenkomst ten hoogste € 900 (prijspeil 2020) en kent een maximale indexatie van de huurprijs. Gedurende de exploitatieperiode van 15 jaar overschrijdt de huurprijs de maximale (geïndexeerde) huurprijs niet. Daarmee zijn deze woningen ook voor de langere termijn gegarandeerd betaalbaar. Bij de vrijesectorhuurwoningen zijn geen nadere bepalingen afgesproken over hoogte van de huurprijs en huurprijsontwikkeling.
8. Op pagina 16 van de toelichting van het bestemmingsplan is abusievelijk een verkeerde berekening opgenomen. Toepassing van de normen in de tabel met de type woningen en benodigde fietsparkeerplaatsen levert een totaal op van 595 plaatsen. De ontwikkelaar gaat volgens het mobiliteitsplan 850 fietsparkeerplaatsen opleveren, dus meer dan de normen voorschrijven.
9. Ja, deze kunnen worden toegevoegd.