

afdeling
RBA team Ruimte

telefoon
14-0182

gouda
15 juli 2025

zaaknummer
1340597

onderwerp
bindend advies Heuvellaan 1

Gevraagd besluit

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

1. Het college (bindend) te adviseren dat de aangevraagde omgevingsvergunning voor Heuvellaan 1 - kan worden verleend

Toelichting

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Op het adres Heuvellaan 1 bevindt zich al voor een zeer lange tijd een bowlingbaan. Voor deze locatie hebben de afgelopen 5 jaar meerdere ontwikkelaars diverse plannen ingediend. Deze plannen bleken om meerdere redenen niet haalbaar of beleidstechnisch gezien niet wenselijk. Sinds 2023 werkt de gemeente samen met een ontwikkelaar voor een herontwikkeling van de bowlingbaan aan de Heuvellaan 1. Dit heeft geresulteerd in een bouwplan bestaand uit een nieuwe bowlingbaan, horeca en 90 appartementen met parkeergelegenheid. De appartementen bestaan uit een gevarieerd programma waaronder 33% sociale huur en 34% bereikbare koop. De ontwikkelaar is tevens belegger en zal daarom ook zelf de (sociale) huurwoningen beheren. Voor de voorgenomen activiteiten dient de raad gevraagd te worden of zij een bindend advies willen uitbrengen voordat de vergunning verleend kan worden.

Argumenten

1.1. *Wonen in lijn met de woon-/zorgvisie en het ontwikkelperspectief Spoorzone*

Het plan past binnen de kaders van de woon-/zorgvisie en sluit aan bij de doelen uit het coalitieakkoord: betaalbaarheid en diversiteit. Met 33% sociale huur en 34% betaalbare koop draagt het project substantieel bij aan het aanbod betaalbare woningen.

Daarnaast versterkt het de doelstellingen van de Spoorzone door een gevarieerd, toekomstbestendig woonmilieu in stedelijke context te realiseren. De mix in woningtypen bevordert maatschappelijke toegankelijkheid en sociale cohesie.

1.2. *Ruimte voor ondernemerschap en een aantrekkelijk investeringsklimaat*

Naast de bijdrage aan het woonbeleid biedt dit plan ook voldoende ruimte voor ondernemerschap, onder andere door de realisatie van een nieuw bowlingcentrum met ondergeschikte horeca.. Dit stimuleert de lokale economie en draagt bij aan de levendigheid van het gebied.

1.3. *Voor dit plan is sprake van bindend advies door de raad*

In 2021 heeft de gemeenteraad van Gouda bepaald in welke gevallen hij om bindend advies moet worden gevraagd, alvorens het college op de vergunning kan besluiten. Voor een plan als dit moet de raad in de gelegenheid worden gesteld om (bindend) advies af te geven aan het college. Het college moet dit advies overnemen.

1.4. Er is een zorgvuldig ontwerpproces aan voorafgegaan

Gemeente en ontwikkelaar hebben intensief samengewerkt aan het plan, met als basis het kavelpaspoort dat de ruimtelijke en beleidsmatige kaders bevat. Uit studies bleek dat een woontoren van circa 50 meter passend is in de (toekomstige) stedelijke context van de Spoorzone. Het plan is afgestemd met de raad tijdens een BOPA-avond en is opgenomen in bijlage 1.

1.5. Voor dit plan is sprake van verplichte participatie

De ontwikkelaar heeft tijdens de planfase verplichte participatie georganiseerd via meerdere bijeenkomsten met omwonenden, die overwegend positief reageerden. Er was ook interesse van potentiële kopers en huurders. Daarnaast is afgestemd met vaste overlegpartners zoals GGD, OASEN en STEDIN. Verslagen zijn opgenomen in de BOPA-motivering.

1.6. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Het bevoegd gezag (het college) mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit volgt uit artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving.

De afweging van activiteiten en belangen op en rond de locatie zijn opgenomen in de ingediende onderbouwing Heuvellaan 1, Gouda motivering + bijlagen (bijlage 2 bij het voorstel).

1. Beleidskaders (rijk, provinciaal, regionaal, gemeentelijk).
2. Aspecten Fysieke leefomgeving (milieu, geluid, lucht, natuur, archeologie etc.)
3. Participatie.

Wij onderschrijven de onderbouwing en zijn van mening dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De participatie heeft ons voldoende inzicht gegeven om uw raad dit voorstel te kunnen doen.

Het plan voldoet verder ook aan de eisen uit de Structuurvisie Groen. Daarnaast is het gebouw zo ontworpen dat het aan de gestelde eisen van klimaatadaptatie voldoet. Ook is er een passend woonprogramma met o.a. 33% sociale huur en een groot aandeel betaalbare koop.

Met het voorliggende plan wordt passend invulling gegeven aan het relevante beleid zoals de Omgevingsvisie, het Ontwikkelperspectief Spoorzone en de Omgevingsverordening van Zuid-Holland.

1.7. Het plan voldoet aan de Doelgroepenverordening

Het voorliggende bouwplan is in overeenstemming met de Goudse doelgroepenverordening. Het plan bevat 33% sociale huurwoningen en een groot aandeel betaalbare koop. Ook de instandhoudingstermijn van 25 jaar voor de sociale huurwoningen voldoet aan de doelgroepenverordening.

1.8. Voor het plan hoeft geen uitgebreide procedure te worden gevolgd

Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure. In sommige gevallen geldt voor de BOPA de uitgebreide procedure:

- als dit is aangewezen in de Omgevingswet en/of het Omgevingsbesluit (niet aan de orde)
- op verzoek van de aanvrager (niet aan de orde)
- als het bevoegd gezag deze van toepassing verklaart

Het college kan de uitgebreide procedure van toepassing verklaren op de BOPA (artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet), mits voldaan wordt aan de voorwaarden die hiervoor gelden:

- a. als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en
- b. waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

Ten eerste moet er sprake zijn van aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Daar is in het geval van de Heuvellaan 1 sprake van. Daarnaast moeten er naar verwachting ook verschillende bedenkingen vanuit belanghebbenden zijn. Die verwachting ontbreekt bij dit plan.

Tijdens de inloopavonden waren de reacties merendeels positief en zijn geen grote bezwaren kenbaar gemaakt. Ook via andere kanalen zijn geen signalen ontvangen dat omwonenden/belanghebbenden bezwaren tegen dit plan hebben. Voor dit plan wordt derhalve de reguliere procedure doorlopen, hetgeen betekent dat het plan niet eerst als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

1.9. Groen en toekomstbestendige buitenruimte is essentieel voor het plan

Het plan bevat een groenontwerp met een 1-op-1 bomencompensatie, met een gezonde groeiplaatsen en behoud van het boomkroonvolume. Het 'de juiste boom op de juiste plek'-principe zorgt voor een duurzaam en toekomstbestendig bomenbestand dat goed aansluit op de omgeving.

Het plan voorziet in de aanleg van een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte waardoor het gebouw in het park komt te liggen. Een groene omgeving is nodig met het oog op leefbaarheid (bieden van goed woonmilieu aan de toekomstige bewoners) biodiversiteit, klimaatadaptatie en vermindering van hittestress.

1.10 Parkeren: lagere parkeernorm verantwoord door dubbelgebruik en uitbreiding parkeerterrein

De parkeernorm voor woningen is verlaagd van 144 naar 70 door dubbelgebruik van parkeerplekken, afgestemd op verschillende gebruiksmomenten.

Daarnaast wordt parkeerterrein Groenheuvel heringericht, wat 48 extra plekken oplevert. 26 parkeerplekken worden inpandig gerealiseerd, de rest op openbaar terrein. Onderzoek toont aan dat de restcapaciteit op Groenheuvel toereikend is.

Deze aanpak voldoet aan artikel 3.1 lid e van het paraplubestemmingsplan Parkeren. Afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst, inclusief financiering van de herinrichting.

1.10.1 Parkeerregulering op termijn

Op termijn ligt de keuze voor parkeerregulering in het gebied voor de hand om overbelasting van de omgeving te voorkomen. Een besluit hierover moet nog worden genomen.

In het geval van parkeerregulering kunnen voor het complex een nader te bepalen maximum aantal parkeervergunningen voor bewoners worden uitgegeven. De overige woningen hebben geen recht op een parkeervergunning. Dit aantal volgt uit de parkeerbalans die voor dit plan is opgesteld binnen de kaders van het huidige beleid. Deze afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst en dit complex wordt opgenomen in de Lijst Uitsluiting Parkeren.

1.10.2 Parkeren bezoekers / medewerkers bowling

In de huidige situatie heeft de bowling 12 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij bezoekers gebruik maken van het parkeerterrein Groenheuvel. In de nieuwe situatie vervalt de exclusieve parkeervoorziening voor de bowling. Wel draagt de ontwikkelaar financieel bij aan de herinrichting van het parkeerterrein Groenheuvel om extra parkeerplaatsen op dit terrein mogelijk te maken ten behoeve van de bowling.

1.10.3. Deelauto's

Het project stimuleert deelmobiliteit; er worden meerdere deelauto's opgenomen, wat leidt tot een vermindering van het eigen autobezit. Drie deelauto's staat gelijk aan 12 parkeerplaatsen, welke op openbaar terrein worden gerealiseerd. Dit maakt een efficiënte combinatie mogelijk tussen autogebruik en de beschikbare parkeerplaatsen. De deelauto's zijn niet exclusief voor de bewoners van het complex, wat bijdraagt aan efficiënt gebruik van deze deelauto's.

1.10.4. Fietsenvoorzieningen

Naast autoverkeer wordt ook geïnvesteerd in kwalitatieve fietsenvoorzieningen. Hiermee wordt actief gefaciliteerd dat bewoners en bezoekers gebruikmaken van duurzaam vervoer, wat aansluit bij het gemeentelijk beleid en mobiliteitsvisie. Voor bezoekers worden voorzieningen op eigen terrein geplaatst.

1.10.5. Stimulering STOMP-principe

De ligging nabij de Spoorzone en het STOMP-principe vormen de basis voor mobiliteitskeuzes. De LUP wordt toegepast om parkeerdruk bij bewoners te beperken. De herinrichting van Groenheuvel biedt ook extra ruimte voor bezoekers van de woningen én bowling.

Overzicht parkeren

Functie	Norm	Eigen terrein	Openbaar terrein (Groenheuvel)
Woningen	70 parkeerplaatsen (incl. 1 deelauto welke 5 parkeerplaatsen vertegenwoordigd)	26	33 regulier + 3 deelauto's (12 plekken) = 45
Bowling	12 parkeerplaatsen	0	33 parkeerplaatsen op 12
Totaal	82 parkeerplaatsen	26 op eigen terrein	48 op openbaar terrein

Gebruik volgens mobiliteitsrapport (p.13):

- 16 bezoekers woningen
- 3 deelauto's
- 12 bowling
- 17 bewoners

Afwijking van de norm is toegestaan op basis van de Paraplusherziening parkeren Gouda 2018 artikel 3.1 lid e. Via artikel 3.1 lid f is een compensatiebedrag overeengekomen (anterieure overeenkomst).

Binnen het plan is in de gesprekken met de ontwikkelaar gekomen tot een optimale mix van woningtypes die aansluit van de gemeentelijke woon-/zorgvisie, de doelgroepenverordening en die past bij de gebiedskenmerken. Hierop is de parkeernormering gebaseerd. Indien wordt gekozen voor minder en duurder programma leidt dit niet per definitie tot een andere, lagere parkeernormering. Een duurdere woning kent immers een hogere parkeernorm.

1.10.6 Het parkeerterrein Groenheuvel zal in de toekomst nog multifunctioneler gebruikt worden

Het plan heuvellaan 1 zal niet de enige gebruiker zijn van het parkeerterrein Groenheuvel. Het gaat dan om zaken als multifunctioneel gebruik van het parkeerterrein (Park&Switch, pakwagens kermis, parkeren bij grote evenementen, opslag groenonderhoud), verduurzaming van het zwembad, toekomst van de Dick van Dijkhal en de herverdeling van de sportvelden (op stedelijk niveau). De komende periode start een onderzoek naar de inpasbaarheid van deze overige functies en ambities op het parkeerterrein. Het door laten gaan van het project Heuvellaan 1 werkt als een katalysator voor het onderzoek naar de andere ambities op parkeerterrein Groenheuvel. Het plan voor de Heuvellaan 1 en de effecten daarvan op het parkeerterrein zijn kaderstellend voor het nadere onderzoek. Dit wordt verder niet in de anterieure overeenkomst opgenomen

2 Kanttekeningen

Kanttekeningen

1.1 Start vergunningprocedure ondanks nog lopende financiële gesprekken met ontwikkelaar

Het plan is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig perspectief wenselijk en draagt bij aan de gemeentelijke doelstellingen als het gaat om wonen en economische functies. Met de ontwikkelaar wordt echter op dit moment nog gesproken over de bij het plan behorende essentiële financiële afspraken. Het is echter voor de uiteindelijke uitvoerbaarheid van het plan nodig om de ruimtelijke procedure op korte termijn te starten (er is eerder al vertraging met enkele maanden opgetreden). Daarom wordt via deze nota aan het college voorgesteld om de procedure voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning nu alvast te starten, onder voorbehoud van een positief bindend advies van de raad. Hiermee wordt vertraging voorkomen.

De financiële afspraken worden vastgelegd in een nog op te stellen anterieure overeenkomst, welke ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college voorafgaand aan de raadsbehandeling in september. Deze overeenkomst zal ook een uitwerking bevatten van de onderlinge rechten en verplichtingen en

financiële afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar. Als binnen de procedureperiode geen overeenstemming wordt bereikt over de anterieure overeenkomst (kostenafspraken in het bijzonder), dan wordt voorgesteld dat het college op dat moment de medewerking aan het plan opschort of het proces alsnog te staken als er geen zicht is op wederzijdse afspraken. Het plan zal in dat geval niet in september aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Dit voorbehoud wordt juridisch geborgd.

De volgende financiële punten nog onderwerp van gesprek met de ontwikkelaar. Het uitgangspunt van de gemeente bij deze gesprekken is:

- **Afkoopsom parkeerplaatsen:**
Gelijk aan de behoefte voor zowel wonen, bezoekers en bezoekers van de bowling.
- **Bijdrage Fonds Infrastructuur Spoorzone:**
Het project zorgt voor extra verkeer en is daarmee mede veroorzaker van investeringen op de kruising aan de Burgemeester van Reenensingel.
- **Grondaankoop t.b.v. het project:**
De grondaankoop kan ook mogelijk worden gemaakt in erfpacht, waarin de grondwaarde gelijk blijft.
- **Plankosten:**
Op basis van eerdere afspraken in de IOK-fase (Intentieovereenkomst) wordt momenteel gewerkt aan een AOK (anterieure overeenkomst), waarin het kostenverhaal verplicht wordt opgenomen.
- **Herinrichting van de Heuvellaan:**
De uiteindelijke hoogte van deze kosten is afhankelijk van de ambities en het kwaliteitsniveau waarmee de investering wordt gerealiseerd en doorbelast. Welke partij welke kosten draagt, is mede afhankelijk van de mate waarin de gemeente – in samenwerking met de ontwikkelaar – kiest voor een bepaald ambitieniveau en bijbehorende kwaliteitsuitwerking.

Overigens is het financiële risico voor de gemeente beperkt als het project niet doorgaat. In dat geval is een deel van de plankosten niet gedekt maar zijn er geen investeringen noodzakelijk aan Groenheuvel.

1.2. Nog geen afspraken over herinrichting heuvellaan

Als gevolg van de planrealisatie en samenhangende grondverkoop verdwijnt een deel van de parkeerplaatsen. Ook is het nodig om aanpassingen op en aan het parkeerterrein Groenheuvel uit te voeren om het gebouw aan te sluiten (zoals toegang tot parkeergarage). Vanuit het project is het toevoegen van extra parkeerplaatsen nodig om te voldoen aan de parkeerbalans (zie argumenten). Tegelijkertijd heeft de gemeente ambities / wensen voor bijvoorbeeld camperplekken / grote voertuigen. Daarmee zijn er meerdere belangen. Afhankelijk van de wensen en ambities varieert de impact op de locatie en is er een grote bandbreedte in kosten, waarmee ook de dekking nog niet bekend is. Het is op dit moment onduidelijk of het plan integraal of gefaseerd kan worden uitgevoerd en door welke partij deze werkzaamheden worden uitgevoerd. Wel is er in de uitgevoerde mobiliteitsonderzoeken en het berekenen van de parkeerdruk als gevolg van het plan Heuvellaan 1 reeds rekening gehouden met zowel het parkeren van campers als van touringcars. Deze gebruikers vinden daardoor ook na een herinrichting voldoende plek op het parkeerterrein..

1.3 Er komt meer massa aan de rand van het park

Het nieuwe gebouw heeft fors meer massa dan het bestaande pand. Dit heeft impact op het aanzicht naar het Groenhovenpark. Ondanks dat het ongeveer dezelfde footprint heeft, gaat het behoorlijk de hoogte in. De omgeving kan daardoor wat meer stedelijk dan parkachtig gaan ogen. Het huidige gebouw is echter behoorlijk gedateerd en een kwaliteitsimpuls op deze plek is zeer wenselijk. Het nieuwe gebouw zorgt voor deze gewenste architectonische kwaliteitsimpuls. Door ook de buitenruimte mee te nemen in het ontwerp wordt het bouwplan onderdeel van het park en als het ware meer geïntegreerd in zijn groene omgeving. De Nota Hoogbouw staat op deze locatie tevens gebouwen tussen de 30 en 50 meter hoog toe. Dit is ook meegenomen in het eerder opgestelde Kavelpaspoort. Daarbij is er gestuurd op een zorgvuldige aansluiting van het nieuwe ontwerp op de reeds geplande ontwikkelingen in de Spoorzone.

De komst van dit gebouw met alle woningen en voorzieningen zorgt echter ook voor meer dynamiek en levendigheid in het gebied. Samen met het park, zwembad en sportvoorzieningen ontstaat er een levendige plek die echt onderdeel van de stad wordt. Dit vergroot ook de sociale veiligheid van de plek. Tevens kan de nabijheid van al deze voorzieningen stimulerend werken voor de nieuwe bewoners om meer te bewegen.

1.4 Het is noodzakelijk om meerdere bomen te kappen om het plan te realiseren

Voor de realisatie van dit plan is het noodzakelijk om in totaal 24 bomen te kappen. Een aantal daarvan zijn om ruimte te maken voor de bouwplaats inrichting. Door de jaren heen zijn meerdere bomen zo groot gegroeid dat zij met hun kroon (deels) of bijna boven het bestaande bowlinggebouw hangen. Het is technisch gezien onmogelijk om deze te behouden.

De ontwikkelaar heeft een boomeffectanalyse uitgevoerd om te inventariseren welke bomen in een slechte en goede staat zijn (zie bijlage 2). Daarbij werd duidelijk dat meerdere van de te kappen bomen al in een slechte staat zijn.

Met de ontwikkelaar zijn verder afspraken gemaakt dat de te kappen bomen worden door hen worden gecompenseerd. De groene, parkachtige uitstraling van deze plek blijft daardoor behouden.

1.5 Meerdere onderwerpen moeten nog landen in de anterieure overeenkomst

Hoewel er in grote lijnen wordt voldaan aan de vereisten voor het woningbouwprogramma, moesten enkele uitgangspunten nog worden uitgewerkt in de anterieure overeenkomst.. Vanuit de gemeente is eerder akkoord gegeven om af te wijken van de reguliere route via woningcorporaties, waarbij de ontwikkelende partij zelf zorgdraagt voor het beheer van de sociale huurwoningen.

Er is overeengekomen dat de instandhoudingstermijn 25 jaar zal bedragen. Hiermee wordt geborgd dat de woningen daadwerkelijk langdurig bijdragen aan de betaalbare woningvoorraad, zoals vanaf het begin door de gemeente als voorwaarde is gesteld.

In de anterieure overeenkomst worden nadere afspraken vastgelegd over dit onderdeel, evenals over andere relevante aspecten die voortvloeien uit het feit dat de verhuurder geen toegelaten instelling is..

1.6. Er zijn naast het plan voor Heuvellaan 1 nog andere plannen en ambities ten aanzien van het parkeerterrein Groenheuvel

Op basis van de parkeerbalans is het mogelijk om dit plan met deze lage parkeernorm en met gebruikmaking van openbaar gebied te realiseren. Naast het zwembad en de sportvoorzieningen maken sinds kort ook campers en touringcars gebruik van dit terrein. Zij stonden voorheen onder meer op Klein Amerika.

In de uitgevoerde mobiliteitsonderzoeken en het berekenen van de parkeerdruk als gevolg van het plan Heuvellaan 1 is rekening gehouden met zowel het parkeren van campers als van touringcars.

Naast het plan voor de Heuvellaan 1 zijn er echter nog andere toekomstige ontwikkelingen die spelen ten aanzien van het parkeerterrein. Het gaat dan om zaken als multifunctioneel gebruik van het parkeerterrein (Park&Switch, pakwagens kermis, parkeren bij grote evenementen, opslag groenonderhoud), verduurzaming van het zwembad, toekomst van de Dick van Dijkhal en de herverdeling van de sportvelden (op stedelijk niveau). De komende periode start een onderzoek naar de inpasbaarheid van deze overige functies en ambities op het parkeerterrein. Het door laten gaan van het project Heuvellaan 1 werkt als een katalysator voor het onderzoek naar de andere ambities op parkeerterrein Groenheuvel. Het plan voor de Heuvellaan 1 en de effecten daarvan op het parkeerterrein zijn kaderstellend voor het nadere onderzoek. Uitgangspunt voor het nadere onderzoek zijn de aanzetten in het ontwikkelperspectief Spoorzone (pagina 32-33) en het omgevingsprogramma parkeren richting parkeerregulering in de nabije toekomst. Want alle ambities in het gebied in samenhang met de beoogde lage parkeernormen binnen de Spoorzone maken enige vorm van regulering nodig.

1.7. Kanttekeningen bij de parkeeroplossing

Hoewel het plan voorziet in een lagere parkeernorm, wordt de parkeernorm voor de bowlingbaan niet op eigen terrein gerealiseerd, maar volledig op het openbaar terrein opgelost. Ondanks de lagere parkeernorm is het niet mogelijk om de volledige parkeerbehoefte van 82 plaatsen op eigen terrein te realiseren. Maximaal 26 parkeerplekken kunnen inpandig worden gerealiseerd. Het fietsparkeren voor de bewoners wordt wel allemaal inpandig opgelost.

Voor dit probleem is gekozen voor een hybride oplossing: een deel (30-35 stuks) kan als extra openbare parkeerplekken worden toegevoegd door herinrichting van de Heuvellaan. Daarnaast worden deelauto's toegepast om de parkeerbehoefte anders in te vullen.

Om de parkeerdruk in de omgeving te beheersen, wordt onderzocht of het reguleren van het parkeren een passend instrument is. Indien wordt overgegaan tot regulering, is het uitgangspunt dat het aantal parkeervergunningen voor bewoners wordt beperkt tot maximaal 17. Dit uitgangspunt is opgenomen in de anterieure overeenkomst en zal indien nodig worden afgestemd met de geldende parkeerverordeningen. Wanneer er voor zou worden gekozen om meer dan 17 vergunningen in openbaar gebied toe te kennen neemt de beschikbare restcapaciteit voor andere plannen en gebruik van het parkeerterrein af. Als er bijvoorbeeld in plaats van 17 vergunningen 30 worden afgegeven zijn er 13 plekken minder uit te geven aan ander gebruik in de toekomst.

De huidige bezetting en gebruik van het parkeerterrein kan dit aan maar dit kan wel voor knelpunten zorgen in de toekomst. Meer dan 17 vergunningen uitgeven is overigens niet nodig omdat het mobiliteitsplan uitwijst dat dit aantal voldoende is.

Tellingen uit 2023 en 2025 bevestigen dat de restcapaciteit van het parkeerterrein toereikend is, mits sprake is van gereguleerd parkeren. De verdere uitwerking van het parkeerterrein en de verkeersstructuur wordt in samenwerking met betrokken partijen zorgvuldig afgestemd.

1.8. Er is een kans op precedentwerking

Dit is voor zover bekend het eerste plan waarbij een groot deel van de parkeeropgave op openbaar terrein wordt opgelost. Voorheen werden dergelijke verzoeken afgewezen. Er ontstaat hierbij een risico dat andere initiatiefnemers elders in de stad ook aanspraak willen maken op openbaar gebied en naar dit plan zullen wijzen als voorbeeld.

Er zijn echter een aantal unieke kenmerken waardoor het bij dit plan wel kan. Zo is dit een van de weinige parkeerterreinen waar aantoonbaar ruimte is qua bezetting. Dat is op veel andere plekken in de stad niet het geval. Ook is het aantal betaalbare woningen zeer groot en heeft onderzoek voldoende uitgewezen dat het niet mogelijk is om op een haalbare manier parkeren binnen het projectgebied op te lossen.

Naast het parkeren worden er voor meer zaken aanspraak gemaakt op openbaar gebied. Onder meer voor de ontsluiting van de parkeergarage, voetpaden en de bron voor de Warmte-Koude opslag. Hiervoor worden in de nog te sluiten anterieure overeenkomst nadere, passende afspraken gemaakt.

1.9 Er zijn extra parkeertellingen geweest in april 2025

Gebleken is dat er behoefte is extra parkeertellingen uit te voeren m.b.t. de restcapaciteit. Deze tellingen zijn uitgevoerd op 19 april 2025. Uit deze tellingen kwam naar voren dat er op het parkeerterrein Groenheuvel zelf de bezetting varieert in de middag tussen de 34% en 48%. Ook de direct omliggende straten zijn meegenomen en ook delen van de Antwerpseweg en Burg. Van Reenensingel. De maximale bezetting voor dit gehele gebied kwam uit op 50%.

1.10. Voor dit plan is afwijken van het besluit hogere geluidswaarden vereist

Volgens de Beleidsregel hogere waarden regio Midden-Holland is voor wegverkeerslawaaï vanaf 58 dB een geluidsluwe gevel benodigd en een buitenruimte aan de geluidsluwe gevel. Een geluidsluwe gevel is een gevel waarvan de geluidsbelasting vanwege wegverkeer ten hoogste 53 dB bedraagt. In het eerdere ontwerp was aangegeven dat de geluidsluwe gevel gecreëerd zou worden door middel van een verhoogde balkonrand aan de zijkant van de woningen.

Een volledig dove gevel waarbij bewoners hun ramen niet kunnen openen is niet wenselijk. Daarom is ervoor gekozen om af te wijken van de Beleidsregel hogere waarden, met deze voorwaarden;

- De eis van 5 dB betere geluidswering dan de minimaal vereiste waarde volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit zou compensatie bieden voor de geluidsbelasting die hoger is dan de norm, waardoor een goed akoestisch binnenklimaat voor de bewoners

gewaarborgd blijft, ondanks dat het ontwerp niet volledig voldoet aan de Beleidsregel hogere waarden.

- Het niet verder verhogen van de verhoogde balkonranden, met als doel te voorkomen dat de balkons te zwaar gaan ogen en als “aquaria” overkomen.
- Het ontwerp moet voorzien blijven van ramen die open kunnen, zodat het binnenklimaat en de ventilatiemogelijkheden gewaarborgd blijven.

Samengevat is de belangrijkste maatregel: Het verbeteren van de geluidswering van de gevels met 5 dB boven de vereiste waarde om een gezond binnenklimaat te waarborgen

1.11 De locatie kent meerdere risico's

Ontwikkelen op deze locatie kent enkele risico's en belemmeringen. Zo ligt er onder de grond van het plangebied en het parkeerterrein een afvalstortplaats. Werken in de bodem kent dan ook beperkingen en hoge kosten. Mede hierdoor is een ondergrondse parkeervoorziening niet haalbaar. Ook is de locatie geluidsgevoelig vanwege de ligging aan de drukke Burgemeester van Reenensingel. Hiervoor zijn in het plan wel maatregelen nodig om problemen te voorkomen en de woonkwaliteit te waarborgen. Onder meer een besluit hogere geluidswaarden wordt hier voor gebruikt.

3 Juridische- / financiële gevolgen

Er is eerder een intentie- en anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afgesloten. Hierin zijn alle kosten voor de ambtelijke inzet opgenomen.

Voor de huidige projectfase, waaronder de ruimtelijke ordeningsprocedure, zijn nog geen afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Deze afspraken moeten de komende weken worden gemaakt en vastgelegd in een (nadere) anterieure overeenkomst. Ook moeten er nog afspraken worden gemaakt over bovenplanse kosten / gebiedskosten. Zonder overeenstemming hierover kan de vergunningsaanvraag niet in behandeling worden genomen door het college en niet worden voorgelegd aan uw raad.

Voor dit initiatief geldt overeenkomstig het raadsbesluit van 26 mei 2021 een bindend adviesrecht. Uw raad heeft op grond van de Omgevingswet het recht om een advies uit te brengen over dit initiatief. Een advies is niet noodzakelijk, maar het college is bij haar besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning (BOPA) wel gebonden aan een afgegeven advies.

Het college stelt voor een positief bindend advies af te geven dat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Door conform dit voorstel te besluiten kan het college positief besluiten op de betreffende aanvraag voor een omgevingsvergunning. Met dit voorstel geeft het college uw raad overeenkomstig artikel 3:6 AWB een redelijke termijn voor afgifte van het advies, uiterlijk 21 mei 2025. Indien geen advies wordt gegeven, zal het college overwegen een besluit te nemen zonder advies.

Het college neemt een apart besluit over de anterieure overeenkomst met de daarmee samenhangende financiële effecten..

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

Het nieuwe gebouw wordt zo duurzaam mogelijk ontworpen. Het gebouw zal geen gasaansluiting hebben, heeft daktuinen en diverse waterretentie voorzieningen om hemelwater op te vangen, inpandig te gebruiken of geleidelijk in de bodem te laten lopen, zowel inpandig als op de grond. Daarnaast worden de woningen levensloop bestendig voor diverse doelgroepen

5 Communicatie / interactiviteit

Als de raad het bindend advies heeft afgegeven kan de Omgevingsvergunning verleend worden. De ODMH zal dit dan publiceren waarna de bezwaartermijn begint. Eerder heeft de ontwikkelaar twee inloopavonden georganiseerd. Belanghebbenden konden hierbij de plannen bekijken, vragen stellen en suggesties geven. Over het algemeen is het plan positief ontvangen.

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

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve

Bijlage(n)

Bijl. 1: Planboekje Heuvellaan 1

Bijl. 2: ETFAL Heuvellaan 1, Gouda