



Raadsvoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

dossiernummer
3652

onderwerp
Ontwikkelperspectief Spoorzone

steller
G. van Dijken

telefoon
0182589128

gouda
7 januari 2020

Gevraagd besluit

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

1. Het vaststellen van het Ontwikkelperspectief Spoorzone als handelingskader voor de transformatie van de Spoorzone naar een gemengd gebied met wonen, werken en andere voorzieningen.

Toelichting

De gemeente Gouda wil in de periode tot 2025 1.000 extra woningen realiseren in de Spoorzone. Een ambitie die ook wordt toegejuicht en ondersteund door de provincie Zuid-Holland. De Spoorzone transformeert als gevolg van deze ambitie de komende jaren van een gebied voor kantoren en logistiek naar een gemengd gebied met wonen, werken en andere voorzieningen. Om een dergelijke grote gebiedsontwikkeling in goede banen te leiden is voor de Spoorzone een Ontwikkelperspectief opgesteld. Hierin wordt richting gegeven aan de invulling van een toekomstbestendig gebied.

Op 24 september 2019 werd het concept Ontwikkelperspectief Spoorzone door het college van burgemeester en wethouders vrijgeven voor participatie met belanghebbenden en stakeholders in het gebied. De verkregen input is verwerkt in de definitieve versie van het Ontwikkelperspectief.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

De gemeenteraad is eerder via een memo geïnformeerd over het Ontwikkelperspectief en uitgenodigd deel te nemen aan het participatietraject. Op 27 november 2019 heeft een verkenning plaatsgevonden in de gemeenteraad naar aanleiding waarvan het Ontwikkelperspectief nu aan de gemeenteraad ter verdere bespreking en vaststelling wordt aangeboden.

2 Argumenten

2.1 Argumenten op basis van duurzaamheid

In het ontwikkelperspectief wordt veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Ingegaan wordt op verschillende thema's van de energietransitie die de ontwikkeling van de Spoorzone beïnvloeden: mobiliteit, energie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulariteit en gezondheid. Bij alle ontwikkelingen gelden sowieso de uitgangspunten van Groen, groener Gouda. Als onderdeel van de paragraaf over gezondheid komen ook diverse milieuaspecten aan bod die in de Spoorzone een belangrijke rol spelen, zoals geluid en externe veiligheid.

Stimuleren van duurzame mobiliteit

Om toekomstbestendige gebieden te realiseren houdt het ontwikkelperspectief rekening met actuele trends. Het streven is om de gunstige ligging bij het station te benutten en nieuwe (schone en slimme) mobiliteitsconcepten vanuit ontwikkelaars te stimuleren. Daarmee wil het college van burgemeester en wethouders het aantal autoverkeersbewegingen en daarmee de

CO2-uitstoot beperken. Binnen de Spoorzone is leefbaarheid belangrijker dan autobereikbaarheid. Daarom introduceert het ontwikkelperspectief per woonmilieu / deelgebied een flexibele mobiliteitsvisie met een aantal ontwikkelkaders, die gezamenlijk een programma van eisen vormen voor de ontwikkeling van de deellocaties.

Onderdeel van de duurzame mobiliteitsvisie in het ontwikkelperspectief zijn:

- Een gedifferentieerde parkeernorm voor auto's op basis van locatie en woninggrootte, met een reductie voor sociale huurwoningen.
- Een gedifferentieerder parkeernorm voor het realiseren van een collectieve (gebouwde) fietsparkeervoorziening bij gestapelde woningbouw.
- Een gedeeltelijke vervanging / inwisseling van de autoparkeeropgave door het realiseren van een duurzaam mobiliteitsconcept.
- Voorwaardelijk voor de in het ontwikkelperspectief voorgestelde parkeernormen en de aanvullende substitutiemogelijkheden is dat het parkeren in en rond het projectgebied van de Spoorzone wordt gereguleerd.

Naast de ontwikkelkaders per woonmilieu is er op het niveau van de Spoorzone een aantal randvoorwaarden voor het verduurzamen van het mobiliteitsgedrag. Hierbij gaat het onder andere om:

- Een opwaardering van de Burgemeester Jammersingel voor fietsers en voetgangers.
- Het onderzoeken van de mogelijkheden om de verkeersintensiteit op Burgemeester Jammersingel te verminderen, mede in het kader van het VCP.
- Realiseren van voldoende kwalitatief hoogwaardige fietsenstallingen bij het station;
- Naast het gefaseerd uitbreiden van het bestaande gebied voor gereguleerd parkeren in Gouda naar het projectgebied Spoorzone, ook verkennen in hoeverre het wenselijk is de directe omliggende gebieden van het project te reguleren (invloedsgebied).
- Het stimuleren van onderlinge samenwerking tussen ontwikkelaars van de verschillende deellocaties om de gewenste mobiliteitshubs te realiseren.

2.2 Argumenten planning en fasering

Er is veel vraag naar woningen in de spoorzone. Maar is het wel belangrijk om te zorgen voor voldoende onderscheid in het woningaanbod en een onderlinge fasering van de verschillende deellocaties, waarbij de regels uit de Woonvisie uitgangspunt zijn. Daarom wordt gewerkt met een indicatieve fasering die is gebaseerd op de beschikbaarheid van de verschillende deellocaties en de strategische ligging binnen de verschillende woonmilieus. Een geslaagde ontwikkeling van een deellocatie uit de eerste fase kan een hefboom vormen voor de andere deellocaties binnen het betreffende woonmilieu. Uitgangspunt is dat de volgende deellocatie binnen een woonmilieu van start kan als duidelijk is hoe de programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten van de deellocatie uit de voorgaande fase er uit zien en zijn vastgelegd in bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst, grondverkoop en/of bestemmingsplan. De fasering is niet bedoeld als blauwdruk, maar wordt door de gemeente gebruikt om een zekere mate van regie te houden op de totale ontwikkeling van de Spoorzone, om overprogrammering van specifieke woningtypen te voorkomen en ruimtelijke samenhang van verschillende deellocaties te borgen.

2.3 Parallel aan het Ontwikkelperspectief vindt overleg plaats over deellocaties

Om snel tegemoet te kunnen komen aan de grote vraag naar woningen in en rond de spoorzone werkt het college parallel aan het ontwikkelperspectief samen met ontwikkelende partijen aan concrete plannen voor een aantal deellocaties. De randvoorwaarden en uitgangspunten uit het ontwikkelperspectief zijn hierbij vertrekpunt. Samen met de ontwikkelende partijen worden deze randvoorwaarden en uitgangspunten geconcretiseerd en uitgewerkt in een zogenaamd kavelpaspoort.

- De Blokker locatie. Op basis van een intentieovereenkomst wordt het plan verder uitgewerkt. Toegewerkt wordt naar een samenwerkingsovereenkomst. Medio 2020 kan dan naar verwachting een anterieure overeenkomst worden gesloten.

- Locatie A1. Het college heeft met twee partijen een intentieovereenkomst gesloten voor respectievelijk deelgebied Oost en West. Uiterlijk medio mei 2020 is duidelijk of er sprake kan zijn van een haalbare ontwikkeling.
- De Lombok locatie. Dit is een project waar al enkele jaren aan wordt gewerkt. De eerder al aangegeven uitgangspunten voor deze ontwikkeling worden meegenomen in de totale ontwikkeling van de Spoorzone.
- Locatie Winterdijk. Hiervoor wordt momenteel de tijdelijke plaatsing van 60 modulaire woningen in samenwerking met Mozaïek Wonen onderzocht. Er wordt gewerkt aan een grondovereenkomst tussen Mozaïek Wonen en de gemeente. De planning is dat de woningen in 2020 worden geplaatst. Op langere termijn is op deze locatie permanente bebouwing wenselijk.
- NS kavel naast het station. Hier is de bouw van een hotel en woningen voorzien. NS en ontwikkelaar zijn nog in gesprek over de te sluiten erfpachtovereenkomst. Gemeente en ontwikkelaar werken toe naar het sluiten van een anterieure overeenkomst in de eerste helft van 2020.
- De kavel tussen de bioscoop en de Rabobank. Op dit moment wordt gesproken met Mozaïek over het realiseren van sociale woningen. Begin 2020 wordt duidelijk of het plan haalbaar is, waarna vervolgbesluitvorming kan plaatsvinden.

Naast bovengenoemde locaties vindt ook overleg plaats over een aantal locaties in het gebied rond de Antwerpseweg (Goudse Poort Oost). Hier wordt gekeken naar de mogelijkheden van transformatie dan wel sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van woningen. Hier is vooral de vastgoedeigenaar aan zet, de gemeente Gouda vervult een faciliterende rol.

2.4 De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit is positief over het Ontwikkelperspectief.

Het Ontwikkelperspectief is besproken met de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De ARK heeft met waardering gereageerd op de ambitieuze inzet en vindt het goed dat het Ontwikkelperspectief nadrukkelijk de samenhang opzoekt. De ARK vraagt aandacht voor het realiseren van voorzieningen in de Spoorzone (maatschappelijk, menging wonen en werken) om zogenaamde monofunctionaliteit te voorkomen. De inzet in het Ontwikkelperspectief om een goede openbare ruimte te realiseren is volgens de ARK een kans om het gebied karakter te geven. Aangesloten wordt op de Goudse identiteit van groen en water, die ook in de Spoorzone zichtbaar is. De ARK steunt de ambitie om de auto een minder prominente rol te geven ten opzichte van andere vervoersmodaliteiten (lopen, fiets, OV, deelmobiliteit, etc.). Dat levert veel extra kwaliteit en ruimte op.

Het advies van de ARK om op korte termijn een beeldkwaliteitsplan voor de Spoorzone op te stellen neemt het college ter harte. Binnenkort wordt gestart met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan zodat vaststelling daarvan door de gemeenteraad zo spoedig mogelijk kan plaatsvinden.

Tot slot blijft de ARK betrokken bij het project Spoorzone doordat alle kavelpaspoorten die op locatie- of gebiedsniveau worden gemaakt om advies worden voorgelegd.

3 Kanttekeningen

3.1 Bewaken van balans tussen integraliteit en plotontwikkeling

Het ontwikkelperspectief geeft een integraal beeld op de ontwikkeling van de Goudse spoorzone en de gemeentelijke ambities daarbij. Tegelijk wordt gekozen voor de strategie van "plotontwikkeling". Dit houdt in dat de gemeente de mogelijkheid biedt op verschillende niveaus tot planontwikkeling te komen. Dit kan op het niveau van een deellocatie zijn, een cluster van gebouwen of een individueel object. Het is gelet hierop zaak om de balans tussen integraliteit en plotontwikkeling goed te bewaken door als gemeente regie te blijven houden op de totale ontwikkelingen. Onder meer als het gaat om programmering en ruimtelijke samenhang.

4 Juridische- / financiële gevolgen

In het Ontwikkelperspectief wordt gekozen voor de strategie van "plotontwikkeling". Dit houdt in dat de gemeente de mogelijkheid biedt op verschillende niveaus tot planontwikkeling te komen.

Dit kan op het niveau van een deellocatie zijn, een cluster van gebouwen of een individueel object. Het betekent ook dat de gemeente zelf niet grootschalig gronden en panden zal gaan verwerven om transformatie versneld mogelijk te maken.

Als het gaat om de gronden die in eigendom zijn van de gemeente Gouda, zoals de kavel naast bioscoop en Rabobank en de gronden binnen deellocatie A1, worden partijen actief benaderd voor de ontwikkeling van deze gronden.

Binnen de Goudse Spoorzone is sprake van versnipperd grondeigendom. Gekoppeld aan de keuze voor plotontwikkeling wordt daarom gekozen voor een ontwikkelstrategie waarin, in overleg met de betrokken eigenaar, per deellocatie wordt gewerkt en ook met aparte bestemmingsplannen.

Inzet is om initiatieven vanuit de markt optimaal te faciliteren door niet alleen te reageren op initiatieven maar door ook proactief een partner voor de markt te zijn, gericht om samenwerking. Waar mogelijk kunnen specifieke deellocaties worden samengevoegd als kwalitatieve overwegingen, haalbaarheid en/of het ontwikkeltempo daar aanleiding toe geeft. Het streven is in een anterieure overeenkomst samen met de initiatiefnemer tot ontwikkelafspraken te komen en het kostenverhaal te regelen.

Na vaststelling geldt het ontwikkelperspectief als beleid van de gemeente Gouda voor de ontwikkeling van het projectgebied Spoorzone.

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

Inmiddels is de planvorming voor een aantal deellocaties parallel aan het traject van het Ontwikkelperspectief gestart. Dat vraagt de komende tijd extra inzet vanuit de gemeente Gouda, mede gelet op de faciliterende rol die de gemeente kiest (Zie hiervoor onder 4 (Juridische- / financiële gevolgen). Daar waar mogelijk worden plankosten, waaronder kosten van gemeentelijke inzet, verhaald op de ontwikkelende partijen via een intentie- dan wel anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt kritisch gekeken naar planning en fasering.

Mensen met een handicap/beperking

Eisen ten aanzien van mensen met een beperking worden conform beleid/bouwbesluit meegenomen in de uitwerking van de plannen langs de lijn van het ontwikkelperspectief. De Goudse adviesraad voor mensen met een beperking (GAB) zal in het participatietraject omtrent de ontwikkeling van de verschillende deellocaties worden betrokken.

6 Communicatie / interactiviteit

Resultaten van het communicatie- en participatietraject

In de maanden oktober en november is gesproken met betrokkenen over de toekomst van de Spoorzone. Ruim 200 aanwezigen lieten zich op 2 oktober 2019 informeren over de inhoud van het Ontwikkelperspectief. Deze bewoners, ondernemers en organisaties lieten ook hun reacties op verschillende onderwerpen achter. Op 5 november 2019 kwamen vijftien bewoners van Gouda bij elkaar voor een klankbordgroep bijeenkomst. Gesproken is toen over de thema's voorzieningen, woningen, verbindingen en betrokkenheid van de Gouwenars bij de Spoorzone. Op 2 oktober 2019 werd een tweede bijeenkomst met diverse marktpartijen georganiseerd. Ook is tijdens individuele gesprekken met diverse stakeholders gesproken. De verschillende gespreksverslagen zijn via de projectwebsite, www.goudaspoorzone.nl, beschikbaar gesteld. Elke maand ontvangen geïnteresseerden per mail een nieuwsbrief over de Spoorzone.

Veel Gouwenars vinden het belangrijk dat de Spoorzone een aansprekend gebied wordt voor bezoekers en bewoners van de stad. Het gebied moet goed bereikbaar zijn, kwaliteit en een groene uitstraling hebben. De Spoorzone moet volgens hen passen bij de omliggende wijken en geen negatieve impact hebben op die wijken.

Ten aanzien van een groot aantal onderwerpen is bevestiging van de ideeën en plannen in het Ontwikkelperspectief ontvangen. Het belang van goede wandel- en fietsroutes is hier een voorbeeld van. De verbondenheid tussen het noorden en zuiden van het spoor vinden

Gouwenaars eveneens belangrijk. Positief is men ook over de ambitie om extra wandelpaden in het gebied toe te voegen. Wat betreft woningen is bevestiging ontvangen als het gaat om de voornaamste doelgroepen van de Spoorzone; de spoorzone moet bijdragen aan de woningvraag van Gouda, zodat Gouwenaars van hun huidige woning kunnen doorstromen naar een nieuwe woning binnen de stad. De doelgroepen empty nesters en vitale senioren kunnen bij verhuizing naar de Spoorzone een andere woning achterlaten waar bijvoorbeeld een gezin kan gaan wonen.

Veel is gesproken over het onderwerp verkeer. Bewoners van het gebied rondom de Spoorzone vrezen (extra) verkeershinder als de 1000 woningen worden bijgebouwd. Vooral de Dreef en de Burgemeester Jamessingel zijn benoemd als wegen waar het nu al druk is. Dit heeft ertoe geleid dat aanvullend onderzoek is gedaan naar het gebruik van die wegen en mogelijkheden om ze te ontlasten. In het nieuwe verkeerscirculatieplan voor de stad Gouda worden de resultaten meegenomen.

Bij gesprekken over verkeer passeerde ook het onderwerp parkeren vaak de revue. Bewoners maken zich zorgen over de parkeernormen uit het ontwikkelperspectief, ze vragen zich af of deze normen na oplevering van huizen leiden tot extra geparkeerde auto's in hun straat. Aangegeven is dat de gemeente Gouda begrip heeft voor deze zorgen maar er van overtuigd is dat de genoemde parkeernormen toereikend zijn binnen Spoorzone. Vooral ook omdat in het Ontwikkelperspectief allerlei aandachtspunten staan voor wat betreft die parkeernormen en wat de aanvullende maatregelen zijn om het parkeren in goede banen te leiden. In het Ontwikkelperspectief is opgenomen dat de effecten van nieuwbouw en bijbehorend parkeren op de bestaande wijken goed gemonitord zullen worden. Indien nodig worden de uitgangspunten bijgesteld.

Tijdens de gesprekken zijn veel opmerkingen gemaakt over het station Gouda. Vooral de centrumzijde was onderwerp van gesprek. In het Ontwikkelperspectief is duidelijker beschreven welke plannen er al zijn om het station te verbeteren (zowel qua uitstraling en functionaliteit).

Tenslotte waren er veel vragen over de keuzen van de deellocaties en welk programma op welke deellocatie hoort. In het Ontwikkelperspectief is duidelijker opgeschreven welke flexibiliteit nog in de deellocaties zit en hoe de planning en prioritering in elkaar zit.