



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
S. Reijnders

gouda
10 maart 2020

dossiernummer
3831

telefoon
0182-588412

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Gouwe Kanaalzone Gouda

Gevraagd besluit

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

1. het vaststellen van bestemmingsplan Gouwe Kanaalzone Gouda met idn: NL.IMRO.0513.0701BPGouweKZone-VG01, een en ander overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

In onze vergadering van 10 december 2019 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan Gouwe Kanaalzone Gouda ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 december 2019 tot en met 29 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

1 Argumenten

1.1 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Tijdens de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 *Ambtshalve wijzigingen leiden niet tot een aangepast plan*

Er zijn een paar kleine redactionele wijzigingen doorgevoerd in de toelichting die niet leiden tot een aangepast plan. Een paar schrijffouten zijn hersteld.

1.3 *Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld*

De planontwikkeling wordt opgepakt door de Woningcorporaties Woonpartners Midden Holland en Mozaïek Wonen en de lasten worden door deze initiatiefnemers zelf gedragen. Er is een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. De economische en financiële uitvoerbaarheid is door initiatiefnemer voldoende aangetoond.

1.4 *Dit bestemmingsplan maakt de bouw van betaalbare woningen mogelijk*

De druk op de woningmarkt is voelbaar in alle segmenten maar met name op de sociale en midden huur woningen. Met de realisatie van 63 woningen in dit segment wordt er een bijdrage geleverd aan het tekort aan betaalbare woningen.

2 Kanttekeningen

Maatwerk parkeren

Deze prominente locatie fungeert als entree van Korte Akkeren en is daardoor in het bijzonder geschikt voor een markant hoog gebouw. Daarmee kan invulling gegeven worden aan de woningbouwopgave, waarbij in het Masterplan uit 2008 al werd gestudeerd op 40 woningen met een gezamenlijke ambitie van 60 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten van het masterplan en

mede in verband met de versnelling woningbouw is er ingezet op een substantieel aantal woningen. Deze ontwikkeling komt uit op 63 woningen en draagt daarmee bij aan:

- de versnelling woningbouw in het betaalbare segment;
- extra sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens;
- extra groen in de wijk waarbij er tevens voldaan wordt aan de groennorm met ruim 19,8%;
- het goed benutten van een prominente plek door een geslaagd ontwerp voor hoogbouw;
- een beoogde samenhang tussen Westergouwe en stad door deze hoogbouwinvulling;
- een goede inpassing in en samenhang met de bestaande woonomgeving;
- een ruimtelijk aanvaardbare invulling van de locatie.

Om deze kansen te benutten en een kwalitatieve invulling te geven aan de locatie, waarbij er een bijdrage wordt geleverd aan het tekort aan betaalbare woningen, is maatwerk vereist. Door flexibeler om te gaan met parkeren is het mogelijk om 19 extra appartementen voor sociale huur en 4 appartementen in de midden huur te realiseren.

Dit bestemmingsplan gaat uit van een maatwerk parkeernorm van 1,2 per woning in plaats van 1,6 per woning (o.g.v. bestemmingsplan Paraplulherziening Parkeren uit 2018). Tevens biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om gebruik te maken van deelauto's, waarbij één deelauto netto vier reguliere parkeerplaatsen vervangt. In dit plan worden drie deelauto's ingezet en worden voor de 63 woningen in totaal 65 parkeerplaatsen aangelegd.

Het gemiddelde autobezit binnen Gouda komt uit op 0,8 auto per huishouden (Bron: CBS 2016) en op 0,4 auto per huishouden voor Zuid Holland (Bron: CBS juni 2019). De doelgroep van de corporaties heeft vooral inkomens in de lagere inkomensgroepen en bestaat voor twee derde uit alleenstaanden. Hoewel het verband tussen inkomen en autobezit niet één op één is te leggen, is onmiskenbaar dat het besteedbaar inkomen in het huishouden in relatie staat tot het in eigendom hebben van één of meerdere auto's. De corporaties berekenen voor hun doelgroepen het autobezit op 0,46 en 0,72 auto per huishouden (2017). Indien daarbij het bezoekersdeel van 0,3 parkeerplaats wordt opgeteld blijkt dat de gehanteerde parkeernorm binnen dit plan van 1,2 reëel is. Dit blijkt ook in het recent gerealiseerde project Zuidelijk Stempel West waar in de praktijk sprake is van een lage bezettingsgraad. Door het lagere autobezit is tevens een experiment met deelauto's voor deze doelgroep kansrijk.

3 Juridische- / financiële gevolgen

Volgens artikel 3.8 Wro dient de gemeenteraad te beslissen binnen 12 weken na afloop van de inzage termijn. Dit is echter geen fatale termijn. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd. De plankosten en de kosten van ontwikkelingen die de gemeente redelijkerwijs moet maken, zoals de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, worden door de initiatiefnemers gedragen. Zoals onder punt 1.3 vermeld is hiervoor een overeenkomst gesloten.

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

De nieuwbouwwoningen worden gasloos, energiezuinig en voorzien van zonnepanelen en dragen op die manier bij aan de energietransitie. Er wordt conform de Structuurvisie Groen voldoende groen ingericht zodat er een bijdrage wordt geleverd aan een klimaatbestendige, leefbare, aantrekkelijke gemeente. Het bestaande groen neemt toe en het aantal bomen wordt bijna verdubbeld. Het groenpercentage komt uit op 19,8%. Er is ook sprake van een duurzame verstedelijking, in die zin dat het bouwplan in het bestaande stedelijke gebied wordt gebouwd en er daardoor gebruik kan worden gemaakt van bestaande stedelijke voorzieningen.

Het appartementencomplex wordt overeenkomstig het standaard programma van eisen van de woningcorporaties integraal voor iedereen toegankelijk. De gebouwen worden voorzien van liften en zijn allemaal nultredenwoningen. De grotere appartementen voldoen aan de eisen vanuit levensloopbestendigheid en de woningen voldoen zoveel mogelijk aan de principes van Woonkeur en Politiekeur.

5 Communicatie / interactiviteit

Op 29 oktober 2019 is door de initiatiefnemers, Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland, samen met de gemeente Gouda een inloopavond georganiseerd. Hier konden geïnteresseerden vragen stellen over de processtappen, de planning, het stedenbouwkundig plan en de bestemmingsplan-procedure. Er was ook gelegenheid om een reactieformulier in te vullen, daar hebben 28 personen gebruik van gemaakt. Het overgrote deel van de, in de reactieformulieren, gestelde vragen ging over de (verhuur van de) woningen. Van de inloopavond is een verslag gemaakt dat is opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan. Er zijn tijdens de inloopavond geen bezwaren tegen het plan geuit.

Voorts is er op grond van art. 3.1.1 Bro wettelijk vooroverleg gevoerd met de Provincie Zuid Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, gemeente Zuidplas en de Veiligheidsregio Midden Holland. Hieruit zijn geen opmerkingen naar voren gekomen die leiden tot planaanpassing.

Het besluit van de raad wordt gedurende de beroepstermijn van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het plan digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en op papier bij de publieksbalie. De ter inzage wordt bekendgemaakt op de (digitale en papieren) gemeentepagina in de Goudse Post, de Staatscourant, het Gemeentebled en per e-mail aan de bij het plan betrokken overleginstanties.