

Technische vragen

Van : GBG, Jan de Koning
Datum vraag : 5 maart 2020
Onderwerp : Raadsvoorstel vaststelling Ontwikkelperspectief Spoorzone

Datum antwoord : 10 maart 2020

Vragen:

1. 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.

Vraag: Kan worden aangegeven hoe de versnippering van het grondeigendom er uit ziet?

2. 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.

Vraag: Kan duidelijkheid worden gegeven over hoogte van de bebouwing en de contouren van de gebouwen aangezien bij de inloopavond op vragen van bewoners kenbaar werd gemaakt dat hierover nog nadere besluiten dienden te worden genomen maar dat in het ontwikkelingsperspectief (tekening) de gebouwen lager worden weergegeven dan mondeling werd toegelicht?

3. Er is veel vraag naar woningen in de spoorzone.

Vraag: Kan worden aangegeven hoe groot die vraag naar woningen in de spoorzone is?

4. Projectgebied en deellocaties.

Vraag: Het spoor neemt in het projectgebied en alle deellocaties een prominente plaats in. Kan worden aangegeven, vanuit veiligheidsoogpunt, in hoeverre railvervoer van invloed is op het realiseren van woningen langs het spoor. Is vanuit de veiligheidsregio advies verstrekt over deze veiligheid?

5. De parkeerterreinen van de Driestar en van de Rabobank waren uit praktische overwegingen een logische keuze. Deze locaties zijn echter niet altijd gevuld, terwijl ze veel potentie hebben door de nabijheid van het station. Vanwege het ruimtebeslag van de terreinen is de impact op de beeldkwaliteit

groot. Deze locaties worden later in dit ontwikkelperspectief als potentiële ontwikkellocaties uitgewerkt.

Vraag: Mogen wij bij 'potentielle ontwikkellocaties' uitgaan van het realiseren van woningen en parkeervoorzieningen?

6. Uit de stukken en de beantwoording van de door onze fractie gestelde vragen is het overduidelijk dat in dit plan de bouw/aanleg van de Burg. Mijstunnel niet wordt meegenomen.

Vraag: Destijds is berekend wat de aanleg zou gaan kosten bij het realiseren van de Burg. Mijstunnel. Kan worden aangegeven welke die kosten waren en wat een dergelijke investering in 2020 zou betekenen?

Antwoorden:

1. De verschillende kadastrale percelen binnen Spoorzone zijn, behoudens de gronden van de gemeente Gouda, nagenoeg allen in eigendom van afzonderlijke private eigenaren (natuurlijke of rechtspersonen). Zie het bijgevoegde kaartje.

Voor wat betreft het eigen grondbezit kiest het college voor een actieve rol en zijn actief marktpartijen benaderd om de ontwikkeling samen mee vorm te geven. Voor alle gronden in eigendom van de gemeente zijn inmiddels intentieovereenkomsten afgesloten.

Voor de overige deellocaties geldt dat het initiatief meer vanuit de vastgoedeigenaren moet komen. Iedere grondeigenaar wordt de kans geboden om op eigen terrein te ontwikkelen. Zij hebben ook het beste gevoel bij de plek en voelen zich er mede verantwoordelijk voor. De gemeente kiest in dat geval een faciliterende rol. Dit betekent niet dat de gemeente alleen maar reageert op initiatieven uit de markt en deze toetst, maar zich juist als partner zal opstellen om gezamenlijk met initiatiefnemers de mogelijkheden te verkennen om tot kwalitatief hoogwaardige plannen te komen. Het college geeft er de voorkeur aan om op deze wijze in het gebied te investeren in plaats van via actieve grondverwerving.

2. In het ontwerp bestemmingsplan dat momenteel ter inzage ligt van 13 februari tot en met 25 maart 2020 zijn de bouwhoogtes en contouren van de bebouwing opgenomen. Het bestemmingsplan kan digitaal worden bekeken op www.ruimtelijkeplannen.nl onder "Spoorzone – Stationsgebied Noord 2020, locatie C1". Op maandag 9 maart 2020 vond een informatieavond plaats over het ontwerp bestemmingsplan. De opgenomen bouwhoogte bedraagt 42 meter. Daarnaast wordt onder voorwaarden de mogelijkheid opgenomen om een bouwhoogte tot 50 meter toe te staan voor maximaal 50% van het maatvoeringsvlak.
3. Voorafgaand aan het opstellen van het Ontwikkelperspectief Spoorzone is onderzoek gedaan naar een kansrijk programma voor de Goudse spoorzone door Bureau Stedelijke Planning. De hoofdconclusies van dit onderzoek zijn:

- Door de sterke huishoudensgroei, de groeiende instroom in Gouda en de sterke woningmarkt, ziet men voldoende marktruimte voor de spoorzone;
 - De samenhang in het gebied, de openbare ruimte en de looproutes naar station en centrum moeten echter sterk verbeterd worden om de ontwikkelingen in de spoorzone tot een succes te maken;
 - Varieer in stedelijkheid en zorg voor een passend programma voor ieder deelgebied.
4. Er is globaal onderzoek gedaan door de Omgevingsdienst Midden-Holland naar externe veiligheid. Hier speelt vooral het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Het realiseren van een gemengd woonprogramma is zonder meer mogelijk alleen vraagt het op een aantal plekken wel extra voorzieningen.
5. Ja. Het Ontwikkelperspectief Spoorzone geeft aan dat er mogelijkheden zijn om op deze terreinen op termijn een gemengd bouwprogramma bestaande uit wonen gecombineerd met andere functies en parkeervoorzieningen te realiseren.

Net als bij alle ontwikkelingen in Spoorzone streeft het college naar het realiseren van een actieve plint in de gebouwen. Daarnaast streeft het college naar een kwalitatief goed vormgegeven openbaar gebied, waarbij inzet is dat waar mogelijk betrokken partijen daaraan meebetalen. Daar waar de gemeente Gouda zelf wensen heeft om het openbaar gebied aan te passen zal ook zij daaraan moeten meebetalen.

6. Op dit moment is geen actuele of betrouwbare berekening van een tunnel in het verlengde van de Burgemeester Mijssingel beschikbaar aangezien er voor is gekozen om deze niet in het Ontwikkelperspectief Spoorzone op te nemen, in het verlengde van de keuzes die daarover in het mobiliteitsplan zijn gemaakt.