

Technische vragen

Van : SGP – Harold Hooglander
Datum vraag : 6 juni 2020
Onderwerp : Bestemmingsplan Noothoven van Goorstraat
Raadsadviseur :
Datum antwoord : 10 juni 2020

1. Wat is de huidige bouw- en goothoogte van het bestaande pand aan de Noothoven van Goorstraat 2? Klopt het dat de bouwhoogte volgens het huidige bestemmingsplan maximaal 9m mag zijn?
2. Waarom wordt voor het bouwvlak van dit pand niet de hoogtes van het huidige pand opgenomen om te voorkomen dat dit pand wordt gesloopt en er nieuwbouw komt van 12,5m?
3. Vanwege de verontreiniging wordt 200 kubieke meter afgevoerd. wordt de archeologische vereniging hierbij betrokken?
4. Wat zijn de plannen van de eigenaars met de woningen van Spoorstraat 6-10? Heeft de gemeente afspraken gemaakt dat op korte termijn het achterstallig onderhoud wordt aangepakt? Klopt het dat er momenteel anti-kraakbewoners in zitten?
5. Klopt het dat de bouwhoogte van het belendende perceel aan de Spoorstraat 9m is? Wat is de werkelijke hoogte? Hoe komt het dat het verschil op de verbeelding op pag. 15 en 16 van de Toelichting veel minder lijkt dan 3,5m?
6. Waarom wordt de bouwhoogte aan de Spoorstraat niet doorgetrokken en 9m aangehouden? Als het nieuwe pand 9,5m wordt geeft dit stedenbouwkundig tot geen mooi beeld?

Antwoorden:

1. De huidige bouwhoogte van de bedrijfsruimte is 9 meter. Op grond van het bestemmingsplan "Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost" geldt inderdaad een maximum bouwhoogte van 9 meter.
2. Op grond van het huidige bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied (met uitzondering van de achterom voor Spoorstraat 6-8 en de tuin op de hoek van de Noothoven van Goorstraat en de Jan van der Heijdenstraat) dat er gebouwd mag worden tot 9 meter hoog. Met het nieuwe bestemmingsplan komt een groot deel van deze bouw mogelijkheden te vervallen. Dit in combinatie met een ligging nabij de verhoogde spoorlijn en een toegestane nokhoogte van 12 meter voor Spoorstraat 6-10, maakt dat een toegestane bouwhoogte tot 12,5 meter in combinatie met een setback, een stedenbouwkundig verantwoorde invulling is. Met een bouwlaag minder, komt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar.
Binnen de voorgestelde bouwhoogten is het overigens nog altijd mogelijk om bebouwing met een lagere bouwhoogte te realiseren. Daarnaast zou bij een

instandhouding van de huidige bebouwing, deze onder het overgangsrecht komen te vallen. Er geldt geen sloopverplichting.

3. Niet uitgesloten is dat Archeologische Vereniging Golda betrokken wordt. Wel zal rekening gehouden moeten worden met de mate waarop de grond vervuild is. Overigens is het wel zo dat het volledige binnenterrein in het verleden bebouwd is geweest en dat de gronden geroerd zijn. De sanering zal na sloop veelal niet onder deze geroerde diepte komen.
4. De panden worden opgeknapt en zijn verkocht aan een nieuwe gebruiker om aan te wenden voor woondoeleinden. Op dit moment wordt er verhuurd aan studenten.
5. De maximum bouwhoogte voor het belendende pand aan de Spoorstraat is inderdaad 9 meter. De werkelijke hoogt is echter 10,4 meter. De nieuwbouw zal 12,3 hoog worden, waarmee het feitelijke verschil in hoogte met 1,9 meter aanzienlijk minder is dan 3,5 meter.
6. Door het aanbrengen van een setback wordt de bovenste bouwlaag van de nieuwbouw aan de Spoorstraat teruggelegd en is er direct aan de straatzijde een toegestane hoogte van 9,5 meter van toepassing. Dit is nagenoeg gelijk aan de hoogte van de huidige bebouwing en (zoals aangegeven onder 5.) lager dan het belendende pand. Hiermee blijft de reclamezuil op het dak van Spoorstraat 6-8 goed zichtbaar, zoals ook aangegeven in § 2.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.