



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
J.J. Engelbert

gouda
14 juli 2020

dossiernummer
nr 4135

telefoon
0182588149

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Spoorzone-Stationsgebied Noord, Locatie C1

Gevraagd besluit

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

1. In te stemmen met de inhoud van de vormvrije mer-beoordeling en op basis hiervan te besluiten geen milieueffectrapport of plan-m.e.r. op te stellen.
2. De zienswijze alsmede de ambtshalve wijzigingen in behandeling te nemen en hierop te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
3. Het bestemmingsplan "Parapluherziening Parkeren" met planidentificatienummer NL.IMRO.0513.0006BPParkeren-DF01 in te trekken voor wat betreft het plangebied Spoorzone-Stationsgebied Noord, locatie C1.
4. Het gewijzigd vast te stellen van bestemmingsplan Spoorzone-Stationsgebied Noord, Locatie C1 met idn NL.IMRO.0513.1301BPSpoorzC1-DF01, een en ander overeenkomstig de bijgevoegde stukken.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

In het coalitieakkoord 'Samenwerken en investeren voor Gouda 2018-2022' zijn in 2018 ambities uitgesproken om de woningbouw te versnellen. De gemeente Gouda wil in de periode tot 2025 1.000 extra woningen realiseren in de Spoorzone.

Om een dergelijke grote gebiedsontwikkeling in goede banen te leiden is voor de Spoorzone een Ontwikkelperspectief opgesteld. Het Ontwikkelperspectief is begin 2020 ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad. Om snel tegemoet te kunnen komen aan de grote vraag naar woningen in en rond de Spoorzone heeft het college, parallel aan het ontwikkelperspectief, samen met ontwikkelende partijen aan concrete plannen voor een aantal deellocaties gewerkt.

De doorontwikkeling van het plan voor de kavel aan de noordelijke kant van de Spoorzone, tussen de bioscoop en het kantoor van de Rabobank (C1), is inmiddels zover concreet, dat het aanleiding geeft het bestemmingsplan voor deze kavel vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan Spoorzone - Stationsgebied Noord locatie C1 maakt bovengenoemde ambities mogelijk doordat de ontwikkelpotentie van deze locatie wordt benut voor woningbouw (154 woningen) in combinatie met intensivering van het ruimtegebruik.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

In onze vergadering van 28 januari 2020 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone-Stationsgebied Noord, Locatie C1 ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 13 februari 2020 tot en met 25 maart 2020 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden. Een van de zienswijzen is ondertekend door 54 omwonenden. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2 Argumenten

2.1 Milieueffect rapportage is niet nodig

Gemeenten zijn verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al of niet opstellen van een Milieu effect rapportage(MER). Gezien de ontwikkelingen die het bestemmingsplan voorstaat, is dit bestemmingsplan MER beoordelingsplichtig (vormvrij). Hiervoor is de vormvrije mer-beoordeling, zoals vervat in § 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan opgesteld. Op basis hiervan wordt voorgesteld geen milieueffectrapport of plan-m.e.r. op te stellen.

2.2 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan

In totaal zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in bijgaande “Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld de bouwhoogte te verlagen van 42 naar 30 meter. Verder is gekeken of het mogelijk is om het toegestane hoogteaccent op een locatie te positioneren waarbij rekening is gehouden met een betere bezonning van de flats aan de Ronsseweg. Deze locatie wordt nu in het bestemmingsplan opgenomen.

2.3 Ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Er worden twee ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De contour voor de verplichte dove gevel in verband met railverkeer wordt aangepast conform het uitgevoerde onderzoek. Verder wordt bij de autoparkeernormen het deelauto concept toegevoegd.

2.4 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente is eigenaar van de desbetreffende gronden. De gemeente voert een actieve grondpolitiek en financiert de kosten voor via de grondexploitatie. De grond wordt verkocht tegen marktconforme grondwaardes aan een woningcorporatie en realiseert daarmee sociaal relevante doelstellingen. Op die manier is het kostenverhaal verzekerd.

2.5 Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van betaalbare woningen mogelijk gemaakt

De druk op de woningmarkt is voelbaar in alle segmenten maar met name op de sociale huur woningen. Met de realisatie van 154 woningen in dit segment wordt er een bijdrage geleverd aan het tekort aan betaalbare woningen in Gouda.

3 Kanttekeningen

Indiening van beroep kan tot vertraging leiden.

Er is voor zover als mogelijk rekening gehouden met de ingediende zienswijzen. Toch bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor ontstaat mogelijk vertraging in de realisatie.

4 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, maar een termijn van orde. 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, zijn geregeld in een overeenkomst zoals onder punt 2.4 gemeld.

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

De nieuwbouwwoningen worden gasloos, energiezuinig en dragen op die manier bij aan de energietransitie. 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 appartementen voldoen aan de eisen vanuit levensloopbestendigheid en de woningen voldoen zoveel mogelijk aan de principes van Woonkeur en Politiekeur.

Gezien de ligging van het complex aan een route gevaarlijke stoffen is bepaald dat gebouwen met zeer kwetsbare functies niet zijn toegestaan, zoals bv. kinderopvang en verzorgingstehuizen.

6 Communicatie / interactiviteit

In juli 2019 heeft de gemeente een informatiebijeenkomst georganiseerd. Hierin is met buurtbewoners en belanghebbenden van zowel de noord- als de zuidzijde van het spoor en overige geïnteresseerden, over het bestemmingsplan aan de noordkant van het station gesproken. Voor de betreffende kavel zijn naar aanleiding van de reacties op deze avond bezonning, windhinder en parkeren/verkeer als aandachtspunten meegenomen bij de nadere planvorming.

Voorts is er op grond van art. 3.1.1 Bro wettelijk vooroverleg gevoerd met de Provincie Zuid Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, Prorail en de Veiligheidsregio Midden Holland. Gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Zie hiervoor ook de "Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen".

Op 9 maart 2020 is een inloopavond gehouden voor omwonenden in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan. De reacties die hierin naar voren kwamen komen grotendeels overeen met de ingediende zienswijzen. Ook waren er relatief veel bezoekers van de informatieavond geïnteresseerd in een woning.

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 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 brief aan de indieners van de zienswijzen.