



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
B. Grisnich

gouda
22 september 2020

dossiernummer
4077

telefoon
0182588963

onderwerp
Bestemmingsplan Westergouwe fase 3

Gevraagd besluit

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

1. Beantwoording van de ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Westergouwe fase 3 conform bijgevoegde “Nota van beantwoording zienswijzen”.
2. Vaststellen van het bestemmingsplan Westergouwe fase, met kenmerk NL.IMRO.0513.1109BPWestergouwe3-DF01, met inachtneming van de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:
 - de dubbelbestemming Leiding-Ruwwater wordt verbreed tot 19,6 meter.
 - op het oostelijke eiland wordt het gebied waarin tot 6 bouwlagen mag worden gebouwd verkleind tot het gebied dat op de verbeelding als zodanig is aangeven.

Toelichting

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Het geldende bestemmingsplan Westergouwe uit 2008 maakt bouwen in een deel van fase 3 onmogelijk, omdat inmiddels andere keuzes zijn gemaakt over de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Zo wordt de grote drinkwaterleiding (BAL-leiding) niet verlegd en wordt de hoofdontsluitingsweg noordelijker aangelegd. Het nieuwe bestemmingsplan fase 3 legt een juridische basis voor het kunnen uitvoeren van het stedenbouwkundig plan voor de bouw van ruim 900 woningen.

2 Argumenten

2.1 Hoofdlijn van het bestemmingsplan

Fase 3 van Westergouwe bestaat uit twee gebieden. Het tweede eiland in Westergouwe fase 1 wordt afgebouwd. Daarnaast wordt een westelijk deel gebouwd, aansluitend aan Westergouwe fase 2 (zie onderstaande afbeelding).



Het bestemmingsplan is globaal opgezet, om bij de uitvoering van het plan flexibel te kunnen zijn. De ruimtelijke structuur van openbare ruimte en uitgeefbare bouwvelden is zo bestemd, dat binnen de bouwvelden verschillende verkavelingen mogelijk zijn. Ook is het mogelijk om enkele meters te schuiven met de begrenzingen tussen openbare ruimte en woonvelden, indien dit bij de realisatie noodzakelijk blijkt te zijn.

De in het plan opgenomen diagonale parkzone, waarin groen, water, scholen en (zorg)woningen een plek moeten krijgen heeft een bestemming Gemengd gekregen, zonder nadere aanduiding van locaties van functies en bouwvlakken. Hierdoor bestaat enige speelruimte bij de planuitvoering.

2.3 Zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan

Bewoners Wieringenhof

Zeventien bewoners van het appartementengebouw aan de Wieringenhof hebben een zienswijze kenbaar gemaakt, waarvan één buiten de termijn. Deze laatste zienswijze is daarom niet-ontvankelijk. De zienswijzen zijn als bijlage aan deze nota gehecht.

De bewoners laten weten dat zij bij aankoop van de appartementen aan de Wieringenhof navraag hebben gedaan of er hoogbouw gepland stond in het zicht van hun appartementengebouw. Er is volgens hen destijds aangegeven dat dit niet het geval was en dat in eerdere publicaties nooit hoogbouw op deze locatie zou zijn gepland.

Nu zijn twee appartementencomplexen direct in de zichtlijn vanuit het gebouw gepland. Bewoners zijn het er niet mee eens dat hun vrije uitzicht verdwijnt. Ze maken bezwaar tegen de gemaakte keuze en vragen zich af waarom deze is gemaakt. Naast het feit dat ze aangeven verkeerd te zijn voorgelicht door de gemeente, merken deze bewoners ook op dat het nieuwe bestemmingsplan mogelijk tot planschade kan leiden.

Ten tijde van de verkoop van de Wieringenhof bestond inderdaad nog geen voornemen om op het zuidelijk deel van het tweede eiland hoger dan 12 meter te bouwen. Bij het uitwerken van

het stedenbouwkundig plan is de keuze gemaakt om de bouw van twee bescheiden appartementengebouwen aan de zuidrand van het eiland mogelijk te maken. Op die manier krijgt het eiland aan deze kant een mooie beëindiging en kunnen veel bewoners profiteren van de ligging aan het water, net als bij de Wieringenhof,. Met een maximale hoogte van 6 bouwlagen zullen de beoogde appartementengebouw maximaal 3 lagen boven de overwegende nokhoogte van de omringende laagbouw uitsteken. Daarmee is hoogbouw een te groot woord voor deze gebouwen. Vanuit de woningen en balkons aan de Wieringenhof is in de huidige situatie niet zozeer sprake van een zichtlijn, maar van een breed zichtvenster op de omgeving. Dat zal grotendeels blijven bestaan. De afstand tussen de Wieringenhof en de nieuwe appartementengebouwen is ruim 100 meter. Het nieuwe bestemmingsplan houdt daarmee goed rekening met de belangen van bewoners aan de Wieringenhof. Om misverstand over de bedoeling van het bestemmingsplan te voorkomen stellen wij u voor om de opgenomen bouwhoogte van 6 bouwlagen op de zuidkant van het eiland te beperken tot de buitenste contour van de voorgenomen bouwlocatie van de appartementengebouwen. In het ontwerpbestemmingsplan was hier een ruimer gebied voor ingetekend.

Zienswijze Dunea

De drinkwaterleidingmaatschappij Dunea merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming Leiding-Ruwwater is opgenomen voor de rivierwatertransportleiding van Dunea met een breedte van 10 meter (5 meter aan weerszijden van de leiding). Dit is de zakelijk rechtstrook. Dunea vindt het belangrijk dat ook de aan weerszijden gelegen onderhoudstrook van 4,8 m in de dubbelbestemming wordt opgenomen, dit om de leiding optimaal te beschermen.

Daarnaast wijst Dunea op het volgende. In het rapport “Effecten ophogingen Westergouwe op Eerste Bergambachtleiding (minimale aan te houden afstand tot BAL-1 tijdens bouwrijp maken)” van Deltares uit 2010 zijn de afstanden beschreven van de te maken ophogingen tot aan de rivierwatertransportleiding. Een ophoging binnen de minimaal aan te houden afstand geeft een negatief effect op de belangrijke rivierwatertransportleiding. Het ontwerpbestemmingsplan geeft de bestemmingen Wonen en Gemengd aan het gebied waarin niet mag worden opgehoogd. Deze bestemmingen geven de mogelijkheid voor bebouwing. Dunea maakt zich hier ernstig zorgen over en ontvangt graag een nadere toelichting hoe er in deze zones gebouwd gaat worden zonder negatieve effecten op de drinkwatertransportleiding.

Het is voor de gemeente niet bezwaarlijk om de breedte van de dubbelbestemming Leiding-Ruwwater uit te breiden met de onderhoudstrook. Deze strook zal in de normale situatie worden gebruikt als parkstrook. Wij stellen u daarom voor om de breedte van de dubbelbestemming te vergroten naar 19,6 meter.

De gemeente kent de inhoud van het genoemde rapport van Deltares uit 2010, dat in gezamenlijke opdracht van Dunea en de gemeente is opgesteld. Op basis van dit rapport heeft de gemeente in 2012 afspraken met Dunea gemaakt over de ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden voor Westergouwe. Daarin staan twee elementen centraal: de inrichting van de niet op te hogen zone mag de stabiliteit van de leiding niet aantasten en als uitgangspunt voor de minimale maat van de niet op te hogen zone rondom de leiding geldt het opgestelde advies van Deltares.

De gemeente houdt zich aan deze afspraken en is de afgelopen jaren steeds in goed gesprek geweest met Dunea over de uitwerking daarvan. Alleen met wederzijdse instemming kan van de in 2012 gemaakte afspraken worden afgeweken, bijvoorbeeld door voortschrijdend inzicht op basis van nieuw onderzoek. Het gesprek met Dunea over de planuitvoering blijft noodzakelijk en zal de komende jaren worden voortgezet. De zienswijze biedt op dit punt geen aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen.

3 Kanttekeningen

Het bestemmingsplan is één van de plandocumenten die nodig zijn om uitvoering te geven aan fase 3. Daarnaast zal nog een stedenbouwkundig plan (inclusief beeldkwaliteitseisen) worden vastgesteld.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Zowel de gemeente als de Combinatie VolkerWessels/Heijmans bezitten gronden in Westergouwe. In 2008 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de combinatie Volker Wessels/Heijmans. Daarin is overeengekomen dat de kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen worden gedeeld. De vastgoedontwikkeling is voor rekening en risico van de afzonderlijke partijen. Om de bouw van de woningen in fase 3 Westergouwe voor te kunnen bereiden is door de raad een grondexploitatie geopend.

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

De energievoorziening voor de woningen wordt op woningniveau of per bouwproject geregeld. Het Bouwbesluit schrijft bij nieuwe woningen voor dat deze bijna energieneutraal moeten zijn (BENG). De maatregelen rond natuurvriendelijk bouwen en inrichten van de openbare ruimte moeten nog in detail worden uitgewerkt.

Westergouwe moet een sociaal inclusieve wijk worden. In het project Westergouwe inclusieve wijk wordt onder meer onderzocht welke maatregelen nodig zijn om de wijk ook voor mensen met een beperking/ handicap zo aantrekkelijk mogelijk te maken. De Goudse adviesraad voor mensen met een beperking (GAB) zit in de begeleidingsgroep.

6 Communicatie / interactiviteit

Op 1 juli 2020 is een informatiebijeenkomst gehouden over de plannen voor fase 3. Deze informatiebijeenkomst kon worden bezocht door bestaande bewoners, kopers in Westergouwe en andere geïnteresseerden.