



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
J.J. Engelbert/ L. Ponsioen

gouda
21 september 2021

dossiernummer
5466

telefoon
0182588149/0618549590

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Burgemeesterkwartier Gouda

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 onder 2.7 in de Nota van beantwoording niet ontvankelijk te verklaren.
3. De overige zienswijzen alsmede de ambtshalve wijzigingen in behandeling te nemen en hierop te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
4. Het gewijzigd vast te stellen van bestemmingsplan Burgemeesterkwartier Gouda met idn NL.IMRO.0513.1311BPburgkwartier-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 Spoorzone transformeert als gevolg van deze ambitie de komende jaren van een gebied voor kantoren en logistiek naar een gemengd gebied met wonen, werken en andere voorzieningen.

Om een dergelijke grote gebiedsontwikkeling in goede banen te leiden is voor de Spoorzone een Ontwikkelperspectief opgesteld. De randvoorwaarden en uitgangspunten uit het Ontwikkelperspectief zijn voor het bestemmingsplan voor het Burgemeesterkwartier het uitgangspunt. Andere uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn het Beeldkwaliteitskader Spoorzone, de Structuurvisie Groen, de Winkelvisie, Regionale afspraken woningbouw en de Woonvisie Gouda 2015-2020.

De Blokkerlocatie is het meest zuid-oostelijk gelegen perceel van bedrijventerrein de Goudse Poort. Het terrein ligt ingeklemd tussen de Burgemeester van Reenensingel (noord), de Antwerpseweg (west), de Burgemeester Jamessingel (zuid). Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de Burgemeester Mijssingel. De locatie zelf is op dit moment alleen vanaf de Antwerpseweg en de Gentseweg te bereiken.

De ontwikkeling van het plan voor het Burgemeesterkwartier is inmiddels zover concreet, dat het aanleiding geeft het bestemmingsplan voor deze kavel vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan Burgemeesterkwartier Gouda maakt bovengenoemde ambities mogelijk door vast te leggen dat deze

locatie kan worden benut voor woningbouw met in het centrale gedeelte van het gebied de mogelijkheid voor commerciële functies in de plint. In totaal worden er 650 woningen gerealiseerd in verschillende segmenten.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

In onze vergadering van 25 mei 2021 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan Burgemeesterkwartier Gouda ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 juni 2021 tot en met 21 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend. 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 Eén zienswijze is niet ontvankelijk

Omdat één zienswijze te laat is ingediend wordt voorgesteld deze zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.

2.3 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan

In totaal zijn er zes ontvankelijke schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in bijgaande “Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot kleine aanpassing van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en 3 van de Nota van beantwoording.

2.4 Ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Er worden meerdere ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de Nota van beantwoording.

2.5 Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van woningen in verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen mogelijk gemaakt

De druk op de woningmarkt is voelbaar in alle segmenten. Met de realisatie van 650 woningen in diverse segmenten wordt er een bijdrage geleverd aan het tekort aan woningen in Gouda.

3 Kanttekeningen

3.1 Indiening van beroep kan tot vertraging leiden.

Er bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Met een uitspraak op 14 april 2021 heeft de Raad van State naar aanleiding van een uitspraak het Europese Hof (Varkens in Nood-arrest) geoordeeld dat ruimhartiger wordt omgegaan met beroepen tegen besluiten van omgevingsrechtelijke aard, waartegen niet eerder een zienswijze is ingediend. Dit betekent dat na vaststelling van het bestemmingsplan belanghebbenden – ook degenen die geen zienswijzen naar voren hebben gebracht – in

beroep kan gaan, al dan niet met geheel nieuwe punten. Dat kan ertoe leiden dat een behandeling door de Raad van State meer tijd kan gaan vergen. Hierdoor ontstaat mogelijk vertraging in de realisatie.

3.2 Planschade

Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kan mogelijk planschade optreden. Omdat het hier gaat om een bestemmingsplan dat opgesteld wordt ten behoeve van een project van een initiatiefnemer, wordt een planschadeovereenkomst met deze initiatiefnemer aangegaan. Een eventueel toegekende tegemoetkoming in planschade is daarmee doorgelegd naar de ontwikkelaar. Dit is opgenomen in de getekende anterieure overeenkomst.

4 Juridische- / financiële gevolgen

De gemeente heeft de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Daartoe wordt in dit geval een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

De gemeente heeft inzage gekregen in de businesscase van ontwikkelaar. Op basis van deze gegevens in combinatie met extern uitgevoerde taxaties en een onafhankelijke residuele waardeberekening kan realisatie van de ambities uit het planboek als realistisch en financieel uitvoerbaar worden bestempeld.

De gemeente heeft met ontwikkelaar afspraken gemaakt over het verhaal van kosten. In de anterieure overeenkomst is onder artikel 29 opgenomen dat de ontwikkelaar verplicht is om aan de Gemeente bij wijze van (anterieure) exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro de kosten van door het gemeentelijk apparaat nog te verrichten werkzaamheden voor de periode vanaf de anterieure overeenkomst te vergoeden (de ontwikkelaar heeft de plankosten voor de periode tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst reeds voldaan), voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met het project. Ook de kosten voor het maken van een bestemmingsplan liggen bij de ontwikkelende partij.

Eventuele planschade en de kosten voor het inrichten van het openbaar gebied komen voor rekening van de ontwikkelaar, deels door een financiële bijdrage en deels via zelfrealisatie door de ontwikkelaar. Hierover zijn afspraken gemaakt in de overeenkomst. Ter zekerheid op nakoming van de afspraken met de gemeente stelt de ontwikkelaar meerdere concerngaranties. Deze concerngaranties hebben specifieke looptijden, voorwaarden en bedragen.

De ondertekening van de anterieure overeenkomst heeft reeds plaatsgevonden op 7 juni 2021. Het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is niet aan de orde.

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.

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

Binnen de Spoorzone wordt ingezet op collectieve warmtevoorzieningen op het niveau van de locatie. De nieuwbouwwoningen worden gasloos (een WKO systeem zal worden toegepast), 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. Daarnaast zijn natuurinclusiviteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaam bouwen in lijn met het gemeentelijk beleid hierover uitgangspunt voor de planvorming.

In de plannen wordt ook ambitieus maar verantwoord ingezet op duurzame mobiliteit volgens het zogenaamde STOMP-principe (stappen, trappen, OV, Mobility as a Service, privé auto) . In

de plannen is veel ruimte opgenomen voor fiets parkeren, worden deelauto's toegevoegd en is er een lage parkeernorm wat de aanschaf van een privé auto ontmoedigt.

Het Project omvat ten minste 15% openbaar groen, boven op het reeds aanwezig groen: het gebied presenteert zich als een groene, waterrijke woonomgeving. Hierbij is de bebouwing georganiseerd rondom 5 collectieve tuinruimtes.

Gezien de ligging van het gebied aan een route gevaarlijke stoffen is bepaald dat in een gedeelte van het gebied geen gebouwen met zeer kwetsbare functies zijn toegestaan, zoals bv. kinderopvang en verzorgingstehuizen. Binnen een bepaalde zone rondom een gasontvangststation zijn ook geen woningen toegestaan. In deze zone zijn parkeerplaatsen voorzien.

De gebouwen en de terreininrichting worden zodanig ontworpen dat er rekening wordt gehouden met mensen met een handicap en/of beperking. Zo worden o.a. de aspecten bereikbaarheid en toegankelijkheid in een latere fase bij de omgevingsvergunningaanvraag getoetst op grond van de wettelijke voorschriften uit het bouwbesluit. Daarin zijn voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu vastgelegd. In het kader van bruikbaarheid zullen de appartementengebouwen onder meer worden voorzien van een lift.

6 Communicatie / interactiviteit

In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn op 2 oktober 2019, 10 november 2020 en 23 juni 2021 participatiebijeenkomsten georganiseerd. De reacties uit die bijeenkomsten hebben gezorgd voor een aanpassing van de plannen. De hogere gebouwen met een hoogte van 50 meter zijn verder van de Anna van Hensbeeksingel en Heuvellaan geplaatst, zodat de schaa sprong met de bestaande woningen niet te groot wordt en de impact van de nieuwe gebouwen op de omgeving acceptabel blijft.

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".

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 Gemeenteblad en per brief aan de indieners van de zienswijzen.