



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
J.J. Engelbert/ L. Ponsioen

gouda
14 september 2021

dossiernummer
5300 en 5469

telefoon
0182588149/0618549590

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Spoorzone A1 locatie 2021

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 zienswijzen alsmede de ambtshalve wijzigingen in behandeling te nemen en hierop te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
3. Het gewijzigd vast te stellen van bestemmingsplan Spoorzone A1 locatie 2021 met idn NL.IMRO.0513.BPSpoorzoneA12021-DF02, een en ander overeenkomstig de bijgevoegde stukken.
4. 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 de A1 locatie 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 ontwikkeling van het plan voor de A1 locatie, tegen over de McDonalds aan de Burgemeester Jamesssingel, is inmiddels zover concreet, dat het aanleiding geeft het bestemmingsplan voor deze kavel vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan Spoorzone A1 locatie 2021 maakt bovengenoemde ambities mogelijk door vast te leggen dat deze locatie kan worden benut voor woningbouw met in de plint de mogelijkheid voor commerciële functies. Het gebied wordt verdeeld in een plan Oost en plan West. In totaal worden ongeveer tussen 400-450 appartementen gerealiseerd in verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen. Naast koopwoningen komen er ook sociale en middeldure huurwoningen.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

In onze vergadering van 6 april 2021 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone A1 locatie 2021 ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 april 2021 tot en met 2 juni 2021 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn drie 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 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan

In totaal zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in bijgaande “Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het akoestisch rapport aan te passen en te verduidelijken. Naar aanleiding van een toelichtend gesprek met een aantal betrokken bedrijven en belangengroepen wordt daarnaast voorgesteld de onderbouwing van de paragraaf Bedrijven en Milieuzonering aan te passen / te verduidelijken. Dit heeft uiteindelijk geen effect op de uitgangspunten en randvoorwaarden van het bestemmingsplan.

2.3 Ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Er worden meerdere ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De twee deelmobiliteitsvisies van beide deelprojecten worden aan de bijlage van de toelichting gevoegd. Op de verbeelding wordt het juiste bouwvlak en onderdoorgang voor deellocatie Oost ingetekend.

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 woningen in verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen mogelijk gemaakt

De druk op de woningmarkt is voelbaar in alle segmenten. Met de realisatie van 400-450 appartementen 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.

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 (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.

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

Op 16 februari 2021 heeft een participatieavond plaatsgevonden met omwonenden/bedrijven en toekomstige bewoners. De plannen voor het gebied zijn hierbij positief ontvangen, en hebben geen aanleiding gegeven grote wijzigingen door te voeren. Beide ontwikkelende partijen gaan gedurende het ontwikkeltraject nog verder in gesprek met toekomstige bewoners, omwonenden en belanghebbenden.

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.