



A A N T E K E N E N

Aan de gemeenteraad van de gemeente Gouda,
t.a.v. afdeling Ruimtelijk beleid en advies,
Postbus 1086,
2800 BB Gouda

gemeente gouda	SP V3144
10 MEI 2021	
Afdeling RBA	Ovb 3



Nieuwerkerk a/d IJssel, 7 mei 2021.

Betreft: zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone locatie A1 2021
namens de eigenaren van Nieuwe Gouwe OZ 13a-d te Gouda.

Geachte heer heer/mevrouw,

Namens de heer en ondergetekende namens BV, de gezamenlijke eigenaren
van in hoofdte genoemde onroerende zaken, maak ik ernstig bezwaar tegen het ter inzage liggende
ontwerpbestemmingsplan Spoorzone locatie A1 2021.

De reden hiervoor is vooral gericht op de wijze waarop het plan is ingevuld.

Deze invulling frustreert namelijk afspraken, die al in de periode 2005-2012 tussen de
gemeente Gouda zijn gemaakt over de realisatie van hoogbouw tot zo'n 70 meter op onze locatie.

Al bij terugkoop van deze locatie van de gemeente in 2007 is hoogbouw in de toekomst als voorwaarde/eis
opgenomen.

De invulling van de Spoorzone locatie A1 met hoogbouw op korte afstand van onze locatie
blokkeert/frustreert, getuige ook de inhoud van bijgevoegd memo van de gemeente Gouda d.d.1 maart 2021,
de realisering van hoogbouw op onze locatie. Met andere woorden worden door de gemeente Gouda plannen
opgesteld, die in strijd zijn met door de gemeente zelf eerder gemaakte afspraken en gestelde
eisen/voorwaarden. Hierop hebben wij de gemeente in de afgelopen jaren herhaaldelijk gewezen.

Uiteraard zal de gemeente Gouda door ons volledig aansprakelijk gehouden worden voor de enorme, nadelige,
financiële consequenties die wij zullen lijden indien uiteindelijk onze hoogbouwplannen kunnen worden
gerealiseerd. Voor uw beeldvorming heb ik een impressie bijgevoegd van de hoogbouw die door &
op onze locatie voorzien was rond 2008 en waarover toen met de gemeente ook consensus was
bereikt. De schade die wij zullen lijden, indien uiteindelijk de hoogbouw op onze locatie niet of slechts ten
dele kan worden gerealiseerd als gevolg van schadelijk, gemeentelijk handelen in relatie tot onze locatie zal in
de miljoenen euro's lopen.

Het ter inzage gelegde plan in combinatie met het gestelde in bijgevoegde memo toont aan, dat de gemeente
opzettelijk haar met ons gemaakte afspraken c.q. gedane toezeggingen tracht onmogelijk te maken.

Een dergelijke opstelling vertoont alle kenmerken van onbehoorlijk bestuur, temeer ook omdat wij met
wethouder Tetteroo over onze plannen diverse malen hebben gecommuniceerd. Hij heeft in genoemde
gesprekken er nimmer blijk van gegeven van plan te zijn om geen medewerking te verlenen aan onze plannen.
Hij heeft steeds gesteld dat hij eerst de ontwikkeling van de Spoorzone ter hand wilde nemen, want het idee
van de gemeente was/is, dat de Spoorzone diende/dient te worden ontwikkeld vanaf het Huis van de Stad

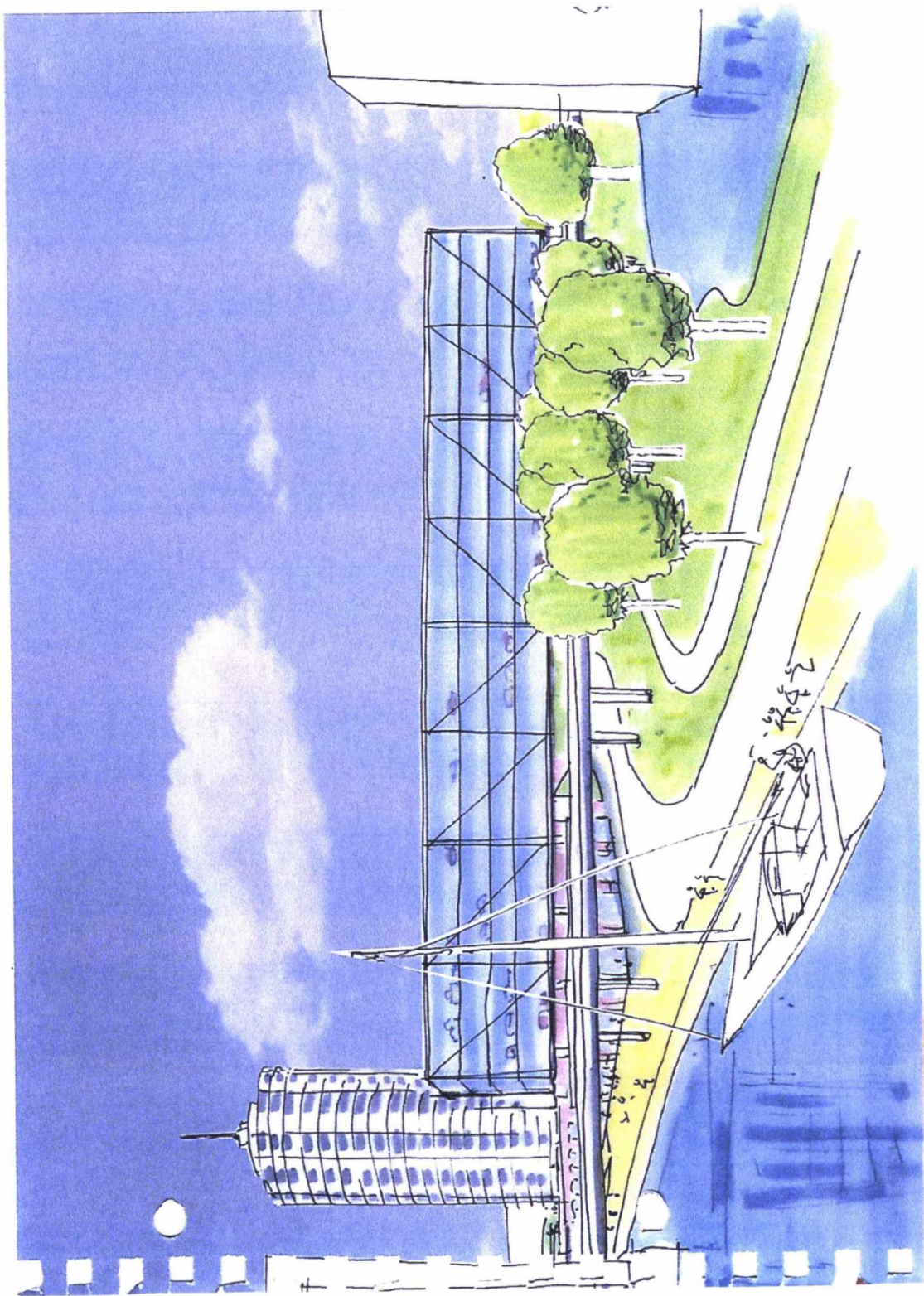
Begin 2021 zouden wij opnieuw in gesprek gaan over onze plannen aan de Nieuwe Gouwe 13. Inmiddels zijn betreffende gesprekken opnieuw uitgesteld door de gemeente.

Alleen al om die redenen ligt het spiegelen van het plan door de hoogste toren naar het oosten te verplaatsen in de rede. Ik durf er een voorschot op te nemen, dat de vereiste Milieu effect rapportage(MER) dit zal onderschrijven.

Met vriendelijke groeten,
B.V.

()

bijlage(n): -schets hoogbouw aan de Nieuwe Gouwe OZ 13 te Gouda
-memo gemeente Gouda d.d. 1 maart 2021





memo

aan

onderwerp

Indicatie ontwikkelmogelijkheid Locatie

- Nieuwe Gouwe Oostzijde 13

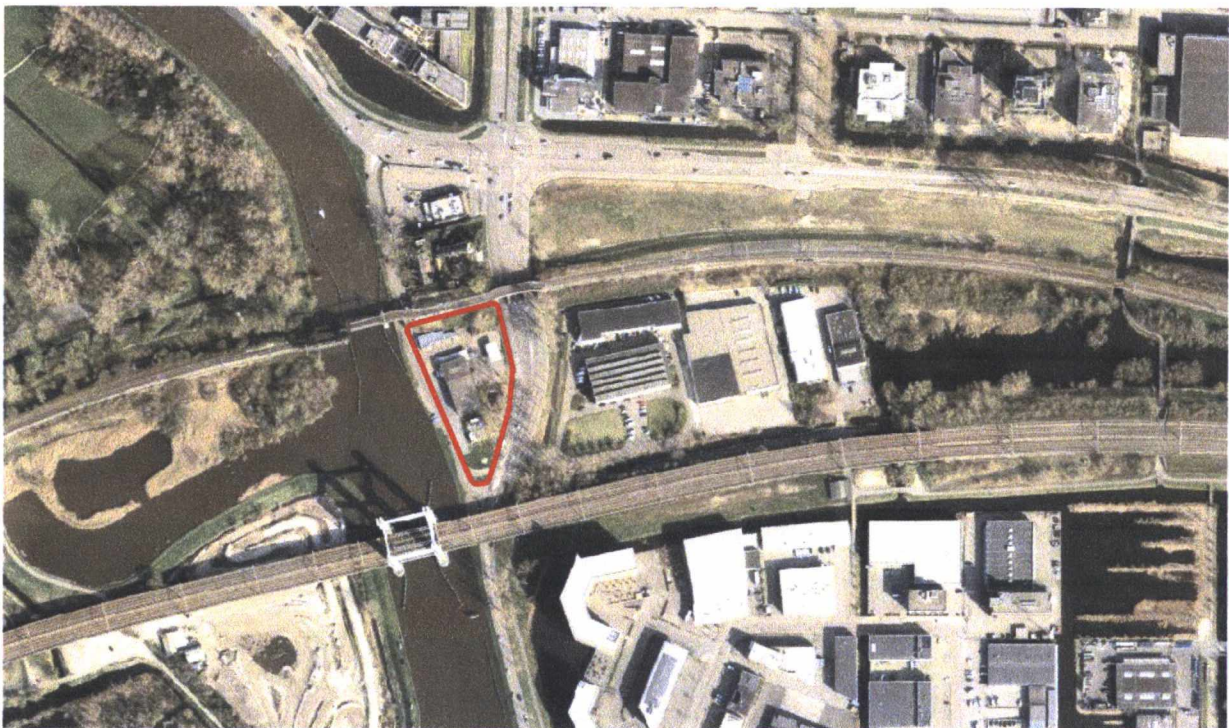
datum

1 maart 2021

memo

Inleiding

Nieuwe Gouwe Oostzijde 13, ook wel "de locatie" genoemd, ligt tussen de twee sporen aan het Gouwekanaal. Op dit moment is de locatie ingericht met een pasjespomp, een autopoetsbedrijf en een snackbar. De locatie kent een lange geschiedenis van planvorming, maar tot op heden heeft dit nog niet geleid tot een transformatie van het gebied. Dit memo beschrijft de mogelijkheden voor herontwikkeling, aansluitend op de ontwikkeling van de Spoorzone.



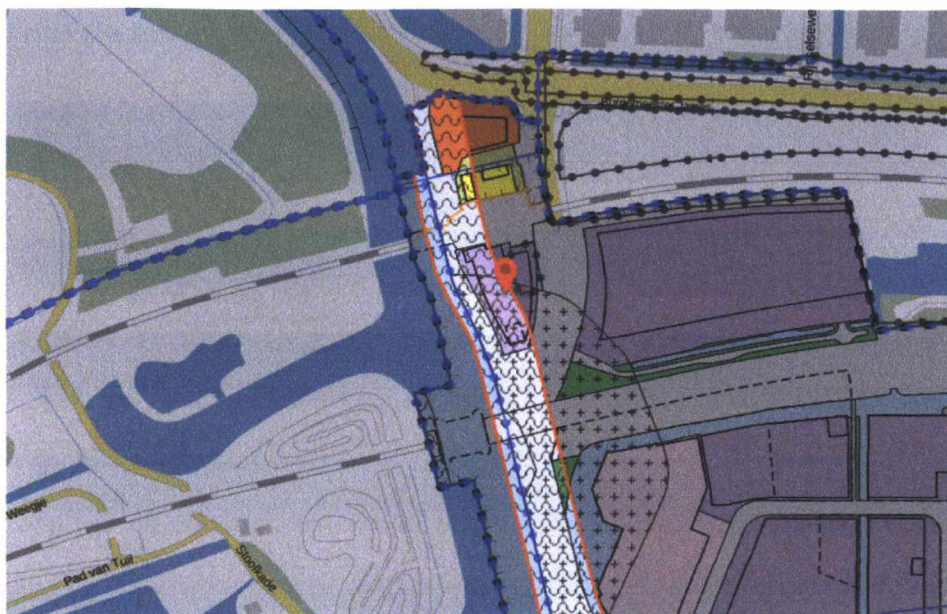
Figuur 1: locatieaanduiding

Bestemmingsplan

Een ontwikkeling binnen het bestemmingsplan is uiteraard mogelijk. In het bestemmingsplan Nieuwe Park Bedrijven staat de locatie aangemerkt als "Bedrijventerrein -1" met een bouwhoogte van 10 meter en een bebouwingspercentage van 60%.

De voorgeschreven hoogte is destijds afgewogen tegen de aanwezigheid van de iconische Spoorbrug en de ligging aan het water. De voorgeschreven hoogte is daarmee goed passend op de plek en in zijn omgeving.

Daarnaast valt een deel van de locatie binnen de Dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Binnen deze zone mogen in principe alleen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter. In overleg met het Hoogheemraadschap kan daar van worden afgeweken. Er staat nu ook al bebouwing in de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Deze bebouwing voldoet echter wel aan de in het bestemmingsplan beschreven hoogte.



Figuur 2: Zone Waterstaat Waterkering

Ruimtelijke context

Invloedsgebied Spoorzone

Nieuwe Gouwe Oostzijde 13 ligt in het invloedsgebied van de Spoorzone, zoals gedefinieerd in het Ontwikkelperspectief Spoorzone (paragraaf 3.3). In het Ontwikkelperspectief staat hierover: "De focus binnen de woningbouwopgave ligt op het projectgebied Spoorzone. Voor het invloedsgebied wordt echter wel gezocht naar mogelijke koppelkansen, ingrepen op basis waarvan ook deze gebieden kunnen meeprofiten van de ontwikkeling in de Spoorzone." Voor de gemeente betekent dit voor de komende jaren een focus op een samenhangende herontwikkeling van het projectgebied Spoorzone, waarover hieronder meer.

Ontwikkelingen binnen de Spoorzone aansluitend op de Nieuwe Gouwe Oostzijde 13

Binnen de Spoorzone wordt momenteel gewerkt aan een aantal plannen. Zo zijn de plannen voor de "A1 locatie", de braakliggende strook rechts naast de Mc Donalds, in een vergevorderd stadium. Op deze plek worden twee gebouwensembles ontworpen. Beide ensembles bestaan uit twee woontorens en een verbindend laag bouwdeel. De hoogtes zijn variërend. De hoogste toren wordt 70 meter en wordt daarmee het hoogste gebouw van Gouda. Deze toren komt op de kruising van de Goudse Poort en de Burgemeester Jamessingel te staan. Op die manier manifesteert de toren zich als een eerste statement van het nieuwe woongebied van Gouda en begeleidt het de entree van de Spoorzone.

Ook het gebied rondom de Antwerpseweg wordt stevig getransformeerd. Het voormalige bedrijventerrein maakt plaats voor een woon-werk milieu met losse volumes in een variërende hoogte. De maximale hoogte binnen dit gebied is 30 meter.

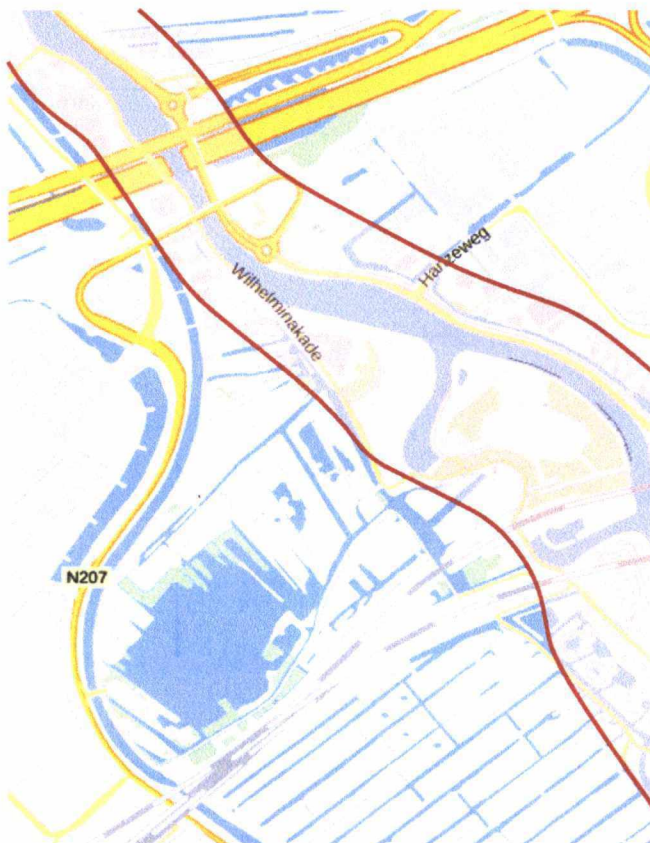
Betekenis van de -locatie in groter verband

Als de Spoorzone over een aantal jaar tot ontwikkeling komt schuift het woongebied van Gouda op naar het westen, met markante hoogbouw bij de entree ervan, komend vanaf de Goudse Poort, de Nieuwe Gouwe Oostzijde of vanuit Waddinxveen. De Harderwijkerweg krijgt een hoogteaccent van ongeveer 40 meter. De herontwikkeling van de Antwerpseweg en omgeving met een mix van hoge en lage volumes sluit daar goed op aan en dominant wordt de hoektoren van de A1-locatie. Met een

zorgvuldig ontworpen gevelbeeld en een hoogte van 70 meter reikt dit gebouw als statement van de Spoorzone ver boven de omliggende bebouwing uit. Bovendien laat dit gebouw ook zien wat de hoofdas van de Spoorzone is. Dat is de Burgemeester Jamessingel, met een duidelijk begin (A1 toren) en einde (het Huis van de Stad).

Het is goed voorstelbaar dat in de toekomst de gronden aan de Gouwe-kant van de Nieuwe Gouwe Oostzijde (Mc-Donalds, voormalige Rabobank, Hoornbeeck gaan aansluiten op de Spoorzone, maar in de stedelijke hiërarchie die dan is ontstaan passen geen gebouwen die in massa en hoogte concurreren met de A1-locatie en het vervolg van de Jamessingel. Ook valt het zeer te betwijfelen of een ontwikkeling op de Nieuwe Gouwe Oostzijde 13, zonder enige aanhechting (ontwikkeling A1, Mc Donalds) realistisch is. De locatie ligt immers wat geïsoleerd van de rest van de bewoonde stad.

In feite maken deze locaties meer deel uit van een zone langs de Gouwe (zie figuur 3) dan dat ze bij de Spoorzone horen. De ligging aan de Gouwe vraagt om zorgvuldige bepaling van de juiste massa en een gepaste afstand tot het water. Hoogtes die zijn afgestemd op het gebouw van het Hoornbeeckcollege houden dat onderscheid tussen Spoorzone en Gouwezone helder.



Figuur 3: Gouwe zone

De zone langs de Gouwe valt tevens binnen beleid op historische linten waar momenteel aan gewerkt wordt. De watergang Gouwe – Gouwekanaal wordt beschreven als historisch waterlint. De in figuur 3 beschreven zone komt overeen met de Lintenvisie. Er zal dan ook in getoetst moeten worden binnen dit kader.

De Nieuwe Gouwe Oostzijde 13 vraagt nog meer zorgvuldigheid door de ligging tussen twee iconische spoorbruggen in. Dat maakt de plek bijzonder. Een volume op de locatie Nieuwe Gouwe Oostzijde 13



Figuur 4: ligging tussen twee markante spoorbruggen

moet de aanwezigheid, van met name de meest zuidelijke spoorbrug respecteren.

Als de Nieuwe Gouwe Oostzijde 13 dus door de bril van de toekomst wordt beschouwd, in navolging op de plannen in de Spoorzone en een logische mogelijke ontwikkeling ter hoogte van de Mc Donalds, is het zeer voorstelbaar dat hier tot een zekere hoogte ontwikkeld wordt, maar pas op het moment dat het nieuwe woongebied van de Spoorzone zich 'bewezen' heeft.

Figuur 3: Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (rood omlijnd)

Randvoorwaarden

Een transformatie van de plek, anders dan het bestemmingsplan voorschrijft is goed voorstelbaar. Het is een logische plek om voort te borduren op de stedelijke ontwikkelingen in de Spoorzone en omgeving. Voor een dergelijke ontwikkeling gelden wel een aantal randvoorwaarden:

Ontwikkelen in aansluiting op, maar onderscheiden van de Spoorzone

Een op zichzelf staande ontwikkeling die vooruit loopt op de Spoorzone en de Mc Donalds is niet denkbaar. De locatie vraagt om aansluiting in bebouwing en functie nadat de Spoorzone is gerealiseerd. Het gebied maakt onderdeel uit van de zone langs de Gouwe, waar lagere hoogtes dan in de Spoorzone passender zijn.

Afstand tot het water

Naast de barrière van de Dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering", vraagt de plek ook om gepaste afstand te bewaren tot het water. Een logische opbouw van laag aan de waterkant naar hoger aan de Nieuwe Gouwe Oostzijde zijde voelt logischer.

Respect voor de spoorbruggen

De ligging tussen de twee iconische spoorbruggen in maakt de plek bijzonder. Een volume op de locatie Nieuwe Gouwe Oostzijde 13 moet de aanwezigheid, van met name de meest zuidelijke spoorbrug respecteren en de zichtbaarheid op deze brug niet belemmeren.

Alzijdig gebouw

Het gebouw staat op een belangrijke plek, met aan de ene kant de Nieuwe Gouwe Oostzijde en aan de andere kant de Gouwe met daarachter een parklandschap. Daarnaast is de locatie aan beide zijden zichtbaar vanuit de trein. Een gebouw op deze plek zal dan ook een alzijdig karakter moeten krijgen.

15% groen

De gemeentelijke Structuurvisie Groen schrijft voor dat ten minste 15% van het perceel als openbaar toegankelijk groen ingericht moet worden.

1/3 sociale huur

Bij meer dan 60 woningen dient 1/3 van het programma te bestaan uit sociale huur. Deze beleidsregel is vastgelegd in de gemeentelijke Woonvisie.

Geluid en externe veiligheid

Externe veiligheid en geluid zijn belangrijke aandachtspunten op deze plek. De ligging tussen zowel twee sporen en de aangrenzende Nieuwe Gouwe Oostzijde maken geluid tot een nader uit te zoeken punt. Naar verwachting zal er gewerkt moeten worden met geluidwerende gevels en geluidsluwe buitenruimtes. Wat betreft externe veiligheid, dient er rekening gehouden te worden met trillingen, plasbranden, etc.

Parkeernorm

Voldoen aan de huidige parkeernormen voor zowel auto's als fietsers.

Massa

Een reeks massastudies moet antwoord geven op de vraag welke massa acceptabel is op deze plek. Feit is wel dat de massa ruim onder de hoogte van de zuidelijke Spoorbrug (41 meter) moet blijven, gedacht kan worden aan 4 tot maximaal 5 bouwlagen. Op die manier blijft het gebouw op de A1 locatie zich manifesteren als hoogste gebouw, wordt duidelijk dat de -locatie deel uitmaakt van de Gouwezone en blijft de spoorbrug zichtbaar.



Figuur 4: Vogelvlucht met de toren op A1 als hoogste gebouw op de voorgrond en de iconische spoorbrug op de achtergrond

R AANGETEKENDE BRIEF NL
NL Frankering betaald €9.05
65 gr.

D
PostNL
212839 07-05-2021 11:17
NL



3SRPKS012984964

2800BB 1086

