

Technische vragen

Van : Marja van Dijck, Gouda's 50+ partij
Datum vraag : 17-9-2021
Onderwerp : Bestemmingsplan Spoorzone A1 locatie
Commissiegriffier : Mirjam Hartkamp
Datum antwoord : voor commissie Stad 22-9-2021

1. De gemeente is volgens ProRail (zienswijze) verplicht om de toekomstige bewoners actief te informeren over welke risico's men loopt dat de woning binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen ligt, de verantwoording van deze risico's door de gemeente en hoe te handelen in geval van een calamiteit.
Wat wordt bedoeld met de verantwoording van deze risico's door de gemeente?
2. Functies die specifiek bedoeld zijn voor kwetsbare groepen zoals o.a. een kinderdagverblijf een basisschool of een verzorgingshuis e.d. zijn niet toegestaan.
Hoe wordt er mee omgegaan als een bewoner in een rolstoel terecht komt door bijvoorbeeld een ongeval of een medische reden?
3. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een zeer slecht/slecht leefklimaat is door de korte afstand van het spoor en de daarbij behorende geluidsoverlast. Aangegeven wordt dat er met de nodige maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.
Om welke maatregelen gaat het?
4. In het plan wordt aangegeven dat de woningen juist bestemd zijn voor werkende jongeren omdat die meestal geen auto hebben. Dat bevreemdt ons omdat deze doelgroep vaak in dienst is bij bedrijven waarbij zij gebruik moeten maken van een bedrijfsauto en deze i.v.m. Storingsdienst e.d. dichtbij de woning geparkeerd moet worden.
Hoe wordt er gezien het kleine aantal parkeerplaatsen mee omgegaan als blijkt dat er veel bewoners in het bezit zijn van een bedrijfsauto?
5. Wij hebben al eerdere gevraagd waarom de appartementen voor ouderen boven in het gebouw stonden ingepland, waardoor de prijzen hoger zijn en er juist behoefte is aan betaalbare appartementen voor ouderen voor de hoognodige doorstroming. Ook is het bekend dat liften regelmatig storing kunnen geven en ouderen dan geen kant op kunnen en gaat de voorkeur van ouderen i.k.v. eenzaamheid uit naar zicht op straatniveau. Dit zou aan de planontwikkelaar worden voorgelegd.
Wat is de uitkomst hiervan?
6. Zijn er inmiddels al ervaringen met 1828 projecten elders in het land opgedaan?

Antwoorden:

1. Voordat de ingebruikname van nieuwe gebouwen plaatsvindt, moet een ontruimingsplan ter advisering worden voorgelegd aan de brandweer. In dit ontruimingsplan moet worden ingegaan op de verschillende scenario's bij een incident op het spoor met gevaarlijke stoffen. Dit ontruimingsplan zal ook gecommuniceerd worden met de bewoners.

2. In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat gebruik als zeer kwetsbaar object niet mogelijk is. De gemeente toetst hier vergunningen aan, dit in samenspraak met de veiligheidsregio. Bij de beoordeling of een gebruik is toegestaan zal een onderzoek plaatsvinden of dit is aan te merken als een kwetsbaar object in relatie tot de zelfredzaamheid van personen. Het gaat hierbij dus niet om de beoordeling van een zelfstandige individu, maar om een groep (zoals bv kinderdagverblijf of verzorgingstehuis)
3. Gelijktijdig met de ruimtelijke procedure wordt eveneens de zogenaamde hogere waarden Wet geluidhinder procedure doorlopen. De hogere waarden procedure is noodzakelijk omdat de woningbouw wordt gerealiseerd binnen de wettelijke zone (aandachtgebied) van wegen en de spoorweg. De hogere waarden zijn verleend onder voorwaarden. Deze voorwaarden zijn eveneens geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De voorwaarden zijn:
 - Voldoende gevelwering om een binnenniveau van ten hoogste 33 dB (eis uit Wet geluidhinder) te garanderen.
 - De woningen zo ontwerpen dat er een geluidsluwe gevel en buitenruimte aanwezig is. Dit houdt in dat er bijvoorbeeld een soort loggia komt waarin het geluidsniveau veel lager is zodat een relatieve rust ervaren wordt. Technisch gezien is er sprake van een geluidsluwe gevel en buitenruimte wanneer de geluidsbelasting niet hoger is dan 48 dB als gevolg van wegverkeer en niet hoger dan 55 dB als gevolg van de spoorweg.
 - Door middel van een bouwkundig akoestische rapportage moet worden aangetoond hoe aan de bovenstaande twee eisen wordt voldaan. De ontwikkelaar is geheel vrij in de keuze van de maatregelen zolang maar voldaan wordt aan de voorwaarden uit het hogere waarden besluit en de regels in het bestemmingsplan. Deze rapportage wordt ter toetsing voorgelegd aan de ODMH.
4. In de bij het bestemmingsplan behorende en door het deskundigenbureau Goudappel Coffeng opgestelde nota's 'Mobiliteitsvisie en parkeerbalans' A1 Oost en West' is aangegeven hoe tot een realistische beoordeling van de parkeerbehoefte is gekomen. Belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn het werkelijk autobezit waarvan nu in het gebied en omgeving sprake van is, de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer, de bewonersdoelgroepen en het aanbod van alternatieve vervoersmiddelen naast of in plaats van de (eigen) auto. Uitgangspunt is dat de locatie voorziet in voldoende eigen parkeergelegenheid en dat er geen structurele extra parkeervraag in de omliggende buurten plaatsvindt. Hiertoe zal regelmatig gebiedsgerichte monitoring van de parkeerdruk plaatsvinden zoals staat vastgesteld in het Parkeerplan Gouda 2020.
5. In het bestemmingsplan wordt niet geregeld wie op welke verdieping komt te zitten. De Wet ruimtelijke ordening biedt deze mogelijkheid niet. Waarschijnlijk komt deze veronderstelling, dat ouderen boven komen te wonen, voort uit een schets die ontwikkelaar had gemaakt als conceptuele afbeelding. De woningen die worden verkocht zijn voor alle doelgroepen bedoeld, dus de ouderen kunnen wonen op die plek waar hun voorkeur ligt. In de torens worden meerdere liften gemaakt. In de hoge toren worden naar verwachting ook nog 2 zeer snelle liften. Er is de beschikking over meerdere liften.
6. 1828 projecten worden momenteel op meerdere plaatsen in het land ontwikkeld. Er zijn locaties in Haarlem en Overveen aangekocht en er zijn op diverse plaatsen in het land onderhandelingen voor locaties gaande. Naar verwachting is de locatie Goude de eerste vestiging die geopend zal gaan worden. Bij de ontwikkeling van het concept 1828 is gekeken naar soortgelijke gebouwen voor deze doelgroep en bij de ontwikkeling is lering getrokken uit ervaringen die daar zijn opgedaan. Een goed voorbeeld van hoe het in Gouda zou kunnen worden is het project Startmotor in Rotterdam.

