

Technische vragen

Van : Bram Talman – D66 Gouda
Datum vraag : 9 oktober 2021
Onderwerp : Bestemmingsplan Burgemeesterskwartier
Commissiegriffier :
Datum antwoord :

Vragen:

Woningen en situering gebouwen

1. Toelichting p.13 Welke voorzieningen worden gedeeld?
2. Toelichting p.13 Wat is de prijsdefinitie voor middeldure koop?
3. Regels p.18 Minimaal 20,3% sociale huurwoningen en minimaal slechts 10,2% huurwoningen als uitgangspunt. Wat wordt de definitieve verdeling. Graag een specificatie in aantallen woningen (evt aangevuld met percentage binnen het totale plan) inclusief GBO van:
Sociale huur tot kwaliteitskortingsgrens
Sociale huur
Middenhuur
Goedkope koop (+prijsrange)
Middeldure koop (+prijsrange)
Dure koop (+prijsrange)
4. Regels p.20 8.4.1, waarom is deze afwijkingsregel opgenomen?

Parkeren en voorzieningen

5. Toelichting p.15 ad 2, 2^e alinea, een conclusie mbt de gedane observaties lijkt te ontbreken. Wat is deze conclusie?
6. Toelichting p.51 afbeelding, waarom wijken de getoonde cijfers af van de cijfers in het bijlagenboek p.97? Heeft het opnemen van verschillende cijfers gevolgen voor het besluit dat wij nemen?
7. Toelichting p.76 7.1, draagt de ontwikkelende partij bij aan bovenwijkse voorzieningen zoals aanpassing en aanleg van wegen, fiets- en voetpaden en openbaar groen binnen de Spoorzone?

Verkeer

8. Bijlagenboek verkeersonderzoek, uit het onderzoek blijkt dat verkeerskundige aanpassingen nodig zijn ivm veiligheid en overbelasting. Zijn deze meegenomen in het VCP en worden deze aanpassingen versneld uitgevoerd door de ontwikkeling van deze en andere locaties in de Spoorzone?
9. Bijlagen verkeersonderzoek, welke maatregelen worden getroffen zodat voetgangers en fietsers veilig de Burgemeester Mijs-, James en Van Reenensingel kunnen passeren?

Antwoorden:

1. De bepaling in hoeverre er sprake zal zijn van gedeelde voorzieningen heeft te maken met de woningbouwprogrammering en de uiteindelijke woonplattegronden. Te denken valt aan een ruimte voor wasmachines en gedeelde fietsbergingen. De programmering voorziet voornamelijk in woningen in de categorie 'betaalbaar', kleinere woningen (van circa 50 m²) voor 1- en 2-persoonshuishoudens.
2. De prijscategorieën in de koopsector liggen niet vast en zijn aan grote wijzigingen onderhevig. Er worden verschillende definities gehanteerd. In de regio Midden-Holland is in 2019 bepaald dat middeldure koop tussen € 225.000 en € 375.000 ligt. Landelijk wordt in 2021 in de Staat van de Woningmarkt de categorie € 345.000 - € 460.000 gehanteerd.
3. Sociale huur tot kwaliteitskortingsgrens: 0 woningen
Sociale huur: 132 woningen
Middenhuur: 120 woningen, waarvan 50 woningen wel worden gerealiseerd als middenhuurwoning maar niet gereguleerd. Dat wil zeggen dat de aanvangsprijs binnen de prijscategorie uit de verordening middenhuur valt, maar dat afspraken niet gelden voor onderwerpen zoals prijsontwikkeling.
Goedkope koop (+prijsrange) Definitie Midden-Holland < € 225.000, landelijke definitie < € 345.000
Middeldure koop (+prijsrange): landelijke definitie € 345.000 - € 460.000
Dure koop (+prijsrange): > € 460.000.
Met de ontwikkelaar zijn in hoofdzaak afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de huurwoningen (die ook voor de langere termijn betaalbaar blijven). Voor de koopsector wordt de markt gevolgd, waarbij de gemeente in de segmentering differentiatie heeft benadrukt.
4. Omdat het plan nog niet in detail is uitgewerkt is enig flexibiliteit binnen bepaalde kaders wenselijk. De bouwvlakken kunnen maximaal 2 meter worden verschoven, met behoud van de blauwe groene zone tussen de blokken. Deze verschuiving is niet mogelijk richting bestaande woningen.
5. Aangegeven 2^e alinea onder ad 2 op pagina 15 van de toelichting bevat geen observatie maar geeft de mogelijkheid tot uitbreiding van deelvoertuigen aan wanneer daar voldoende vraag naar is.
6. De constatering dat er van verschillende gegevens wordt uitgegaan is niet helemaal juist, maar enige verduidelijking lijkt hier wel op zijn plaats. Zoals is het bestemmingsplan is aangegeven blijkt uit het mobiliteitsonderzoek dat het plan in combinatie met het mobiliteitsconcept in totaal 2.119 verkeersbewegingen per weekdag zal genereren. In de allereerste berekening voor de luchtkwaliteit werd er ten onrechte van uitgegaan dat er sprake zou zijn van 1 ontsluitingsweg. Dit heeft geresulteerd in de conclusie dat nader onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd.

Toen was gebleken dat het gebied twee ontsluitingswegen heeft, is het rapport daarop aangepast. In dit onderzoek is uitgegaan van de meest recente uitgangspunten / inzichten ten aanzien van de bepaalde

verkeersgeneratie (op grond van het verkeersonderzoek). Het uitgangspunt is nog steeds dat het plan 2119 verkeersbewegingen per weekdag zal genereren, maar dat het meer wordt verdeeld. Het verkeer verdeelt zich over de Gentseweg (circa 41%)/Antwerpseweg (circa 15%) en de Burgemeester van Mijssingel (circa 44%). Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plan zullen over de Gentseweg/Antwerpseweg het hoogst zijn, namelijk 1.187 bewegingen. Dit betekent dat de berekening zoals opgenomen in het rapport Econsultancy de juiste weergave geeft van de gevolgen voor luchtkwaliteit. De verschillende tabellen hebben geen invloed op het besluit want de conclusie dat het verkeer ten gevolge van het plan niet in betekende mate bijdraagt blijft behouden. Dit is de conclusie die is getrokken op basis van het uitgevoerde nadere onderzoek.

7. Ja.

8. Zowel in het Verkeerscirculatieplan als in het specifiek voor de Blokkerlocatie (Burgemeesterskwartier) opgestelde mobiliteitsplan is rekening gehouden met de ontwikkeling die op het terrein zijn voorzien. Als gevolg van deze onderzoeken zullen daarom, gelijktijdig met de uitvoering van het project, een aantal kruisingen worden aangepast, zodat deze geschikt zijn voor een grotere capaciteit. Er worden ook extra ontsluitingen gerealiseerd naar het Burgemeesterkwartier. Daarnaast worden een aantal kruisingen aangepast (bv plaatsing verkeerslichten, extra rijstrook), zodat de verkeersafwikkeling op de toegangswegen gemakkelijker verloopt.

9. Tijdens de uitvoering zullen eveneens onderstaande maatregelen door de ontwikkelaar worden uitgevoerd:

- Toegankelijk maken bestaande brug op hoek Burg. Mijssingel- Jamessingel
- Plaatsen brug vanaf Burgemeesterkwartier naar Burg. Mijssingel
- Fietsontsluiting vanaf Burgmeesterkwartier naar Burg. van Reenensingel
- Ontsluiting naar Burgemeesterkwartier via Gentseweg x Antwerpseweg.

Daarnaast zal ontwikkelaar een bijdrage doen om onderstaande kruisingen op een nader te bepalen moment aan te passen. Deze kruisingen worden ingepland en opgepakt door de gemeente:

- Burg. Jamessingel
- Burg. Mijssingel x Burg van Reenensingel x Gentseweg,
- Burg Jamessingel x Winterdijk
- Burg Jamessingel x Rijsselseweg.

