

Technische vragen

Van : Bram Talman – D66 Gouda
Datum vraag : 4 februari 2022
Onderwerp : Masterplan Westergouwe
Commissiegriffier : Cecile Bus
Datum antwoord :

Technische vragen

Concept raadsvoorstel

1. Op basis van welk afwegingskader kan het totaal aantal woningen van 4.270 via 4.400 naar 4.540 worden verhoogd?

Antwoord: Er zijn verkavelingsstudies gedaan waaruit blijkt dat dit in Westergouwe realistische aantallen woningen zijn, dat wil zeggen ruimtelijk haalbaar met behoud van groen en water.

2. 33% sociale huurwoningen op gemeentelijke grond.

a) Dit voornemen is niet opgenomen in het masterplan. Dient dit alsnog, ook ivm vindbaarheid nadien, opgenomen te worden in het masterplan?

Antwoord: Nee, de 33% is een streven, maar onder de voorwaarde dat dit financieel haalbaar is en met behoud van kwaliteit. Dit streven zal dus inzet zijn voor de verdere planuitwerking.

b) Er is een nieuw percentage sociale huur opgenomen voor Westergouwe. Hoe verhoudt zich dat tot het voorgenomen percentage van 33% op gemeentelijke gronden?

Antwoord: De 20% sociale huur geldt voor het hele plangebied van Westergouwe-Overig. Het streven van 33% is een verbijzondering die geldt voor de grond die de gemeente in eigendom heeft.

c) Wat wordt bedoeld met reeds gerealiseerde kwaliteit?

Antwoord: Daarmee wordt bedoeld op de kwaliteit van de stedenbouwkundige plannen tot nu toe en meer specifiek op bijvoorbeeld de percentages groen en water, de kwaliteit van de openbare ruimte en de kwaliteit van de bouwplannen.

3. a) Waarom worden 10 woonwagenstandplaatsen over drie locaties verspreid?

Antwoord: Hier is nog geen definitieve keuze in gemaakt maar uitgangspunt is dat er meerdere kleine locaties komen met telkens een aantal standplaatsen.

b) Dient dit voornemen worden opgenomen in het masterplan?

Antwoord: Nee, deze keuze kan bij de verdere planuitwerking, zoals in stedenbouwkundige plannen beter onderbouwd en beoordeeld worden.

c) Is het denkbaar dat de verspreiding wordt aangepast als blijkt dat bij de toekomstige bewoners de wens bestaat om bij elkaar te zijn gevestigd?

Antwoord: Uitgangspunt nu is dat er meerdere kleine locaties komen maar er is nog geen definitief besluit over genomen, dus aanpassing blijft mogelijk.

4. Het masterplan heeft geen juridisch-planologische status. Welke status heeft het masterplan wel?

Antwoord: Het Masterplan geeft een visie en ontwerp van de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuren, het bouwprogramma en de actuele maatschappelijke opgaven en beleidsvisies. De status van het Masterplan is daarmee dat de gemeente en de VOF Westergouwe het Masterplan als basis nemen voor de verdere planuitwerking. Gezien de lange looptijd (tot 2034 op basis van huidige verwachting) zal het Masterplan vooral voldoende flexibel moeten zijn om noodzakelijke aanpassingen te kunnen opvangen. Het Masterplan wordt meer concreet uitgewerkt in stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplan en beheerplannen.

Kan gedacht worden aan een structuurvisie die zelfbindend is voor de gemeente?

Antwoord: Een belangrijk aspect van dit Masterplan is dat het globaal, op hoofdlijnen en vooral ook flexibel wil zijn en daarmee dus niet bindend. De plannen die volgen (stedenbouwkundig plan/bestemmingsplan) zijn wel bindend.

Financiële bijlage

5. In de financiële bijlage is uitgegaan van de gegevens opgenomen in het masterplan.

a) Is de, nieuwe in het raadsvoorstel opgenomen, verhoging naar 33% sociale huurwoningen op gemeentelijke gronden in deze berekening meegenomen?

Antwoord: Nee, deze verhoging is nog niet in de berekening meegenomen.

b) Zo nee, kunt u aangeven welk effect dit voornemen onder de streep heeft? (percentage + of -).

Antwoord: Het financiële effect van dit voornemen is nu nog niet te becijferen. Het resultaat hangt af van veel variabelen, zoals de verdeling sociale huur over grondgebonden woningen of appartementen, het totaal aantal woningen, wanneer in de tijd en het substitutie-effect. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen zal het effect duidelijk worden. Deze stedenbouwkundige plannen en behorende grondexploitatie zullen aan de raad ter besluitvorming worden aangeboden.

Masterplan

6. p.15 Wat is de status van het onderzoek naar de fietsbrug naast/onder/nabij de spoorbrug? Zie ook de eerder gedane toezegging om de raad hierover te informeren.

Antwoord: Op 22 juni 2021 is de raad geïnformeerd over de stand van zaken van het onderzoek van een fietsbrug bij de spoorbrug. Op basis van deze informatie is de afgelopen tijd nader onderzoek gedaan naar het vormgeven van de ambitieroute, aansluitend op deze locatie voor een nieuwe oeververbinding. Hierbij is ook onderzoek of in plaats van een brug, een tunnel of aquaduct een goed alternatief is. De stukken hebben nog een ambtelijke status.

7. p.18 Bij gereguleerde middenhuur lijken onder en / of bovengrenzen m.b.t. m2 GBO te zijn weggefallen. Wat dient daar te staan?

Antwoord: Welke woningen kwalificeren als gereguleerde middenhuur of sociaal wordt niet bepaald door de oppervlakte van de woning maar o.a. door

het huurprijsniveau. Er zijn derhalve bewust geen GBO onder- of bovengrenzen weergegeven.

8. p.18 Bij sociale huur staan eveneens geen onder en / of bovengrenzen. Zijn deze woningen gericht op de doorstromende Gouwenaar?
Antwoord: Voor het eerste deel van de vraag, zie antwoord op vraag 7. Deze sociale huurwoningen worden gerealiseerd met als doel om bij te dragen aan het oplossen van het tekort aan sociale huurwoningen in geheel Gouda.
9. p.19 Wat wordt bedoeld met de tekst achter *genoemde aantallen(...). Kan het aantal woningen hoger worden dan de 4.270 via 4.400 naar 4.540 of wordt iets anders bedoeld?
Antwoord: Deze noot geeft aan dat bij de genoemde aantallen, de woningen die gerealiseerd worden op gronden die in eigendom zijn van Novaform (voormalig Bouwinvest), buiten beschouwing zijn gelaten. Novaform is een commerciële vastgoedontwikkelaar die ca.10% van de gronden in Westergouwe in eigendom heeft (op kaarten aangeduid met donkergroen) en waarmee vooralsnog geen samenwerkingsafspraken bestaan. Vooralsnog wordt er dus vanuit gegaan dat Novaform deze gronden als 'zelfrealisator' zal ontwikkelen binnen de grenzen en mogelijkheden van het bestemmingsplan. Het totaal aantal woningen in Westergouwe zal in dat geval dus inderdaad hoger uitvallen dan de genoemde aantallen.
10. p.19 en verder. Gesuggereerd wordt toevoeging van additionele functies in de GroenBlauwe zone waarmee de druk op dit gebied toe kan nemen. Is het denkbaar dat bij toevoeging van functies aan dit gebied de GroenBlauwe zone wordt vergroot?
Antwoord: De GroenBlauwe zone is geheel gelegen op grondgebied van de gemeente Zuidplas en ligt opgesloten tussen de Ringdijk, de 5^e Tocht, de N457 en de bebouwingsgrens van Westergouwe. Een vergroting van de GroenBlauwe zone behoort derhalve niet tot de mogelijkheden.
11. p.25 Archeologische vondsten. Welke consequenties heeft het aantreffen van prehistorisch erfgoed voor zowel behoud / zorgvuldige omgang hiermee als de ontwikkeling van de deelgebieden van Westergouwe?
Antwoord: Het exacte invloedsgebied van het archeologische waardevol gebied zal nader bepaald moeten worden a.d.h.v. aanvullend (boor)onderzoek dat thans wordt uitgevoerd. De uitkomsten van dit nader onderzoek zullen tevens bepalend zijn voor de wijze waarop binnen het project Westergouwe omgegaan dient te worden met behoud, inpassing, opgraving etc. De consequenties op het project Westergouwe kunnen vooralsnog dus nog niet exact worden geduid.
12. p.51 Voorzieningen in het centrumgebied. Valt onder dergelijke voorzieningen ook een of meer pakkethubs / centrale punten waar bezorgdiensten centraal pakketjes voor bewoners kunnen afleveren?
Antwoord: Dergelijke centrale afleverpunten zijn wenselijk om zo veel mogelijk onnodige verkeersbewegingen van bezorgdiensten door de wijk, te voorkomen. Dergelijk afleverpunten komen doorgaans tot stand middels 1-op-1 afspraken tussen bezorgdiensten en bijv. grote supermarkketens. Bij de ontwikkeling van het centrumgebied zal hier – binnen de mogelijkheden van

de gemeente en VOF Westergouwe – specifieke aandacht voor worden gevraagd en/of op gestuurd worden.

Antwoorden: